



Sitzung vom

1. Juli 2025

Mitgeteilt den

2. Juli 2025

Protokoll Nr.

517/2025

Gemeinde Jenins

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Jenins beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2023 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 31. Oktober 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 18. August 2020

- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 13. Oktober 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 13. Oktober 2023, Stand nach der Revision
- Übersichtsplan Einzonungen 1:3000 vom 30. Oktober 2023
- Übersichtsplan Auszonungen 1:3000 vom 30. Oktober 2023
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung bzgl. Mehrwerten bei Einzonungen vom 16. Juli 2024
- Entwürfe Veranlagungsverfügungen inkl. Grundbuchanmeldungen bzgl. Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte, nicht datiert

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Juli 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. Oktober 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 24. November 2023. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 21. November 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Jenins 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 KRG beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

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

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der vorliegenden Ortsplanung bilden zusammenfassend die folgenden Inhalte: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Jenins die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 3136 m² reduziert (ca. + 2549 m² Einzonung WMZ, ca. – 5016 m² Umzonung WMZ, ca. – 669 m² Auszonung WMZ). Es wurde in verschiedenen Gebieten eine Folgeplanungspflicht festgelegt und die bestehenden Folgeplanungen wurden überprüft.

Weiter wurde im Generellen Gestaltungsplan (GGP) mit einem grossflächigen Hochbauverbot die Südansicht des Dorfs geschützt. Auch wird gestützt auf ein Gesamtkonzept Ortsbild das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der

Ortsplanung mit verschiedenen Massnahmen wie dem Schutz von Einzelbauten, einem Schutz von wertvollen Freiflächen im Dorf und der Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs umgesetzt. Ebenfalls werden die Generellen Erschliessungspläne neu festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern in den WMZ, wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 13 BauG). Die Systematik des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden vom 13. November 2020 (MBauG) wurde übernommen. 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 der Region Landquart 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 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 Jenins hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeiten lassen, welches vom Gemeindevorstand am 18. August 2020 beschlossen wurde. Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über effektiv knapp dimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend).

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

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

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

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

Die Gemeinde Jenins hat seit Inkrafttreten des KRIP-S keine Veränderungen des Siedlungsgebiets zu verzeichnen. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 16 427 m² verkleinert. Dazu wird eine Verlagerung des Siedlungsgebiets um rund 6984 m² vorgenommen. Deshalb kann auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden.

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

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

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

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

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

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

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist.

4. Regionale Richtplanung

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

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 30. Oktober 2023 von der Gemeinde Jenins verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das Baugesetz (BauG) der Gemeinde Jenins wird mit den vorliegenden Anpassungen auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe angepasst sowie mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

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

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Jenins unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 20 BauG). Ausserdem hat sie Vorgaben zum Mehrwertausgleich in Art. 15 BauG aufgenommen. Dies umfasst eine Differenzierung des Abgabesatzes von 30 % bei Einzonungen und von 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse. Auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichtet die Gemeinde, um nach Kap. 10.1 PMB Innenentwicklungsprojekte und Nachverdichtungen nicht zu erschweren. Des Weiteren führt die Gemeinde Regelungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit bei bestehenden Bauparzellen ein.

2.1. Höhe des Mehrwertabgabesatzes (Art. 10h BauG)

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung «Mehrwertausgleich» (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung «Mehrwertausgleich» (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im BauG den Abgabesatz bis auf maxi-

mal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

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

Vorliegend hat die Gemeinde Jenins den Mehrwertabgabesatz für Einzonungen nicht erhöht, sondern den Mindestwert von 30% (Art. 15 BauG) festgelegt. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sieht Art. 15 BauG einen reduzierten Mehrwertabgabesatz von 20 % vor.

2.2. Sicherstellung Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 20 BauG)

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14). Mit Art. 20 BauG hat die Gemeinde Jenins

eine entsprechende Bestimmung erlassen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde der Handlungsanweisung des KRIP-S nachgekommen ist.

3. Ortsbildschutzbereich (Art. 43 BauG)

Art. 43 Abs. 5 BauG sieht vor, dass die Baukommission bei Neubauten und grösseren Umbauten den Bauberater oder die Denkmalpflege bezieht. Aufgrund der nationalen Bedeutung von Jenins im ISOS und der Festlegung im kantonalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild ist die Schonung des Ortsbilds äusserst wichtig (Art. 3 NHG). Insbesondere im historischen Ortskern kann das intakte Ortsbild durch beispielsweise unsachgemäss ausgeführte Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (Fassadenverputze, Fensterersatz, Umgebungsanpassungen) beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, dass die Baukommission die Bauberatung bzw. Denkmalpflege bei allen Bauvorhaben, welche das Ortsbild potenziell beeinflussen können, bezieht.

