



Sitzung vom

10. Dezember 2024

Mitgeteilt den

11. Dezember 2024

Protokoll Nr.

963/2024

Gemeinde Urmein

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Urmein beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2023 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Oberurmein, Urmein
- Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Oberurmein, Urmein
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Februar 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL), vom Gemeindevorstand am 6. Juli 2020 beschlossen
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 7. März 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 23. Februar 2023, Stand nach der Revision

- Übersicht Ein- und Auszonungsflächen
- Begleitbericht Gewässerraum

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. Dezember 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. Januar 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Februar 2023. Es gingen 27 Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 1. März 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Urmein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der

Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

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

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Urmein die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 27 607 m² reduziert (ca. 18 268 m² Wohnzone und ca. 9339 m² Zentrumszone). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es

ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

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

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

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

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

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

Die Gemeinde Urmein hat mit einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand 6. Juli 2020). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt.

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

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

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

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

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

2.3 Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 7116 m² verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

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

Ob die Gemeinde Urmein mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Vorgaben des KRIP-S zur Dimensionierung der WMZ erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

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

4. Regionale Richtplanung Viamala

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

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 23. Januar 2023 von der Gemeinde Urmein verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz (BauG)

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung formelle Mängel beheben. Die nachfolgenden formellen Mängel sind einer entsprechenden direkten Korrektur durch die Regierung zugänglich:

1.1 Art. 31 BauG – Wildruhezone

Die fehlerhafte Nummerierung der Absätze 2 bis 4 von Art. 31 BauG wird korrigiert.

1.2 Art. 57 Abs. 4 BauG – Einfriedungen und Pflanzen

Der Wortlaut von Art. 57 Abs. 4 BauG wird folgendermassen angepasst:

«Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden [StrV; BR 807.110]).»

1.3 Art. 58 BauG – Reklame und Hinweistafeln

Der zweite Satz von Art. 58 Abs. 1 BauG wird folgendermassen angepasst:

«Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (Art. 24 StrV).»

Der Gemeindevorstand Urmein stimmte mit Schreiben vom 11. März 2024 sowie vom 10. Juli 2024 den vorbeschriebenen Anpassungen zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im BauG vorzunehmen.

2. Materielle Bemerkungen

2.1 Art. 25 BauG – Dorfzone

Der Gemeinde wird daher empfohlen, Art. 25 BauG bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit dahingehend anzupassen, dass im Bewilligungsverfahren bei allen Bautätigkeiten in der Dorfzone die Gestaltungsberatung beigezogen wird. Dadurch kann der Erhalt bzw. qualitative Weiterentwicklung des schützenswerten Ortsbilds sichergestellt werden.

2.2 Art. 28 BauG – Ferienhauszone Aclas Heinzenberg

Im Zusammenhang mit den Regelungen in Art. 28 BauG wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für diejenigen Objekte, die ab dem Jahr 2013 rechtskräftig bewilligt wurden, die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) einzuhalten sind.

2.3 Art. 31 BauG – Wildruhezone

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Betreten der Wildruhezonen die Verordnung über die Erhebung von Ordnungsbussen bei Jagdrechtsübertretungen (OBVJ; BR 740.030) gilt.

Im Rahmen der Schaffung der Wildruhezone im Jahr 2006 wurden diejenigen Wege speziell markiert, die in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März begangen werden dürfen. Daher wird die Gemeinde angehalten, den zweiten Satz Art. 31 Abs. 2 BauG dahingehend zu präzisieren, dass aus jagdrechtlichen Gründen nur die im Rahmen der Schaffung der Wildruhezone von 2006 festgelegten Wege begangen werden dürfen. Auf dem Gemeindegebiet von Urmein betrifft dies zwei Wegabschnitte im Perimeter der Wildruhezone Patrutg.

2.4 Art. 47 BauG – Folgeplanung

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 47 BauG dahingehend anzupassen, dass bei der Erarbeitung von Areal- und Quartierplanungen stets die Gestaltungsberatung beigezogen wird.

2.5 Art. 71 BauG – Zeltplätze und einzelne Stellplätze

Laut Art. 71 BauG ist vorgesehen, dass zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, vom Gemeindevorstand bewilligt werden. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gilt jedoch das übergeordnete Recht. Baubewilligungen sind demzufolge nur wirksam, wenn die zuständige kantonale Behörde sie erteilt. Art. 71 BauG wird daher mit dem Hinweis genehmigt, dass für Zelt- und Stellplätze ausserhalb der Bauzone – auch ohne bauliche Massnahmen – nicht der Gemeindevorstand zuständig ist, sondern das Amt für Raumentwicklung.

Im Übrigen gibt das am 23. Januar 2023 beschlossene BauG zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Oberurmein, Urmein Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet

1. Korrektur formeller Mängel

Im Rahmen der Prüfung der vorgenannten Planungsmittel wurde folgender formeller Mangel festgestellt, welcher einer direkten Korrektur durch die Regierung im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist:

Gewässerraum Caznerbach

Der Gewässerraum des Caznerbachs im Bereich des Zuflusses zum Bignielsee, im Westen der Parzelle Nr. 392, an der Gemeindegrenze zu Flerden ist auf dem Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet vom 23. Januar 2023 nicht vollständig dargestellt. Es handelt sich hierbei offensichtlich um einen technischen Darstellungsfehler (vgl. Kartenausschnitt im Anhörungsschreiben des ARE vom 20. Februar 2024, Ziff. 2.3.2).

Der Gemeindevorstand Urmein stimmte der Ergänzung der fehlenden Gewässerraumfläche mit Schreiben vom 11. März 2024 zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan vorzunehmen.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

2.1 Einleitende Bemerkungen

2.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a - e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

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

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

2.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2)

Instrumentell setzt RPG¹ bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG¹-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)

- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Minstdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Gütekategorie E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

2.2 Prüfung der WMZ-Dimensionierung

2.2.1 Ausgangslage

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

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 11 619 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 18 378 m²
- **Neueinzonungen** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 2390 m²

In der Summe beträgt die **Aus-, Um- und Einzonungsbilanz** der WMZ somit rund – 27 607 m² (– 18 378 m² – 11 619 m² + 2390 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Gemeinde Urmein gemäss Übersicht BZK vom 23. Februar 2023 unüberbaute WMZ-Reserven von 0,8 ha. Nachfolgend ist zu prüfen, ob diese WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-9) angemessen ist.

2.2.2 Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend der Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht

jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die WMZ-Kapazitätsreserve (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven. Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den WMZ-Bedarf der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, die Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario „hoch“.

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

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

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Urmein vom 23. Februar 2023 entsprechen die überbauten WMZ (8,7 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (0,8 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 35 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in ländlichen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG (AZ 0.8, in Zentrumszone ohne AZ);

- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 9 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016–2045 (Szenario hoch) konnte bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 87 EW in der Gemeinde Urmein ausgegangen werden. Bis 2040 lag die entsprechende Prognose bei + 141 EW. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von über 5 %. Auf dieser Grundlage wurde die Gemeinde Urmein im KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinde) eingestuft.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 geht für den Gesamtkanton von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum als im 2016 aus. Für die Gemeinde Urmein hat dies zur Konsequenz, dass die hier prognostizierte Bevölkerungszunahme mehr als sieben Mal tiefer liegt als vormals angenommen. Basierend auf den Zahlen des BFS resultiert entsprechend für Urmein im Jahr 2036 noch eine angenommene Bevölkerungszunahme von + 13 EW. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 0,7 %.

