



Sitzung vom

9. Februar 2026

Mitgeteilt den

11. Februar 2026

Protokoll Nr.

95/2026

Gemeinde Valsot

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Valsot beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2022 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz (Ledscha da Fabrica)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Vnà (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:1000 Vnà)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ramosch (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:1000 Ramosch)
- Zonenplan 1:1000 Seraplana (Plan da zonas 1:1000 Seraplana)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ischla Rov, Raschvella (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 Ischla Rov, Raschvella)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Tschlin (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:1000 Tschlin)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 San Niclà-Strada (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sclamischot (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 Sclamischot)
- Zonenplan 1:2000 Martina (Plan da zonas 1:2000 Martina)

- Zonenplan 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora (Plan da zonas 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15000 (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:15 000)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Vnà (Plan general d'avertüra 1:1000 Vnà)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ramosch (Plan general d'avertüra 1:1000 Ramosch)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Seraplana (Plan general d'avertüra 1:1000 Seraplana)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ischla Rov, Raschvella (Plan general d'avertüra 1:2000 Ischla Rov, Raschvella)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Tschlin (Plan general d'avertüra 1:1000 Tschlin)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 San Niclà-Strada (Plan general d'avertüra 1:2000 San Niclà-Strada)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Sclamischot (Plan general d'avertüra 1:2000 Sclamischot)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Martina (Plan general d'avertüra 1:2000 Martina)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora (Plan general d'avertüra 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora)
- Genereller Erschliessungsplan 1:15 000 (Plan general d'avertüra 1:15 000)

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 22. Dezember 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Räumliches Leitbild (KRL) vom September 2021
- Parkierungskonzept (Planungsbericht) vom Februar 2016
- Übersicht zur Bauzonkapazität (BZK) vom 16. März 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 16. März 2023, Stand nach der Revision

- Baugesetz (deutsche Fassung mit Hinweis: «es gilt ausschliesslich die romanische Fassung»)
- Kaufrechtsverträge

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. Januar 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. November 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 31. Januar 2023. Es gingen fünf Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 20. März 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Valsot 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 Valsot 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 Valsot die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnutzung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 78 012 m² reduziert. Die Revision des kommunalen Baugesetzes (BauG) umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen in allen Bauzonen (Art. 17 BauG), wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist sechs Jahre beträgt (Art. 5 BauG). 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 Unterengadin/Val Müstair 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 Valsot hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand September 2021). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung – unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen zum «Entwicklungsgebiet Wohnen» in der Fraktion Ramosch – 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 Valsot 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 Prozess zur Ausarbeitung des KRL.

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

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

Erweiterungen respektive 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 44 776 m² verkleinert und eine Fläche von ca. 17 008 m² (Auswertung mittels Geoinformationssystem) verlagert. Ausgehend von dieser Gesamtfläche bedürfte die Verlagerung des Siedlungsgebiets gemäss KRIP-S, Kap. 5.2.1, grundsätzlich einer vorgängigen Anpassung des regionalen Richtplans.

Es ist jedoch festzustellen, dass der Grossteil der Verlagerungen Klein- und Kleinstflächen oder bereits überbaute Parzellen umfasst. Ferner ist zu vergegenwärtigen, dass sich die Gemeinde Valsot aus zwei sehr grossen Fusionsgemeinden Ramosch und Tschlin zusammensetzt und nun mit einer Fläche von rund 159 km² eine der grössten Gemeinden des Kantons Graubünden darstellt. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, die vorerwähnten Arrondierungsflächen abzuziehen, womit rund 1 ha an Verlagerungsflächen verbleiben. Weiter wurde der regionale Richtplan Siedlung Unterengadin/Val Müstair bereits erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Die vorliegend zur Diskussion stehenden relevanten Erweiterungen des Siedlungsgebiets in den Fraktionen Vnà und Tschlin im Umfang von 4133 m² sind darin als Festsetzung enthalten. Aufgrund der Tatsache, dass der regionale Richtplan kurz vor dem Beschluss und der Genehmigung steht, und die Siedlungsgebietserweiterungen voraussichtlich genehmigt werden können, erweisen sich diese als genügend abgestimmt mit der Richtplanung.

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

Die Gemeinde Valsot ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19ff.) eine Gemeinde mit überdimensionierten WMZ; sie gilt als sogenannte «C-Gemeinde», welche ihre WMZ in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszo-

nungen zu reduzieren hat. Zudem sind innerhalb der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. zum Ganzen im KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-12ff.). Ob die Gemeinde Valsot diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 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 Valsot diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenpläne 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

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Unterengadin und Val Müstair.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 18. November 2022 von der Gemeinde Valsot 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 revidierte BauG der Gemeinde Valsot ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

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

- In Art. 24 zweiter Satz BauG (Dorfzone) wird fälschlicherweise auf das «LNP» verwiesen; der Verweis ist durch «KNHG (LNPGR)» zu ersetzen.
- Gemäss Art. 92 Abs. 3 BauG (Inkrafttreten) gelten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben. Folgende Planungsmittel bleiben jedoch in Kraft und sind in der Bestimmung aufzuführen: «*Genereller Gestaltungsplan Prà Dadora vom 23. Februar 2021, Arealplan Chaflur vom 11. März 2014*».

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 hat die Gemeinde einer direkten Korrektur durch die Regierung zugestimmt. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im BauG vorzunehmen.

3. Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 sind das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung (ZWG respektive ZWV; SR 702 respektive SR 702.1) in Kraft getreten. Gestützt darauf hat die Regierung Ausführungsbestimmungen in der KRVO (Art. 35a-35e

KRVO) erlassen, welche am 1. Juli 2016 in Kraft gesetzt wurden. Die von der Gemeinde ergänzend dazu im BauG erlassenen Bestimmungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des übergeordneten Rechts und können somit genehmigt werden.

4. Baulandmobilisierung / Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Die kantonalen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a-19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i-19w KRG) sind unmittelbar anwendbar. Grundsätzlich werden die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe im KRG abschliessend geregelt. In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde in Art. 4 und 5 BauG ergänzende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe und zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland erlassen. Die Regelungen richten sich nach den Bestimmungen im KRG und der KRVO und sind genehmigungsfähig.

5. Ortsbildschutz

5.1 Art. 24 BauG (Dorfzone)

Das historische Siedlungsgebiet wird laut Art. 24 Abs. 2 BauG in den Dorfzonen folgendermassen gesichert: *«Die prägende historische Siedlungsstruktur sowie die kulturhistorisch wertvollen Gebäude sind in ihrer wesentlichen Substanz zu erhalten. Das Inventar der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbildern gemäss Art. 4 KNHG ist zu berücksichtigen [...]»*. Die Anwendung dieser Bestimmung kann zu Unsicherheiten führen, da im BauG nirgends definiert wird, welche Gebäude als «kulturhistorisch wertvoll» gelten und ob hierfür die erwähnte Inventarliste als einziges Kriterium beizuziehen ist. Soweit die entsprechende Definition nicht nur auf die Inventarliste abzielt, müsste der kulturhistorische Wert bei jedem Objekt durch Fachpersonen abgeklärt werden. Dies wird im BauG jedoch nicht verlangt. Demzufolge erweist sich der Wortlaut der Norm im Hinblick auf den Vollzug als unklar. Der Gemeinde wird daher empfohlen, in Art. 24 BauG die Kriterien für den Schutz von kulturhistorisch wertvollen Gebäuden bei nächster Gelegenheit klarer zu definieren.

5.2 Art. 36 BauG (Ortsbildschutzbereich)

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BauG sind explizit die «Pflästerungen in den Fraktionen Tschlin und Vnà» zu erhalten. Im Hinblick auf eine allfällige Ausscheidung weiterer

Ortsbildschutzbereiche wird der Gemeinde empfohlen, auf die Nennung der beiden Fraktionen in Art. 36 BauG zu verzichten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch in anderen Fraktionen erhaltenswerte Pflasterungen vorhanden sind.

5.3 Art. 65 BauG (Dächer) in Verbindung mit Art. 20 BauG (Fassadenhöhe)

Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind Dachlandschaften ein prägendes Element des Ortbildes, das mit besonderer Sorgfalt zu behandeln ist. Einheitliche Dachneigungen führen zu einem einheitlichen Ortsbild. Zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 73 Abs. 1 KRG hat sich die Dachneigung neuer Bauten dabei an den traditionellen Bauten zu orientieren. Gemäss Art. 20 BauG darf die Firstlinie die zulässige Fassadenhöhe um maximal 3 Meter überragen. Eine minimale Dachneigung ist nicht festgelegt, womit minimal geneigte Satteldächer möglich sind. Andererseits sind bei Bauten, welche die zulässige Fassadenhöhe nicht ausnutzen oder schmale Breiten aufweisen, sehr steile Dachneigungen möglich. Solche sehr steilen oder flachen Dächer sind jedoch ortsuntypisch und würden sich nicht ins Ortsbild einfügen. Aus diesem Grund wird der Gemeinde empfohlen, bei nächster Gelegenheit in Art. 65 BauG eine minimale und maximale Dachneigung vorzusehen.

Ferner wird der Hinweis in Art. 65 Abs. 3 zweitletzter Satz BauG, wonach aus gestalterischen Gründen kein Anspruch auf die genannten Maximalmasse von Dacheinschnitten, Dachfenstern und Dachaufbauten besteht, ausdrücklich begrüsst. Im Hinblick auf den Vollzug erscheinen diesbezüglich jedoch konkretisierende Regelungen zweckmässig. So waren in der Fraktion Ramosch bis anhin Dacheinschnitte, Dachfenster und Dachaufbauten von höchstens 1/10 der Fassadenlänge (Art. 59 Abs. 1 BauG Ramosch) möglich. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Regelung wieder einzuführen.

5.4 Art. 67 BauG (Einfriedungen und Pflanzen)

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind laut Art. 67 BauG grundsätzlich möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung lediglich für Bauten innerhalb der Bauzonen gilt. Zudem wäre eine Ergänzung zweckmässig, wonach sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen haben. Die Genehmigung wird mit einer entsprechenden Empfehlung verbunden.

Im Übrigen gibt das am 18. November 2022 beschlossene BauG zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Vnà

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ramosch

Zonenplan 1:1000 Seraplana

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ischla Rov, Raschvella

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Tschlin

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 San Niclà-Strada

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sclamischot

Zonenplan 1:2000 Martina

Zonenplan 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15 000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Die Gemeinde hat in den Zonenplänen sowohl die bestehenden Bauzonenflächen als auch die Einzonungsflächen mit einer einheitlichen Signatur betreffend die Bauverpflichtung gekennzeichnet und in der Planlegende auf «Art. 19c - 19g LPTC» verwiesen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass neu der Bauzone zugewiesene Flächen zwingend nach Art. 19c KRG zu mobilisieren sind. Die Regelung zur Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen ergibt sich somit direkt aus dem übergeordneten Recht, womit kein Spielraum für eigene planerische Festlegungen der Gemeinden besteht. Demgegenüber richtet sich die Mobilisierung von bestehenden Bauzonenflächen nach Art. 19g KRG. Die von der Gemeinde gewählte einheitliche Schraffierung sowie der pauschale Verweis auf «Art. 19c - 19g LPTC» trägt dieser unterschiedlichen Rechtslage hinsichtlich der Mobilisierung von bestehendem und von neu eingezontem Bauland unzureichend Rechnung. Demzufolge ist die entsprechende Kennzeichnung für die Neueinzonungen zu löschen. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 10 997, 7184, 6301 (Teilfläche), 7187, 7189, 7193, 6296 und 6323. Der Legendeneintrag ist

zudem dahingehend zu korrigieren, dass lediglich auf Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 2 BauG verwiesen wird. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 stimmte die Gemeinde einer entsprechenden direkten Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den Planungsmitteln vorzunehmen.

1.2. Einleitende 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 Fruchtflächen (FFF) 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).

1.2.2. 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 BZK auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets (wüG) respektive 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

1.3. WMZ-Bedarf

1.3.1. Ausgangslage

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

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund - 49 744 m²

- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund - 38 498 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) einer Dorf- und Wohnzone von gesamthaft rund + 10 231 m²

In der Summe beträgt die **Rück-, Um- und Einzonungsbilanz** der WMZ somit rund - **78 012 m²** (- 49 744 m² - 38 498 m² + 10 231 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Gemeinde Valsot gemäss Übersicht BZK vom 16. März 2023 unüberbaute WMZ-Reserven von 3,2 ha.

In räumlicher Hinsicht ist festzustellen, dass die Reduktion der WMZ hauptsächlich durch Auszonungen in die Landwirtschaftszone an den Siedlungsrändern der grösseren Fraktionen sowie durch Umzonungen in die Zone «Hofraum und Garten» in den Ortskernen erfolgt ist. Schliesslich wurde bei ausgewählten Gewerbe- und Wohnzonen ein Mindestanteil von 60 % an Gewerbe eingeführt, wodurch sich der WMZ-Anteil zusätzlich verringert. Die WMZ-Zunahme ist insbesondere auf Bauzonenverlagerungen in den Fraktionen Tschlin und Vnà zurückzuführen.

In Nachachtung der vorgenannten Vorgaben von RPG1 und KRIP-S ist nachfolgend zu prüfen, ob die verbleibenden WMZ-Kapazitätsreserven sowohl in quantitativer als auch in qualitativ-räumlicher Hinsicht als genehmigungsfähig einzustufen sind. Diese Prüfung erfolgt auf zwei Ebenen: Zum einen ist zu untersuchen, ob die kommunale BZK dem effektiven Bedarf entspricht (quantitative Ebene). Zum anderen ist zu beurteilen, ob die Gemeinde die vorhandenen Rückzonungspotenziale an ungeeigneten Lagen ausgeschöpft hat und ob durch die innerkommunalen Bauzonenverlagerungen eine Optimierung der Lage der WMZ-Reserven erreicht werden konnte (qualitativ-räumliche Ebene).

1.3.2. Methode zur Bedarfsberechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnungen 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 Beurtei-

lung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer [AZ], Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner [EW] ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche EW in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur 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.

1.3.3. Vorbringen der Gemeinde zum WMZ-Bedarf

Im PMB geht die Gemeinde von einer verbleibenden WMZ-Reserve von rund 3,2 ha aus. Zudem bestünden zum Zeitpunkt November 2022 rechtskräftige Baubewilligungen für die Überbauung von 3062 m² WMZ. Damit reduziere sich die WMZ-Reserve auf 2,87 ha. Weiter sei in den Wohnzonen von Ramosch, Vnà und Seraplana die AZ von 0.4 auf 0.5 erhöht worden, womit die mobilisierbare Kapazitätsreserve nach der Gesamtrevision für rund 79 EW Platz biete. Dies entspreche einer Reduktion von ursprünglich 167 EW um 88 EW bzw. um 52,6 % (vgl. PMB, S. 22f.).