Diesbezüglich legt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 5. März 2025 dar, dass die vorgesehenen Bestimmungen hinsichtlich der Bauberatung den nötigen Spielraum böten, um eine Beratung in Anspruch zu nehmen, wann immer es angezeigt sei. Dieses Anliegen ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, dadurch kann allerdings die Kontinuität der Gestaltungs- und Beratungsqualität im wertvollen Ortskern von Jenins nicht umfassend sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die Einführung einer Bauberatungspflicht im Ortsbildschutzbereich – und allenfalls in weiteren Zonen – auch für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zu prüfen.

4. Baugesuch (Art. 59 BauG)

Art. 59 BauG orientiert sich grundsätzlich an Art. 88 MBauG. Allerdings verzichtet die Gemeinde im Gegensatz zum MBauG darauf, verschiedene, dem Baugesuch beizulegende Unterlagen im BauG aufzuführen. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung hingewiesen, erscheint dies nicht zweckmässig, zumal dadurch in der Praxis voraussichtlich regelmässig Unterlagen nachverlangt werden müssen. Dies gilt es aus verfahrensökonomischen Überlegungen zu vermeiden.

Diesbezüglich führt die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 5. März 2025 aus, dass bewusst auf die Bezeichnung einzelner Unterlagen, welche eher irrelevant seien, verzichtet worden sei. Im Hinblick auf eine möglichst effiziente Baubewilligungspraxis wird der Gemeinde dennoch empfohlen, bei nächster sich bietender Gelegenheit zu prüfen, ob weitere Unterlagen (insbesondere bzgl. Lärmschutz, Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen [sog. FAT-Abstände] sowie bzgl. Schutzobjekten gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]) in die Aufzählung von Art. 59 BauG aufgenommen werden sollen.

5. Mobilfunkanlagen (Art. 70 BauG)

Entsprechend dem Ausgang der in einem separaten Entscheid behandelten Planungsbeschwerde PB 69/23 ist Art. 70 Abs. 2 BauG folgendermassen anzupassen:

Absatz 1 (alt – zu ersetzen): *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen sowie die wesentliche Änderung und Erweiterung von bestehenden visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordern eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

Absatz 1 (neu): *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

Im Übrigen gibt das BauG der Gemeinde Jenins zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Dorf

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan folgende formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind.

Die neu einzuzonenden WMZ-Flächen (Dorferweiterungszone und Wohnzone) werden im Zonenplan analog zur Mobilisierung von bestehenden Bauzonen mit einer Verfügbarkeitsregelung und einer entsprechenden Schraffur dargestellt. Ferner wird in der Planlegende zum Eintrag «Regelung zur Baulandverfügbarkeit» als rechtliche Grundlage auf «Art. 19c, 19g KRG» verwiesen.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass neu der Bauzone zugewiesene Flächen zwingend nach Art. 19c KRG zu mobilisieren und im Zonenplan darzustellen sind. Die Regelung zur Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen ergeben sich somit direkt aus dem übergeordneten Recht, womit kein Spielraum für eigene planerische Festlegungen der Gemeinden besteht. Demgegenüber richtet sich die von der Gemeinde Jenins beschlossene Mobilisierung von bestehenden Bauzonenflächen nach Art. 19g KRG. Die von der Gemeinde gewählte einheitliche Schraffierung sowie der Pauschale Verweis auf «Art. 19c, 19g KRG» trägt dieser unterschiedlichen Rechtslage hinsichtlich der Mobilisierung von bestehenden und von neu eingezontem Bauland unzureichend Rechnung. Eine differenzierte planerische Darstellung ist daher unerlässlich.

In seinem Schreiben vom 5. März 2025 legt der Gemeindevorstand von Jenins dar, dass die neu eingezonten Flächen bewusst auch mit einer Schraffur dargestellt worden seien. Damit sei für die Stimmbevölkerung erkennbar, dass diese Flächen ebenfalls der Baulandmobilisierung unterlägen. Die entsprechende Darstellung sei aus Gründen der Transparenz und der Klarheit im Rahmen des Planungsprozesses sowie der Umsetzung nach Ablauf der Frist von acht Jahren gewählt worden.

Der Argumentation der Gemeinde kann grundsätzlich gefolgt werden und die Zweckmässigkeit einer Darstellung der Baulandmobilisierung bei Einzonungen wird anerkannt. Dennoch kann die Mobilisierung von Einzonungen nach Art. 19c KRG nicht als Festsetzung in den Planungsmitteln genehmigt werden. Wenn eine Darstellung im Zonenplan erfolgen soll, sind die Überbauungsverpflichtungen nach Art. 19c KRG stattdessen mit einer differenzierten Schraffur in der Legende unter den informativen Inhalten darzustellen.

