



Sitzung vom

19. August 2025

Mitgeteilt den

20. August 2025

Protokoll Nr.

612/2025

Gemeinde Jenins

OP-Teilrevision «Siechenstuden» mit Rodungsgesuch

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Jenins** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. September 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Teilrevision Siechenstuden
- Teilrevision Baugesetz, Siechenstuden

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 31. Oktober 2024
- Rodungsgesuch vom 5. November 2024
- Rodungsplan 1:1000 Siechenstuden vom 5. November 2024
- Rodungsvorhaben 1:25 000 mit Standort Rodung sowie Ersatzaufforstung vom Oktober 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. September 2022 einen Vorprüfungsbericht. Die Vorlage wurde anschliessend überarbeitet und mit Datum vom 6. Mai 2024 ein zweiter Vorprüfungsbericht verfasst.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. September 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 8. November 2024. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 11. November 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Jenins um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die vorliegend zu genehmigende Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Jenins ist motiviert durch die derzeit nicht zufriedenstellende Situation der bestehenden Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 391. Eine Überbauung des Grundstücks wird vom Gemeindevorstand als landschaftlich nicht verträglich beurteilt. Bis anhin wurde die Fläche als Abstellplatz genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll eine landschaftsverträgliche Alternative für die Gewerbezonefläche geschaffen werden, indem für diese ein entsprechender Ersatz gefunden wird. Hierfür wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Die zur ersten Vorprüfung eingereichte Planung sah noch eine Einzonung auf der Parzelle Nr. 396 vor, welche im Vorprüfungsbericht vom 12. September 2022 aus verschiedenen Gründen kritisch beurteilt wurde. Die Vorlage wurde in der Folge überarbeitet und sieht nun vor, die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 391 im Umfang von 1374 m² auszunutzen und eine Fläche von 2020 m² (Wald in die Gewerbezone) sowie eine Fläche von 74 m² (übriges Gemeindegebiet [ÜG] in die Gewerbezone) auf der Parzelle Nr. 398 einzuzonen. Für die entsprechende Einzonung ist ein Rodungsgesuch eingereicht worden. Es ist eine definitive Rodung im Umfang von 2020 m² notwendig. Die hierfür nötige Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) vom 5. Mai 2025 liegt vor. Zudem sollen mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Lohnunternehmens auf der Parzelle Nr. 1132 geschaffen werden. Hierfür werden rund 7000 m² von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Lohnunternehmen eingezont.

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 sowie mit dem regionalen Richtplan der Region Landquart übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

Vorliegend stehen die Vorgaben des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S) im Vordergrund.

2.1. 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. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung überschreitet die Flächen von jeweils 1 ha (8564 m² Erweiterung, 1916 m² Verlagerung) nicht. Es ist folglich keine koordinierte Genehmigung der regionalen Richtplanung und der Ortsplanung erforderlich.

2.2. 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. Das betreffende Gewerbegebiet in Jenins ist

im kantonalen Richtplan nicht als Gebiet von kantonaler oder regionaler Bedeutung enthalten.

Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, gemäss KRIP-S 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.

2.3. 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.

3. Regionale Richtplanung

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

4. Fazit zur Richtplankonformität

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 5. September 2024 von der Gemeinde Jenins verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung Siechenstuden 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

Die Teilrevision des Baugesetzes Siechenstuden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Teilrevision Siechenstuden

1. Walderhaltung

1.1. Rodung

Die vorliegende Planung bedingt eine Rodung für die Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 398. Das eingereichte Rodungsgesuch vom 5. November 2024 weist dazu eine definitive Rodungsfläche von 2020 m² aus. Als Rodungsersatz ist eine Ersatzaufforstung im Gebiet Erlaböda im Umfang von 2257 m² vorgesehen.

Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 hat das zuständige DIEM die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung Nr. 18/25 erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

1.2. Waldrand und Waldabstand

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat die Gemeinde nachvollziehbar dargelegt, dass die statische Waldgrenze auf der östlichen Seite des Dorfbachs entlang der bestehenden sowie der geplanten Gewerbezone im Zonenplan korrekt festgelegt wurde. Aufgrund der teilweise kartographisch schwer nachvollziehbaren Darstellung war es hier zu Missverständnissen gekommen.

Es ist allerdings festzustellen, dass die beiden bestockten Flächen auf der westlichen Seite der Gewerbezone in der Zwischenzeit aus dem Waldareal entlassen worden sind. Diese sind entsprechend neu als Feldgehölze/Hecken darzustellen. Die Gemeinde wird daher ersucht, den aktuellen Waldumriss bei nächster sich bietender Gelegenheit zu konsultieren und im Zonenplan umzusetzen. Ebenso ist im südlichen Bereich der erweiterten Gewerbezone die Ergänzung der Waldabstandslinie zu prüfen. Der Waldabstand dort muss mindestens 10 m betragen. Die entsprechenden Einträge im Zonenplan sind ebenfalls bei nächster sich bietender Gelegenheit umzusetzen.

2. Gewässerraum

Auf der Parzelle Nr. 398 wird eine Fläche von 2020 m² in die Gewerbezone eingezont. Diese Fläche liegt teilweise in der Gewässerraumzone, in welcher nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie eine extensive Bewirtschaftung zulässig sind (vgl. Art. 41c der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]). Demzufolge ist die vorliegend geplante Nutzung im Gewässerraum nicht zulässig. Die Gewerbezone ist daher so anzupassen, dass sie vollständig ausserhalb der Gewässerraumzone liegt. Auf diesen Umstand wurde die Gemeinde bereits im Rahmen der Vorprüfung aufmerksam gemacht. Im PMB sind jedoch keine diesbezüglichen Ausführungen enthalten.

Vor diesem Hintergrund stellte das ARE der Gemeinde mit Schreiben vom 23. April 2025 in Aussicht, dass die innerhalb des Gewässerraums liegende Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 398 von der Genehmigung ausgenommen, und zur Überarbeitung an sie zurückgewiesen werde.

In ihrer Stellungnahme vom 7. Mai 2025 stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass mit der vom ARE vorgebrachten Argumentation auch bestehende Bauzonen von der Genehmigung ausgenommen werden müssten, soweit sie im Gewässerraum lägen. In der Gewässerraumzone seien zudem ohnehin nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig.

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. Dies entspricht der gängigen Genehmigungspraxis wie sie im Sinne der Gleichbehandlung auf dem gesamten Kantonsgebiet zur Anwendung kommt.

Im Ergebnis wird die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 398 innerhalb des Gewässerraums – mit einer Fläche von ca. 229 m² – von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Hinsichtlich dieser Fläche hat die Gemeinde bei nächster sich bietender Gelegenheit eine geeignete Zone als Grundnutzung (z.B. Zone übriges Gemeindegebiet) festzulegen. Die restliche Einzonungsfläche von ca. 1865 m² auf der Parzelle Nr. 398 kann genehmigt werden.

3. Fruchtfolgefläche (FFF)

Mit Beschluss von 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den revidierten Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Der Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang an FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Die Festlegung von FFF dient unter anderem der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden. Der Verbrauch von FFF ist gemäss Sachplan zu minimieren. Hierfür wird geregelt, unter welchen Voraussetzungen FFF beansprucht werden können. Im Falle einer Beanspruchung von FFF muss ab einer Fläche von 2500 m² gemäss kantonomer Praxis kompensiert werden.

Nach Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Gemäss kantonalem Richtplan sind Einzonungen bei lokalen Gewerbezonon nur für Erweiterungen bestehender Betriebe möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen wird und die Fläche optimal genutzt wird. Es wird also eine platzsparende, haushälterische Bodennutzung verlangt. Die beanspruchten FFF sind vollumfänglich zu kompensieren.