2.2.3 Vorbringen der Gemeinde

a) Zu den WMZ-Kapazitätsreserven

Die Gemeinde verwendet bei der Mobilisierbarkeit von überbauten WMZ mit Ausbaugrad < 50 % einen Wert von 9 % statt des Richtwerts in den TWB von 30 %. In der Anhörung begründet sie dies mit dem hohen Zweitwohnungsanteil von 67 %. Da in der Gemeinde somit nur 33 % Erstwohnungen bestünden, könne bei der Mobilisierbarkeit von unüberbauten WMZ realistischerweise auch nur ein Drittel des Richtwerts angenommen werden. Entsprechend könne denn auch primär auf unbebauten WMZ mit der Realisierung von neuen Erstwohnungen gerechnet werden.

b) Zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde geht gemäss Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf im PMB (Kap. 4.9, S. 27) davon aus, dass die verbleibenden WMZ-Reserven von 35 EW in den nächsten 15 Jahren mehrheitlich benötigt würden. Eine weitergehende Reduktion der WMZ-Flächen sei raumplanerisch falsch und politisch nicht vertretbar. Zur Begründung stellt die Gemeinde eigene Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung

der letzten Jahre auf (PMB Kap. 4.5, S. 20 f.). Hierbei macht sie geltend, dass die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren stark durch den Zweitwohnungsbau geprägt gewesen sei. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sei im Jahr 2013 eine Wohnzone für Einheimische geschaffen worden. Als Konsequenz aus dieser aktiven Ansiedlungspolitik sei ein positiver Effekt auf die Bevölkerungszahl resultiert. Vor dem Hintergrund der realen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie aufgrund der starken Divergenzen der Bevölkerungsprognosen des BFS sei es aus Sicht der Gemeinde im Ergebnis zweckmässig, auf einen Mittelwert der bisherigen Prognosen abzustellen (vgl. PMB Kap. 4.6, S. 21 f.)

2.2.4 Beurteilung WMZ-Bedarf

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Die von der Gemeinde angenommenen WMZ-Kapazitätsreserven orientieren sich grundsätzlich an der Übersicht BZK bzw. an der hierfür vom Kanton entwickelten Berechnungsmethodik. Zu dem von der Gemeinde angenommenen Mobilisierungswerte von 9 % bei überbauten WMZ mit Ausbaugrad < 50 % drängen sich folgende Bemerkungen auf: Wie bereits ausgeführt operiert die auf Richtplanebene entwickelte Berechnungsweise der Übersicht BZK mit Annäherungs- und Durchschnittswerten, welche von den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu konkretisieren sind. Insbesondere die in der Übersicht BZK angenommenen Mobilisierungswerte können auf Ebene der Nutzungsplanung nicht unbesehen übernommen werden. Diesbezüglich geht das ARE in der TWB von folgenden Richtwerten zur Mobilisierbarkeit aus: 70 % bei unüberbauten Parzellen, 50 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum mit Zentrumsfunktion gemäss KRIP, 40 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum ohne Zentrumsfunktion gemäss KRIP, 30 % bei überbauten Parzellen im ländlichen Raum. Vorliegend begründet die Gemeinde Urmein den von ihr bei der Berechnung der bestehenden Reserven angenommene tiefe Mobilisierungswert für überbaute Parzellen mit ihrem tiefen Erstwohnungsanteil von 33 % und dem Umstand, dass primär auf unbebauten WMZ mit der Realisierung von neuen Erstwohnungen gerechnet werden können. Angesichts der örtlichen Begebenheiten vermögen diese Annahmen die in der Gemeinde realistischerweise erwartbare Mobilisierbarkeit nachvollziehbar abzubilden. Damit hat die Gemeinde die

Abweichung von den vorgenannten Richtwerten hinreichend begründet. Die Berechnung der WMZ-Kapazitätsreserven durch die Gemeinde kann somit akzeptiert werden.

b) Zur Bevölkerungsentwicklung

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Gerade bei Gemeinden mit einer relativ kleinen Gesamtbevölkerung können die periodischen Prognosen eine hohe Varianz aufweisen. Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle zurückzuführen. Auf Richtplanebene begegnet Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV diesem Umstand damit, dass eine Überschreitung des aktuell höchsten BFS-Szenarios dann in Betracht gezogen werden kann, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat.

Am Beispiel von Urmein zeigt sich exemplarisch, dass die vorbeschriebenen Unwägbarkeiten der Bevölkerungsprognosen im Einzelfall nur schwer mit dem begründeten Interesse an einem gewissen Mass an Planungssicherheit vereinbar sind. So ist vorliegend zu vergegenwärtigen, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt der Ausarbeitung ihres KRL sowie der zur Vorprüfung eingereichten Planung berechtigterweise – aufgrund der damals vorliegenden BFS-Prognose 2016 sowie der sich daraus ergebenden Klassierung im KRIP-S – von einem starken Bevölkerungswachstum von jährlich über 5 % ausgehen durfte. Entgegen dieser überdurchschnittlich hohen Prognose entschied sie sich jedoch bereits im Rahmen des KRL, von einem moderateren Szenario mit einem Wachstum von + 40 EW bis 2030 auszugehen (vgl. KRL vom 6. Juli

2020, S. 17). In Übereinstimmung mit dem KRL ging die Gemeinde auch bei der letztendlichen Planungsvorlage von einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 2 % pro Jahr bis 2035 bzw. von 1,5 % pro Jahr bis 2045 aus. Dies entspricht einem Zuwachs von rund drei Personen pro Jahr während der Planungsperiode von 15 Jahren (bis 2035) bzw. rund zwei Personen pro Jahr bis 2045 (vgl. PMB vom Februar 2023, S. 22). Dass sich die Gemeinde bei der beschlossenen Ortsplanungsvorlage auf die bereits erarbeiteten Grundlagen abstützte, ergibt sich konsequenterweise aus dem mehrjährigen Planungsprozess und geniesst einen gewissen Vertrauensschutz. Vor diesem Hintergrund musste die Gemeinde nicht damit rechnen, dass die auf Basis der BFS-Daten 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose sogar noch unter dem von ihr angenommenen Wachstum von 2 % bzw. 1,5 % liegen würde. Ein derart starker Einbruch in der Prognose lässt sich im Übrigen auch nicht mit der seither stattgefundenen realen Entwicklung in der Gemeinde erklären und lässt daher Faktoren vermuten, die im Berechnungsmodell begründet sind. In diesem Zusammenhang weist die Gemeinde zu Recht darauf hin, dass die Anzahl ständiger EW im Zeitraum zwischen Ende Dezember 2021 und Ende Dezember 2022 von 152 um 18 Personen auf 170 erhöht hat und die tatsächliche Entwicklung somit bereits über dem von der Prognose 2019 erwarteten Wert liegt (vgl. PMB, S. 21). In Würdigung der vorgenannten Umstände können die von der Gemeinde angestellten Annahmen zu ihrem WMZ-Bedarf im Ergebnis gestützt werden.

2.3 Prüfung der WMZ-Einzonungsflächen

2.3.1 Einzonungskriterien

Gemäss KRIP-S können Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ Einzonungen vornehmen, wenn sie die Anforderungen von Art. 15 RPG und des KRIP-S, Kap. 5.2, erfüllen, (S. 5.2-10). Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) und auf die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kommen für eine Einzonung Flächen in Frage, sofern

- Fruchtfolgeflächen erhalten sowie Natur und Landschaft geschont werden (Art. 15 Abs. 3 RPG);
- die sich für die Überbauung eignen (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG);
- der Bedarf auch bei einer konsequenten Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven ausgewiesen ist (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG);
- Kulturland nicht zerstückelt wird (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);

- die Verfügbarkeit gesichert ist (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Der KRIP-S konkretisiert diese Ziele in Kap. 5.2 folgendermassen:

- Die Mindestanforderungen der öV-Erschliessung müssen erfüllt sein.
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
- Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor.
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu erfüllen.