Ferner macht die Gemeinde sinngemäss geltend, dass der KRIP-S auch Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsprognose eine angemessene Bauzonenreserve als

Grundbedarf zugestehe. Zudem strebe sie – trotz der derzeit negativen Prognose – eine Stabilisierung beziehungsweise eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl an. Hierfür spreche die kurze Pendlerdistanz zum Regionalzentrum Scuol, welche die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort mache. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Valsot aus elf Fraktionen bestehe. Vor diesem Hintergrund sei es ein zentrales politisches Ziel, dass jede grössere Fraktion über angemessene Neubaumöglichkeiten verfüge. Aufgrund der klassischen ländlichen Strukturen finde zudem der Bau von Mehrfamilienhäusern, wie in Städten und Agglomerationen üblich, kaum statt. Dies entspreche nicht der Präferenz der Bevölkerung. Vielmehr bevorzugten Zuziehende nach wie vor das Einfamilienhaus oder ähnliche Wohnformen. Diesem Umstand sei bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs angemessen Beachtung zu schenken. Ebenso sei zu berücksichtigen, dass der Umbau von alten Engadinerhäusern sehr teuer sei und für Einheimische in der Regel nicht bezahlbar. Neubauten seien demgegenüber aufgrund der vergleichsweise tiefen Baulandpreise attraktiver. Altrechtliche Wohnungen würden zudem verstärkt als Zweitwohnsitze nachgefragt, was die Preise in die Höhe treibe. Diese Entwicklung verdränge teilweise Mieterinnen und Mieter aus altrechtlichen Wohnungen und führe zu einer erhöhten Nachfrage nach Ersatzwohnungen für Ortsansässige. Dadurch entstehe ein induzierter Bedarf nach Wohnbauland für Ersatzneubauten auch ohne Zuwachs der Bevölkerung. Im vorwiegend ländlich geprägten Valsot sei der touristische Druck im Vergleich zu anderen Gemeinden des Engadins geringer. Entsprechend seien die Baulandpreise günstiger und daher attraktiver, was den Bau von neuen Wohnungen und damit die Ansiedlung von neuen EW begünstige. Diesbezüglich sei auch der Trend zum ortsunabhängigen Arbeiten zu berücksichtigen. Diese Entwicklungen würden durch die attraktive Lage und gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und motorisiertem Individualverkehr – insbesondere aufgrund des Vereinatunnels – begünstigt. Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve sei daher als angemessen im Sinne des KRIP-S anzusehen. Weitere Reduktionen erachte die Gemeinde weder raumplanerisch sinnvoll noch sachlich und politisch vertretbar (vgl. PMB, S. 19f.).

1.3.4. Beurteilung des WMZ-Bedarfs

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Valsot vom 16. März 2023 entsprechen die überbauten WMZ (21,13 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (3,16 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 73 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in agrar-tertiäre Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- AZ gemäss revidiertem BauG (AZ 0.8, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 2 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

Wie 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. Die von der Gemeinde auf Grundlage der Übersicht BZK angestellten Berechnungen zu ihren WMZ-Reserven sind nachvollziehbar und können gestützt werden.

b) Bevölkerungsprognose

Weiter 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 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, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihre Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. 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.

Am Beispiel von Valsot 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 ging die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019-2050 im für Graubünden massgeblichen Szenario «hoch» noch von einer Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde Valsot bis ins Jahr 2050 um - 36 % (- 305 EW) aus. Im Vergleich dazu lag die BFS-Bevölkerungsprognose für die Jahre 2022-2050 im gleichen Szenario noch bei - 25 % (- 206 EW). Die aktuellste BFS-Bevölkerungsprognose für die Jahre 2025-2055 rechnet nun mit einer Bevölkerungsabnahme in der Gemeinde Valsot bis ins Jahr 2050 von lediglich - 6 % (- 48 EW); mit Fokus auf die Planungsperiode von 15 Jahren beziehungsweise bis ins Jahr 2037 liegt der entsprechende Wert bei - 2,7 % (- 22 EW). Diesen massiven Schwankungen in der Bevölkerungsprognose – die auch in anderen Gemeinden zu beobachten ist – ist im Rahmen der Bedarfsberechnung hinreichend Rechnung zu tragen.

Gemäss ihren Ausführungen in den Planungsunterlagen, strebt die Gemeinde Valsot eine Stabilisierung beziehungsweise moderate Erhöhung der Einwohnerzahl an. Auch wenn sich der prognostizierte Trend des Bevölkerungsrückgangs gemäss vorgenannten Prognosen deutlich abgeschwächt hat, bleibt ungewiss, ob ihr dies tatsächlich gelingen wird. So sind die von ihr genannten Standortvorteile (Nähe zum Regionalzentrum, Erschliessung, günstige Baulandpreise etc.), welche zu mehr Zuzügerinnen und Zuzügern führen sollen, zwar nachvollziehbar, aus diesen lassen sich aber keine konkreten Bedarfszahlen ableiten. Ebenso wenig wie aus den behaupteten Effekten der Zweitwohnungsgesetzgebung. Gleichzeitig ist festzustellen, dass gemäss den verfügbaren Zahlen nach wie vor von einer – zwar erheblich geringeren, aber dennoch vorhandenen – negativen Einwohnerentwicklung auszugehen ist, welche nicht unerheblichen Bauzonenreserven gegenübersteht. Diesbezüglich gilt es jedoch zu beachten, dass im KRIP-S auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, Kap. 5.2.2., S. 5.2-7). Damit bleibt auch in Auszonungsgemeinden mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang zukünftig die

Möglichkeit bestehen, dass allfällige Bauwillige neu in die Gemeinde zuziehen können. Ausschlaggebend für dieses Zugeständnis sind Verhältnismässigkeitsüberlegungen sowie das in der Kantonsverfassung verankerte Ziel der Erhaltung der dezentralen Besiedlung (Art. 80 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100).

Vor diesem Hintergrund und angesichts der vorbeschriebenen prognostischen Unsicherheiten lässt sich die Frage nach einer bedarfsgerechten Bauzonendimensionierung vorliegend auf rein quantitativer Ebene nicht abschliessend beantworten. Stattdessen ist hierfür auch die räumliche Dimension der Planung zu berücksichtigen. Nachfolgend ist daher die Lage der nach der Ortsplanungsrevision noch vorhandenen WMZ-Reserven ins Verhältnis zur räumlichen Strategie der Gemeinde zu setzen. Hierbei ist zu prüfen, welche Baulandflächen für die angestrebte räumliche Entwicklung als angemessen erscheinen, und insofern noch als Grundbedarf qualifiziert werden können. Allfällige verbleibende Reserven, die nicht unabdingbarer Bestandteil des von der Gemeinde entworfenen Gesamtkonzepts darstellen, eignen sich hingegen potenziell für weitere Auszonungen.

1.4. WMZ-Rückzonungsflächen

1.4.1. Rückzonungskriterien

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ im Rahmen der vorzunehmenden WMZ-Reduktionen die vom Kanton erhobenen potenziellen Rückzonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, S. 5.2-14). 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 Rückzonung Flächen in Frage,

- die sich für die Landwirtschaft eignen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a, Art. 3 Abs. 2 Bst. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG);
- deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 Bst. c/d, Art. 17 RPG);
- deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und Kulturland zerstückeln (Art. 15 Abs. 4 lit. c 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 lit. a RPG).

Demnach sind primär Flächen rückzuzonen, die peripher gelegen und schlecht erschlossen sind, die sich für Landwirtschaft besonders gut eignen und die bei einer Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würden (vgl. JERJEN/KISSLING/ZUMBRUNN, Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen, in: Raum & Umwelt 1/2001, S. 16). Vor diesem Hintergrund sieht die TWB ein schrittweises Vorgehen für die WMZ-Reduktion vor. Danach sind in erster Priorität nicht erschlossene und/oder nicht überbaubare WMZ-Reserven (z. B. aufgrund Überbauungshemmnissen wie Gefahrenzone, Waldabstand, Strassenabstand etc.) am Rand des Siedlungskörpers auszuzonen. In Nachachtung des Konzentrationsgebots sind zudem nach Möglichkeit zusammenhängende Siedlungsgebiete auszuscheiden. Ortsbaulich bedeutende Freiräume, wie z. B. Grünflächen innerhalb des Siedlungskörpers, sind aus der WMZ zu entlassen und einer anderen Bauzone (z. B. Zone für Kleinbauten und Anbauten, Zone für Grünflächen) zuzuweisen (vgl. TWB, S. 4).

Weiter nannte das Bundesrecht vor Inkrafttreten von RPG1 die Zugehörigkeit zum wüG als weiteres Kriterium zur Bauzonenausscheidung (Art. 15 lit. a altRPG). Dieses Kriterium findet sich im geltenden Art. 15 RPG nicht mehr explizit. Dennoch ist das wüG nach wie vor wichtig – sowohl im Hinblick auf das Konzentrationsprinzip als auch bezüglich der Rückzonung von Bauzonen. Es «lebt» gewissermassen in den Planungszielen weiter, v.a. in den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und kompakte Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) zu schaffen. Das wüG ist somit grundsätzlich der Bauzone zuzuweisen. Einzelne Grundstücke können jedoch aufgrund raumplanerischer Überlegungen (z. B. aus Gründen des Natur- und Ortsbildschutzes oder zur Sicherung von Erholungsräumen) einer Grün- oder Freihaltezone zugewiesen und somit nicht überbaut werden (vgl. JERJEN/ KISSLING/ZUMBRUNN, a.a.O., S. 19; AEMISEGGER/ KISSLING, a.a.O., Rn. 95 f. zu Art. 15).

Der Begriff des wüG umfasst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Ob ein

Grundstück im wüG liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Zudem hat das Bundesgericht eine Unterscheidung zwischen dem Begriff der Baulücke und demjenigen der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet vorgenommen. Letztere können der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen. Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf, weshalb sie nicht dem wüG zuzurechnen ist (vgl. Urteil des BGer 1A.236/2005 vom 18. April 2006, E. 4, m.w.H.). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück sowie dessen Bezug zu einer bestehenden Siedlung sind somit stets in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu beurteilen (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 15 Rz. 24). Eine entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist demnach für die abschliessende Beurteilung des wüG unerlässlich.

Bei den vom Kanton im Rahmen der Erarbeitung des KRIP-S erhobenen Auszonungspotenzialen wurden nur WMZ-Flächen von über 0,3 ha berücksichtigt, die seit mehr als zehn Jahren unüberbaut sind (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 67). Es handelt sich hierbei also um eine erste grobe Vermutung des Kantons, die von Gemeinden näher zu prüfen und zu konkretisieren ist. Darüber hinaus haben die Gemeinden weitere potenzielle Auszonungsflächen zu evaluieren, wobei sie sich insbesondere an den vorgenannten Auszonungskriterien zu orientieren haben.

Vor diesem Hintergrund stellt das ARE bei der Beurteilung der vorgenommenen Auszonungen beziehungsweise weiterer Auszonungspotenziale einer Gemeinde auf eine

geodatenbasierte Herleitung des wüG mittels der Methode des «outward-inward-bufferings» (dt. Auswärts-einwärts-Pufferung) ab. Bei der Pufferung handelt es sich um einen methodischen Ansatz, welcher vom Bund bereits im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauzonenstatistik angewandt wird (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008; Bauzonenstatistik Schweiz 2007, Bern, S. 42 ff.; abrufbar unter: www.are.admin.ch > Medien und Publikationen). Hierbei wird mit Hilfe eines geographischen Informationssystems um eine physische Einheit (Polygon; beispielsweise überbaute Fläche) eine Zone mit einem definierten Abstand (Puffer-Distanz) erstellt. Um die Polygone können Pufferungen mit positiver oder negativer Puffer-Distanz erstellt werden. Bei positiver Puffer-Distanz nimmt die Fläche des Polygons zu, bei negativer Puffer-Distanz ab (vgl. ebenda, S. 71; zur theoretischen Grundlage der Methodik vgl. WU HUAYI/GAO WENXIU: Vector-based Mathematical Morphology, 2011; abrufbar unter: <http://www.geocomputation.org/2011/papers/wu.pdf>, abgerufen am 24. Februar 2023).

Grundlage für die entsprechende Analyse im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bilden die von der Gemeinde eingereichten Geodaten aus der Übersicht zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven gemäss Revisionsvorlage. Die so ermittelten überbauten WMZ-Flächen werden in einem ersten Schritt um eine positive Puffer-Distanz auswärts gepuffert. Daraus resultiert eine zusammenhängende Fläche, welche in einem zweiten Schritt um eine negative Puffer-Distanz einwärts gepuffert wird. Methodenbedingt weist die so definierte Fläche gewölbte Abgrenzungen auf, weshalb in einem letzten Schritt eine Bereinigung der daraus entstehenden unüberbauten Kleinstflächen auf den betroffenen WMZ-Parzellen vorgenommen wird. Dadurch lässt sich die Abgrenzung zwischen weitgehend überbauten und unüberbauten Flächen parzellenscharf darstellen. Durch dieses Vorgehen lässt sich somit mit technischen Mitteln eine einheitliche Grundlage zur Beurteilung des wüG und damit der potenziellen Auszonungsflächen einer Gemeinde schaffen. Dies stellt die Gleichbehandlung der Gemeinden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicher.

Dieses «technische wüG» stellt jedoch noch keine parzellenübergreifende und gebietsbezogene Betrachtung des wüG – im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung – dar. Die entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist vielmehr durch die planende

Gemeinde durchzuführen und im Rahmen ihres KRL beziehungsweise im PMB gegenüber dem Kanton zu dokumentieren (vgl. Art. 47 RPV). Insofern dient das «technische wüG» der Genehmigungsbehörde als Hilfsmittel zur Plausibilitätskontrolle des von der Gemeinde in den Planungsunterlagen hergeleiteten Auszonungsflächen respektive allfälliger zusätzlicher Auszonungspotenziale.