Die vorliegend zur Debatte stehende Einzonung in die Spezialzone Lohnunternehmen ist für die Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs bestimmt. Ferner wird baugesetzlich sichergestellt, dass die Bauten – einschliesslich ihrer Umgebung – hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen haben. Schliesslich werden eine Mobilisierungsregelung sowie eine Rückfallklausel eingeführt, für den Fall, dass die Parzelle nicht innert Frist überbaut und genutzt werden sollte. Die Anforderungen betreffend die Beanspruchung von FFF werden vorliegend somit erfüllt.

Mit der Einzonung einer Fläche von 7000 m² auf der Parzelle Nr. 1132 werden insgesamt FFF im Umfang von 4815 m² beansprucht. Obwohl ein Grossteil dieser beanspruchten Flächen keine landwirtschaftlichen Erträge liefert, werden diese als FFF klassiert. Folglich sind Flächen im gleichen Umfang von 4815 m² zu kompensieren.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden rund 2,3 ha FFF geschaffen, indem Grünzonen in die Landwirtschaftszone ausgezont wurden. Zudem wird

eine Fläche von 1396 m² auf der Parzelle Nr. 391, welche von der Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont wird, rekultiviert. Diese weist somit ebenfalls FFF-Qualität auf. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vorlage die übergeordneten Vorgaben zur Beanspruchung von FFF erfüllt und mit den planerischen Massnahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Bilanz voraussichtlich mehr als 1,8 ha neue FFF ausgeschieden werden können.

4. Archäologie

Im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird auch die Archäologiezone nach den Vorgaben des Archäologischen Dienstes Graubünden (ADG) angepasst. Die Zone Lohnunternehmen und die Erweiterung der Gewerbezone werden von der Archäologiezone überlagert. Für den hier geplanten Gewerbebau sind daher Auflagen für den Bau unter Beizug des ADG festzulegen.

Aus fachlicher Sicht werden zum Beurteilungszeitpunkt keine Beeinträchtigungen bekannter archäologischer Fundstellen festgestellt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der geplanten Bebauungsprojekte in der Archäologiezone ist der ADG von der Gemeinde beizuziehen, um die notwendigen Auflagen zum Schutz archäologischer Fundstellen festzulegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 5. September 2024 verabschiedete **Baugesetz** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000, Teilrevision Siechenstudien** vom 5. September 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu Bauverpflichtungen sowie folgenden Hinweisen genehmigt:

2.1 Vorbehalt

Die Gewerbezone innerhalb des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 398 wird nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

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

- Einzonung Parzelle Nr. 398: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 1132: in Spezialzone Lohnunternehmen

b) 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.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.2 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.2 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

d) 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.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.2 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 Grundbucheintragung) veräussert wird oder wenn für das betroffene Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

f) 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 Abgabenertrags (75 %) einfordern kann.

2.3 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen bestehen gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG und Art. 13 BauG:

- Einzonung Parzelle Nr. 398: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 1132: in Spezialzone Lohnunternehmen

b) Befristete Einzonung

Für die Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 1132 in die Spezialzone Lohnunternehmen gilt eine Befristung gemäss Art. 19h KRG und Art. 35a BauG.

c) Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

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

2.4 Weitere Anliegen und Hinweise

- a) Die Gemeinde wird ersucht, dass die notwendigen Korrekturen betreffend Waldumriss und Waldabstandslinie bei nächster sich bietender Gelegenheit im Zonenplan vorzunehmen.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baubewilligungsverfahren in der Archäologiezone der Archäologische Dienst beizuziehen sein wird, um die notwendigen Auflagen zum Schutz archäologischer Fundstellen festzulegen.
3. 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.
4. Die Planungsbeschwerde PB 17/25 wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
5. 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 5. September 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des 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.
10. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - Gemeindevorstand Jenins, Rathaus, 7307 Jenins
 - Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Raumentwicklung
 - B. Nur Regierungsbeschluss:
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7302 Landquart
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege
 - Kantonspolizei
 - Tiefbauamt
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Amt für Wald und Naturgefahren, Peter Ebner



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