2.3.2 Vorbringen der Gemeinde zu den WMZ-Einzonungsflächen

Zu den von ihr eingezonten Flächen legt die Gemeinde Urmein im PMB im Wesentlichen dar, dass sie verschiedene Standorte für eine Siedlungserweiterung geprüft habe. Der gewählte Standort im Gebiet «Mühli» eigne sich aufgrund der topografischen und ortsbaulichen Gegebenheiten sowie aufgrund der bestehenden Erschliessungssituation am besten für eine Einzonung. Weiter sei eine Überbauung des Gebiets in Etappen vorgesehen. Die erste Etappe sehe Bauplätze für vier Einfamilienhäuser vor. Hierbei werde ein adäquater Siedlungsabschluss und Übergang zur offenen Landschaft hin angestrebt. In einer zweiten Etappe werde sodann der Abbruch des an die Einzonungsfläche angrenzenden Stalls ins Auge gefasst. Diesfalls könnte hier ein weiteres Mehrfamilienhaus realisiert werden. Diese zweite Etappe sei jedoch noch nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision, sondern setze eine erneute Anpassung der Nutzungsplanung voraus. Die vorliegend neu entstehenden Bauplätze im Umfang von rund 2130 m² würden der «Wohnzone für Einheimische Mühli WZEM» zugewiesen. Die AZ betrage 0.5. Zudem werde für die neue Zone eine Quartierplanpflicht festgelegt. Im Übrigen unterstehe die Einzonung den kantonsrechtlichen Vorgaben zur Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG. Schliesslich seien für die randlich tangierte Fruchtfolgefläche (FFF) im Umfang von rund 180 m² Kompensationsflächen evaluiert worden (vgl. PMB, S. 30 ff.).

2.3.3 Beurteilung der WMZ-Einzonungsflächen

Wohnzone für Einheimische «Mühli»

Die flächenmässig grösste Einzonung erfolgt im Umfang von rund 2134 m² auf einem Teil der Parzelle Nr. 1 am Dorfrand der Fraktion Urmein. Wie ausgeführt, wurde die Einzonungsfläche von der Gemeinde in ihrer WMZ-Kapazitätsberechnung bereits berücksichtigt. Demzufolge besteht für diese in quantitativer Hinsicht ein ausgewiesener Bedarf (vgl. vorangehend Ziffer 2.2.4). In räumlicher Hinsicht ist festzustellen, dass der Fokus der Gemeinde in der Fraktion Urmein auf der Schaffung von Wohnraum für Einheimische liegt. Demgegenüber ist die Fraktion Oberurmein mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und dem Anschluss ans Skigebiet Tschappina für die touristische Weiterentwicklung als «Feriendestination» prädestiniert. Diese unterschiedliche Ausrichtung der beiden Fraktionen wurde bereits im KRL definiert (vgl. KRL, S. 31) und hat auch in die nachvollziehbare Evaluation potenzieller Einzonungsstandorte Eingang gefunden (vgl. PMB Anhang F). Angesichts der angestrebten Siedlungsentwicklung vermag die Einzonung an der beabsichtigten Lage aus raumplanerischer Sicht zu überzeugen. Weiter hat die Gemeinde im PMB (S. 44 f.) geeignete Ersatzflächen für die tangierten FFF bezeichnet und erfüllt damit die Vorgaben Art. 30 RPV. Ferner ist das Grundstück bereits erschlossen und wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Die erforderliche Minstdichte im ländlichen Raum wird mit der AZ von 0.5 erreicht. Hinsichtlich der Aspekte der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs kann auf die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer 2.4 verwiesen werden. Ebenso sind auch die übrigen Einzonungsvoraussetzungen nach RPG und KRIP-S erfüllt.

Arrondierungen

Neben der Einzonung auf der Parzelle Nr. 1 finden keine massgeblichen Siedlungserweiterungen statt. Die weiteren, kleineren WMZ-Einzonungen – mit einer Fläche von insgesamt rund 250 m² – können als Arrondierungen genehmigt werden.

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

2.4.1 In Bezug auf Einzonungen

a) Einzonungen mit Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG

Die Einzonungen auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG:

- a) Einzonung Parzelle Nr. 1: 2134 m² (Einzonung Zone für Einheimische Mühli)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 67: 508 m² (Einzonung Tourismuszone)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 172: 367 m² (Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ZöBA])

b) Einzonungen ohne Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG

Für folgende Einzonungen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung aufgrund der konkreten räumlichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist: Parzellen Nrn. 21, 26, 56, 58, 65, 146, 172 (Teilfläche 3 m² in die Tourismuszone), 173, 225 und 400.

Bei der Einzonung in die ZöBA auf Parzelle Nr. 400 handelt es sich um eine nachträgliche Einzonung einer Fläche, die bereits zur Parkierung überbaut und genutzt ist. Eine Überbauungspflicht ist auf der Parzelle deswegen nicht zweckmässig.

c) Einzonungen mit Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die Einzonungen auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts):

- a) Einzonung Parzelle Nr. 1: 2134 m² (Einzonung Zone für Einheimische Mühli)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 67: 508 m² (Einzonung Tourismuszone)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 400: 935 m² (Einzonung ZöBA)

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe gehen zu 25 % in einen kommunalen und zu 75 % in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG). Aus diesen Fonds werden allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert (Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden geschuldete Mehrwertabgaben

effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind. Einzonungen dürfen gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass die Gemeinde im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss gegenüber den Eigentümerinnen resp. Eigentümern der Einzonungsfläche die Mehrwertabgabe veranlagt. Dies gilt auch dann, wenn Einzonungen andernorts über Auszonungen kompensiert werden.

Gemäss Art. 19k Abs. 2 KRG hat die Gemeinde für die Bemessung des Planungsmehrwerts beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Bewertungsgutachten einzuholen. Vorliegend hat die Gemeinde für alle mehrwertpflichtigen Einzonungen ein entsprechendes Gutachten beim AIB eingeholt und den Planungsunterlagen beigelegt. Die Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert ist sodann gegenüber den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu veranlagen. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts. Die Einzonungen werden entsprechend unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Mehrwertabgabe effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG).

Bei Fälligkeit der Mehrwertabgabe hat die Gemeinde diese der betroffenen Grundeigentümerschaft in Rechnung zu stellen. Die Rechnungstellung ist gemäss Art. 35m Abs. 1 KRVO dem ARE anzuzeigen, wodurch der Gemeinde der Kantonsanteil von 75 % in Rechnung gestellt werden kann (vgl. Art. 35m Abs. 4 KRVO).

Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den vorgenannten Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

2.4.2 In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

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

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu

bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Urmein im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen, mit Ausnahme des Arealplangebiets in Oberurmein, mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Verpflichtung zur Überbauung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 5 Abs. 3 und 4 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben. Die Parzelle Nr. 282 in der «Wohnzone für Einheimische Baltermeins» wurde mit einer Überbauungsfrist von drei Jahren belegt.

Damit kommt die Gemeinde dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nach und verfügt über ein wichtiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind somit genehmigungsfähig.

2.4.3 Hinweis für den Vollzug (Grundbuchanmerkungen)

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

2.5 Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Urmein ihren WMZ-Bedarf hinreichend belegt hat. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Dimensionierung der WMZ sowie diejenigen für die Einzonung gemäss Art. 15 RPG und KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2–8 sind erfüllt. Die beschlossenen WMZ, insbesondere die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1, sind somit genehmigungsfähig.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als «Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ» überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Urmein nachzuführen.

3. Tourismuszone

Gemäss bisheriger Nutzungsplanung befanden sich Teile der Parzellen Nrn. 172 und 131 in der Wohnzone C und die Parzellen Nrn. 163, 239 und 276 in der Wohnzone A, alle mit überlagerter Quartierplanpflicht. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden diese Flächen der Tourismuszone zugewiesen und mit einer Arealplanpflicht überlagert. Das bisherige Hochbauverbot im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 163 und auf den Parzellen Nrn. 239 und 276 werden zudem aufgehoben. Auch auf der Parzelle Nr. 67 und Teilen der Parzellen Nrn. 400 und 172 wird die bestehende Wohnzone A (bestehende Skihütte Urmein) in eine Tourismuszone umgezont.