1.4.2. Vorbringen der Gemeinde zu den WMZ-Rückzonungsflächen

Die Gemeinde Valsot legt dar, dass Flächen an ungeeigneten Lagen (aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder Lage), die sich nicht für eine Überbauung eignen, aus der WMZ entlassen und in die Landwirtschaftszone ausgezont worden seien (PMB, S. 21). Von WMZ-Reduktionen auf Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers sei demgegenüber abgesehen worden, zumal solche keinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen, noch zur Begrenzung der Siedlungsfläche leisteten und von der Bevölkerung auch nicht verstanden würden. Durch die vorgenommenen Rückzonungen und Umzonungen seien die WMZ-Flächen soweit reduziert worden, wie dies aus raumplanerischer Sicht zweckmässig und politisch vertretbar sei. Eine weitere Reduktion der WMZ sei zudem durch einen erhöhten Gewerbe-Mindestanteil von 60 % in der Gewerbezone Pulvetta erfolgt. Bei unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen würden zudem Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit gemäss Art. 5 BauG festgelegt (vgl. PMB, S. 23). Mit Ausnahme des Baugebiets Chanvers in Tschlin handle es sich bei den verbliebenen WMZ-Reserven in der Regel um erschlossene und baureife Grundstücke innerhalb des wüG. Teils würden rechtskräftige Quartierpläne und ausgeführte Quartiererschliessungen bestehen (z. B. Salina und Curtins in Ramosch). Für solche Grundstücke seien planerische Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit getroffen worden. Die Wohnzone Chaflur (Zona d'abitare Chaflur) sei erst kürzlich im Rahmen einer Teilrevision erlassen worden (genehmigte Arealplanung) und komme daher trotz der Lage am Siedlungsrand nicht für eine Auszonung in Frage. Die WMZ-Erweiterungen in Vnà (Favgia) und Tschlin (Chanvers) seien strategischer Natur. Beide würden der Gewährleistung der angestrebten, angemessenen Entwicklungsmöglichkeit dieser beiden Fraktionen dienen.

1.4.3. Beurteilung der WMZ-Rückzonungsflächen

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen weist die Gemeinde Val-sot eine starke Fraktionierung auf. Wie bereits im KRL überzeugend aufgezeigt wird, stellt dies eine grosse Herausforderung für die kommunale Nutzungsplanung dar. Insofern ist es nachvollziehbar, dass die Gemeinde ihre räumliche Gesamtstrategie auf die Gegebenheiten in den einzelnen Fraktionen abstimmt und hierfür im KRL «Entwicklungsgebiete Wohnen» definiert hat. Ihr erklärtes Ziel ist es, in jeder grösseren Fraktion eine angemessene Mindestfläche an Wohnbauland für die Errichtung von Neubauten für Ortsansässige anbieten zu können (vgl. PMB, S. 23).

Durch die Umzonung von wertvollen Freiräumen in den historischen Ortskernen in die Zone «Hofraum und Garten» trägt die Gemeinde zudem zum Ortsbildschutz und zur Sicherung der Siedlungsqualität bei. Die entsprechenden Planungsmassnahmen erweisen sich somit als zweckmässig und genehmigungsfähig. Weiter berücksichtigt das im PMB beschriebene Vorgehen zur Reduktion von WMZ-Kapazitäten grundsätzlich die übergeordneten Vorgaben, indem Bauzonen an ungeeigneten Lagen – insbesondere Rand- und Steillagen sowie nur teilweise oder nicht erschlossene Gebiete – überprüft und bei fehlender Eignung reduziert werden sollen. Im Einzelnen ist jedoch nachfolgend anhand der vorbeschriebenen Rückzonungskriterien zu prüfen, ob die Gemeinde die Auszonungspotenziale in den einzelnen Fraktionen hinreichend ausgeschöpft, und ihre räumliche Gesamtstrategie nachvollziehbar umgesetzt hat.

Fraktion Ramosch

In der Fraktion Ramosch wurden insbesondere in den Gebieten Avant Porta, Poz/Sot Baselgia sowie Plai grosse, randlich gelegene WMZ-Reserven zurückgezont und weitere Flächen durch Zuweisung zur Zone «Hofraum und Garten» einer Bebauung entzogen. Eine Analyse der unüberbauten WMZ-Flächen anhand des vorbeschriebenen «technischen wüG» ergibt jedoch bei den am östlichen Siedlungsrand von Ramosch in den Gebieten Plajet und Fallun gelegenen Bauzonenflächen zusätzliches nicht realisiertes Auszonungspotenzial. Diesbezüglich äusserte sich die Gemeinde mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 sinngemäss dahingehend, dass die entsprechenden Flächen im Rahmen von Quartierplanungen durch Landumlegungen und Erschliessung der Baureife zugeführt worden seien. Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 174 im Quartier Fallun bestehe zudem ein Vorprojekt, welches gemäss

Quartierplanvorschriften ausgearbeitet worden sei. Demzufolge sei auf eine Rückzonung dieses gut geeigneten Baulands verzichtet worden. Diese Argumentation vermag nicht zu überzeugen: Die Fraktion Ramosch mit ihren rund 400 EW verfügt auch ohne die vorgenannten WMZ-Reserven über hinreichend unüberbaute Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers, um die von ihr anvisierte bauliche Entwicklung sicherzustellen. Weiter liegen die genannten Baulandflächen am Siedlungsrand und ausserhalb des von der Gemeinde im KRL – weiter südlich im Gebiet Curtins – definierten «Entwicklungsgebiets Wohnen». Schliesslich stellt der blosser Hinweis im PMB (S. 23), wonach «teils rechtskräftige Quartierpläne und ausgeführte Quartierschliessungen» bestünden, noch keine qualitative Siedlungsanalyse im dargelegten Sinn dar. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Quartierplan «Salina-Plajet, Ramosch» am 22. August 1990 und damit vor mehr als zwei Planungsperioden erlassen wurde. In Gesamtwürdigung dieser Aspekte hätte die Gemeinde die Gründe für den Auszonungsverzicht näher darlegen müssen.

Fraktion Vnà

In der Fraktion Vnà wurden zwei Bauplätze zurückgezont und weitere Reserven der Zone Hofraum und Garten zugewiesen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien verbleiben damit keine weiteren WMZ-Reserven. Im Gegenzug soll am nördlichen Rand der Siedlung eine Einzonung von rund 808 m² vorgenommen werden. Diese wird im nachfolgenden Kapitel (WMZ-Verlagerungen) beurteilt. Unter dem Aspekt der Rückzonung kann festgestellt werden, dass die Gemeinde in der Fraktion Vnà alle möglichen und zweckmässigen WMZ-Reserven reduziert hat.

Fraktion Seraplana

In der Fraktion Seraplana wurden die randlich gelegenen WMZ-Reserven ausgezont oder durch Zuweisung zur Zone Hofraum und Garten einer Bebauung entzogen. Es sind keine weiteren Rückzonungen zweckmässig, da die verbleibenden Reserven innerhalb des wüG liegen. Im Ergebnis verfügt die Fraktion somit über rund drei bis vier Bauplätze.

Fraktion Tschlin

In der Fraktion Tschlin werden rund neun Bauplätze ausgezont oder durch die Zuweisung zur Zone Hofraum und Garten einer Bebauung entzogen. Es verbleiben noch ein baureifer Bauplatz sowie einige unbebaute Kleinflächen. Im Gegenzug soll am südlichen Rand der Siedlung eine Einzonung vorgenommen werden. Diese wird im nachfolgenden Kapitel (WMZ-Verlagerungen) beurteilt. Unter dem Aspekt der Rückzonung kann festgestellt werden, dass die Gemeinde in der Fraktion Tschlin alle möglichen und zweckmässigen WMZ-Reserven reduziert hat.

Fraktion Strada

Die Fraktion Strada (ohne Gebiet Chaflur) weist nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision noch zwei Bauplätze auf (Parzellen Nrn. 6203 und 6207). Aufgrund der Lage von Parzelle Nr. 6203 zwischen Strasse und Wald erweist sich das Grundstück als kaum überbaubar, weshalb sich hier eine Auszonung aufdrängt. Bei der unüberbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 6207 handelt es sich um einen traditionellen Garten. Im Schreiben vom 9. Oktober 2024 erklärte sich die Gemeinde mit einer Auszonung der Parzelle Nr. 6203 in die Landwirtschaftszone einverstanden. Das Grundstück wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Parzelle Nr. 6207 kann in der WMZ belassen werden. Ob eine Zuweisung zu einer Zone Hofraum und Garten, wie es die Gemeinde in der Stellungnahme zur Anhörung vorschlägt, zweckmässiger ist, ist der Gemeinde überlassen. Dies kann im Rahmen einer zukünftigen Überarbeitung der Ortsplanung geprüft werden.

Chaflur

Im Gebiet Chaflur in der Fraktion Strada wurde im Jahr 2014 eine Einzonung im Umfang von 0,33 ha in die sogenannte «Wohnzone Chaflur» vorgenommen (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 11. März 2014, Protokoll Nr. 207/2014). Sie dient dem Zweck, verfügbares Bauland für die Ansiedlung von Einheimischen bereit zu stellen und damit eine bedarfs- und situationsgerechte Siedlungsentwicklung in der kleinen Dorfgemeinschaft von Chaflur/Strada zu ermöglichen. Auf der Parzelle Nr. 7524 wurde inzwischen ein Bauprojekt bewilligt und bereits realisiert. Die restlichen drei Bauparzellen (Parzellen Nrn. 7525 bis 7527) sind noch unbebaut und kämen aufgrund ihrer peripheren Lage grundsätzlich für eine Rückzonung in Frage.

Die Gemeinde führt im Rahmen der Anhörung aus, dass sie gestützt auf den im Jahr 2017 genehmigten Arealplan das Bauland von Privaten gekauft und mit sehr grossem Aufwand erschlossen habe; Wasser, Kanalisation und Strom hätten bis zum nächsten Siedlungsgebiet neu verlegt werden müssen. Auch habe die Gemeinde für die Erweiterung und Renovierung des Schulhauses in Strada rund 4,5 Millionen Franken investiert. Ab März 2024 besuchten alle Schülerinnen und Schüler (inkl. Kindergarten) der Gemeinde Valsot nur noch die Schule in Strada. Die Bauzone in Chaf-lur befinde sich nur fünf Gehminuten vom Schulhaus entfernt, was vor allem für junge Familien sehr attraktiv sei. Ferner bestünde seitens eines Investors die Absicht, die verbliebenen drei Parzellen zu überbauen. Ein entsprechendes Vorprojekt sei im Juni 2024 bei der Gemeinde eingereicht worden. Die Gemeinde beabsichtige, diese drei Baugesuche zu bewilligen, mit der Auflage, dass die Parzellen innert einer gewissen Frist überbaut werden müssten. Soweit die genannten Bauzonenflächen ausgezont würden, verfügten die Fraktionen Strada und San Nicl  lediglich noch über zwei Bau-plätze. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Schulhauses und der weiteren überzeugenden Argumente der Gemeinde erweist sich der Auszonungsverzicht im Gebiet Chaflur als gerechtfertigt und kann somit ge-nehmigt werden.

Die weiteren von der Gemeinde der Zone Hofraum und Garten zugewiesenen Freifl -chen innerhalb und am Rand des Ortskerns sind raumplanerisch nachvollziehbar und von der Gemeinde substantiiert begründet worden. Die verbleibenden nicht Überbau-ten WMZ-Flächen gliedern sich in den Siedlungskörper ein und sind weitgehend er-schlossen und baureif. Eine Zerstückelung von Kulturland liegt nicht vor. Die Zuwei-sung weiterer Parzellen zum Nichtbaugebiet erweist sich somit als unzweckmässig, zumal dadurch ein «Bauzonen-Flickteppich» entstehen würde, welcher im Wider-spruch zum Konzentrationsgebot st nde.

1.5. WMZ-Verlagerungen

Neben den umfangreichen Auszonungen sieht die vorliegende Planung im Rahmen von Bauzonenverlagerungen grössere WMZ-Erweiterungen in der Fraktion Tschlin im Gebiet Chanvers auf den Parzellen Nrn. 6296, 6301, 7184, 7187, 7189, 7193 und 6323 im Umfang von insgesamt rund 2894 m² in die Dorfzone sowie in der Fraktion Vn  im Gebiet Favgia auf den Parzellen Nrn. 10 997 und 10 229 im Umfang von ca.

808,5 m² in die Wohnzone (zona d'abitare) vor. Zu diesen Planungsmassnahmen in Tschlin und Vnà macht die Gemeinde detaillierte Ausführungen im PMB. Demnach handelt es sich hierbei um gezielte, strategische Verlagerungen der WMZ, d.h. um Auszonungen an ungeeigneten und gezielte Einzonungen an geeigneten Standorten, wodurch eine angemessene Entwicklung der beiden Fraktionen ermöglicht werden soll (vgl. PMB, S. 23 f.).