Das ARE wird folglich beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Dorf vorzunehmen.

1.2. Allgemeine Bemerkungen zur Bauzonendimensionierung

1.2.1. 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.

1.2.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

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

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse 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

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

1.3. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.3.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Jenins bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 669 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 5016 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
+ 2549 m²

In der Summe beträgt die **Ein-, Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund
– **3136 m²** (2549m² – 669 m² – 5016 m²).

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

1.3.2. 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 Bauzonenkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario «hoch».

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

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

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Jenins vom 13. Oktober 2023 entsprechen die überbauten WMZ (14,92 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (2,37 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von **128 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)**. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 1, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 30% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015–2045 geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 142 EW in der Gemeinde Jenins aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei + 158 EW. Die im Jahr 2022 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 geht für die Gemeinde Jenins bis 2037 von einer Bevölkerungszunahme von + 72 EW und bis 2040 liegt die Prognose bei + 25 EW.

1.3.3. Ausführungen der Gemeinde

a) Zu den WMZ-Kapazitätsreserven

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass gerade bei flächenmässig überschaubaren Gemeinden wie Jenins die Betrachtung der effektiven Anzahl Bauplätze und der darauf realisierbaren Wohneinheiten eine plausiblere Aussage über die Kapazität zulasse als der theoretische Dichtewert. Auf den vorhandenen rund 25 Bauplätzen könnten rund 65 Wohneinheiten realisiert werden, was bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 2,2 Personen pro Haushalt ein theoretisches Einwohnerpotenzial von 140 EW ergebe. Dies entspreche auch in etwa der Kapazitätsreserve gemäss BZK von 128 EW.

b) Zur Bevölkerungsentwicklung

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die vom BFS prognostizierte Bevölkerungsentwicklung unter dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und auch unter dem des regionalen Richtplans Landquart liege. In der vorliegenden Revision der Ortsplanung seien nur geringfügige Einzonungen vorgesehen. Mit den geplanten Um- und Aufzonungen könne das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre jedoch voraussichtlich aufgenommen werden. Die mobilisierbare Einwohnerkapazität gemäss der vorliegenden Planung betrage rechnerisch 128 EW. Die Gemeinde werde gemäss der Übersicht BZK vom 13. Oktober 2023, denn auch als A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve) kategorisiert.

1.3.4. Beurteilung WMZ-Bedarf

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Die Analysen der Gemeinde orientieren sich an der Übersicht BZK bzw. an der hierfür vom Kanton entwickelten Berechnungsmethodik. Sie können somit gestützt werden.

b) 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 Prog-

nosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellen 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. Die mit der vorliegenden Revision durch Um-, und Aufzonungen sowie untergeordnete Einzonungen geschaffenen Kapazitätsreserven können die erwartete Bevölkerungsentwicklung rechnerisch voraussichtlich aufnehmen und die Argumentation der Gemeinde kann gestützt werden.

1.4. Prüfung der WMZ-Einzonungsflächen

a) 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) sowie die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kommen für eine Einzonung nur Flächen in Frage,

- bei denen 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 erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere 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.

b) Argumentation Gemeinde

Die Gemeinde Jenins weist insgesamt ca. 2549 m² Nichtbauzone einer WMZ zu. Es handelt sich dabei insbesondere um zwei Siedlungserweiterungen im Gebiet Oberdorf und im Gebiet Cacarola, welche sich gemäss PMB ortsbaulich, topografisch und aufgrund der Erschliessung als Erweiterungen eignen. Diese werden von der Gemeinde als Baulandarrondierung bzw. Schliessung von Baulücken angesehen, die an bestehende Infrastrukturen anschliessen. Im Gebiet Oberdorf (Parzelle Nrn. 7, 8 und 9) werden rund 953 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone eingezont. Im Gebiet Cacarola (Parzelle Nr. 17) werden rund 962 m² von der Landwirtschaftszone der Dorferweiterungszone zugewiesen. Bereits im KRL wurde den beiden Gebieten wichtiges Potenzial zugesprochen und die restlichen Einzonungskriterien gemäss RPG und KRIP-S wurden als erfüllt angesehen.

Bei den restlichen Einzonungsflächen geht es um mehrere kleinflächige Anpassungen innerhalb des Siedlungsgebiets (Swimmingpools innerhalb der WMZ, welche bis anhin als Nichtbauzone erfasst waren) sowie Bereinigungen von Zonen- und Parzellengrenzen.

c) Beurteilung der WMZ-Einzonungsflächen

Die Gemeinde Jenins hat im Vergleich zur Vorprüfungsvorlage die WMZ-Erweiterungsflächen weitgehend reduziert und im Wesentlichen auf zwei raumplanerisch zweckmässige Erweiterungen begrenzt. Der Bedarf für die Einzonungen ist ausgewiesen und entspricht der von der Gemeinde auch im KRL dargelegten, erwarteten Bevölkerungszunahme.