3.1 Vorgaben gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.5)

Für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen, haben der Bund und die Kantone basierend auf Art. 15 Abs. 5 RPG die technischen Richtlinien Bauzonen erarbeitet (UVEK, Technische Richtlinien Bauzonen beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz am 7. März 2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17. März 2014; abrufbar unter: www.are.admin.ch/rpg1). Die Richtlinien enthalten die methodischen und statisti-

schen Grundlagen zur Berechnung der Grösse von WMZ. Mit diesen drei Zonentypen werden 70 % aller Bauzonenflächen und 79 % der Bevölkerung erfasst. Die Kantone können aufgrund dieser Angaben die kantonale Kapazität und Auslastung für die WMZ berechnen (vgl. zum Ganzen vorstehend E., Ziffer 2). Für die weiteren Zonen (z. B. Arbeitszonen) werden keine Messgrössen, sondern allgemeine Grundsätze formuliert (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 124 zu Art. 15).

Entsprechend der vorgenannten technischen Richtlinien wird im KRIP-S zwischen Vorgaben zu den WMZ (KRIP-S, Kap. 5.2.2; vgl. vorstehend Ziffer 2.1.2) und Vorgabe zu weiteren Zonen bzw. Gebieten – namentliche Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3), Gebiete für Einkaufsnutzungen (Kap. 5.2.4), Gebiete für touristische Beherbergung (Kap. 5.2.5) sowie Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (Kap. 5.2.6) – unterschieden. Während der Bedarf an WMZ durch die Gemeinden anhand der Gegenüberstellung von klar definierten Messgrössen (WMZ-Kapazitätsreserven, Bevölkerungsentwicklung; vgl. vorstehend Ziffer 2.2.2) zu erfolgen hat, bestehen für die weiteren Zonentypen allgemeine gefasste Vorgaben zum Bedarfsnachweis. Demzufolge ist vorliegend zu prüfen, ob die Umzonungen in die Tourismuszone die richtplanerischen Anforderungen an Gebiete für touristische Beherbergung (KRIP-S, Kap. 5.2.5) erfüllen.

Diesbezüglich kann zunächst festgehalten werden, dass in Graubünden an Zonen für touristische Beherbergung und Infrastrukturen dem Grundsatz nach ein öffentliches Interesse besteht. Dementsprechend wird in Kapitel 4.3 des kantonalen Richtplans denn auch explizit festgestellt, dass der Tourismus in den ländlichen Räumen wesentlich zum Netz der dezentralen Besiedlung im Kanton beiträgt und für die künftige Entwicklung des ländlichen Raums einen hohen Stellenwert hat. Daraus wird abgeleitet, dass der ländliche Tourismus «von unten» initiiert und getragen werden soll. Hierfür übernehmen die Regionen, je nach Bedarf in Zusammenarbeit mit dem Kanton, die Koordination im Sinne der Beratung und Vernetzung (vgl. KRIP, S. 4.3-3). Konkretisierend wird in Kapitel 5.2.5 des KRIP-S die Zielsetzung formuliert, dass das touristische Beherbergungsangebot zur Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt werden soll. Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum beziehungsweise mit guter

Anbindung an die übergeordnete Erschliessung sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts u. a.). Demzufolge haben die Gemeinden gestützt auf das KRL vorsorglich oder aus konkretem Anlass Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand zu bezeichnen. Sie sichern die Standorte in der Ortsplanung (vgl. KRIP-S, S. 5.2-38).

Für die Fraktion Oberurmein wurde bereits im Rahmen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung des regionalen Richtplans der Region Viamala vom 22. Mai 2013 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss vom 24. Juni 2014, Protokoll Nr. 625/2014) der Entwicklungsschwerpunkt definiert, wonach hier touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen erweitert werden sollen (Objekt Nr. 03.EP.10). Gemäss dem aktualisierten Raumkonzept der Region Viamala (Raumkonzept) vom Juni 2020 befinden sich auf dem Regionsgebiet mehrere kleine Wintersportgebiete (Sarn, Tschappina-Urmein, Feldis, Mutten, Avers), die trotz ihrer geringen Grösse von Bedeutung für die Orte am Heinzenberg, in Feldis und Thusis (Mutten) sind. Diese sind u. a. bei Familien beliebt (Raumkonzept, S. 13). Demzufolge soll der Tourismus am Heinzenberg gemäss dem erwähnten Raumkonzept auf ein breites und weniger schneeabhängiges Angebot ausgerichtet werden und verstärkt auf Partnerschaften unter den einzelnen Gebieten und auf ein gemeinsames Gästeangebot setzen (Raumkonzept, S. 20; vgl. dazu auch PMB, S. 16). Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem im kantonalen Richtplan vorhandenen Eintrag zum Tourismus in den ländlichen Räumen der Region Viamala, wonach am Heinzenberg eine Fläche von 280 ha dem Intensiverholungsgebiet zugewiesen wurde (vgl. KRIP, S. 4.3-5, Objekt Nr. 03.FS.30, Tschappina). Das entsprechende Intensiverholungsgebiet erstreckt sich im Osten bis zur Fraktion Oberurmein und überlagert hier rund ein Drittel des Siedlungsgebiets, unter anderem auch den Grossteil der Parzelle Nr. 172. Im KRL vom 6. Juli 2020 wiederholt die Gemeinde Urmein sodann diese strategische Zielsetzung auf kommunaler Ebene. Demnach soll in der Fraktion Oberurmein das touristische Angebot gehalten und weiterentwickelt werden. Hierfür sollen die beiden unüberbauten Grundstücke Nrn. 163 und 172 einer touristischen Nutzung zugeführt werden (vgl. KRL, S. 32).

Zusammenfassend kann somit gesagt werden, dass die bereits stark touristisch geprägte Fraktion Oberurmein zweifelsohne zu den Gebieten im ländlichen Raum gehört, deren touristische Entwicklung gemäss den richtplanerischen Vorgaben vorrangig anzustreben ist. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die weitere touristische Ausrichtung der Fraktion Oberurmein geschaffen. Bei den Umzonungen in die Tourismuszone handelt es sich entsprechend um die konsequente Umsetzung der konzeptionellen Überlegungen des KRIP, des Raumkonzepts der Region Viamala sowie des KRL der Gemeinde Urmein. Der Ausscheidung der Tourismuszone kommt daher ein grosses öffentliches Interesse zu. Ferner ist zu berücksichtigen, dass derzeit noch keine konkreten touristischen Projekte für die neu der Tourismuszone zugewiesenen Flächen bestehen. Vielmehr geht es vorerst um eine nutzungsplanerische Sicherung der entsprechenden Gebiete im Sinne des KRIP-S.

3.2 Arealplanung und qualitative Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist noch kein Bauvorhaben beziehungsweise dessen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen. Folgerichtig hat die Gemeinde daher die Flächen der Tourismuszone zugewiesen und mit einer Arealplanpflicht gemäss Art. 46 KRG überlagert.

Das Instrument des Arealplans erlaubt den Gemeinden, auf die immer aktueller werdenden Bedürfnisse der Siedlungserneuerung möglichst flexibel und im Rahmen einer einheitlichen, umfassenden Gebietsplanung zu reagieren. Die genaue Festlegung des Nutzungsmasses bzw. der Gebäudeabmessungen kann im Zuge der Arealplanung und damit in einem Zeitpunkt erfolgen, in welchem sich die Überbauungsvorstellungen konkretisiert haben. Dadurch werden die Voraussetzungen für kooperative Planungsprozesse und für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert (vgl. Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Arbeitshilfe zum KRG vom 1. Dezember 2010, S. 47). Vorliegend hat die Gemeinde im Zonenschema gemäss Art. 17 BauG für die Tourismuszone lediglich eine maximale AZ festgelegt. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudeabmessungen verweist sie auf den noch zu erarbeitenden Arealplan. Diese Vorgehensweise steht grundsätzlich im Einklang mit dem Zweck einer möglichst flexiblen Planung und den kantonsrechtlichen Vorgaben zum Arealplan.

Aus Sicht der Regierung ist jedoch zu betonen, dass dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG) und der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) im Rahmen der Arealplanung Rechnung zu tragen sein wird.