1.5.1. Kriterien für Bauzonenverlagerungen

Gemäss Leitsatz im KRIP-S soll mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimiert werden. Diese können unter Beachtung der übrigen richtplanerischen Leitsätze (Lageanforderungen, Minstdichte, öV-Güte, Ausrichtung auf den Bedarf) sowie der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts vorgenommen werden (KRIP-S, S. 5.2-11f.). Bei Verlagerungen des Siedlungsgebiets ist nachzuweisen, dass mit der Verlagerung im Vergleich zur bisherigen räumlichen Situation insgesamt eine bessere Eignung für die vorgesehene Nutzung vorliegt. Die Verlagerung hat eine weitere Konzentration der Siedlungsentwicklung zu bewirken. Bei «Gemeinden mit überdimensionierter WMZ» entspricht die Verlagerung höchstens der «angemessenen Reserve» (KRIP-S, S. 5.2-3). Bauzonenverlagerungen haben sich entsprechend auf ein Konzept (Kommunales Räumliches Leitbild) zu stützen und müssen eine Optimierung der Bauzonenverteilung, insbesondere der WMZ-Reserven, zum Ziel haben. Im Grundsatz sind die Einzonungskriterien auch bei Bauzonenverlagerungen anzuwenden (KRIP-S, S. 5.2-7). Weiter setzen Einzonungen voraus, dass die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Schliesslich haben die Gemeinden im BauG die Minstdichten (AZ oder entsprechende andere Nutzungsziffer) oder höhere Dichten festzulegen beziehungsweise allfällige tiefere Minstdichten zu begründen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die festgelegten Minstdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

1.5.2. Beurteilung der WMZ-Verlagerungen

Fraktion Tschlin, Gebiet Chanvers

Wie ausgeführt hat die Gemeinde in Tschlin konsequent alle möglichen WMZ-Reserveflächen zurückgezont, die gemäss den vorgenannten Rückzonungskriterien

in Frage kommen. Die WMZ werden dadurch in der Summe um rund 8750 m² reduziert, wodurch in der Fraktion noch ein einziger Bauplatz mit einer Fläche von rund 390 m² verbleibt. Im Gegenzug sieht das Bebauungs- und Erschliessungskonzept Chanvers auf der eingezonten Fläche drei kompakte Mehrfamilienhäuser vor, wodurch insbesondere preisgünstiger Wohnraum für Einheimische bereitgestellt werden soll. Vor dem Hintergrund, dass Tschlin rund 440 EW zählt, erweisen sich die mit der Bauzonenverlagerung geschaffenen WMZ-Reserven von rund drei Bauplätzen – trotz der gemeindeweit abnehmenden Bevölkerungsprognose – zur Deckung des Grundbedarfs der Fraktion als angemessen (vgl. TWB, S. 5). Weiter ist festzustellen, dass die Gemeinde bereits in ihrem KRL das Gebiet Chanvers als Entwicklungsgebiet Wohnen definiert hat und diesbezüglich ausführt, dass auf Basis einer Standortevaluation, einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie sowie konkreter Ziele und Rahmenbedingungen für die Quartierplanung eine bedarfsgerechte Erweiterung der Bauzone erfolgen soll (vgl. KRL, S. 9). Diese konzeptionelle Zielsetzung wird in der vorliegenden Nutzungsplanung stringent umgesetzt. In räumlicher Hinsicht ist mit der Gemeinde festzustellen, dass die in Tschlin vorbestehenden, verstreuten WMZ-Reserven aufgrund der topografischen Verhältnisse und der dichten Bebauung im Ortskern hinsichtlich Erschliessung und Überbaubarkeit ungünstig gelegen sind. Ausgehend davon und unter Berücksichtigung, dass Tschlin gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, hat die Gemeinde eine überzeugende Abwägung der ortsbaulichen Interessen vorgenommen. So liegen die Auszonungsflächen vorwiegend am hangwärts gelegenen, nördlichen Dorfrand. Hier verortet das ISOS einen ortsbaulich sensiblen Bereich, welcher aufgrund des Sichtkontakts zwischen dem Ortskern und dem Oberdorf Somvi für die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstruktur und für den räumlichen Zusammenhang des Ortsbilds von besonderer Wichtigkeit ist und daher nicht durch weitere Neubauten gestört werden darf (vgl. ISOS-Ortsbildaufnahme Tschlin, 2020, Empfehlungen, S. 17; abrufbar unter: www.gisos.bak.admin.ch/sites/2283). Von besonderer Bedeutung für die Aussenansicht Tschlins ist gemäss ISOS zudem der westliche Bebauungsrand, der keinesfalls verbaut werden darf. Dass die Gemeinde ihre Standortevaluation auf den unteren, südlichen Dorfrand beschränkt und den in Betracht gezogenen, westlichen Standort C ausschliesst, ist somit ebenfalls nachvollziehbar; ebenso wie der Ausschluss von Stand-

ort A aufgrund der potenziellen Konflikte mit dem nahegelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Der geplante Neubaustandort Chanvers liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 2 «Wieshang mit Terrassen» mit Erhaltungsziel A «erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche». Das entsprechende Gebiet ist jedoch vom bestehenden Schulgebäude mit markanter Mehrzweckhalle aus rotem Sichtbeton im Westen sowie von Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Osten geprägt, wodurch der historische Dorfrand hier bereits stark verändert wurde (vgl. ISOS-Ortsbildaufnahme, S. 13). Insofern ist es gerechtfertigt, dass die Gemeinde hier von einer, im Vergleich zu den übrigen Standorten, geringeren Schutzwürdigkeit ausgeht. Das Gebiet Chanvers wurde von der Gemeinde zudem der Quartierplanpflicht unterstellt. Hierzu wurden in Art. 48 Abs. 2 BauG zusätzliche Ziele und Rahmenbedingungen definiert, wonach eine kompakte, dörfliche Überbauung mit grösseren Baukuben in Anlehnung an die Struktur, Dichte, Proportionen und Architektur der angrenzenden historischen Siedlung anzustreben ist. Die Überbauung hat einen klaren, neuen Siedlungsrand zu bilden. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Schliesslich wird die Quartierplanung der Gestaltungsberatungspflicht unterstellt. Durch diese Vorgaben im BauG ist eine gute ortsbauliche Einordnung, Gestaltung sowie haushälterische und effiziente Bodennutzung gewährleistet. Mit der gemäss Bebauungs- und Erschliessungskonzept Chanvers vorgesehenen Überbauung kann somit in einem von neuzeitlichen Bebauungen dominierten Bereich ein ortsbildverträglicher Siedlungsabschluss geschaffen werden. Durch die Konzentration der vormals verstreuten Reserven an einem Standort wird zudem dem Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung nach Art. 1 Abs. 1 RPG Rechnung getragen. Weiter vermag die Gemeinde auch mit ihren Ausführungen zur Erschliessungs- und Parkierungssituation in Chanvers zu überzeugen. Durch den Ausbau des bestehenden, von der Umfahrungsstrasse abzweigenden Landwirtschaftswegs als Quartierstrasse ist sowohl eine Erschliessung der geplanten Wohnbauten wie auch des bestehenden Schulhausareals möglich. Zudem wird dadurch die Schaffung bergseitiger Parkierungsmöglichkeiten eröffnet, welche auch mit einer öffentlichen Nutzung kombinierbar ist. Dies hat zudem den Vorteil, dass die durch die Einzonung beanspruchte FFF von insgesamt 615 m² weitgehend durch den Verzicht auf die geplante Meliorationsstrasse samt Parkplatz auf der Parzelle Nr. 7190 kompensiert werden kann, welche rund 500 m² FFF beansprucht hätte. Aufgrund der vorhandenen Zufahrt kann zudem eine unnötige Zerstückelung von Landwirtschaftsland und FFF, die durch den Bau der in der

Melioration geplanten Strasse erfolgt wäre, vermieden werden. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass mit der WMZ-Verlagerung in der Fraktion Tschlin eine Optimierung der Bauzonenverteilung sowie eine Konzentration der Siedlungsentwicklung bewirkt wird.

Fraktion Vnà, Gebiet Favgia

Hinsichtlich der Bauzonenverlagerung in der Fraktion Vnà hat die Gemeinde im PMB nachvollziehbar dargelegt, dass sie den Standort Truoi – welcher im KRL noch als Entwicklungsgebiet Wohnen bezeichnet wurde – nicht mehr als Baugebiet weiterverfolgt und stattdessen einen Bauplatz oberhalb der Via Favgia eingezont hat. Die hierfür genannten Gründe liegen einerseits in der steilen Hanglage des Standorts Truoi und dem sich daraus ergebenden grossen Erschliessungs- und Bauaufwands sowie andererseits in der ohnehin notwendigen Erneuerung der Via Favgia, wodurch der Einzonungsstandort bereits erschlossen wird. Dieser schlüssigen Argumentation der Gemeinde kann gefolgt werden. Ebenso vermag auch die Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Ortsbildschutz respektive den Zielsetzungen des ISOS zu überzeugen. Das eingezonte Gelände am bergseitigen Dorfrand von Vnà ist weniger exponiert als der Standort Truoi, weshalb dessen Überbauung in der Dorfansicht weniger in Erscheinung treten wird. Der Gemeinde ist entsprechend beizupflichten, dass die Vorteile für das Gesamtortsbild mit den weitreichenden Auszonungen und Freihaltungen die Nachteile der geplanten Einzonung überwiegen. In Abwägung der tangierten Interessen wird mit der Bauzonenverlagerung somit eine Optimierung der Bauzonenverteilung erzielt. Unter dem Bedarfsaspekt ist ferner festzustellen, dass in der Fraktion Vnà alle möglichen WMZ-Reserveflächen zurückgezont wurden, die gemäss den genannten Rückzonungskriterien in Frage kommen. Die WMZ wird um rund 8687 m² reduziert und demgegenüber um rund 808 m² erweitert. Die geplante Wohnzone im Gebiet Favgia ist für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen bestimmt. Diesbezüglich verfügt die Fraktion über keine anderweitigen Entwicklungsmöglichkeiten. In Anbetracht dessen kann die mit der Bauzonenverlagerung geschaffene WMZ-Reserve als angemessener Grundbedarf für die Entwicklung der Fraktion Vnà qualifiziert werden.

Fraktion Seraplana

Die in der Fraktion Seraplana vorgesehene Einzonungsfläche auf der Ostseite der Gebäude auf den Parzellen Nrn. 438 und 4773 umfasst gemäss Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Oktober 2024 einen bestehenden Parkplatz für Geschäfts- und Angestelltenfahrzeuge des angrenzenden Schreinereibetriebs. Eine Streichung dieser Zonenzuweisung würde daher den Betrieb gefährden. Dieser Umstand vermag die geplante Einzonung hinreichend zu rechtfertigen.

Arrondierungen

Im Übrigen umfasst die Planung diverse Arrondierungen von Bauzonen mit geringfügigen WMZ-Erweiterungen. Die entsprechenden Einzonungen (sowie auch die übrigen Arrondierungen von Kleinstflächen) sind nachvollziehbar und bilden die bestehenden Nutzungsverhältnisse in der Ortsplanung ab; sie können somit genehmigt werden.

1.6. WMZ-Mobilisierung

Gemäss Art. 19a KRG haben die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Zudem sind Bauverpflichtungen auf bestehenden WMZ-Reserven Voraussetzung für die Genehmigung von Einzonungen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-10).

Bei der Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Dadurch 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 raumplanerisch und städtebaulich Sinn ergibt. 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 ausgenommen werden.

Die Gemeinde Valsot hat für die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven in Art. 5 Abs. 2 BauG eine Überbauungsfrist von sechs Jahren angesetzt und im Zonenplan für unbebaute Grundstücksflächen eine Bauverpflichtung angeordnet. Damit hat die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven im Sinne des KRIP-S eingeführt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig. Damit entspricht die Vorlage auch hinsichtlich der Mobilisierung den gesetzlichen Vorgaben (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

1.7. Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale AZ) von 1.0 oder 0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und ländlichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die AZ in Ramosch von 0.4 auf 0.5 erhöht. Die AZ der Wohnzone wird demgegenüber von 0.6 auf 0.5 reduziert, da die Ausnutzung von 80 % bei einer AZ von 0.6 schwieriger umzusetzen ist. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass das Erfordernis der WMZ-Mindestdichte gemäss KRIP-S erfüllt ist.

1.8. Gesamtbeurteilung der WMZ

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der Gemeinde Valsot vorgenommenen Bauzonenreduktionen grundsätzlich in die von RPG1 vorgegebene Richtung geht. Es bestehen einzig in der Fraktion Ramosch in den Gebieten Plajet und Fallun verschiedene Flächen am Siedlungsrand, welche die Gemeinde in der Bauzone belassen hat, ohne hierfür eine hinreichend substantiierte Begründung vorzulegen. Zudem hat die Gemeinde die Zweckmässigkeit einer zusätzlichen Auszonung auf der Parzelle Nr. 6203 in der Fraktion Strada anerkannt. Weiter ist festzustellen, dass der Gemeinde Valsot auch unter Berücksichtigung der vom Kanton festgestellten zusätzlichen Auszonungspotenziale rein rechnerisch Kapazitätsreserven ver-

bleiben, die den prognostizierten Baulandbedarf der kommenden 15 Jahre übersteigen. Für zusätzliche Rückzonungen fehlt es ihr aber an weiteren raumplanerisch geeigneten Flächen. Dieses Ergebnis ist dem bestehenden Siedlungsmuster der einzelnen Fraktionen geschuldet, was – trotz den Vorgaben von RPG1 – hingenommen werden muss (vgl. BÜHLMANN LUKAS, Rückzonungen sind facettenreich, in: VLP-ASPAN 2/2013, S. 4; THURNHERR DANIELA, Überprüfung und Redimensionierung bestehender Bauzonen, in: Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen, Zufferey/Waldmann [Hrsg.], S. 223).

Schliesslich hat die Gemeinde für die von ihr vorgenommenen Bauzonenverlagerungen in den Fraktionen Tschlin und Vnà eine substantiierte Begründung vorgelegt, welche von der Regierung gestützt werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich die von der Gemeinde Valsot beschlossene WMZ-Zuweisung im Bereich der Parzellen Nrn. 163, 174, 175 sowie der Teilparzellen Nrn. 184 und 6203 als unzureichend begründet und damit als nicht genehmigungsfähig. Demzufolge sind die entsprechenden Flächen gestützt auf Art. 23 Abs. 1 KRG an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, um auf diesen innert fünf Jahren weitere Bauzonenreduktionen zu prüfen. Im Rahmen der Überarbeitung hat die Gemeinde die konkrete Abgrenzung der Bauzonenflächen vorzunehmen und gegenüber dem Kanton zu begründen. Die zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile sind auf einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichnet. Zur Sicherung der zurückgewiesenen potenziellen Auszonungsflächen wird die Gemeinde angewiesen, über diese eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG zu erlassen.

Die Nichtgenehmigung einzelner Zonenzuweisungen hat nicht zwingend die Nichtgenehmigung aller im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen WMZ zur Folge. Gemäss Art. 49 Abs. 4 KRG kann die Genehmigung der kommunalen Planung vielmehr auch teilweise erfolgen. Vorliegend rechtfertigt sich eine Teilgenehmigung, weil die Gemeinde Valsot – abgesehen von den vorgenannten WMZ-Flächen – in ihren Planungsgrundlagen substantiiert dargelegt hat, dass weitere Auszonungen im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des RPG stünden. Davon ausgehend konnte bereits eine Gesamtbeurteilung aller WMZ-Flächen vorgenommen werden. Der festgestellte Überarbeitungsbedarf betrifft entsprechend nur die zurückgewiesenen

Bauzonenteile, womit eine unabhängige Genehmigung der übrigen Bauzonenteile möglich ist. Mit einer Teilgenehmigung kann zudem im Hinblick auf allfällige Baubewilligungsverfahren zur Rechtssicherheit beigetragen werden, zumal sich die zu erlassende Planungszone auf die zurückgewiesenen Flächen beschränkt. Damit wird eine Deblockierung der Situation innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erreicht, wodurch die Gemeinde die von RPG1 avisierte Baulandmobilisierung und Innenverdichtung vorantreiben kann.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung zwar an den Bedarf angepasst, aber weiterhin Baulandreserven ohne hinreichende Begründung aufweisen und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in der Objektliste des KRIP-S als «Gemeinden mit teilweise zurückgewiesener WMZ und eingeführter Baulandmobilisierung» nachgeführt. Das ARE wird mit der entsprechenden Nachführung der Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Valsot beauftragt.