Mit der Erhöhung der Dichtewerte in der Dorferweiterungs- und der Wohnzone sowie der Festlegung einer Quartierplanpflicht für die beiden massgeblichen Siedlungserweiterungen wird sichergestellt, dass die Gebiete angemessen dicht überbaut und optimal genutzt werden. Zudem werden die minimalen Grenzabstände ebenfalls reduziert und eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % vorgeschrieben. Ebenfalls sind die Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung erfüllt.

Im Zusammenhang mit den mehrwertabgabepflichtigen Einzonungsflächen kann festgestellt werden, dass alle erforderlichen Unterlagen zur Prüfung vorhanden sind. Die entsprechenden Feststellungen der Gemeinde sind nachvollziehbar und die mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen wurden gemäss den eingereichten Unterlagen korrekt erfasst.

1.5. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

Die Gemeinde Jenins hat für die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven eine Verfügbarkeitsfrist von acht Jahren angesetzt. Damit ist sie auf das gesetzliche Maximum gegangen (Art. 19g Abs. 2 KRG). Zudem führt die Gemeinde die Möglichkeit zusätzliche Massnahmen bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung anzuordnen ein. So wird die Möglichkeit zur Erhebung einer zeitlich abgestuften Lenkungsabgabe festgelegt (Art. 13 Abs. BauG). Damit entspricht die Vorlage auch hinsichtlich der Mobilisierung den gesetzlichen Vorgaben (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

1.6. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Jenins den Anforderungen von RPG 1 sowie des KRIP-S entspricht. Einer Genehmigung der Vorlage in dieser Hinsicht steht folglich nichts im Wege.

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: WMZ ist genehmigt, Baulandmobilisierung ist umgesetzt» überführt. Das ARE wird entsprechend

beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Jennins nachzuführen.

2. Walderhaltung

2.1. Sachverhalt

Die vermessenen Waldrandlinien wurden vollständig als statische Waldgrenzen übernommen.

Die bestehende statische Waldgrenze im Gebiet Caspärsch wurde gemäss ausgeführter Rodung angepasst. Das Rodungsverfahren war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeinde noch nicht abgeschlossen. Infolgedessen wurde auch die Ersatzaufforstungsfläche nördlich der Müli noch nicht dem Waldareal zugeschrieben. Dies ist bei nächster sich bietender Gelegenheit nachzutragen.

Im Schreiben vom 5. März 2025 legt die Gemeinde dar, dass die entsprechende Ersatzaufforstung in der Zwischenzeit abgeschlossen werden konnte. Ebenfalls wurde die Leistungsverpflichtung erfüllt. Es liegt eine Bestätigung des Amts für Wald und Naturgefahren vom 27. Februar 2025 vor, wonach das Rodungsverfahren zwischenzeitlich abgeschlossen werden konnte. Demzufolge beantragt die Gemeinde, die entsprechende Fläche als formelle Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG dem Waldareal zuzuweisen.

Das ARE wird somit beauftragt die Ersatzaufforstungsfläche nördlich der Müli im Rahmen einer direkten Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000, Dorf aufnehmen.

3. Zone für Kleinbauten und Gärten / Zone für Parkplatz und Garagen

3.1. Ausgangslage

Die Gemeinde beabsichtigt den Umstand, dass sich verschiedene private Gärten ausserhalb der Bauzone befinden, mittels einer Zuweisung zu einer Zone für Kleinbauten und Gärten zu «legalisieren». Diese Zonenzuweisung wird grundsätzlich begrüsst. Es handelt sich dabei um schrebergartenähnliche Flächen, welche gemäss Erläuterungsbericht zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) des Bunds aufgrund häufiger stofflicher Belastungen der Böden aus Dünger- und Pflanzenschutzmitteln nicht zu den FFF angerechnet werden.

Die geplante Auszonung im Gebiet Hilti, Oberguot, Sprechers Bongert von der Grünzone in die Landwirtschaftszone sowie die vorgesehene Aufwertung als FFF werden begrüsst. Die verloren gegangenen FFF können somit mehr als kompensiert werden.

Auf den Parzellen Nrn. 89 und 1140 wird eine Wohnzone teilweise in eine Zone für Kleinbauten und Gärten um-, bzw. von einer Landwirtschaftszone eingezont. Die geplante Zone für Kleinbauten und Gärten liegt teilweise in einer Gewässerraumzone. In Letzterer sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig; der Gewässerraum ist extensiv zu bewirtschaften (vgl. Art. 41c GSchV). Die geplante Nutzung ist damit im Gewässerraum nicht zulässig. Die Zone für Kleinbauten und Gärten ist gestützt auf Art. 41s GSchV dahingehend anzupassen, dass sie ausserhalb der Gewässerraumzone liegt. Auf diesen Umstand wurde die Gemeinde bereits im Rahmen der Vorprüfung aufmerksam gemacht.