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Genehmigung der Tourismuszone auf den Parzellen Nrn. 172, 131, 163, 239 und 276 mit dem Vorbehalt genehmigt, dass im Arealplanverfahren aufgezeigt werden muss, wie eine qualitativ hochstehende Bebauung sichergestellt werden soll. Die Gemeinde wird zudem angewiesen, eine Etappierung bei der Entwicklung der in die Tourismuszone umgezonten Parzellen Nrn. 163 und 172 vorzunehmen. Hierbei ist eine räumliche Entwicklung von innen nach aussen zu gewährleisten. Es ist insbesondere zu vermeiden, dass lediglich die Parzelle Nr. 172 am äussersten Siedlungsrand überbaut wird.

Im Rahmen der Anhörung führte die Gemeinde aus, dass die mit den vorbeschriebenen Auflagen verfolgten Anliegen in ihrem Sinne sei und zweifelsfrei die Absicht bestehe, diese mit dem Arealplan umzusetzen.

4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Eine grössere Einzonung in die ZöBA erfolgt auf den beiden Parzellen Nrn. 400 und 172 im Umfang von rund 1300 m². Gemäss PMB (S. 38) handelt es sich hierbei um eine Anpassung der Zonenabgrenzung an die tatsächlichen Gegebenheiten für einen bereits bestehenden Parkplatz. Damit ist der Bedarf hinreichend ausgewiesen. Da auch die übrigen Voraussetzungen für die Einzonung in die ZöBA erfüllt sind, kann diese genehmigt werden.

5. Zone für Kleinbauten und Gärten

Auf den Parzellen Nrn. 56 und 58 werden insgesamt 730 m² von der Zone «Übriges Gemeindegebiet» in eine Zone für Kleinbauten und Gärten umgezont. Die Gemeinde begründet dies damit, dass dadurch die bestehende Gartennutzung planerisch abgebildet werde, wobei auf eine Erweiterung der Dorfzone verzichtet worden sei (vgl. PMB, S. 10). Die entsprechende Planungsmassnahme kann genehmigt werden.

6. Gewässerraum

Bignielsee

Auf die Ausscheidung des Gewässerraums kann u. a. bei Wasserflächen von weniger als 0,5 ha verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gemäss Begleitbericht Gewässerraumausscheidung Gemeinde Urmein vom 9. März 2020 befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Urmein zwei kleine Seen (Patrutz- und Bignielsee), für die auf die Zuweisung zum Gewässerraum verzichtet wurde. Auch wenn die entsprechenden Gewässer eine Fläche von unter 0,5 ha aufweisen, sollte für diese der Gewässerraum grundsätzlich festgelegt werden, da bei beiden Seen ein Nutzungskonflikt vorhanden ist. Da es sich beim Patrutzsee jedoch um einen künstlich angelegten Badesee handelt, ist der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums nachvollziehbar und kann akzeptiert werden. Demgegenüber argumentiert die Gemeinde hinsichtlich des Bignielsee, dass auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet worden sei, da kein Konflikt mit der Landwirtschaft vorhanden sei respektive die Pufferstreifen für den Schutz des Gewässers ausreichend seien. Diese Auffassung kann nur teilweise geteilt werden. Durch das relativ steile Gelände entlang des Sees kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausgetragene Nährstoffe direkt in den See eingeschwemmt werden. Des Weiteren beabsichtigt die benachbarte Gemeinde Flerden den Gewässerraum für den Bignielsee auszuscheiden. Ein gemeinsames, koordiniertes Vorgehen zwischen den beiden Gemeinden ist anzustreben.

Im Rahmen der Anhörung führt die Gemeinde diesbezüglich aus, dass auf dem Territorium der Gemeinde Urmein keine Nutzungskonflikte bestünden, da die betroffenen Uferbereiche nicht zugänglich seien und somit ein Nährstoffeintrag ausgeschlossen werden könne.

Die Ausführungen der Gemeinde, wonach der Uferbereich nicht zugänglich sei, ist nicht nachvollziehbar. Die an den See grenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) ausgewiesen. Eine Düngewirkung durch die landwirtschaftliche Nutzung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Urmein wird daher angewiesen, den Gewässerraum für den Bignielsee festzulegen und bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit eine entsprechende Gewässerraumzone auszuscheiden.

7. Gefahrenzonen

Die aktuellen Erfassungsbereiche wurden vorliegend zwar übernommen, werden aber nicht überall vollständig dargestellt. Die Abweichungen betreffen kleine Flächen, primär in Oberurmein in der Umgebung des Patrutgsees. An den meisten Orten wurden die Gefahrenzonen über die Erfassungsbereiche hinaus im Zonenplan dargestellt. Im Bereich der Parzellen Nrn. 164 und 165 ist der Erfassungsbereich jedoch an zwei Stellen gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 8. Dezember 2021 zu klein dargestellt. Die entsprechenden Grundstücke stehen beide im Eigentum der Gemeinde Urmein.

Im Ergebnis werden die Gefahrenzonen genehmigt, soweit sie innerhalb des Erfassungsbereichs gemäss der Gefahrenkommission vom 8. Dezember 2021 liegen. Bezüglich der zwei Flächen auf den Parzellen Nrn. 164 und 165, für die der Erfassungsbereich und somit die Gefahrenzone im Zonenplan fehlt, wird die Gemeinde angewiesen, die entsprechenden Abweichungen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu bereinigen. Übergangsmässig gelten für diese beiden Flächen die behördenverbindlichen Gefahrenzonen gemäss der Gefahrenkommission. Auch die restlichen Abweichungen der Erfassungsbereiche in der Genehmigungsvorlage sind in diesem Zusammenhang zu bereinigen.

Im Übrigen geben der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Oberurmein, Urmein sowie der Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Oberurmein, Urmein

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet

1. Korrektur formeller Mängel

Im Planausschnitt Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Oberurmein, Urmein wurde die Strasse im Bereich der Parzelle Nr. 105 als kantonale Verbindungsstrasse (orientierend) dargestellt. Die kantonale Verbindungsstrasse endet jedoch vor der Parzelle Nr. 105. Das restliche Teilstück bis zum Ende der Parzelle Nr. 62 ist daher richtigerweise als Erschliessungsstrasse zu kennzeichnen. Es handelt sich hierbei um einen Fehler, welcher einer direkten Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist.

Die Gemeinde wurde vom ARE mit Anhörungsschreiben vom 20. Februar 2024 (vgl. Kartenausschnitt in Ziffer 3.2) auf diesen Fehler hingewiesen. Mit Schreiben vom 11. März 2024 stimmte der Gemeindevorstand einer direkten Korrektur zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan vorzunehmen.

2. Langsamverkehr

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege wurde weitgehend korrekt in den Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein sowie in den Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet übernommen. Nordwestlich von Oberurmein bestehen jedoch geringfügige Abweichungen im Winterwanderweg- und Schlittelwegnetz. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechenden Abweichungen gemeinsam mit Wanderwege Graubünden bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu bereinigen.

3. Standort touristische Informationstafel

Im Anschlussbereich der Oberurmeinerstrasse (V724.203) an die Inner-Heinzenberg-Strasse (V724.00) wurde im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberur-

mein, Urmein (Ausschnitt Urmein) ein «Standort touristische Informationstafel» festgesetzt. Bei der heute bestehenden Tafel handelt es sich nicht um eine touristische Tafel, sondern um eine ohne rechtmässige Bewilligung angebrachte, nach Art. 95 - 100 Signalisationsverordnung (SSV; SR 741.21) sowie Art. 24 - 29 StrV zu klassifizierende, Strassenreklame. Nach Art. 28 StrV sind Reklamen ausserorts nur zulässig, sofern sie in einer Bauzone angebracht werden oder ausserhalb der Bauzone standortgebunden sind oder dort in einer lockeren Überbauung zu stehen kommen. Ebenfalls sind laut Art. 96 Abs. 1 SSV Strassenreklamen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten, untersagt. Dies ist namentlich der Fall, wenn sie – wie im näheren Bereich von Verzweigungen oder Fussgängerstreifen – das Erkennen von anderen Verkehrsteilnehmern erschweren oder die Wirkung von Signalen oder Markierungen herabsetzen.