2. Gewerbezone (Zona da mansteranza) sowie Gewerbe- und Wohnzone (zona da mansteranza e d'abitar)

Die Gemeinde Valsot verfügt im Wesentlichen über bestehende Arbeitsgebiete in den Fraktionen Ramosch (Gewerbegebiete Plan da Muglin, Quadra Secha, Pulvetta), Strada Sclamischot (Gewerbezone für Kleinbetriebe) und Martina (Gewerbezone für Sägereiareal). Das Gewerbegebiet Quadra Secha in Ramosch wird auf der Parzelle Nr. 10 430 um 224 m² nach Osten vergrössert, um eine Erweiterung der bestehenden Metzgerei Zanetti zu ermöglichen. Diesbezüglich schloss die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen Kaufrechtsvertrag ab. Gleichzeitig – als Teil des Kaufrechtsvertrags – wurde die Gewerbe- und Wohnzone auf der gleichen Parzelle zum Zweck der Arrondierung der Liegenschaft Hotel Posta leicht erweitert. Die entsprechenden Planungsmassnahmen tangieren ca. 156 m² FFF. Nach Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein auch 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 Gewerbezo-

nen nur für Erweiterungen bestehender Betriebe möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen wird und die Fläche optimal genutzt wird. Die vorliegende Einzonung und Nutzung der FFF ist demzufolge gerechtfertigt und kann genehmigt werden.

3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat parallel zur vorliegenden Gesamtrevision ein Parkierungskonzept (Hartmann & Sauter, Chur) erarbeitet, welches mehrere neue Standorte für Parkierungsanlagen vorsieht. In der Fraktion Ramosch wurden hierfür die Parzellen Nrn. 211, im Gebiet Borgia, sowie 250 und 251, im Gebiet Plaz Sura, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (vgl. PMB, S. 42 ff.). Gegen beide Umzonungen wurde seitens der Grundeigentümerschaft Planungsbeschwerden erhoben, welche in separaten Regierungsbeschlüssen abgehandelt werden (PB 8/23 und PB 11/23).

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Gemeinde einen Bedarf von rund 60 öffentlichen Parkplätzen in Ramosch substantiiert ausgewiesen hat. Weiter hat sie nachvollziehbar aufgezeigt, dass der Schwerpunkt der potenziellen Parkplatznutzer im Bereich um den zentralen Kirchplatz liegt, und dass die Erreichbarkeit neuer Parkplätze für deren Akzeptanz einen zentralen Faktor darstellt. An der Erstellung zusätzlicher zentraler Parkierungsanlagen besteht somit ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Ferner hat die Gemeinde ausgehend vom erwähnten Parkierungskonzept verschiedene Standorte geprüft und sich für die vorliegenden Standorte entschieden. Im Rahmen dieser Standortevaluation hat sie eine umfassende Interessenabwägung anhand der Kriterien der bautechnischen Ausgestaltung, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie der Planungsgrundsätze zur haushälterischen Bodennutzung, zur Schaffung kompakter Siedlungen sowie zur Bauzonendimensionierung vorgenommen (vgl. Vernehmlassung der Gemeinde vom 26. Mai 2023 zur PB 8/23, S. 11 ff. bzw. zur PB 11/23, S. 4 ff.).

Für den Standort auf der Parzelle Nr. 211 sprechen gemäss Gemeinde im Vergleich zu den verworfenen Alternativstandorten auf den Parzellen Nrn. 10 419 und 442 insbesondere die Lage innerhalb der bestehenden Bauzone, der geringere Geländeeingriff beziehungsweise Landverbrauch sowie die bessere Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild (vgl. Vernehmlassung der Gemeinde vom 26. Mai 2023 zur PB 8/23,

S. 14 ff.). Diese Einschätzung der Gemeinde kann im Wesentlichen geteilt werden. In Gesamtwürdigung der tangierten Interessen ist festzustellen, dass zur Deckung des ausgewiesenen Bedarfs an zusätzlichem Parkraum keine besser geeigneten Flächen – weder innerhalb noch ausserhalb der bestehenden Bauzonen – in der Fraktion Ramosch bestehen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Umzonung der Parzelle Nr. 211 als genehmigungsfähig. Aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist zu ergänzen, dass das betroffene Grundstück derzeit als Grünraum mit angrenzendem Brunnen in Erscheinung tritt. Um diesen raumbildenden Elementen bei der Realisierung der Parkierungsanlage bestmöglich Rechnung zu tragen, wird die Genehmigung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 211 mit der Pflicht zur Bau- und Gestaltungsberatung durch die Denkmalpflege verbunden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Fraktion Ramosch im Perimeter des im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) enthaltenen Objekt 1909 Piz Arina liegt. Die Gemeinde hat sich im Schreiben vom 9. Oktober 2024 mit der entsprechenden Auflage einverstanden erklärt.

Der Standort auf den Parzellen Nrn. 250 und 251 wird von der Gemeinde mit der zentralen Lage, der Nähe zur angrenzenden Durchgangsstrasse sowie mit der Realisierbarkeit der geplanten Parkierungsanlage ohne wesentliche Geländeeingriffe begründet (vgl. Vernehmlassung der Gemeinde vom 26. Mai 2023 zur PB 11/23, S. 5 f.). Auch dieser Argumentation kann gefolgt werden. Aus raumplanerischer Sicht erweist sich die Erstellung von bedarfsgerechten, öffentlichen Parkplätzen im Siedlungsgebiet als zweckmässig. Es drängen sich hierzu keine weiteren Bemerkungen auf. Die entsprechende Umzonung kann genehmigt werden.

4. Archäologiezone

Nach Art. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) ist der Kanton verpflichtet, sein kulturgeschichtliches Erbe, insbesondere archäologische Fundstellen, zu erhalten und zu pflegen. Der Kanton und die Gemeinden sorgen auch beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden (Art. 3 KNHG). Gemäss Art. 36 KRG sind hierfür Archäologiezonen und archäologische Schutzzonen vorgesehen. Entgegen den Anweisungen im Rahmen der Vorprüfung hat die Ge-

meinde an folgenden Standorten auf die Ausscheidung einer Archäologiezone verzichtet: Baselgia Rifurmada in Vnà - Ramosch, S. Jon Baptista in Tschlin und Baselgia refurmada / S. Blasch in Tschlin. Die drei genannten Objekte sind in die Nutzungsplanung aufzunehmen, um einen aktuellen und zeitgemässen Stand der Nutzungsplanung, den Beizug des Archäologischen Dienstes im Rahmen zukünftiger Bauprojekte und Bodeneingriffe und den Schutz der Fundstellen zu gewährleisten. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Schutzlegung bei der nächsten Gelegenheit vorzunehmen.

5. Landschaftsschutzzone

Das im BLN enthaltene Objekt 1909 Piz Arina ist nach wie vor unvollständig umgesetzt. Die Gemeinde wird angewiesen, das entsprechende BLN-Objekt ausserhalb des Siedlungsgebiets bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung vollständig umzusetzen. Im Übrigen gelten die bundesrechtlichen Vorgaben.

Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsverordnung; SR 451.35) verlangt von den Kantonen, dass sie den genauen Grenzverlauf der Moorlandschaften festlegen und die Schutzziele anhand der Objektbeschreibungen im Anhang 2 der Moorlandschaftsverordnung konkretisieren. Die Umsetzung der Moorlandschaft ML-226 Val Fenga ist in Bezug auf den Perimeter grundsätzlich korrekt vorgenommen worden. Der Erlass des Schutzzielreglements wird gemäss PMB auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Ohne vollständige Umsetzung der Moorlandschaft bestehen keinerlei Möglichkeiten, auf Baugesuche oder Nutzungsänderungen irgendwelcher Art einzutreten und damit auch nicht, den geringen Spielraum, den das Bundesrecht in Moorlandschaften zulässt, auszunützen. Der Gemeinde wird empfohlen, das Schutzzielreglement bei nächster Gelegenheit zu erlassen.

6. Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen

Die im kantonalen Biotopinventar aufgelisteten Schutzobjekte im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) sind noch nicht vollständig umgesetzt worden. Die Gemeinde wird angewiesen, das Flachmoor FM-701 Palü Lunga, die Trockenwiese und -weide TWW 9715 Magnüda Sura im Bereich des

Waldareals sowie die Amphibienlaichgebiete AM-118 Plan da Chomps und AM-120 Craistas, alle von nationaler Bedeutung, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit einer Naturschutz- bzw. einer Trockenstandortszone zuzuweisen. Ebenso ist bei der Aue A-177 Panas-ch-Resgia, der Aue A-174 Strada sowie der Aue A-176 Plan-Sot von nationaler Bedeutung die Naturschutzzonenfestlegung unvollständig. Die Schutzzonenfestlegungen können für die betreffenden Objekte nicht als Detailabgrenzung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33), Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV; SR 451.34) anerkannt werden. Für die Anwendung des Bundesrechts bleibt der Bundesperimeter massgebend. Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzonen beziehungsweise die Trockenstandortszonen für die erwähnten Objekte bei nächster Gelegenheit anzupassen.

7. Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzonen wurden grösstenteils korrekt festgelegt. Es wurden einzig einige untergeordnete Abweichungen festgestellt, die nach Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei zu bereinigen sind. Davon betroffen sind die Wald- und Wildschonzonen «Jürada», «Brancla» und «Panas-ch». Die Gemeinde wird angewiesen, die entsprechenden Korrekturen bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

8. Grundwasser- und Quellschutzzone

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen von öffentlichem Interesse in der Gemeinde Valsot wird derzeit vorgenommen. Deren Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt laut PMB zu einem späteren Zeitpunkt. In der hier vorliegenden Planung wurden daher keine Grundwasser- und Quellschutzzonen ausgeschieden.

8.1 Schutzzonen-Umgrenzungen

Gemäss PMB wurden die im Entwurf vorliegenden Schutzzonen nicht als Grundwasser- und Quellschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Auch wenn bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass

sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben, ist ihre Integration in die Zonenplanung zur Konfliktminimierung erforderlich. Um Konflikte mit zukünftigen Bauvorhaben und dem Betrieb von Anlagen innerhalb der Schutzzonen zu vermeiden sowie zum Schutz der Quellen, wird die Gemeinde angewiesen, die detaillierten Schutzzonen, welche in provisorischer Form vorliegen, als Grundwasser- und Quellschutzzonen in den Zonenplan zu übernehmen. Hierbei müssen sich die Grundwasser- und Quellschutzzonen auf die Umhüllende der Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3), im Falle der Fassung «im Boda» auf die Umhüllende der Zone S1, der genehmigten detaillierten Schutzzonenausscheidung beziehen. Im Übrigen sind im Rahmen von Folgeverfahren – insbesondere in Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) – allfällige Konflikte von Bau und Betrieb einer Anlage mit Schutzzonen aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen respektive Standorte vorzusehen.

8.2 Nutzungskonflikte in Grundwasser- und Quellschutzzonen

In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quelfassung gelangen können, ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. Hier sind sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, unzulässig. Sämtliche bestehenden Anlagen sowie Vorhaben müssen daher zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen. In der Zone S2 (engere Schutzzone) besteht ein generelles Bauverbot. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen (Standortgebundenheit, öffentliches Interesse, welches das Interesse des Grundwasserschutzes überwiegt) Ausnahmen gestatten, wenn gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

Gemäss «Wegleitung Grundwasserschutz» des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (heute: Bundesamt für Umwelt) aus dem Jahr 2004 sind die Bedingungen für eine Ausnahmeregelung nur bei Anlagen gegeben, die aus begründeten und nachvollziehbaren zwingenden Gründen in der Zone S2 liegen müssen und für deren Errichtung ein öffentliches Interesse besteht, das die Anliegen des Grundwasserschutzes überwiegt. Die Anliegen des Grundwasserschutzes werden dabei stark gewichtet, so dass grundsätzlich nur Anlagen, welche aufgrund geologischer oder topografischer Standorteigenschaften oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit zwingend in der Zone S2 liegen müssen, die Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung erfüllen. Wirtschaftliche Gründe oder Nutzungsinteressen rechtfertigen aus der

Sicht des Grundwasserschutzes keine Ausnahme. Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig. Zudem ist in der Zone S2 insbesondere eine Erweiterung oder die Tätigkeitsänderung bestehender Anlagen, welche eine Erhöhung der Gefährdung der Trinkwassernutzung zur Folge hat, nicht zulässig (vgl. Anhang 4 Ziff. 222 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]). Vorliegend werden im Generellen Erschliessungsplan Wanderwege, welche die Zone S1 der Quellen «Salet 1-3» (Koordinaten: ca. 2'825'865 / 1'198'156) und «Acla da Fans» (Koordinaten: ca. 2'827'793 / 1'204'497) durchqueren, sowie Fuss- und Wanderwege und land- und forstwirtschaftliche Wege, welche die Zone S2 tangieren, als bestehend (nicht geplant) festgelegt. Bei bestehenden Anlagen sowie Nutzungen im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung werden im dazugehörigen Schutzzonenreglement zum Schutze der einzelnen Quellen bei Bedarf Massnahmen definiert. Entsprechend sind beispielsweise bestehende Wanderwege aus der Zone S1 zu verlegen. Nach dem Gesagten ist darauf hinzuweisen, dass die Umnutzung eines bestehenden Weges innerhalb der Zone S2 denkbar ist, sofern dies ohne bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung neuer Wegabschnitte oder neuer Anlagen innerhalb der Zone S2, welche insbesondere mit einem baulichen Eingriff (Neubau Wanderweg, land- und forstwirtschaftliche Wege u.a.) verbunden sind, sind gemäss vorstehenden Ausführungen innerhalb der Zone S2 hingegen nicht bewilligungsfähig.

9. Gewässerraumzone

9.1 Ausscheidungen des Gewässerraums

9.1.1 Fliessgewässer

Gemäss PMB wurde im Wald und Sömmerungsgebiet sowie dort, wo keine Nutzungskonflikte bestehen, auf die Festlegung von Gewässerraumzonen verzichtet. Dabei wird richtigerweise von einer Nicht-Vornahme gesprochen, da projektbezogen unter Umständen der Gewässerraum trotzdem festgestellt werden muss.

9.1.2 Nutzungskonflikte in der Gewässerraumzone

Der Leitfaden «Gewässerraumausscheidung Graubünden» des Amts für Natur und Umwelt vom August 2018 (Leitfaden ANU) stellt die Mindestanforderung auf, wonach für all diejenigen Gewässer ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, die in

der 1:25 000 Landeskarte aufgeführt sind. Soweit bei weiteren Gewässern eine Nutzungskonflikt besteht, muss bei diesen ebenfalls der Gewässerraum festgelegt werden. Die Gemeinde Valsot hat bei folgenden Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, obwohl bei diesen mit Nutzungskonflikten zu rechnen ist: Val da Crusch (Koordinaten: ca. 2'825'085 / 1'192'667), Curtins (Koordinaten: ca. 2'824'802 / 1'191'329) und Aual Schilana (Koordinaten: ca. 2'823'997 / 1'191'382). Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit für diese Gewässer den Gewässerraum auszuscheiden.