Gemäss PMB argumentiert die Gemeinde, dass es unerheblich sei, welche Zone der Grundnutzung von der Gewässerraumzone überlagert werde, da die Bestimmung gemäss Art. 37a KRG die Bestimmung zur Zone der Grundnutzung übersteuere. Durch die Aussparung und Zuweisung dieser Flächen zur Landwirtschaftszone würden zudem kleinteilige Strukturen von Bau- und Nichtbauzone geschaffen, welche nicht mit dem Ziel einer kompakten Siedlungsbegrenzung vereinbar seien. Eine Zone auszuscheiden, im Wissen, dass sie nicht ihrem Zweck zugeführt werden könne, sei nicht statthaft. Im Sinne einer kantonsweiten Gleichbehandlung und in Fortführung der bisherigen Praxis halte die Gemeinde an ihrer Haltung aus der Vorprüfung fest.

Das ARE teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 20. Februar 2025 mit, dass die Zone für Kleinbauten und Gärten innerhalb des Gewässerraums von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werde.

3.2. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde stellt sich in ihrer Stellungnahme vom 5. März 2025 auf den Standpunkt, dass mit der vom ARE vorgebrachten Argumentation auch bestehende Bauzo-

nen von der Genehmigung ausgenommen werden müssten. Zudem werde der Bestandesschutz für bestehende Bauten ohne die geplante Zone für Kleinbauten und Gärten dahinfallen, da erst mit der Zonenzuweisung die Konformität dieser Bauten hergestellt werde.

3.3. Beurteilung der Regierung

Der Argumentation der Gemeinde kann nicht gefolgt werden. Neue Zonenausscheidungen innerhalb der Gewässerraumzone sind praxisgemäss nicht zulässig, bestehende Bauzonen können jedoch durch die Gewässerraumzone überlagert werden. Der Bestandesschutz nach Art. 37a Abs. 3 KRG gilt indessen auch wenn keine Zone ausgeschieden ist.

Demzufolge werden die Zone für Kleinbauten und Gärten innerhalb des Gewässerraums auf den Parzellen Nrn. 89 und 1140 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

4. Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss vom 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den revidierten Sachplan 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. Der Verbrauch von FFF ist gemäss Sachplan zu minimieren, es wird geregelt unter welchen Voraussetzungen FFF beansprucht werden können und im Falle einer Beanspruchung muss ab einer Fläche von 2500 m² gemäss kantonomer Praxis kompensiert werden.

Vorliegend sind südöstlich des Dorfs Jenins im Gebiet Sprechers Bongert die Rebflächen rechtskräftig der Grünzone zugewiesen. Die entsprechenden Ausscheidungen erfolgten im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2013. Ursprünglich war dieses Gebiet im Bestand des Sachplans FFF enthalten. Da die Grünzone eine beschränkte Bauzone darstellt, darf sie nicht dem Inventar Fruchtfolgeflächen zugeordnet werden, weshalb das Gebiet aus dem Inventar entlassen wurde. Die Gemeinde strebt nun an, das talseitige Rebland wieder vollständig den FFF zuzuordnen. Hierfür soll die Grünzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Um die Freihaltung

vor Bauten im Gebiet der Grünzone sicherzustellen, wird überlagernd im GGP ein Hochbauverbot ausgeschieden.

Da die rückgezonte Fläche Bestandteil des im Sachplan 1992 festgelegten Inventars bildet, kann davon ausgegangen werden, dass diese die Qualität von FFF aufweist. Es werden somit mit vorliegender Ortsplanungsrevision rund 2,3 ha FFF geschaffen. Weiter kann festgestellt werden, dass die Vorlage die übergeordneten Vorgaben zur Beanspruchung von FFF berücksichtigt. Die neuen Abgrenzungen der FFF werden vom ARE entsprechend nachgetragen.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Dorf sowie der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Dorf

1. Ausgangslage

Jenins ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend erfasst. Mit der Aufnahme in ein Bundesinventar ist die Gemeinde dazu verpflichtet, das ISOS in ihren Planungen zu berücksichtigen. Im Kantonalen Richtplan wird Jenins als historischer Ortskern unter Kap. 5.4 «schützenswerte Ortsbilder und Objekte» aufgeführt.