Der im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein (Ausschnitt Urmein) festgesetzte «Standort touristische Informationstafel» befindet sich ausserorts und liegt weder in einer Bauzone noch in einer lockeren Überbauung. Auch ist eine Reklame an dieser Örtlichkeit nicht standortgebunden. Zudem befindet sich der «Standort touristische Informationstafel» im Verzweigungsbereich der Inner-Heinzenberg-Strasse – Oberurmeinerstrasse sowie in unmittelbarer Nähe von Verkehrssignalen.

Aufgrund der vorbeschriebenen Rechtslage kann keine Bewilligung für eine Reklame an diesem Standort in Aussicht gestellt werden. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2020 hatte das Tiefbauamt Graubünden daher die Gemeinde bereits ersucht, die Reklame entfernen zu lassen. In der Folge wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 20. Februar 2024 über die voraussichtliche Nichtgenehmigung des GEP-Eintrags informiert. Mit Schreiben vom 11. März 2024 nahm die Gemeinde hierzu Stellung und argumentierte, die Standortbegründung ergebe sich aus der besonderen Erschliessungssituation am Heinzenberg. Die touristischen Orte seien am Heinzenberg jeweils ab der Haupteerschliessungsachse (kantonale Verbindungsstrasse) über einen Abzweiger erschlossen. Dieser liege vorliegend ausserhalb der Siedlung. Auf der kantonalen Geoinformationsplattform (WebGIS) sei am fraglichen Ort eine «touristische Hinweistafel» verzeichnet. Dieser Standort sei also gesichert und nachvollziehbar. Es müsse somit nur noch die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Den Ausführungen der Gemeinde ist entgegenzuhalten, dass der Standort zwar bei der Ersterfassung der Strassensignalisation im Kanton durch die Verkehrstechnik der Kantonspolizei eingetragen wurde, aber dadurch nicht rechtsverbindlich geworden ist. Zudem ist anzumerken, dass es sich bei der heutigen Reklamefläche nicht um eine touristische Signalisation gemäss dem von der Regierung genehmigten «Konzept zur touristischen Signalisation in Graubünden» handelt. Ausserdem stellt die Erschliessungssituation am Heinzenberg keine Besonderheit im Kanton dar, sondern kommt so regelmässig vor. Die Verkehrserschliessung von Oberurmein erfolgt, wie in der ganzen Schweiz und insbesondere in den Bündner Talschaften, über ein hierarchisch aufgebautes Strassennetz. Die Festsetzung des «Standorts touristische Informationstafel» im Generellen Erschliessungsplan im Anschlussbereich der V724.203 Oberurmeinerstrasse an die V724.00 Inner-Heinzenberg-Strasse kann daher nicht genehmigt werden.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein, 1:2000 Ver- und Entsorgung, Oberurmein, Urmein sowie 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

1. Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht; Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen.

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

2. Gemeinsame Stellungnahme Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden

Mit der gemeinsamen Stellungnahme vom 9. Juni 2023 stellen PN und WWF die nachfolgenden Anträge.

2.1 Biotopinventare

"Sämtliche lokalen Biotopinventare und Naturobjekte seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter vollständig inklusive ökologisch ausreichenden Pufferzonen in die Ortsplanung zu übernehmen und der kommunalen Naturschutzzone resp. Trockenstandortzone zuzuweisen. Alternativ sei eine vollständige Interessenabwägung für jedes einzelne Objekt vorzunehmen."

"Insbesondere das lokale Flachmoor Objekt FM-21421, für welches kein Bewirtschaftungsvertrag vorliegt, sei mittels einer Naturschutzzone zu sichern."

Begründend führen die USO sinngemäss im Wesentlichen aus, dass die Gemeinde Urmein nur die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung der Naturschutzzone zugewiesen habe. Auf die Festlegung von lokalen Biotop-Inventare und Naturobjekte als Naturschutzzone sei verzichtet worden. Dieses Vorgehen stehe im Widerspruch zu den Vorgaben des kantonalen Richtplans, wonach für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen Naturschutzzonen auszuscheiden sei. Vorliegend sei keine hinreichende Interessenabwägung für die lokalen Objekte durch die Gemeinde vorgenommen worden. Der generelle Verweis der Gemeinde auf Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge reiche hierfür nicht aus. Stattdessen hätte hierfür jedes Objekt transparent abgehandelt werden müssen. Die langfristige Sicherung der Inventarobjekte sei somit nicht hinreichend ausgewiesen. Dieses Vorgehen widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Erhebungen zum Bio-

topschutz gemäss NHG eine notwendige Grundlage der Ortsplanung darstellten. Soweit für ein Objekt von lokaler Bedeutung kein Bewirtschaftungs- oder Pflegevertrag bestehe, müsse dieses zwingend einer Schutzzone zugewiesen werden.

2.2 Bauzonengrössen

"In Oberurmein sei mehr Bauland auszuzonen. Insbesondere seien:

- Die Tourismuszonen auf Parzellen Nrn. 172 und 163 auszuzonen*
- Parzellen Nrn. 266 und 268 der Landwirtschaftszone zuzuweisen.*
- Die ZöBA auf Parzelle Nr. 173 der Landwirtschaftszone zuzuweisen.*

Ferner sei Parzelle Nr. 274 der Landwirtschaftszone zuzuweisen und das Gebiet Müli auf grüner Wiese sei nicht neu einzuzonen. Eventualiter sei die Einzonung zu verkleinern und auf die Kurve die Innenseite der Kurve der Hauptstrasse zu reduzieren, so dass dort 1–2 Mehrfamilienhäuser entstehen könnten."

Die USO begründen den entsprechenden Antrag im Wesentlichen damit, dass die verbleibenden Bauzonenreserven nicht bedarfsgerecht seien, weshalb die Gemeinde gemäss bundesrechtlichen Vorgaben mehr Bauland hätte auszonen müssen. Im Einzelnen sei weder der Bedarf für die Umzonungen in Tourismuszone in der Fraktion Oberurmein noch jener für die Einzonung in der Fraktion Urmein ausgewiesen.

2.3 Zweitwohnungen

"Der Kanton und die Gemeinde hätten gestützt auf Art. 12 ZWG Massnahmen zu ergreifen, um die Verdrängung von Einheimischen aus dem Altbestand in der Gemeinde Urmein zu unterbinden."

Zu diesem Antrag führen die USO sinngemäss aus, dass die Gemeinde Urmein gemäss PMB einen Verdrängungseffekt erfahre, wonach altrechtliche Wohnbauten vermehrt als Zweitwohnungen genutzt und verkauft würden. Dafür sollte neuer Wohnraum für Erstwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die lasche Umsetzung des ZWG führe hier zu einem klaren Konflikt mit dem RPG. Es könne nicht sein, dass der Bedarf an Bauland künstlich erhöht werde, indem die Umnutzungen weiterhin frei zugelassen würden.

Art. 12 ZWG gebe dem Kanton und den Gemeinden die Möglichkeit weitergehende Einschränkungen zu erlassen, um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden. Bei einem Bestand von über 60 % Zweitwohnungen könne klar von einer unerwünschten Entwicklung ausgegangen werden, wenn Einheimische aus altrechtlichen Wohnungen verdrängt würden, und dafür auf grüner Wiese neue Wohnungen entstehen sollten. Der Kanton und die Gemeinde sollten daher Massnahmen ergreifen, um die uneingeschränkte Umnutzung des Altbestands zu bremsen. Zudem rechne die Gemeinde mit einer begrenzten Ausschöpfung des Nutzungsmasses und einer geringeren Kapazitätsreserve auf Grund der Zweitwohnungen, da diese nur um 30 % erweitert, oder bei einem Ersatzneubau gleich gross wieder erstellt werden dürften. Die Gemeinde lässt dabei äusser acht, dass im selben Zuge auch Erstwohnungen geschaffen werden könnten. Um die unternutzten Parzellen zu verdichten, seien daher Regelungen zu erlassen, welche den Bau von Erstwohnungen bei solchen Liegenschaften förderten.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Urmein zu den Vorbringen der USO

Mit Vernehmlassung vom 8. September 2023 beantragt die Gemeinde Urmein die Abweisung der Anträge der USO und begründet dies im Wesentlichen wie folgt:

3.1 Biotopinventare

Die Gemeinde Urmein habe sehr wohl eine vollständige Interessenabwägung in Bezug auf jedes einzelne Objekt vorgenommen. Mit Ausnahme eines Objekts (Flachmoor-Objekt FM-21421) bestünden für sämtliche Biotop von lokaler Bedeutung im Rahmen von Vernetzungsprojekten Bewirtschaftungsverträge mit dem Kanton.