9.2 Anpassungen des Gewässerraums

9.2.1 Gefahrenkarte Prozess Wasser (Überflutung und Erosion)

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG muss der Gewässerraum den Raumbedarf beinhalten, der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung nötig ist. Der Hochwasserschutz ist gemäss Leitfaden ANU gewährleistet, wenn der Gewässerraum den roten Gefahrenbereich Prozess Wasser (Überflutung und Erosion) miteinschliesst. Die Anpassung auf die rote Gefahrenzone wurde korrekt vorgenommen.

9.2.2 Laterale Verschiebungen

Der lateralen Verschiebung der Gewässerraumzone bei Fora da Peder (Koordinaten: ca. 2'827'608 / 1'193'919) kann aus den folgenden Gründen nicht zugestimmt werden: Die Aussage der Gemeinde, wonach der Gewässerraum im entsprechenden Gewässerabschnitt auf den vorhandenen Auenperimeter vergrössert worden sei, wodurch die Gewässerraumbreite in der Summe deutlich über der rechnerisch ermittelten Breite gemäss GSchV liege, trifft nur teilweise zu. Denn beim Übergang zwischen dem Bereich der lateralen Verschiebung und demjenigen mit mittiger Ausscheidung besteht ein Abschnitt von ca. 10 m, bei welchem der minimale Gewässerraum von 98 m Breite unterschritten wird. Die Gewässerraumzone im entsprechenden Übergangsbereich ist somit dahingehend anzupassen beziehungsweise zu verschieben, dass der minimale Gewässerraum von 98 m jederzeit eingehalten werden kann. Ebenso kann auch die Aussage der Gemeinde, wonach die Gefahrenzone bei der Festlegung des Gewässerraums berücksichtigt worden sei, weshalb mit der vorgenommenen Festlegung sowohl die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes

(Erhöhung auf die Aue) als auch jene der Landwirtschaft (laterale Verschiebung) angemessen berücksichtigt worden seien, nicht vollständig gestützt werden. So wurde im Bereich von San Nicl  für den Gewässerraum weder der rote Gefahrenbereich für den Prozess Wasser noch der Auenperimeter berücksichtigt. Daraus resultiert eine nicht erklärbare «Einbuchtung» des Gewässerraums. Dieser Bereich ist daher auf den Gewässerraum gemäss der Vorprüfung anzupassen. Im Ergebnis wird daher die lateral verschobene Gewässerraumzone bei Fora da Peder zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

9.2.3 Anpassungen aufgrund von Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss Leitfaden ANU ist der Gewässerraum bei wasserbezogenen Lebensräumen, die direkt vom Gewässer abhängig sind (Auen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sowie zum Teil Amphibienlaichgebiete), auf den Perimeter der Inventarobjekte zu erhöhen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerräume auf die rechtskräftigen Inventardaten des Bundes abzustimmen.

9.2.4 Anpassungen in dicht überbauten Gebieten

Gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Gemäss Leitfaden ANU kann der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten primär an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Erst in zweiter Priorität darf ein Gewässerraum auf einen Minimalabstand von 5 m ab der aktuellen Gerinnesohlenbreite reduziert werden.

Die Gemeinde Valsot hat in Abschnitt 2 des Inns bei Martina eine Reduktion der Gewässerraumzone vorgenommen. In ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2024 begründet sie dies damit, dass der Gewässerraum auf das kürzlich umgesetzte Hochwasserschutzprojekt der Gemeinschaftskraftwerke Inn (GKI), Stauraum Martina, angepasst worden sei. Der Gewässerraum umfasse die neue, fest betonierte Ufersicherung sowie die Dammkrone mit Weg. Die Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts beanspruche bereits Land der angrenzenden Liegenschaften. Eine über dieses massive Bauwerk hinausgehende Gewässerraumfestlegung sei weder sinnvoll noch begründbar. Das hinter dem Damm liegende Land werde über lange Zeit nicht dem Gewässer zur Verfügung stehen. Im Rahmen des GKI-Projekts seien des Weiteren auf

der österreichischen Seite Biotop als Ersatzmassnahmen erstellt worden. Diese rechtsufrigen Ersatzmassnahmen seien als Retentionsraum bei der Beurteilung des Gewässerraums zu berücksichtigen.

Den vorgenommenen Reduktionen der Gewässerraumzone am Abschnitt 2 des Inns bei Martina kann nicht zugestimmt werden, da dieser Abschnitt nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden kann. Weiter wurden zwar Biotop als Ersatzmassnahmen auf der österreichischen Seite im Rahmen des GKI-Projektes umgesetzt. Diese befinden sich jedoch unterhalb der Industriezone und damit unterhalb des Abschnitts, wo der Gewässerraum festgelegt wurde. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen Bestandesschutz. Zudem ist Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV anwendbar.

9.2.5 Ausnahmen von der extensiven Bewirtschaftung

Gemäss PMB (S. 48) können gestützt auf Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligt werden, wenn der Gewässerraum durch Strassen und Wege getrennt wird und landseitig lediglich wenige Meter über die Verkehrsanlage hinausreicht. Die Anwendung dieser Regel soll einzelfallweise beurteilt werden und bildet nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. In den digitalen Daten des Generellen Gestaltungsplans ist allerdings in der Fraktion Martina eine entsprechende Festlegung *«Ausnahmen von der extensiven Bewirtschaftung (sectur avert per üna valütaziun seguond art. 41c al. 4 fin ordinaziun davart la protecziun da las auas)»* enthalten. Hierbei handelt es sich offensichtlich um einen formellen Fehler, welcher im Einvernehmen mit der Gemeinde in den digitalen Daten gestrichen wird.

10. Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone

Durch ein Hochwasser im Juni 2019 wurden ehemalige Auenflächen des Inn neu dynamisiert und das Innbett breitete sich bis zu 40 m in das orografisch rechte Flussufer aus. Dies verursachte dort substanzielle Erosionen im Uferbereich. Infolge der veränderten Strömungsverhältnisse entstanden das neue Hauptgerinne exakt im bewilligten Abbauperimeter und eine ausgeprägte Kiesbank am orografisch rechten Flussufer ausserhalb des bewilligten Abbauperimeters. Somit konnte im damals bewilligten Abbauperimeter kein Kies entnommen werden. Am 1. September 2021

wurde eine BAB-Bewilligung (BAB Nr. 2020-1450) sowie eine entsprechende Abbau-bewilligung (DV Nr. 2081) für die Erweiterung des Abbauperimeters bis ans orografisch rechte Innufer erteilt. Gemäss Auflage 2.c der vorgenannten BAB-Bewilligung ist «der Abbauperimeter gemäss Situation 1:1000 "Istzustand und Projekt" vom Januar 2021 im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Valsot in die Nutzungsplanung der Gemeinde Valsot zu übernehmen». Dies ist vorliegend nicht erfolgt. Der Situationsplan gemäss Abbaubewilligung (vgl. «Situationsplan Abbauperimeter Ischla Rov» im erwähnten BAB-Verfahren) weist Abweichungen zur Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone gemäss Zonenplan bzw. zum Bereich «Areal Hochbau/temporäres Kieslager/Erschliessung» sowie zum «Kiesabbaugebiet» gemäss Generellem Gestaltungsplan auf. Diese Abweichungen führen zu Überschneidungen mit dem angrenzenden Auenperimeter. Die Gemeinde wird daher angewiesen, den bewilligten Abbauperimeter gemäss Situation 1:1000 «Istzustand und Projekt» vom Januar 2021 (vgl. BAB Nr. 2020-1450) mit dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Ischla Rov, Raschvella respektive mit den bestehenden Auenperimetern bei nächster Gelegenheit abzugleichen.

11. Zone für künftige bauliche Nutzung

Gemäss Art. 40 KRG umfassen Zonen für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Die Gemeinde Valsot beabsichtigt, mit der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Ramosch erfolgten Zuweisung der Parzellen Nrn. 177, 178, 179, 180, 181, 183 und 4917, sowie Teilen der Parzellen Nrn. 180, 181, 182, 183, 186 und 187 im Gebiet Fallun zur ZKBN nach Art. 40 KRG Flächen im Umfang von rund 0,48 ha für die künftige Siedlungsgebietserweiterung zu reservieren. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens erklärte sich die Gemeinde mit der vom ARE in Aussicht gestellten Nichtgenehmigung der entsprechenden ZKBN im Gebiet Fallun einverstanden, soweit eine allfällige künftige Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet dadurch nicht präjudiziert werde. Die Bauzonenerweiterung im Gebiet Fallun ist weder im KRL verankert noch kann sie aufgrund der vorhandenen WMZ-Reserven als bedarfsgerecht angesehen werden. Die vorgenannte Ausscheidung der ZKBN im Gebiet Fallun wird daher nicht genehmigt. Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Ferner beabsichtigt die Gemeinde, mit der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Ramosch erfolgten Zuweisung der Teilparzellen Nr. 354, 4034 und 4035, im Gebiet Quadra Secha zur ZKBN Flächen im Umfang von rund 0,11 ha für die künftige gewerbliche Nutzung zu reservieren. Die Erweiterung in diesem Gebiet ist weder im KRL noch im regionalen Richtplan verankert. Ebenso fehlt diesbezüglich eine Begründung im PMB. Demzufolge fehlt es an den notwendigen richtplanerischen Voraussetzungen für die Festlegungen der ZKBN, weshalb das Genehmigungsverfahren bis zur Richtplananpassung zu sistieren ist. Die Gemeinde erklärte sich mit einer entsprechenden Verfahrenssistierung einverstanden. Im Übrigen ist festzustellen, dass die vorgesehenen ZKBN FFF im Umfang von ca. 0,1 ha tangieren. Die Gemeinde wird im Hinblick auf eine künftige Einzonung auf ihre Pflicht zur Sicherung der FFF gemäss Art. 30 RPV hingewiesen. Weiter wird sie darauf hingewiesen, dass ihr eine allfällige Genehmigung der ZKBN noch keinen Anspruch auf Genehmigung einer künftigen Einzonung in die Gewerbezone verschafft.

12. Statische Waldgrenzen

Die in den Zonenplänen dargestellten statischen und vermessenen Waldgrenzen stimmen an verschiedenen Stellen nicht mit den aktuellen Daten des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) überein. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in den Jahren 2020 und 2021 einige Waldfeststellungsverfahren durchgeführt wurden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Waldgrenzen – insbesondere im Bereich der Kantonsstrassen – in Rücksprache mit dem AWN (Abteilung GIS) zu überprüfen und allfällige Korrekturen bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die statische Waldgrenze auf den Parzellen Nrn. 6004, 4865, 366, 3795, 3928, 3929, 3930, 3675, 3676, 6225, 7372, 7376, 6188 und 6225 wird, soweit sie mehr als 10 m von der Bauzone entfernt liegt, nicht genehmigt.

13. Ortsbildschutz und geschützte Gebäude

13.1. Ortsbildschutz

Gemäss Art. 43 KRG sind Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. Grundlage hierfür bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben (Art. 42 Abs. 2 KRG). Gemäss Handlungsanweisung

im KRIP-S haben Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern, Kulturdenkmälern, historischen Wegen, archäologischen und historischen Stätten im Rahmen der Nutzungsplanung deren Schutz und Weiterentwicklung sicherzustellen. Sie erarbeiten hierfür Siedlungsinventare, Gestaltungs- bzw. Schutzkonzepte und treffen die erforderlichen Schutzmassnahmen. Falls nötig und zweckmässig, sind der angemessene Umgebungsschutz sicherzustellen und hierfür allenfalls Freihaltbereiche festzulegen (vgl. KRIP-S, S. 5.4-3 ff.).

Die Fraktionen Vnà und Tschlin weisen Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss ISOS auf. Die Fraktionen Ramosch, Strada-Chaflur, Martina und Seraplana verfügen über Ortsbilder von regionaler Bedeutung (vgl. KRIP-S, Kap. 5.4). Das historische Siedlungsgebiet der Fraktionen von Valsot wird gemäss PMB mit den Erhaltungsanordnungen in der Dorfzone (Art. 24 BauG) gesichert. In den Fraktionen Vnà und Tschlin werden Ortsbildschutzbereiche festgelegt.

Das von der Gemeinde gewählte Vorgehen, wonach der Ortsbildschutz mittels spezifischer Vorgaben zur Dorfzone sichergestellt werden soll, hat den Nachteil, dass die entsprechenden Bestimmungen nicht für die übrigen Zonen gelten (z. B. für die Zone Hofraum und Garten sowie die ZöBA). Somit greifen diese Regelungen zum Ortsbildschutz nicht flächendeckend. Ferner ist festzustellen, dass der Wert der Ortsbilder der Gemeinde Valsot nicht nur in der Bebauung, sondern auch in deren Bezug zur Landschaft liegt. Demzufolge drängt sich die Prüfung allfälliger Planungsmassnahmen zur Freihaltung der Ortsansichten – beispielsweise durch Freihaltebereich – auf. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Aufhebung der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten (*zona per edifizis agriculs da construcziun sur terra*; gemäss früherem Art. 54 BauG Tschlin) die Erstellung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr nur auf diese Zone beschränkt ist. Nach dem Gesagten wird der Gemeinde empfohlen, weitere Massnahmen zur Schutzlegung für den Ortsbildschutz sowie zur Freihaltung der schützenswerten Ortsbilder zu prüfen und gegebenenfalls bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Schliesslich ist die räumliche Wirkung der Strassenräume beziehungsweise die Stellung der Bauten wesentlich für das Ortsbild. Diesbezüglich beabsichtigt die Gemeinde, im Einzelfall zusammen mit dem Tiefbauamt allfällige Unterschreitungen des

kantonalen Strassenabstandes abzuklären. Der Gemeinde wird empfohlen, bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen zudem auch die Bauberatung beziehungsweise die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

13.2. Kantonal und/oder national geschützte Bauten

Kantonal und/oder national geschützte Objekte sind im Generellen Gestaltungsplan als orientierender Inhalt zu kennzeichnen. Die Gemeinde hat die Inhalte unter der Rubrik «Infurmaziuns» statt «Orientant» eingeordnet. Eine entsprechende Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG kann durch die Regierung erfolgen.