2. Kantonal geschützte Bauten

Kantonal und/oder national geschützte Objekte sind dauernd zu erhalten. Änderungen sind der Denkmalpflege Graubünden (DPG) bzw. dem Bundesamt für Kultur zu melden. Mit einem Regierungs- oder Departementsbeschluss oder mittels Eintrags im Grundbuch sind sie bereits eigentümerverbindlich geschützt. Die Gemeinde wurde bei der Unterschutzstellung jeweils angewiesen, das Objekt anlässlich der Ortsplanungsrevision im GGP als «geschütztes Objekt» aufzunehmen.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden die Wohnhäuser Assek.-Nrn. 55 und 123 sowie die Kirche Assek.-Nr. 61 als «schützenswerte Baute von besonderer Qualität» und das Wohnhaus Assek.-Nr. 88 als «schützenswerte Baute» gesichert. Die Zuweisung der entsprechenden Gebäude in unterschiedliche Schutzkategorien erscheint nicht zweckmässig. Stattdessen empfiehlt es sich, alle kantonal bzw. national geschützten Objekte in der gleichen, und zwar der höchsten Schutzkategorie zu sichern. Dementsprechend ist auch das Wohnhaus Assek.-Nr. 88 als «schützenswerte Baute von besonderer Qualität» zu definieren. Im Weiteren sind die Bauten als «geschütztes Objekt gemäss kantonaler Verfügung» im GGP orientierend zu bezeichnen. Ein zusätzlicher Schutz auf kommunaler Ebene bleibt dadurch weiterhin möglich.

Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 5. März 2025 mit den vorgenannten Plananpassungen einverstanden. Zudem beantragte sie, alle Objekte der Schutzliste der DPG sowie die Burgruine Aspermont, welche im GGP als Kulturobjekt bezeichnet ist, orientierend im GGP aufzunehmen.

Die kantonal geschützten Bauten (inkl. die Burgruine Aspermont) werden somit als «geschütztes Objekt gemäss kantonaler Verfügung» mit orientierendem Charakter in die Nutzungsplanung als direkte Korrektur aufgenommen. Das ARE wird mit den entsprechenden Kennzeichnungen im GGP 1:1000, Dorf beauftragt.

3. Wertvolle Bauten

Die in der «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der DPG aufgelisteten Bauten wurden von der Gemeinde – mit wenigen Ausnahmen – im GGP berücksichtigt. Ohne Berücksichtigung sind allerdings mehrere Ökonomiebauten geblieben. Die betreffenden Ökonomiebauten befinden sich im Ortsbildschutzbereich mit Bauberatungspflicht. Ferner ist die bestehende Gassenbildung durch Baugestaltungslinien gesichert. Somit sind Instrumente vorhanden, um bei Bauvorhaben an den Ökonomiebauten eine Beeinträchtigung des Ortsbilds gering zu halten. Bei einem allfälligen Abbruch der entsprechenden Bauten würde jedoch die historische Substanz sowie die historische Einheit von Wohnhaus und Ökonomie zerstört.

Der im PMB dargelegte Entscheid der Gemeinde auf einen weitergehenden Schutz der Ökonomiebauten zu verzichten, wird daher aus ortsbaulicher Sicht bedauert. Insbesondere der Verzicht auf die Aufnahme der Ökonomiegebäude Assek.-Nrn. 125 und 125-A im GGP erscheint nicht angemessen. So bildet das grossvolumige Ökonomiegebäude im Anschluss an das Wohnhaus Assek.-Nr. 124 den Übergang von der Sägestrasse mit dem stattlichen Sprecherhaus zum ehemaligen Gewerbeviertel und ist somit ein wichtiges Element im schützenswerten Ortsbild. Bemerkenswert sind die kunstvoll ausgesägten Bretter der Ausfachung und der Lauben. Die beiden Ökonomiebauten sind wichtige Zeugen der Weinbaukultur und des Winzerdorfs. Vermutlich wurde der Ökonomieteil, Assek.-Nr. 125, teilweise auf einem Vorgängerbau errichtet. Wenngleich bisher kein Gebäudeinventar für die betreffenden Bauten erstellt wurde, ist offensichtlich gut erhaltene, historisch wertvolle Bausubstanz vorhanden. Wenn gleich die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 5. März 2025 die vorhandenen Vorschriften für eine adäquate Umsetzung der Anliegen des Ortsbildschutzes als hinreichend beurteilt, erscheinen daher zusätzliche ortsbildschützerische Massnahmen hinsichtlich der vorgenannten Ökonomiebauten zumindest prüfenswert.

Der Gemeinde wird daher empfohlen, bei nächster sich bietender Gelegenheit die Bezeichnung der Ökonomiegebäude Assek.-Nrn. 125 und 125-A als erhaltenswerte Bauten im GGP zu prüfen. Zu diesem Zweck kann auf Wunsch der Gemeinde die Erstellung eines Gebäudeinventars bei der DPG beantragt werden.