Grundlage dieser Verträge seien in erster Linie das Biotopinventar, in gewissen Fällen auch Beweidungskonzepte. Primäres Ziel dieser Bewirtschaftungsverträge sei es, die zahlreichen Biotopflächen aus dem Biotopinventar vertraglich zu sichern und die charakteristische Vegetation mit einer angepassten Pflege zu erhalten. In den Bewirtschaftungsverträgen werde bspw. ein späterer Schnitzeitpunkt festgelegt, womit unter anderem die Vermehrung der Pflanzen sichergestellt werde. Die Auflagen in den Bewirtschaftungsverträgen sicherten langfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung. Von einer angepassten Nutzung profitierten viele Tierarten, die auf solche naturnahen Standorte angewiesen seien.

Weiter sei zu betonen, dass in der Gemeinde Urmein weitere Bewirtschaftungsverträge für eine sehr grosse Anzahl Flächen bestünden, welche nicht im Biotopinventar verzeichnet seien. Diese zusätzlichen Flächen gewährleisteten die Vernetzung sowie die Aufrechterhaltung und Schaffung ökologischer Werte viel besser als die geforderte Festlegung von Naturschutz- resp. Trockenstandortzonen.

Die Gemeinde sei unter Abwägung der Interessen in Bezug auf jedes Objekt zum Schluss gelangt, dass der Schutz der Biotope aufgrund der bestehenden Bewirtschaftungsverträge – nicht nur für die zahlreichen Biotopflächen aus dem Biotopinventar, sondern auch für weitere nicht im Biotopinventar verzeichnete Flächen – hinreichend gewährleistet sei, weshalb auf die Festlegung von Naturschutzzonen resp. Trockenstandortzonen für Biotope von lokaler Bedeutung abgesehen worden sei.

3.2 Bauzonengrössen

Die Gemeinde führt aus, sie müsse die geforderten Parzellen nicht der Landwirtschaftszone zuweisen, weil sie keine C-Gemeinde sei, sondern als Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ festgesetzt sei.

Zur Einzonung auf Parzelle Nr. 1 im Gebiet Müli führt die Gemeinde aus, dass sie wesentlich mehr auszone als einzone. Im KRL sei bereits eine Siedlungserweiterung in der Fraktion Urmein vorgesehen worden. Im PMB seien die geprüften Alternativstandorte aufgezeigt worden. Das Gebiet Müli eigne sich auch, weil es bereits erschlossen sei. Die Überbauung erfolge in Etappen, ortsbaulich gut eingeordnet in die bestehende Siedlung. In der Folgeplanung sei die bodensparende Bebauung zu konkretisieren. Daher werde auch eine Quartierplanpflicht festgelegt und die Einzonung unterstehe den Vorgaben zur Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

Zur Kritik an der Tourismuszone weist die Gemeinde darauf hin, dass es sich nicht um eine Neueinzonung handle. Die Tourismuszone sei für touristische Bauten wie Hotels, gastgewerbliche Betriebe, touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs 2. lit b ZWG sowie für Infrastrukturen von touristischen Transportanlagen und Skiliften bestimmt. Die Zulässigkeit von Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG werde ausdrücklich ausgeschlossen (Art. 29 Abs. 2 BauG). Mit den touristischen Bauten in Zusammenhang stehende Nutzungen wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen

seien nur in untergeordnetem Mass zulässig. Die Umzonung stelle eine Umsetzung des regionalen Raumkonzepts sowie des KRL der Gemeinde Urmein dar. Im regionalen Raumkonzept 2020 heisse es, dass der Tourismus am Heinzenberg auf ein breiteres und weniger schneeabhängiges Angebot auszurichten sei (S. 20). In der KRL-Strategie sei für die Fraktion Oberurmein der Entwicklungsschwerpunkt auf den Tourismus und Erholung gesetzt worden mit dem Ziel, das touristische Angebot in Oberurmein zu halten, stärken und weiterzuentwickeln.

Der alpine Sommertourismus werde immer wichtiger und die ungenutzten Potenziale des naturnahen Tourismus sollten genutzt werden, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben. In unmittelbarer Nähe zu den beiden Parzellen Nrn. 172 und 163 befänden sich zwei Postauto-Haltestellen (Oberurmein Skilift und Oberurmein Caziela). Die beiden Parzellen bildeten die Bauzonenfläche, welche sich aufgrund der Lage und Verfügbarkeit für ein Tourismusprojekt mit einer wirtschaftlichen Grösse eigne. Heutzutage sei es geradezu notorisch, dass die Konkurrenzfähigkeit von kleinen touristischen Angeboten meist nicht gegeben sei. Der Hauptgrund für die Rückläufigkeit von Übernachtungen sei die Betriebsgrösse und das Fehlen eines differenzierten Angebots.

Für die Tourismuszone gelte eine maximale AZ von 0.8 gemäss BauG. Dabei handle es sich um einen Maximalwert. Ein Anspruch auf maximale Ausnützung bestehe nicht – insbesondere dann nicht, wenn gestalterische Aspekte dem entgegenstünden. Im Rahmen der Folgeplanung würden gestützt auf ein konkretes Bebauungskonzept die genauen Rahmenbedingungen und das konkrete Nutzungsmass definiert, als zweckmässige, dichte Überbauung unter Berücksichtigung des Ortsbilds. Derzeit bestünden noch keine konkreten touristischen Bauprojekte. Deshalb werde im Sinne von Art. 46 KRG eine Arealplanpflicht als qualitätssicherndes Verfahren festgelegt. Im Rahmen der Folgeplanung würden die Erschliessungs- und Überbauungskonzepte als Grundlage erarbeitet werden. Im Hinblick auf die definitive Umsetzung könne die Gemeinde weitere Unterlagen namentlich hinsichtlich der Einfügung und Gestaltung der Baukörper verlangen.

3.3 Zweitwohnungen

Die Gemeinde sei in der Lage, das Problem der Wohnungsknappheit zu lösen, ohne Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Sinne von Art. 12 ZWG ergreifen zu müssen. Sollte sich die Situation ändern, könnten selbstverständlich im Rahmen eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes Massnahmen ergriffen werden.

4. Beurteilung der USO-Vorbringen durch die Regierung

4.1 Biotopinventare

Wie die USO in ihrer Stellungnahme selbst festhalten, überlässt der kantonale Richtplan den Gemeinden einen Ermessensspielraum, ob sie Inventarobjekte von lokaler Bedeutung nutzungsplanerisch umsetzen wollen oder nicht. Bei einem Verzicht zur Umsetzung lokaler Objekte ist dies im PMB zu begründen. Die diesbezügliche Praxis in den Bündner Gemeinden ist uneinheitlich.

Hinsichtlich der geforderten objektspezifischen Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass auch das Biotopinventar nicht alle Flächen und Objekte beinhaltet, die gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV als schutzwürdige Biotope einzustufen sind. Stattdessen sind gemäss Lehre und Praxis im Anwendungsbereich von Art. 18 NHG die tatsächlichen Verhältnisse massgebend. Insofern sind die Informationen zu NHG-Schutzobjekten im Zonenplan bzw. Generellen Gestaltungsplan regelmässig unvollständig. Hinzu kommt, dass eine objektspezifische Interessenabwägung hinsichtlich der planerischen Umsetzung eines lokal bedeutsamen Biotops nur möglich ist, wenn allfällige dagegensprechende Nutzungsinteressen überhaupt genügend konkret und bekannt sind.

Weiter ist mit der Gemeinde festzustellen, dass – mit Ausnahme von Flachmoor-Objekt FM-21421 – sämtliche Biotope von lokaler Bedeutung im Rahmen von Vernetzungsprojekten Bewirtschaftungsverträge vorliegen. Nach Angaben des Bewirtschafters kann das erwähnte Flachmoor-Objekt FM-21421 nicht bewirtschaftet (gemäht) werden, weshalb vom Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrags abgesehen worden sei. Aufgrund der mangelnden Bewirtschaftbarkeit kann eine Gefährdung des Flachmoors grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ferner ist das Objekt gemäss den Bestimmungen nach Art. 14 Abs. 2 lit. b und Abs. 6 NHV insbesondere vor baulichen

Eingriffe geschützt. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des eingangs erwähnten kommunalen Ermessensspielraums ist dem Antrag der USO nicht zu folgen.

4.2 Bauzonengrössen

Hinsichtlich der Vorbringen der USO zur Bauzonengrösse in der Gemeinde Urmein kann einerseits auf die Ausführungen zu den WMZ unter E., Ziffer 2 sowie andererseits auf diejenigen zur Tourismuszone unter E., Ziffer 3 verwiesen werden. Demnach erfüllt die vorliegende Planung die Vorgaben von RPG1 bzw. des KRIP-S.

4.3 Zweitwohnungen

Bezüglich des Antrags der USO, wonach der Kanton und die Gemeinde Massnahmen nach Art. 12 ZWG zu ergreifen habe, kann auf die Ausführungen der Gemeinde Urmein verwiesen werden. Die von der Gemeinde ausgewiesene Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die von ihr ergriffenen Massnahmen greifen. Durch die bedarfsgerechte Ausscheidung von Zonen für Einheimische führt sie diese Bemühungen stringent weiter. Weiter vermag die kommunale Strategie zur räumlichen Entwicklung der Fraktionen zu überzeugen. Während in der Fraktion Oberurmein der Schwerpunkt auf der touristischen Nutzung liegt, soll die Fraktion Urmein primär der einheimischen Bevölkerung als Wohnraum dienen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass den Anträgen der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 9. Juni 2023 nicht gefolgt werden kann. Die Eingabe der vorgenannten USO steht der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung somit nicht entgegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 23. Januar 2023 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), folgendem Anliegen, folgenden Empfehlungen und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Absatznummerierung von Art. 31 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde korrigiert.
 - b) Der Wortlaut von Art. 57 Abs. 4 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen angepasst: *"Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassen Gesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV)."*
 - c) Der Wortlaut von Art. 58 Abs. 1 zweiter Satz BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen angepasst: *"Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (Art. 24 StrV)."*
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 31 Abs. 2 zweiter Satz BauG bei nächster sich bietenden Gelegenheit dahingehend zu präzisieren, dass aus jagdrechtlichen Gründen nur die im Rahmen der Schaffung der Wildruhezone von 2006 festgelegten Wege begangen werden dürfen.
 - e) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 25 BauG dahingehend anzupassen, dass im Bewilligungsverfahren bei allen Bautätigkeiten in der Dorfzone die Gestaltungsberatung beigezogen wird.

- f) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 47 BauG dahingehend anzupassen, dass bei der Erarbeitung von Areal- und Quartierplanungen stets die Gestaltungsberatung beigezogen wird.
 - g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Wohnungen nach Art. 28 BauG, die ab dem Jahr 2013 rechtskräftig bewilligt wurden, die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG einzuhalten sind.
 - h) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Zelt- und Stellplätzen ausserhalb der Bauzonen das Amt für Raumentwicklung zuständig ist.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Oberurmein, Urmein** und der **Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, beide vom 23. Januar 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und Empfehlungen und folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG (Abgabe 30 % des Mehrwerts):

- a) Parzelle Nr. 1: 2134 m² (Einzonung Zone für Einheimische Mühli)
- b) Parzelle Nr. 67: 508 m² (Einzonung Tourismuszone)
- c) Parzelle Nr. 400: 935 m² (Einzonung Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen)

2.1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen in den Zonenplänen vom 23. Januar 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe

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

2.1.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuch

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.1.6 Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7 Meldung Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungsstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungsstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungsstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen zu den Bauverpflichtungen

2.2.1 Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG

Für folgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG:

- a) Parzelle Nr. 1: 2134 m² (Einzonung Zone für Einheimische Mühli)
- b) Parzelle Nr. 67: 508 m² (Einzonung Tourismuszone)
- c) Parzelle Nr. 172: 367 m² (Einzonung Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen)

2.2.2 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 9 BauG.

2.2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für folgende Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG: Parzellen Nrn. 21, 26, 56, 58, 65, 146, 172 (Teilfläche 3 m² in die Tourismuszone), 173, 225 und 400.

2.2.4 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuch

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken (Art. 19w Abs. 2 KRG).

2.4 Weitere Vorbehalte, direkte Korrekturen, Anweisungen und Anliegen

- a) Die Genehmigung der Tourismuszone auf den Parzellen Nrn. 172, 131, 163, 239 und 276 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass im Arealplanverfahren aufgezeigt wird, wie eine qualitativ hochstehende Bebauung sichergestellt werden soll.

Die Gemeinde wird zudem angewiesen, eine Etappierung bei der Entwicklung der in die Tourismuszone umgezonten Parzellen Nrn. 163 und 172 vorzusehen. Es ist eine räumliche Entwicklung von innen nach aussen zu gewährleisten, wobei insbesondere zu vermeiden ist, dass lediglich die Parzelle Nr. 172 am äussersten Siedlungsrand überbaut wird.

- b) Im Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet wird der Gewässerraum des Caznerbachs im Bereich des Zuflusses zum Bignielsee, im Westen der Parzelle Nr. 392, an der Gemeindegrenze zu Flerden im Einverständnis mit der Gemeinde ergänzt.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für den Bignielsee bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit eine Gewässerraumzone auszuscheiden.
- d) Die Gefahrenzonen werden genehmigt, soweit sie innerhalb der Erfassungsbereiche gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 8. Dezember 2021 (Protokoll Nr. 2_2021_10_P) liegen.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Abweichungen zwischen den ausgeschiedenen Gefahrenzonen und den Erfassungsbereichen gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 8. Dezember 2021 bei nächster sich bietender Gelegenheit zu bereinigen. Dies betrifft insbesondere die Parzellen Nrn. 164 und 165. Übergangsmässig gelten für diese beiden Flächen die behördenverbindlichen Gefahrenzonen gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 8. Dezember 2021.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein, der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Oberurmein, Urmein sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, alle vom 23. Januar 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), mit folgendem Vorbehalt und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Oberurmein, Urmein, auf Parzelle Nr. 105 dargestellte kantonale Verbindungsstrasse wird im Einverständnis mit der Gemeinde als bestehende «Erschliessungsstrasse» klassiert.

- b) Die Festsetzung des «Standorts touristische Informationstafel» im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein, im Anschlussbereich der V724.203 Oberurmeinerstrasse an die V724.00 Inner-Heinzenberg-Strasse wird nicht genehmigt.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die geringfügigen Abweichungen zwischen den Winterwanderweg- und Schlittelwegnetz nordwestlich von Oberurmein gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Oberurmein, Urmein und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege in Rücksprache mit Wanderwege Graubünden bei nächster sich bietender Gelegenheit zu bereinigen.
- 4. Die 26 Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
 - 5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
 - 6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Urmein in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als «Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
 - 7. Der Gemeindevorstand Urmein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG;

BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
12. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Urmein, 7427 Urmein
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Immobilienbewertung

- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Plantahof
- Tiefbauamt
- Standeskanzlei
- Amt für Raumentwicklung
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'P' followed by 'arolini'.

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'S' followed by 'padin'.

Daniel Spadin