Weiter sind die folgenden kantonal und/oder national geschützten Gebäude in den Generellen Gestaltungsplänen fälschlicherweise nicht als «edifizi suot protecziun federala / chantunala» unter der Rubrik «Orientant» aufgeführt: der Kirchturm, Assek.-Nr. 1-47 auf der Parzelle Nr. 6376 in Tschlin sowie das Maiensäss, Assek.-Nr. 225 auf der Parzelle Nr. 2417. Da die tatsächliche Unterschutzstellung der beiden Bauten bereits im jeweiligen Regierungsbeschluss erfolgt ist, handelt es sich bei der hier vorzunehmenden Kennzeichnung lediglich um einen formellen Fehler, der einer direkten Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 hat die Gemeinde einer direkten Korrektur durch die Regierung zugestimmt. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Generellen Gestaltungsplan vorzunehmen.

13.3. Kulturhistorisch wertvolle Gebäude

Die «kulturhistorisch wertvollen Gebäude» sind laut Art. 24 BauG (Dorfzone) über die Inventarliste des Kantons («Inventar der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder») definiert. Folgende inventarisierten Bauten befinden sich jedoch ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs oder der Dorfzone und erfahren somit keinen Schutz im Sinne von Art. 43 KRG:

- Wohnhaus mit Ökonomieteil Assek.-Nrn. 1-167 und 1-167-A in Strada, Sclamischo
- ehemaliges Schulhaus Assek.-Nr. 1-174 in Strada, Sclamischo
- Wohnhäuser mit Stallscheunen Assek.-Nrn. 106, 107, 108, 109A in Raschvella
- Wasserreservoir auf der Parzelle Nr. 6217 oberhalb von Tschlin

Der Gemeinde wird empfohlen, die nutzungsplanerische Umsetzung der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten hinsichtlich der vorgenannten Bauten bei nächster Gelegenheit zu prüfen.

14. Lärmschutz

Gemäss Art. 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen BauG zugeordnet. Dies ist in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV grundsätzlich erfolgt. Die ES können dem BauG (Zonenschema) sowie dem Zonenplan (Legende) entnommen werden. Bei der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) und der ZöBA können je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z. B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z. B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden.

Gemäss Zonenschema des revidierten BauG soll der ZöBA differenziert die ES II bzw. ES III zugeordnet werden. Gemäss Zonenplan (Legende) wird sowohl der ZöA als auch der ZöBA hingegen undifferenziert allein die ES II zugeordnet. Die Zuordnung der ES II zur ZöA (Parkierungen, Plätze) wird als nicht sachgerecht beurteilt. Bei folgenden ZöBA erscheint aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES II im Sinne der vorstehenden Bemerkungen ebenfalls nicht sachgerecht: in der Fraktion Ramosch die Parzellen Nrn. 250/251 (Teilflächen, Parkierung), 211 (Parkierung), 333/334/350 (Verwaltung/Werkhof) und 3927 (Abwasserreinigungsanlage) sowie in der Fraktion Martina die Parzellen Nrn. 6229 (Parkierung, Kehrrechtsammelstelle), 6053 (Zollamt) und 6584 (Kläranlage). Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Zuordnung der ES für die ZöA und ZöBA bei nächster Gelegenheit differenziert entsprechend der Nutzung der jeweiligen Zonenfläche vorzunehmen und im Zonenplan mit Legende entsprechend darzustellen.

Im Übrigen geben die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 Vnà, Ramosch und Tschlin, 1:2000 Ischla Rov, Raschvella, San Niclà-Strada, Sclamischot, die Zonenpläne 1:1000 Seraplana, Martina, Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:15 000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Vnà

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ramosch

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Seraplana

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ischla Rov, Raschvella

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Tschlin

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 San Niclà-Strada

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Sclamischot

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Martina

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora

Genereller Erschliessungsplan 1:15 000

1. Langsamverkehr

In den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr bestehen einzelne Abweichungen zum kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege (Dorfkern Ramosch Wanderwegnetz, San Niclà, Inn-Brücke Wanderwegnetz, oberhalb Sclamischot, Wanderwegnetz und Mountainbike-Route, Seraplana Wanderwegnetz). Die Gemeinde wird angewiesen, diese in Absprache mit Wanderwege Graubünden bei nächster Gelegenheit zu bereinigen.

Entlang des Inns auf der Höhe von Craistas verläuft gemäss dem Generellem Erschliessungsplan 1:15 000 ein Fahrradweg innerhalb des Gewässerraums, der Aue A-176 Plan-Sot und des Amphibienlaichgebiets AM-120 Craistas, beide von nationaler Bedeutung. Entgegen den Angaben im Generellen Erschliessungsplan handelt es sich hierbei nicht um einen bestehenden Fahrradweg. Vielmehr war der fragliche Wegabschnitt bereits Gegenstand diverser Abklärungen. Bereits dannzumal wurde festgehalten, dass diesem Abschnitt innerhalb des Gewässerraums bzw. der Biotope nicht zugestimmt werden kann, da die Standortgebundenheit bzw. das überwiegende Interesse nicht gegeben sind.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme zur Anhörung fest, dass aufgrund der Topografie linksufrig des Inns eine andere Linienführung des Radwegs nicht möglich

sei. Weiter sei der bestehende Radweg rechtsufrig des Inns wegen der hier vorherrschenden topografischen Verhältnisse sowie der zunehmenden Naturereignisse und Gefahren nicht geeignet, weshalb dieser regelmässig gesperrt werden müsse. Die von der Gemeinde aufgeführte Problematik des zu überwindenden Höhenunterschieds rechtfertigt keinen Eingriff in geschützte Objekte. Ferner geht aus der Ereigniskarte des Kantons hervor, dass es in den letzten Jahren (2017 und 2021) zwei Ereignisse (Starkregen/Gewitter) gegeben hat, die zu einer Übermürung geführt haben. Weitere Ereignisse sind in der Karte nicht dokumentiert. Der neue Fahrradweg soll direkt neben dem Inn geführt werden, wobei der entsprechende Bereich ausserhalb des Erfassungsbereichs der Gefahrenbeurteilung liegt. Demzufolge lässt sich den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmen, ob der Weg innerhalb oder direkt angrenzend des roten Gefahrenbereichs «Prozess Wasser» erstellt werden soll.

Zusammenfassend erweisen sich die von der Gemeinde vorgebrachten Argumente als unzureichend, um die Standortgebundenheit des geplanten Fahrradwegs innerhalb des Gewässerraums und einer Aue von nationaler Bedeutung zu rechtfertigen. Zudem ist unklar, ob der Fahrradweg ohne Verbauungsmassnahmen am Inn erstellt werden könnte. Verbauungen und Korrekturen von Fliessgewässern sind nur erlaubt, sofern dies der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten es erfordert (Art. 37 Abs. 1 lit. b GSchG). Da die Standortgebundenheit als nicht gegeben beurteilt wird, könnte auch einer Verbauung nach Art. 37 GSchG nicht zugestimmt werden. Die Gemeinde müsste somit die Nachweise erbringen, dass der Fahrradweg ausserhalb des roten Gefahrenbereichs erstellt werden könnte und damit auch keine Verbauungsmassnahmen am Inn erstellt werden müssten. Der Abschnitt des Fahrradwegs im Bereich von Craistas innerhalb des Gewässerraums, der Aue A-176 Plan-Sot und des Amphibienlaichgebiets AM-120 Craistas, beide von nationaler Bedeutung, kann daher nicht genehmigt werden.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:1000 Vnà, Ramosch, Seraplana und Tschlin, 1:2000 Ischla Rov, Raschvella, San Niclà-Strada, Sclamischo, Martina und Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora, sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:15 000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 18. November 2022 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), folgenden Empfehlungen und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) In Art. 24 zweiter Satz BauG (Dorfzone) wird im Einverständnis mit der Gemeinde der Verweis auf «LNP» durch «KNHG (LNPGR)» ersetzt.
 - b) Art. 92 Abs. 3 BauG (Inkrafttreten) wird im Einverständnis mit der Gemeinde wie folgt ergänzt:

«Folgende Planungsmittel bleiben in Kraft:

 - *Genereller Gestaltungsplan Prà Dadora vom 23. Februar 2021*
 - *Arealplan Chaflur vom 11. März 2014»*
 - c) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 24 Abs. 2 BauG (Dorfzone) die Kriterien für den Schutz von kulturhistorisch wertvollen Gebäuden bei nächster Gelegenheit klarer zu definieren.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 36 Abs. 2 BauG (Ortsbildschutzbereich) auf die Nennung der Fraktionen Tschlin und Vnà zu verzichten.
 - e) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 65 BauG (Dächer) bei nächster Gelegenheit eine minimale und maximale Dachneigung vorzuschreiben und die bisherige Regelung der Fraktion Ramosch bezüglich Dacheinschnitte, Dachfenster und Dachaufbauten wieder einzuführen.
 - f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Art. 67 BauG (Einfriedungen und Pflanzen) lediglich für Bauten innerhalb der Bauzonen gilt.

- g) Der Gemeinde wird empfohlen, das BauG mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach sich Zäune gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen haben.

2. **Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 Vnà, Ramosch und Tschlin, die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Ischla Rov, Raschvella, San Niclà-Strada, Sclamischot, die Zonenpläne 1:1000 Seraplana, Martina, Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora, sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:15 000**, alle vom 18. November 2022, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Bauzonendimensionierung

- a) Die in den Erwägungen aufgeführten und in einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichneten Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen, d. h. zur Prüfung weiterer Bauzonenreduktionen innert fünf Jahren, zurückgewiesen.

Die Planbeilage bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses. Bei allfälligen Unstimmigkeiten zwischen den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen und der Planungsbeilage geht letztere vor.

Die von der Genehmigung ausgenommenen respektive zurückgewiesenen Bauzonenteile, deren Abgrenzungen sich aus der Planbeilage ergeben, unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 47 ff. KRG).

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile gemäss Planbeilage eine kommunale Planungszone nach Art. 21 KRG zu erlassen.

Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 23 KRG gegeben sind.

2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.2.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzoningungen

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

- Einzoning Parzelle Nr. 1: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 25: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 122: in Wohnzone
- Einzoning Parzelle Nr. 141: in Wohnzone
- Einzoning Parzelle Nr. 438: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 464: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6013: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6050: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6160: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6292: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6323: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6344: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6347: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 6586: in Gewerbezone
- Einzoning Parzelle Nr. 6707: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 7189: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 7373: in Dorfzone

Sowie die folgenden Neuzuteilungsparzellen aus der Gesamtmelioration:

- Einzoning Parzelle Nr. 10 430: in Gewerbe- u. Wohnzone
- Einzoning Parzelle Nr. 10 430: in Gewerbezone
- Einzoning Parzelle Nr. 10 771: in Dorfzone
- Einzoning Parzelle Nr. 10 997: in Wohnzone
- Einzoning Parzelle Nr. 11 538: in Gewerbezone

- Einzonung Parzelle Nr. 11 997: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 12 241: in Gewerbezone

2.2.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 18. November 2022 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.2.3 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.

2.2.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.2.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.2.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.2.5 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

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.

2.2.6 Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.2.3 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.

2.2.7 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die 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 Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.3 Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.3.1 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 5 BauG.

2.3.2 Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 5 BauG:

- Einzonung Parzelle Nr. 333: in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Einzonung Parzelle Nr. 349: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 6296: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 6301: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 6323: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 6344: in Dorfzone (unüberbauter Teil)
- Einzonung Parzelle Nr. 6346: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 6347: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 7184: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 7187: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 7189: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 7193: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 7373: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 10 430: in Gewerbe- und Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 10 430: in Gewerbe- und Wohnzone
- Einzonung Parzelle Nr. 10 430: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 10 439: in Zone für öffentliche Anlagen
- Einzonung Parzelle Nr. 10 771: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 10 997: in Wohnzone

- Einzonung Parzelle Nr. 11 538: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 11 997: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 12 241: in Gewerbezone

2.3.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die übrigen Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG.

2.3.4 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 anzumerken.

2.4 Direkte Korrekturen

Die nachfolgenden Planinhalte werden im Einverständnis mit der Gemeinde als direkte Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG angepasst:

- a) Die Kennzeichnung *«garanzia legala da la disponibilità dal terrain da fabrica»* wird hinsichtlich der Neueinzonungen auf den Parzellen Nrn. 10 997, 7184 sowie auf Teilen der Parzellen Nrn. 6301, 7187, 7189, 7193, 6296 und 6323 gelöscht. Der Legendeneintrag wird dahingehend korrigiert, dass er lediglich auf *«Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 2 BauG»* verweist. Die vorerwähnten Parzellen werden auf Antrag der Gemeinde mit einem orientierenden Hinweis auf *«Art. 19c KRG»* versehen.
- b) Die in den digitalen Daten zur Fraktion Martina enthaltene Festlegung *«Ausnahmen von der extensiven Bewirtschaftung (sectur avert per üna valütaziun seguond art. 41c al. 4 fin ordinaziun davart la protecziun da las auas)»* wird ersatzlos gestrichen.
- c) Die kantonal und/oder national geschützten Objekte werden in den Generellen Gestaltungsplänen unter der Rubrik *«Orientant»* statt *«Infurmaziuns»* eingeordnet.

- d) Die folgenden kantonal und/oder national geschützten Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan unter der Rubrik «*Orientant*» als «*edifici suot protecziun federala/chantunala*» aufgenommen:
- Kirchturm in Tschlin, Assek.-Nr. 1-47, auf der Parzelle Nr. 6376
 - Maiensäss, Assek.-Nr. 225, auf der Parzelle Nr. 2417
- e) Entsprechend dem Ausgang eines Planungsbeschwerdeverfahrens (PB 9/24) wird der südliche Bereich von Parzelle Nr. 22 auf Antrag der Gemeinde gemäss Planausschnitt «Parzelle 22, 1:250» (Duplik der Gemeinde vom 22. August 2023, S. 5) der Zone Hofraum und Garten nach Art. 29 BauG zugewiesen und teilweise mit einer Freihaltezone nach Art. 35 KRG überlagert.

2.5 Weitere Vorbehalte, Anweisungen und Empfehlungen

- a) Die Zone für künftige bauliche Nutzung auf den Parzellen Nrn. 177, 178, 179, 4917 sowie Teilen der Parzellen Nrn. 180, 181, 182, 183, 186 und 187 im Gebiet Fallun wird nicht genehmigt. Die entsprechenden Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- b) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für künftige bauliche Nutzung auf den Parzellen Nrn. 354, 4034 und 4035 im Gebiet Quadra Secha wird im Einverständnis mit der Gemeinde bis zum Vorliegen der richtplanerischen Voraussetzungen sistiert.
- c) Die Genehmigung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 211 wird im Einverständnis mit der Gemeinde mit einer Bau- und Gestaltungsberatungspflicht verbunden.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, die statischen und vermessenen Waldgrenzen – insbesondere im Bereich der Kantonsstrassen – in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren zu überprüfen und allfällige Korrekturen bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung umzusetzen.