4. Ortsbildschutzbereich / Wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen / Wertvolle Brunnen

Die Regelungen der Art. 43 und 44 BauG sind bereits nach rechtsgültiger Gestaltungsplanung bei Bauvorhaben kombiniert anzuwenden. Demzufolge ist die Legende des GGP 1:1000, Dorf um die Art. 43 und 44 BauG als rechtliche Grundlagen zu ergänzen. Ebenso sind die beiden Bestimmungen auch bei den wertvollen Brunnen in derselben Planlegende aufzuführen.

Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 5. März 2025 mit den entsprechenden direkten Korrekturen der Legende des GGP 1:1000, Dorf einverstanden. Das ARE wird daher beauftragt, die betreffenden Plananpassungen vorzunehmen.

Im Weiteren gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:1000, Dorf zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr Dorf, der Generelle Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Dorf sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

F.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten¹ Umweltschutzorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des Regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Obergericht; Bundesgericht) nicht zu verwirken. Vielmehr genügt es, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflagefrist beim ARE anmelden und danach innert eines von dieser Fachstelle gesetzten Zeitraums eine Stellungnahme einreichen. Gemäss Art. 61a Abs. 1 KRVO haben die USO ihre Beteiligung am Verfahren schriftlich oder elektronisch mittels des von der Fachstelle zur Verfügung gestellten Anmeldeformulars anzumelden. Die Fachstelle gewährt den Organisationen Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Gesuche und gibt ihnen die Möglichkeit, bei Planungen innert 20 Tagen seit dem Datum der Einsichtnahme eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Massgebend ist der Poststempel. Die Organisationen tragen das Datum der Akteneinsicht in das Auflageformular ein (Art. 61a Abs. 2 KRVO).

Vorliegend meldeten die Bündner Sektionen der Pro Natura und des WWF während der Beschwerdeauflage der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Jenins (vom 24. November 2023 bis 27. Dezember 2023) am 21. Dezember 2023 ihre Verfahrensbeteiligung beim ARE an. In der Folge wurden die Planungsunterlagen am 29. November 2024 während zehn Tagen, d. h. bis und mit 9. Dezember 2024 zur Einsichtnahme aufgelegt. Die entsprechende Auflage wurde Pro Natura und WWF am 29. November 2024 mitgeteilt. Gleichzeitig wurden sie darauf hingewiesen, dass eine allfällige Stellungnahme innert 20 Tagen nach erfolgter Einsichtnahme beim ARE einzureichen sei. Mit Unterschrift vom 9. Dezember 2024 visierten die Pro Natura und der WWF ihre Akteneinsicht und vermerkten gleichzeitig, dass eine Stellungnahme folgen werde. Demnach lief die 20-tägige Frist zur Einreichung einer Stellungnahme gemäss Art. 61a Abs. 2 KRVO vom 9. Dezember 2024 bis zum 29. Dezember 2024. Da das Ende der Frist auf einen Sonntag fiel, verlängerte sich diese bis am Montag, 30. Dezember 2024.

Die auf den 7. Januar 2024 datierte und am 8. Januar 2024 beim ARE eingegangene Stellungnahme von Pro Natura und WWF erfolgte somit nicht fristgerecht, weshalb auf diese im vorliegenden Genehmigungsverfahren nicht eingetreten werden kann. Das Beschwerderecht von Pro Natura und WWF gilt somit zufolge Fristverpassung als verwirkt.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 30. Oktober 2023 verabschiedete **Baugesetz**, wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Empfehlungen genehmigt.
 - a) Entsprechend dem Ausgang der Planungsbeschwerde PB 69/23 wird Art. 70 Abs. 1 BauG wie folgt geändert:
 - **Absatz 1 (neu):** *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

- b) Der Gemeinde wird empfohlen, die Einführung einer Bauberatungspflicht im Ortsbildschutzbereich – und allenfalls auch in weiteren Zonen – auch für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zu prüfen.
- c) Der Gemeinde wird empfohlen, die Aufnahme weiterer Unterlagen in die Aufzählung von Art. 59 BauG (insbesondere bzgl. Lärmschutz, Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen [sog. FAT-Abstände] sowie bzgl. Schutzobjekten gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]) zu prüfen.