- e) Die statische Waldgrenze auf den Parzellen Nrn. 6004, 4865, 366, 3795, 3928, 3929, 3930, 3675, 3676, 6225, 7372, 7376, 6188, 6225 wird, soweit sie mehr als 10 m von der Bauzone entfernt liegt, nicht genehmigt.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, die untergeordneten Abweichungen bei den Wildruhezonen «Jürada», «Brancla» und «Panas-ch» bei nächster Gelegenheit nach Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei zu bereinigen.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, die Schutzlegung als Archäologiezonen für die folgenden Objekte bei nächster Gelegenheit vorzunehmen:
 - Baselgia Rifurmada Vnà-Ramosch
 - S. Jon Baptista Tschlin
 - Baselgia reformada / S. Blasch Tschlin
- h) Die Gemeinde wird angewiesen, das BLN-Objekt 1909 Piz Arina ausserhalb des Siedlungsgebiets bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung vollständig umzusetzen.
- i) Die Gemeinde wird angewiesen, das Flachmoor FM-701 Palü Lunga, die Trockenwiese und -weide TWW 9715 Magnüda Sura im Bereich des Waldareals sowie die Amphibienlaichgebiete AM-118 Plan da Chomps und AM-120 Craistas, alle von nationaler Bedeutung, bei nächster Gelegenheit einer Naturschutz- bzw. Trockenstandortszone zuzuweisen.
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, den bewilligten Abbauperimeter gemäss Situation 1:1000 «Istzustand und Projekt» vom Januar 2021 (BAB Nr. 2020-1450) mit dem Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan respektive mit den bestehenden Auenperimetern bei nächster Gelegenheit abzugleichen.
- k) Die Gemeinde wird angewiesen, die detaillierten Schutzzonen, welche in provisorischer Form vorliegen, als Grundwasser- und Quellschutzzonen in den Zonenplan zu übernehmen. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen müssen sich auf die Umhüllende der Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3),

im Falle der Fassung «im Boda» die Umhüllende der Zone S1, der genehmigten detaillierten Schutzzonenausscheidung beziehen.

- l) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit für die folgenden Gewässer eine Gewässerraumzone auszuscheiden: Val da Crusch (Koordinaten: ca. 2'825'085 / 1'192'667), Curtins (Koordinaten: ca. 2'824'802 / 1'191'329) und Aual Schilana (Koordinaten: ca. 2'823'997 / 1'191'382).
- m) Die lateral verschobene Gewässerraumzone im Gebiet Fora da Peder wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- n) Die Reduktion der Gewässerraumzone am Inn im Abschnitt 2 bei Martina wird nicht genehmigt.
- o) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerraumzonen auf die rechtskräftigen Inventardaten des Bundes abzustimmen.
- p) Die Gemeinde wird angewiesen, die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentlichen Anlagen und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei nächster Gelegenheit differenziert, entsprechend der Nutzung der jeweiligen Zonenfläche, vorzunehmen und im Zonenplan mit Legende entsprechend darzustellen.
- q) Der Gemeinde wird empfohlen, weitere Massnahmen zur Schutzlegung für den Ortsbildschutz sowie zur Freihaltung der schützenswerten Ortsbilder zu prüfen und gegebenenfalls bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung umzusetzen.
- r) Der Gemeinde wird empfohlen, die nutzungsplanerische Umsetzung der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten hinsichtlich der folgenden Gebäude zu prüfen: Wohnhaus mit Ökonomie-
teil Assek.-Nr. 1-167 und 1-167-A sowie ehemaliges Schulhaus Assek.-
Nr. 1-174 in Strada, Sclamischo, Wohnhäuser mit Stallscheunen Assek.-
Nr. 106, 107, 108, 109A in Raschvella sowie Wasserreservoir auf der Par-
zelle Nr. 6217 oberhalb von Tschlin.

- s) Der Gemeinde wird empfohlen, bei allfälligen Unterschreitungen des kantonalen Strassenabstands durch Bauvorhaben regelmässig die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.
 - t) Der Gemeinde wird empfohlen, das Schutzzielreglement für die Moorlandschaft ML-226 Val Fenga bei nächster Gelegenheit zu erlassen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1000 Vnà, Ramosch, Seraplana und Tschlin**, die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ischla Rov, Raschvella, San Niclà-Strada, Sclamischot, Martina und Acla da Fans, Vinadi, Prà Dadora**, sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:15000**, alle vom 18. November 2022 werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Der im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Abschnitt des Fahrradwegs im Bereich von Craistas innerhalb des Gewässerraums, der Aue A-176 Plan-Sot und des Amphibienlaichgebiets AM-120 Craistas wird nicht genehmigt.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Abweichungen der Generellen Erschliessungspläne vom kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege (Dorfkern Ramosch Wanderwegnetz, San Niclà, Inn-Brücke Wanderwegnetz, oberhalb Sclamischot, Wanderwegnetz und Mountainbike-Route, Seraplana Wanderwegnetz) in Absprache mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.
4. Die fünf 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. Der Gemeindevorstand Valsot 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 18. November 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen, 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. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Valsot in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als «Gemeinde mit teilweise zurückgewiesenen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und eingeführter Baulandmobilisierung» nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).

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 Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.

12. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Valsot, Poz 86, 7556 Ramosch
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Rechtsanwalt MLaw Gian Luca Peng, Masanserstrasse 136, 7000 Chur
- Rechtsanwalt lic. iur. Riet Ganzoni, Via Maistra 1, 7500 St. Moritz
- Rechtsanwalt lic. iur. Sascha Duff, Kornplatz 2, 7001 Chur
- [REDACTED] 7556 Ramosch
- Regiun Engiadina Bassa/Val Müstair, Chasa du Parc, Bagnera 162, 7550 Scuol
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst Graubünden
- Denkmalpflege
- Gebäudeversicherung Graubünden
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Hochbauamt
- Kantonspolizei
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



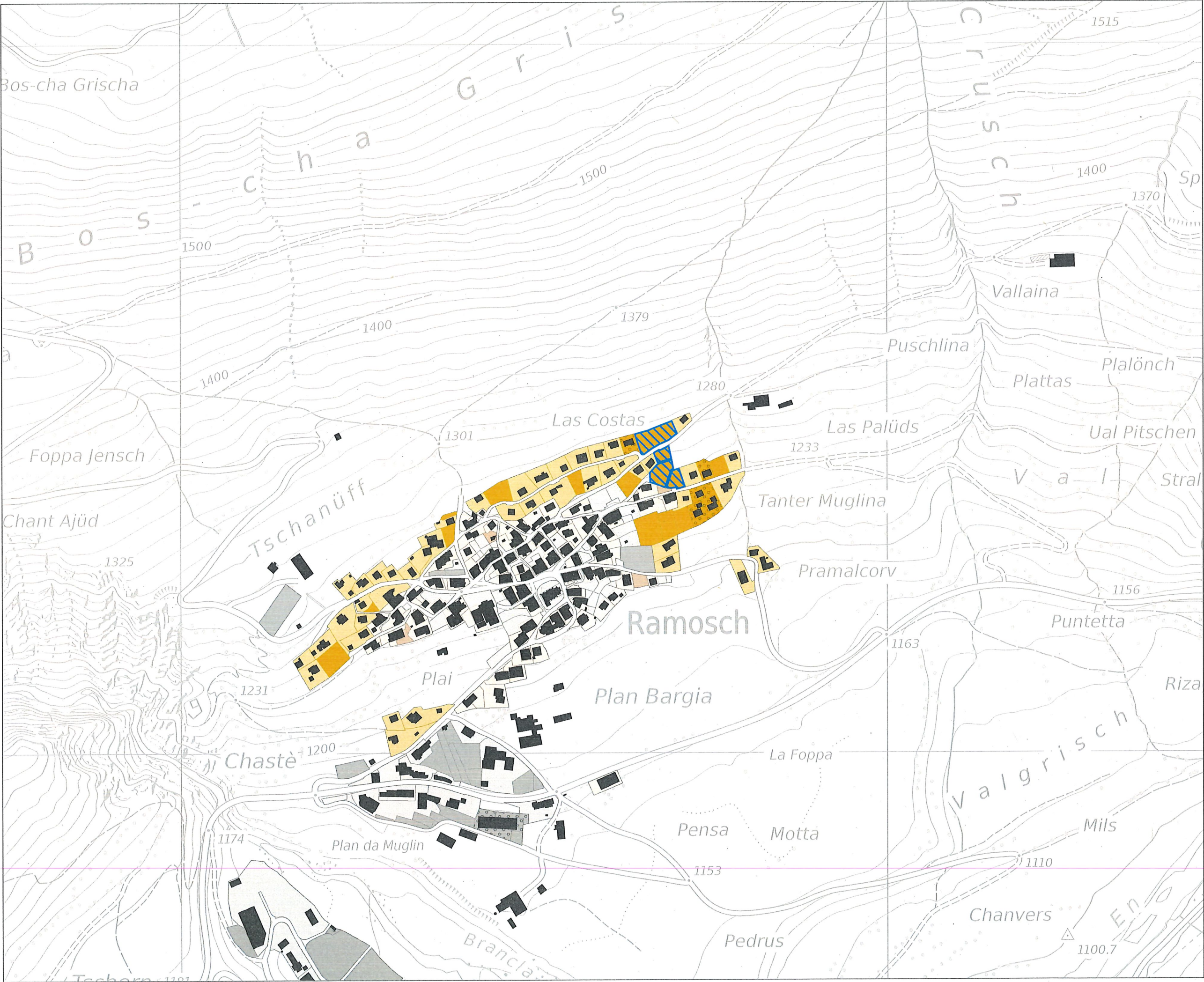
Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin



Bauzonen und Stand der Überbauung

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

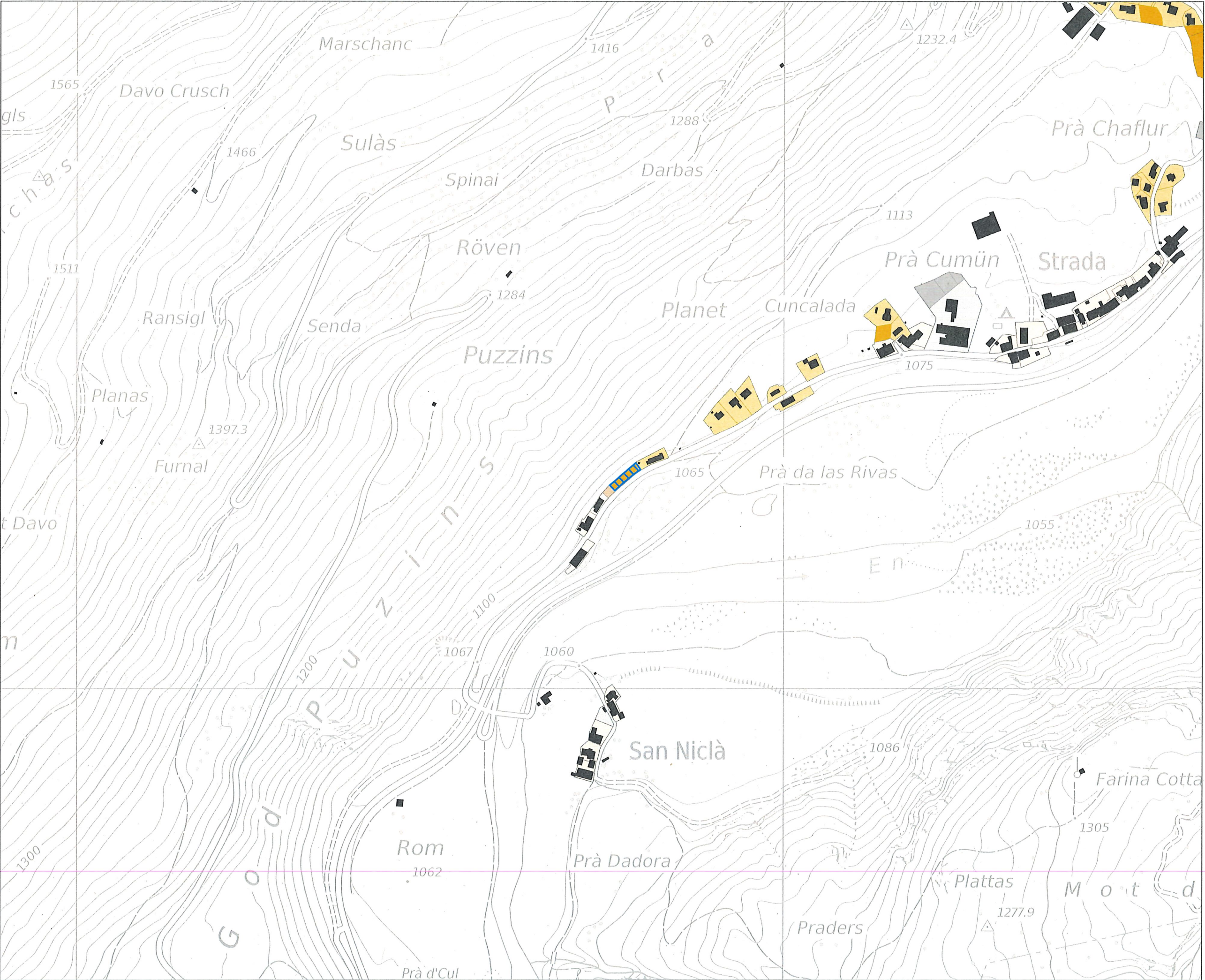
- Baubewilligung erteilt / in Bau
- Brache / Nebenbau

Zur Überarbeitung hinsichtlich des WMZ-Bedarfs zurückgewiesene Grundnutzungsfläche



1:5000

Quellen:
Zonenplan, Gemeinde
Übersicht UEB, Gemeinde
Amtliche Vermessung, Gemeinde
Basisplan, Kanton Graubünden



Bauzonen und Stand der Überbauung

- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
- Zentrumszonen
 - Wohnzonen
 - Mischzonen
 - Weitere Bauzonen
 - Baubewilligung erteilt / in Bau
 - Brache / Nebenbau

Zur Überarbeitung hinsichtlich des WMZ-Bedarfs zurückgewiesene Grundnutzungsfläche



1:5000

Quellen:
Zonenplan, Gemeinde
Übersicht UEB, Gemeinde
Amtliche Vermessung, Gemeinde
Basisplan, Kanton Graubünden