2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet** sowie der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Dorf** beide vom 30. Oktober 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu Bauverpflichtungen, folgenden direkten Korrekturen gemäss Art. 49 KRG, sowie folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

- a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 174 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 1436 in die Wohnzone W2 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

- b) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

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

- Einzonung Parzelle Nr. 7: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 8: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 9: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 17: in Dorferweiterungszone
- Einzonung Parzelle Nr. 18: in Zone für Kleinbauten und Gärten
- Einzonung Parzelle Nr. 190: in Hotelzone
- Einzonung Parzelle Nr. 688: in Zone für Kleinbauten und Gärten
- Einzonung Parzelle Nr. 709: in Wohnzone

- Einzonung Parzelle Nr. 734: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 761: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 797: in Zone für Kleinbauten und Gärten
- Einzonung Parzelle Nr. 1140: in Wohnzone und in Zone für Kleinbauten und Gärten

- Einzonung Parzelle Nr. 97 (gemäss Daten der amtlichen Vermessung im beschlossenen Zonenplan und eingereichten Gutachten des Amts für Immobilienbewertung): in Wohnzone

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Parzelle Nr. 97 zwischen der Beschlussfassung und der Genehmigung der Vorlage in zwei eigenständige Parzellen Nrn. 97 und 1162 aufgeteilt wurde. Es werden somit neu von der Parzelle Nr. 97 ca. 39 m² in die Wohnzone und von der Parzelle Nr. 1162 ca. 98 m² in die Wohnzone eingezont. Beide Einzonungen unterstehen weiterhin der Mehrwertabgabepflicht. Die Gemeinde wird angewiesen, vor der Veranlagung für die beiden Grundstücke neue Bewertungsgutachten beim Amt für Immobilienbewertung anzufordern.

c) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 30. Oktober 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

d) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechenden Mehrwertabgaben auf der Basis der Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

e) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.1 lit. d) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

f) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Mehrwertabgabepflicht samt jeweiliger Abgabehöhe anzumerken sowie die gesetzlichen Pfandrechte einzutragen.

g) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit c) veranlagten Mehrwertabgaben in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig sind. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das jeweilige, von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das betroffene Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

h) Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

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

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen bestehen gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG und Art. 8c BauG.

- Einzonung Parzelle Nr. 7: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 8: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 9: in Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 17: in Dorferweiterungszone
- Einzonung Parzelle Nr. 97 (neue Parz. Nrn. 97 und 1162): in Wohnzone

b) Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die restlichen Einzonungen bestehen aufgrund der fehlenden Mobilisierbarkeit keine gesetzlichen Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG und Art. 8c BauG.

c) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten bestehenden Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 8c BauG.

d) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3 Weitere Anordnungen und Vorbehalte

- a) Die neu einzuzonenden Flächen (Dorferweiterungszone und Wohnzone) sind nach Art. 19c KRG zu mobilisieren und die im Zonenplan enthaltene Schraffur (Regelung zur Baulandverfügbarkeit) ist nicht festzusetzen. Die Überbauungsverpflichtungen nach Art. 19c KRG sind mit einer differenzierten Schraffur in der Legende unter den informativen Inhalten darzustellen. Zudem ist bei der Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven in der Planlegende «Art. 19c KRG» als rechtliche Grundlage zu streichen. Die entsprechenden direkten Korrekturen werden im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Dorf vorgenommen.
- b) Die Ersatzaufforstungsfläche nördlich der Müli wird als direkte Korrektur im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Dorf als Wald aufgenommen.
- c) Die Zone für Kleinbauten und Gärten innerhalb der Gewässerraumzone auf den Parzellen Nrn. 89 und 1140 wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000, Dorf** vom 30. Oktober 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die kantonal geschützten Bauten Assek.-Nrn. 55, 61, 88, 123 sowie die Burgruine Aspermont werden im Einverständnis mit der Gemeinde als «geschützte Objekte gemäss kantonaler Verfügung» mit orientierendem Charakter in den Generellen Gestaltungsplan 1:1000, Dorf aufgenommen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster sich bietender Gelegenheit zu prüfen, ob alle kantonal bzw. national geschützten Objekte der gleichen, und zwar der höchsten Schutzkategorie («schützenswerte Baute von besonderer Qualität») zugewiesen werden sollen.
 - c) In der Legende des Generellen Gestaltungsplans 1:1000, Dorf wird im Einverständnis mit der Gemeinde bei «Ortsbildschutzbereich und wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen» sowie bei «Wertvolle Brunnen» jeweils der ergänzende Verweis auf «Art. 43 und 44 BauG» eingefügt.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster sich bietender Gelegenheit die Bezeichnung der Ökonomiegebäude Assek.-Nrn. 125 und 125-A als «erhaltenswerte Bauten» im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen. Zu diesem Zweck kann die Erstellung eines Gebäudeinventars bei der Denkmalpflege beantragt werden.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000, übriges Gemeindegebiet** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Dorf** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Dorf** allesamt vom 30. Oktober 2023 werden genehmigt.
5. Die Planungsbeschwerde PB 69/23 wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

6. Der Gemeindevorstand Jenins wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. Oktober 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 Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des 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 Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
11. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Jenins, Rathaus, 7307 Jenins
 - 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
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Tiefbauamt
- Plantahof
- Region Landquart
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin