Kanton Graubünden
Gemeinde Masein

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung

Mitwirkungsauflage

Abb. 1: Luftbild von Masein (ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Ziebold, Richard)

Auftraggeber
Gemeinde Masein

Kontaktperson
Jannine Brijker, Gemeindepräsidentin
+41 79 171 34 71
janninebrijker@gmail.com

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Flavio Zurburg, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 88
f.zurburg@stauffer-studach.ch

Erstellung
November 2022

Bearbeitungsstand
Januar 2024

240109_Masein_OP_PMB_MWA.docx

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Anlass zur Planung 4
1.2 Ziele der Revision 4

2 Allgemeines 5
2.1 Organisation des Planungsträgers 5
2.2 Verfahren 5
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO 6
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung 6
2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO 6
2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage 6
2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG 6
2.8 Beschwerdeauflage 6

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision 7
3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung 7
3.2 Weitere relevante Grundlagen 7

4 Nutzungsplanerische Anpassungsinhalte 8
4.1 Baugesetz 8
4.2 Zonenplan 9
4.3 Genereller Erschliessungsplan 11

5 Umsetzung in den Planungsmittel 13
5.1 Zonenplan 1:2’500 13
5.2 Baugesetz 13

Anhang

1) Hilfestellung Ausnutzung von Parzellen für Gemeinden im Baubewilligungsverfahren

2) Mindestdichte und haushälterische Bodennutzung / Baulandmobilisierung

3) Zusammenfassung Ergebnisse kantonalen Vorprüfung (erfolgt nach Vorprüfung)

4) Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage

5) Abstimmungsergebnis Gemeindeversammlung

6) Publikationstext Beschwerdeauflage

Abbildungen

Abb. 1: Luftbild von Masein (ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Ziebold, Richard) 0
Abb. 2: Biotope, Bewirtschaftungsverträge (geogr.ch) 10

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Ortsplanung der Gemeinde Masein stammt aus dem Jahre 2020. Sie wurde am 21. Dezember 2020 an der Gemeindeversammlung beschlossen und durchlief das ordentliche Genehmigungsverfahren.

An der Sitzung vom 5. Juli 2022 wurden die Planungsmittel mit Beschluss Nr. 616 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt, wodurch die Planung rechtskräftig wurde. Die Regierung beschloss die einzelnen Planungsmittel mit einzelnen Anweisungen, die aus dem Kapitel 1.2 entnommen werden können. Die vorliegende Teilrevision wurde initiiert, um die einzelnen pendenten Anliegen und Anweisungen entsprechend zu bereinigen.

Die vorliegende Teilrevision komplementiert somit die Gesamtrevision aus dem Jahre 2020 und leistet einen weiteren Beitrag zur Rechtssicherheit für die Grundeigentümer.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe für eine Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgende Aspekte, welche sich aus dem Regierungsbeschluss vom 5. Juli 2022 ergeben:

- Die Gemeinde wird angewiesen, in ihrem Baugesetz sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.
- Die Gemeinde wird ersucht, zur Gewährleistung der Wildruhe innerhalb der Wald- und Wildschonzone während der Zeitspanne vom 20. Dezember bis 31. März Betretungsverbote im Sinne von Art. 32 Abs. 2 BauG zu erlassen.
- Die Gemeinde wird ersucht, bei Bauvorhaben im Bereich der wegen der zwischenzeitlich aktualisierten behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne des Amtes für Wald und Naturgefahren mit einer Gefahrenzone 1 oder 2 überlappten Parzellenflächen die Bestimmungen gemäss Art. 38 KRG zu berücksichtigen.
- In Nachachtung des Regierungsbeschlusses vom 27. November 2021 (Protokoll Nr. 1124/2021 betreffend Schutzzonenausscheidung) wird die Gemeinde angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit die Grundwasser- und Quellschutzzone zur Quelle Hirmi vollständig gemäss der detaillierten Schutzzonenausscheidung im Zonenplan festzulegen.
- Die Gemeinde wird in Bezug auf die Fuss- und Wanderwege darauf hingewiesen, dass allfällige Abweichungen oder Doppelführungen von Wegen, fehlenden Wege oder mittlerweile ungeeignete Wege gegenüber den im inventarisierten Kantonswegnetz enthaltenen Wanderwegen mit der «Wanderwege Graubünden» sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu

überprüfen und die Wege zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegebenenfalls sind die Generellen Erschliessungspläne bei nächster sich bietenden Gelegenheit darauf anzupassen resp. zu ergänzen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte durch den Gemeindevorstand.

Für die fachliche Begleitung der Teilrevision wurde die Firma Stauffer & Studach Raumentwicklung AG in Chur eingesetzt, verantwortliche Planungsleiterin ist Esther Casanova.

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

2.2 Verfahren

2.2.1 Ablauf / Termine

	Bearbeitungszeitraum	Sitzungen
		Startsitzung vom 3. Okt. 2022 über die Revisionsinhalte
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Nov. 2022 – März 2023	Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung am 1. Mai 23
Kantonale Vorprüfung	12. Mai– 20. Sept. 2023	
Bereinigung nach Vorprüfung	November-Dezember 23	7. Dezember 2023
Verabschiedung durch Gemeindevorstand zH. öff. Auflage		29. Januar 2024
Mitwirkungsauflage	2. Febr. – 4. März 2024	
Gemeindeversammlung	[...]	[...]
Beschwerdeauflage	[...]	[...]

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 12. Mai 2023 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihre Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der 30 Tage dauernden öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwände einbringen (Art. 13 KRVO).

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

Die Ausführungen folgen nach abgeschlossenem Verfahrensschritt.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage

Die Ausführungen folgen nach abgeschlossenem Verfahrensschritt.

2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Erlass und Änderung der Grundordnung unterliegen gemäss Art. 48 KRG und Art. 10 BauG der Gemeindeversammlung.

2.8 Beschwerdeauflage

Nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich und begründet bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen. Rechtskräftig wird die Planung mit Genehmigung durch die Regierung.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Masein stammt aus dem Jahre 2020 und wurde am 5. Juli 2022 mit Beschluss Nr. 616 von der Regierung genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die im Rahmen des Regierungsbeschlusses aufgeführten Vorbehalte, Anweisungen und Empfehlungen bereinigt.

3.2 Weitere relevante Grundlagen

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

- Gefahrenzonen gemäss Protokoll der Gefahrenkommission II vom 8. November 2021 (Prozess Wasser, Hangmuren, Gleitschnee und permanente Rutschungen)
- Grundwasserschutzzonen-Ausscheidung für die Quelle Hirmi gemäss RB Nr. 1124 vom 27. November 2012
- Biotop- und Landschaftsschutzinventar vom Dezember 2018 (Aufnahmezeitpunkt der Objekte)
- Wanderwegnetz der Wanderwege Graubünden mit Nachführung 2022
- Unterzeichnete und vorliegende Bewirtschaftungsverträge

4 Nutzungsplanerische Anpassungsinhalte

4.1 Baugesetz

Sicherstellung Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Ausgangslage: Die Siedlungsentwicklung nach innen bildet einen Schwerpunkt der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1). Die Ausweitung der Bauzone ins Kulturland gilt es einzudämmen, indem die Entwicklung nach innen gelenkt werden soll. In diesem Zusammenhang zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung muss die Gemeinde sicherstellen, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden. Die Sicherstellung des Nutzungsmasses wird in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

Umsetzung in Planungsmittel: Das Baugesetz von Masein wird um den Artikel über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses ergänzt (Art. 21a BauG). Der Artikel legt fest, dass Bauvorhaben mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen haben. Wird die geltende Ausnützungsziffer unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.

Der neu formulierte Artikel zur haushälterischen Bodennutzung (Art. 21a BauG) ersetzt Art. 22 Abs. 3, welcher gestrichen wird. Ein Merkblatt und Ablaufschema zum Vorgehen für die Baubehörde und Bauherrschaften befindet sich in Anhang A und B.

Als Folge des neuen Artikels wird auch der Verweis in Art. 14 angepasst. Bei dieser Gelegenheit erfährt Art. 14 eine Präzisierung.

Betretungsverbote in der Wald- und Wildschonzone

Ausgangslage: Das rechtskräftige Baugesetz formuliert unter Art. 32 BauG entsprechende Schutzmassnahmen gegenüber dem Wild. Art. 32 Abs. 2 sieht gemäss rechtsgültiger Planung vor, dass der Gemeindevorstand temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst erlässt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens äusserte sich das Amt für Jagd und Fischerei (AJF) in der Vernehmlassung zu möglichen Betretungsverboten in der Wald- und Wildschonzone. Für die Wildruhe sei vor allem während der Zeitspanne zwischen dem 20. Dezember bis zum 31. März das Anordnen eines Betretungsverbotes wichtig, weshalb die Regierung im RB eine entsprechende Anpassung des Baugesetzes empfiehlt.

Umsetzung in Planungsmittel: Eine entsprechende Regelung zum Schutz der Wildruhe während den Wintermonaten wird von der Gemeinde als zweckmässig erachtet. Art. 32 Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, indem ein Betretungsverbot in der Wald- und Wildschonzone in der Zeitspanne vom 20. Dezember bis 31. März

festgelegt wird. Auf Antrag der Wildhut oder des Forstdienstes kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren und die Verbotszeiten verlängern oder verkürzen. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts geahndet.

4.2 Zonenplan

Bereinigung Grundwasser- und Quellschutzzone «Hirmi»

Ausgangslage: Für den Schutz und die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen sind im Rahmen der Nutzungsplanung Grundwasser- und Quellschutzzonen um die entsprechenden Gebiete festzulegen.

Hinsichtlich der Trinkwasserquelle Hirmi stellt das Amt für Natur und Umwelt im Genehmigungsverfahren fest, dass die Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzone fälschlicherweise nicht mit den Schutzzonenabgrenzungen der S1 – S3 übereinstimmt. Gerade die westliche (bergseitige) Abgrenzung der neu festgelegten Grundwasser- und Quellschutzzone stimmt nicht mit der Schutzzone S3 überein.

Umsetzung in Planungsmittel: Die Grundwasser- und Quellschutzzone zur Quelle Hirmi wird bezüglich der Umhüllenden S3 vollständig gemäss der detaillierten Schutzzonenausscheidung, welche mit Beschluss der Regierung vom 27. November 2012 (Protokoll Nr. 1124/2012) genehmigt wurde, im Zonenplan festgelegt. Die bisherige Grundwasser- und Quellschutzzone wird gelöscht

Öffentlich-rechtlicher Schutz von Biotopen von lokaler Bedeutung

Ausgangslage: Im Grundsatz gilt es, dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten gemäss Art. 18 NHG durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Gemäss Art. 18b Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz haben die Kantone für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung zu sorgen.

Im kantonalen Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (KNHG) wird in Art. 3 festgelegt, dass die Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope) soweit wie möglich zu erhalten sind. Die Aufgabe gilt es, im Rahmen des Erlasses und bei der Genehmigung von Richt- und Nutzungsplänen zu berücksichtigen.

Der kantonale Richtplan Landschaft (KRIP-L) hält im Kapitel 3.7-5 fest, dass die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf berücksichtigt werden. In der Regel werden dafür die nach Art. 33 KRG vorgesehenen Naturschutzzonen ausgeschieden. Ergänzend werden Naturschutzzonen für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden.

Zusammenfassend ist der Kanton für den Schutz von Biotopen von regionaler und nationaler Bedeutung zuständig. Die Gemeinde kann ergänzend für lokale Biotope gemäss Richtplan Naturschutzzonen ausscheiden.

Im Regierungsbeschluss wird die Gemeinde aufgefordert, für die Biotope von lokaler Bedeutung aufzuzeigen und zu begründen, weshalb auf die Ausscheidung von Schutzzonen verzichtet wurde.

Begründung: Die Gemeinde hält daran fest, für Objekte von lokaler Bedeutung keine Naturschutzzonen festzulegen. Die Nichtvornahme bedeutet jedoch nicht, dass die lokalen Biotope der Gemeinde unter keinem Schutz stünden. Gemäss Biotopschutz des NHG ist ein Biotop im engeren Sinn dann geschützt, wenn es aufgrund besonderer Erlasse, sei es durch Schutzverordnungen, raumplanerische Schutzzonen oder vertragliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) gesichert ist. In Masein liegt die zufriedenstellende Situation vor, dass grossflächige vertraglich gesicherte Bewirtschaftungsverträge vorliegen, bei welchen Schnittzeitpunkte vereinbart wurden, die den Schutzbedingungen entsprechen. Vertragliche Bewirtschaftungsverträge wurden erstellt, um von den Standardschnittzeitpunkten abzuweichen mit dem Ziel, einer Ziel- oder Leitart zu entgegnen und diese zu fördern. Diese vertragliche landwirtschaftliche Regelung umfasst flächenmässig weitgehend alle Biotope von lokaler Bedeutung. Zudem ist die Fläche aller Bewirtschaftungsverträge weit grösser, als die ausgewiesenen Biotopflächen von lokaler Bedeutung gemäss Inventar. Letztlich bestehen auch ohne Ausscheidung einer Naturschutzzone die übergeordneten Schutzbestimmungen des NHG.

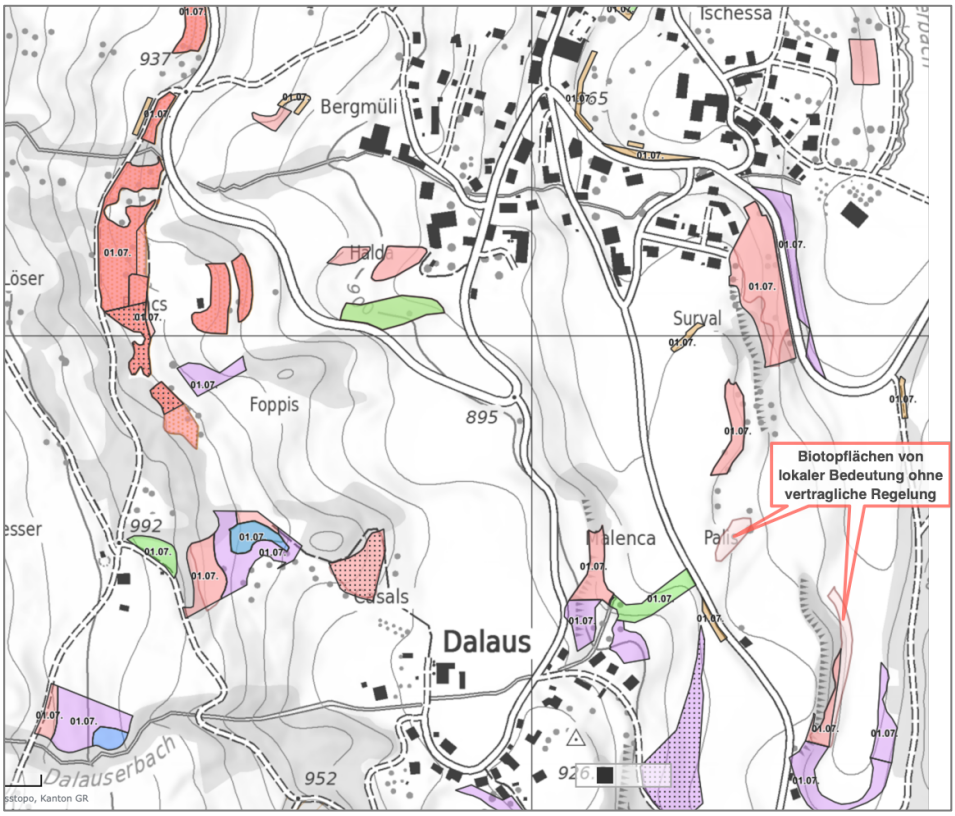


Abb. 2: Biotope, Bewirtschaftungsverträge (geogr.ch)

Gemäss Art. 33 KRG (Naturschutzzonen) sind in NSZ neue Bauten und Anlagen generell nicht gestattet. Auch ohne Naturschutzzone besteht wie erwähnt ein generelle Schutz. Sofern jedoch ein anderes öffentliche Interesse der Erhaltung eines

Biotopes überwiegt, kann sich das höher gewichtete Interesse im Rahmen einer Interessensabwägung durchsetzen. Ersatzleistungen gemäss Art. 13 KNHG sind in diesem Fall zu entrichten. Dieser Handlungsspielraum liegt bei einer Naturschutzzone nicht vor, weshalb dieser Ansatz von der Gemeinde nicht verfolgt wird. Zusammenfassend wird aus folgenden Gründen auf eine Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für Objekte von lokaler Bedeutung verzichtet:

- Bei der überwiegenden Mehrheit der nicht berücksichtigten Biotope von lokaler Bedeutung bestehen landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge mit entsprechenden Auflagen, die längerfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung sichern. Langfristig soll den Landwirten eine gewisse Flexibilität bei der Bewirtschaftung erhalten bleiben, um z.B. auf veränderte klimatische oder betriebliche Verhältnisse reagieren zu können.
- Es bestehen vereinzelte Biotope, welche sich im Waldgebiet befinden oder dieses zumindest tangieren. Die Nutzung ist in diesen Gebieten ohnehin eingeschränkt. In diesen Fällen brächte ein zusätzlicher nutzungsplanerischer Schutz keinen ökologischen Mehrnutzen.
- Wenige Biotope von lokaler Bedeutung sind zwar weder Waldgebiet noch durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge abgedeckt, flächenmässig jedoch sehr klein. Dieser Anteil an Fläche ist gegenüber dem Anteil weiterer Flächen mit bestehender Bewirtschaftungsverträge marginal. Anders ausgedrückt werden also viel mehr Flächen mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert, als dies mit Naturschutz- oder Trockenstandortzonen erfolgen würde.
- Schliesslich ist die artgerechte Bewirtschaftung entscheidend, ob sich ein Standort zufriedenstellend entwickelt und die Biodiversität beibehalten oder gesteigert wird. Dies passiert ausschliesslich durch die artgerechte Bewirtschaftung, das heisst dadurch, dass der Schnitt erst nach Abblühen der Pflanzen erfolgt. Mit den zahlreichen, beinah flächendeckend vorhandenen Bewirtschaftungsverträgen ist dies optimal sichergestellt. Deshalb erübrigt sich die Ausscheidung von Naturschutzzonen.
- Mit der Naturschutzzone, die in Art. 33 KRG geregelt ist, wird einzig und allein die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen geregelt. Da die betroffenen Biotopflächen von lokaler Bedeutung ausserhalb der Bauzone liegen, wären allfällige Bauvorhaben im Rahmen eines BAB-Verfahrens zu beurteilen. Angemessene Massnahmen können somit sichergestellt werden.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Fuss- und Wanderwege

Ausgangslage: Gemäss kantonalem Richtplan Verkehr (KRIP-V) tragen die Gemeinden für das Planen, Projektieren, Bauen und Betreiben des Netzes für den Fussverkehr und die Wanderwege die Federführung. Unter Berücksichtigung der

übergeordneten Pläne nehmen sie diese Erschliessungsanlagen zudem in die Erschliessungspläne auf und koordinieren sie gemeindeübergreifend.

Die Regierung weist im RB darauf hin, dass allfällige Abweichungen oder Doppelführungen von Wegen, fehlende Wege oder mittlerweile ungeeignete Wege (bspw. aufgrund von Hartbelägen) gegenüber den im inventarisierten Kantonswegnetz enthaltenen Wanderwegen mit «Wanderwege Graubünden» sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu überprüfen und die Wege zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind.

Umsetzung im Planungsmittel: Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan wurden nebst dem kantonalen inventarisierten Wanderwegnetz zusätzliche Fuss- und Wanderwege festgelegt, die für die Gemeinde von Bedeutung sind. Weiterer Anpassungs- oder Ergänzungsbedarf besteht aktuell nicht, weshalb weder weitere Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan getroffen noch Ergänzungen des kantonalen Wanderwegnetzes beantragt werden.

5 Umsetzung in den Planungsmittel

5.1 Zonenplan 1:2'500

Im Zonenplan werden die aktuellen Gefahrenzonen gemäss Protokoll der Gefahrenkommission II vom 8. November 2021 festgelegt. Im Bereich des Siedlungsgebietes gibt es punktuelle Änderungen von den heute rechtkräftigen Gefahrenzonen. Wo sich die Gefahrenzone 1 (rote Gefahrenzone) ändert, erfolgt entsprechend eine Anpassung der Bauzone:

- Bei einer Verkleinerung der Gefahrenzone 1 wird die Bauzone bis an die neue Gefahrenzonengrenze vergrössert
- Bei der Vergrösserung der Gefahrenzone 1 wird die Bauzone entsprechend reduziert. Die entsprechende Fläche wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Das inventarisierte Auenobjekt von regionaler Bedeutung A-1266 «Nollaaue bei Casellis» wird als Naturschutzzone gesichert.

Weiter erfolgt eine geometrische Zonenanpassung der Grundwasser- und Quellschutzzone auf Basis des RB Nr. 1124/2012 vom 27. November 2012 für die Quelle Hirmi im Bereich der Bergwisa. Die neue Grundwasser- und Quellschutzzone wird festgelegt, die alte Abgrenzung wird ersetzt.

5.2 Baugesetz

Im Baugesetz wird Art. 14 redaktionell angepasst und der Verweis auf den neuen Art. 21a (Haushälterische Bodennutzung) vorgenommen. Bei dieser Gelegenheit wird die Aufzählung der bewilligungspflichtigen Parzellierungsmassnahmen ergänzt und vervollständigt. Nicht nur Grundstücksteilungen sondern auch Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen könnten nämlich vorgenommen werden, um die Massnahmen der Baulandmobilisierung zu vereiteln. Deshalb wird das Grundbuchamt angewiesen, diese Parzellierungsmasnahmen vor dem Vollzug der Baubehörde anzumelden, welche diese prüfen muss.

Wie erwähnt wird Artikel 21a neu ins Baugesetz aufgenommen. Der Artikel regelt wie in Kap. 4.1 beschrieben die Mindestausnützung des Nutzungsmasses und die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig wird Art. 22 Abs. 3 (Nutzungsziffer) aufgehoben. In Anhang A und B ist eine Umsetzungshilfe für Baubehörde und Bauherrschaften zu finden, was den Zusammenhang zwischen Mindestdichte und Baulandmobilisierung betrifft. Ebenfalls wird bei Art. 22 ein neuer Abs. 5 angefügt, wonach die Baubehörde eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke führt.

Weiter wird Art. 32 Abs. 2 ergänzt. Der Artikel regelt die Bestimmungen für die Wald- und Wildschonzone. Der Absatz wird dahingehend ergänzt, indem während der Zeitspanne vom 20. Dezember bis am 31. März abseits markierter Strassen oder Wege das Betreten oder Befahren aus Gründen der Wildruhe verboten ist.

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Betreten der Wildruhezonen werden durch die Aufsichtsorgane nach Art. 7a der Verordnung über die Erhebung von Ordnungsbussen bei Jagdrechtsübertretungen (OBVJ) mit einer Ordnungsbusse von CHF 150.- geahndet.

Chur, 6. Oktober 2023/9. Januar 2024, Stauffer & Studach AG / ec, fz

Anhang A

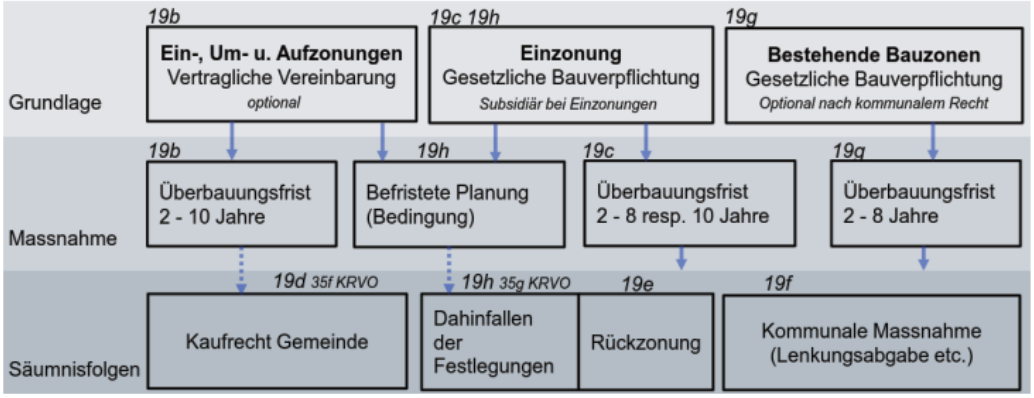
Hilfestellung Ausnutzung von Parzellen für Gemeinden im Baubewilligungsverfahren

Haushälterische Bodennutzung gemäss KRIP-S Kap. 5.2-12

Anforderung an die Gemeinden:
Die Gemeinden legen in ihren kommunalen Baugesetzen die Mindestdichten (AZ oder entsprechende andere Nutzungsziffer) oder höhere Dichten fest und begründen allfällige tiefere Mindestdichten. Sie stellen in ihren kommunalen Baugesetzen gleichzeitig sicher, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Massnahmen gegen die Baulandhortung gemäss KRG

Überblick Bauverpflichtung (Überbauungsfrist)



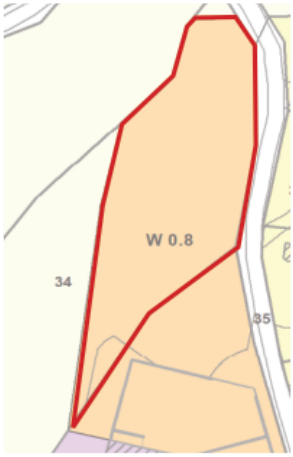
Regelung im Baugesetz der Gemeinde

[1] Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
[2] Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gilt die Mindestausschöpfungspflicht sinngemäss für das durch die Gebäudeabmessungen definierte maximale Volumen.
[3] Kann die Mindestausnützung gemäss Absatz 2 ausnahmsweise nicht erreicht werden, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
[4] Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
[5] Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden, z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung usw. oder sie kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Abkürzungen

AZ	=	Ausnützungsziffer
aGSF	=	anrechenbare Grundstücksfläche
aGF	=	anrechenbare Geschossfläche

Fall 1: Baugesuch auf einem nach dem 25. Oktober 2018 eingezonten Grundstück



Ausgangslage

aGSF: 1492 m²
AZ: 0.8

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Übergeordnete Bestimmungen

- Die Fläche muss innert einer Frist von 8 Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Die Gemeinden können die Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal 10 Jahre verlängern.
Das Bauprojekt hat 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses der Parzelle auszuschöpfen. Durch die Ausschöpfung von 80 % ist die Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG sowie die Anforderungen des KRIP-S erfüllt.

- Für Industrie- Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben gelten andere Bestimmungen bezüglich Überbauungspflicht (Art. 19c Abs. 3 KRG).

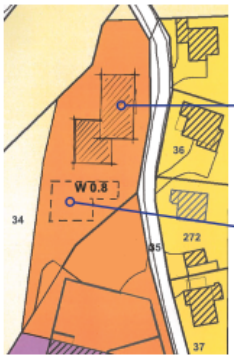
- Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn.

Vorgehensweise

$$0.8\ (AZ) = \frac{aGF}{1492\ m^2} \longrightarrow aGF = 0.8 \times 1492m^2 = 1194m^2 = \text{maximal zulässiges Nutzungsmass der Parzelle (aGF)}$$

80 % von 1194m² = 955m² aGF; Bauprojekt ≥ 955m² --> Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt

Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses der Parzelle ausgeschöpft wird. Wird das Nutzungsmass aus bestimmten Gründen unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Eine Bauverpflichtung innert gesetzlicher Frist bleibt bestehen.

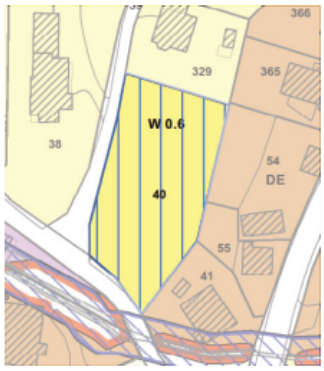


Wird mit dem Bauvorhaben z.B. nur 650m² aGF realisiert, müssen die restlichen 305m² auf dem Grundstück anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufgezeigt werden. Die nebenstehende Skizze gilt der Veranschaulichung. Die Skizze gilt es nicht als Referenz hinsichtlich Detaillierungsgrad zu betrachten.

Dafür sind entsprechende Pläne mit Nachweise der Nutzung seitens Baugesuchsteller nötig.

Ist der Grad der Ausschöpfung bei Ablauf der Frist < 80 %, muss der Baugesuchsteller mit Säumnisfolgen rechnen (siehe Beiblatt). Im Beiblatt werden mögliche Konsequenzen nach Ablauf der Frist erläutert.

Fall 2: Baugesuch auf einer bestehende Bauzone mit Regelung zur Baulandverfügbarkeit



Ausgangslage

aGSF: 1309 m²
AZ: 0.6

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Übergeordnete Bestimmungen

- Die Überbauungsfrist darf maximal 8 Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

- Das Bauprojekt hat 80 % der geltenden Ausnützungsziffer (gemäss KRIP-S) auszuschöpfen. Unterschreitet das Bauprojekt eine Ausnützung von 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Überbauungspflicht gilt gemäss Art. 19g KRG als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 % ausgeschöpft ist.

- Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Abs. 4 KRG

- Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Art. 19d bis Art. 19f KRG

Vorgehensweise

$$0.6\ (AZ) = \frac{aGF}{1309\ m^2} \longrightarrow aGF = 0.6 \times 1309m^2 = 785m^2 = \text{maximal zulässiges Nutzungsmass der Parzelle (aGF)}$$

80 % von x 785m² = 628m² aGF; Bauprojekt ≥ 628m² --> Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen gemäss KRIP-S

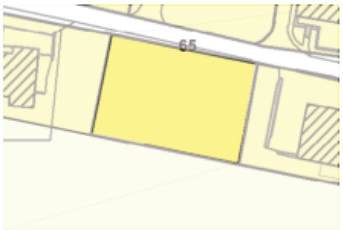
50 % von x 785m² = 393m² aGF; Bauprojekt ≥ 393m² --> Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt

Das Bauprojekt hat somit eine mindest-aGF von 628m² gemäss KRIP-S zu erfüllen. Wird das Nutzungsmass aus bestimmten Gründen unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.
Auch mit der Auferlegung der nachträglich möglichen Ausnützung hat der Gesuchsteller im Rahmen der Baubewilligung mindestens 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses auszuschöpfen. Kann der Baugesuchsteller ein Nutzungsmass von 50% nicht erfüllen, kann die Gemeinde das Bauvorhaben zwar genehmigen, auf dem Grundstück besteht trotzdem eine Bauverpflichtung von maximal 8 Jahren. Nach Ablauf der Frist kann die Gemeinde entsprechende Säumnisfolgen (siehe Beiblatt) aussprechen.

Wird mit dem Bauvorhaben z.B. nur 500m² aGF realisiert, müssen die restlichen 128m² auf dem Grundstück anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufgezeigt werden. Die nebenstehende Skizze gilt der Veranschaulichung. Die Skizze gilt es nicht als Referenz hinsichtlich Detaillierungsgrad zu betrachten. Dafür sind entsprechende Pläne mit Nachweise der Nutzung seitens Baugesuchsteller nötig.

Da eine Realisierung von 500 m² aGF > 50 % des maximal zulässiges Nutzungsmasses beträgt, gilt die Überbauungspflicht als erfüllt und der Baugesuchsteller ist von Säumnisfolgen befreit.

Fall 3: Baugesuch auf bestehender Bauzone ohne Regelung zur Baulandverfügbarkeit



Ausgangslage

aGSF: 499 m²
AZ: 0.4

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Übergeordnete Bestimmungen

- Das Bauprojekt hat 80 % der geltenden Ausnützungsziffer (gemäss KRIP-S) auszuschöpfen. Unterschreitet das Bauprojekt eine Ausnützung von 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmass, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.

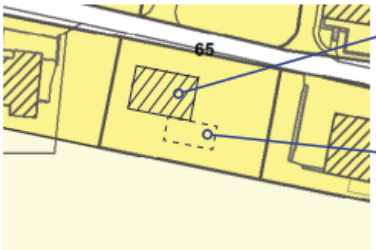
- Es gibt keine Überbauungsfrist (Bauverpflichtung).

Vorgehensweise

$$0.4 = \frac{aGF}{499\ m^2} \longrightarrow aGF = 0.4 \times 499m^2 = 200m^2 = \text{maximal zulässiges Nutzungsmass der Parzelle (aGF)}$$

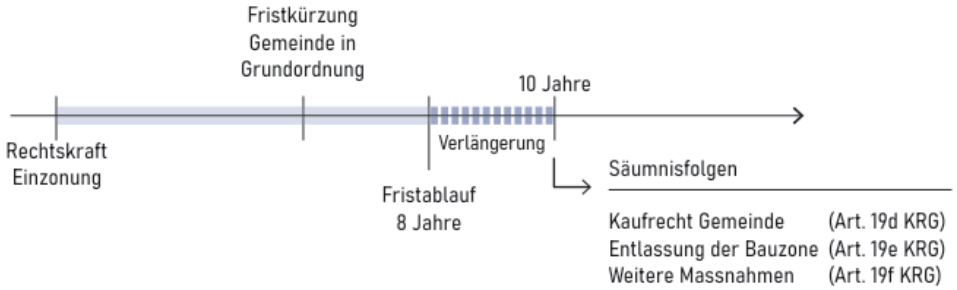
80 % von 200m² = 160m² aGF; Bauprojekt ≥ 160m² --> Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen gemäss KRIP-S

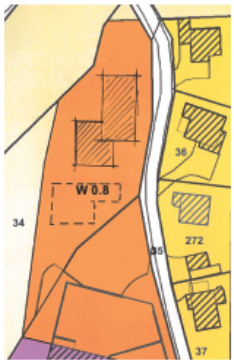
Das Bauprojekt hat somit eine mindest-aGF von 160m² gemäss KRIP-S zu erfüllen. Wird das Nutzungsmass aus bestimmten Gründen unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.



Wird mit dem Bauvorhaben z. B. nur 130m² aGF realisiert, müssen die restlichen 30m² auf dem Grundstück anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufgezeigt werden. Die nebenstehende Skizze gilt der Veranschaulichung. Die Skizze gilt es nicht als Referenz hinsichtlich Detaillierungsgrad zu betrachten.
Dafür sind entsprechende Pläne mit Nachweise der Nutzung seitens Baugesuchsteller nötig.

Fall 1/2: Säumnisfolgen nach Ablauf der Frist



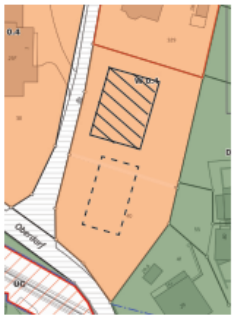


Fall 1:

Wurde eine nach dem 28. Oktober 2018 eingezonte Parzelle innert der Frist von maximal 10 Jahren nicht oder nur teilweise überbaut (Überbauungspflicht von 80% unterschritten), wird ein Kaufrecht der Gemeinde in Betracht gezogen. Dafür müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
- eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
- es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks
- die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Besteht keine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor und auch kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstückes, muss eine Auszonung in Betracht gezogen werden.
Weitere Massnahmen wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen sind im vorliegenden Fall nicht zielführend.



Fall 2:

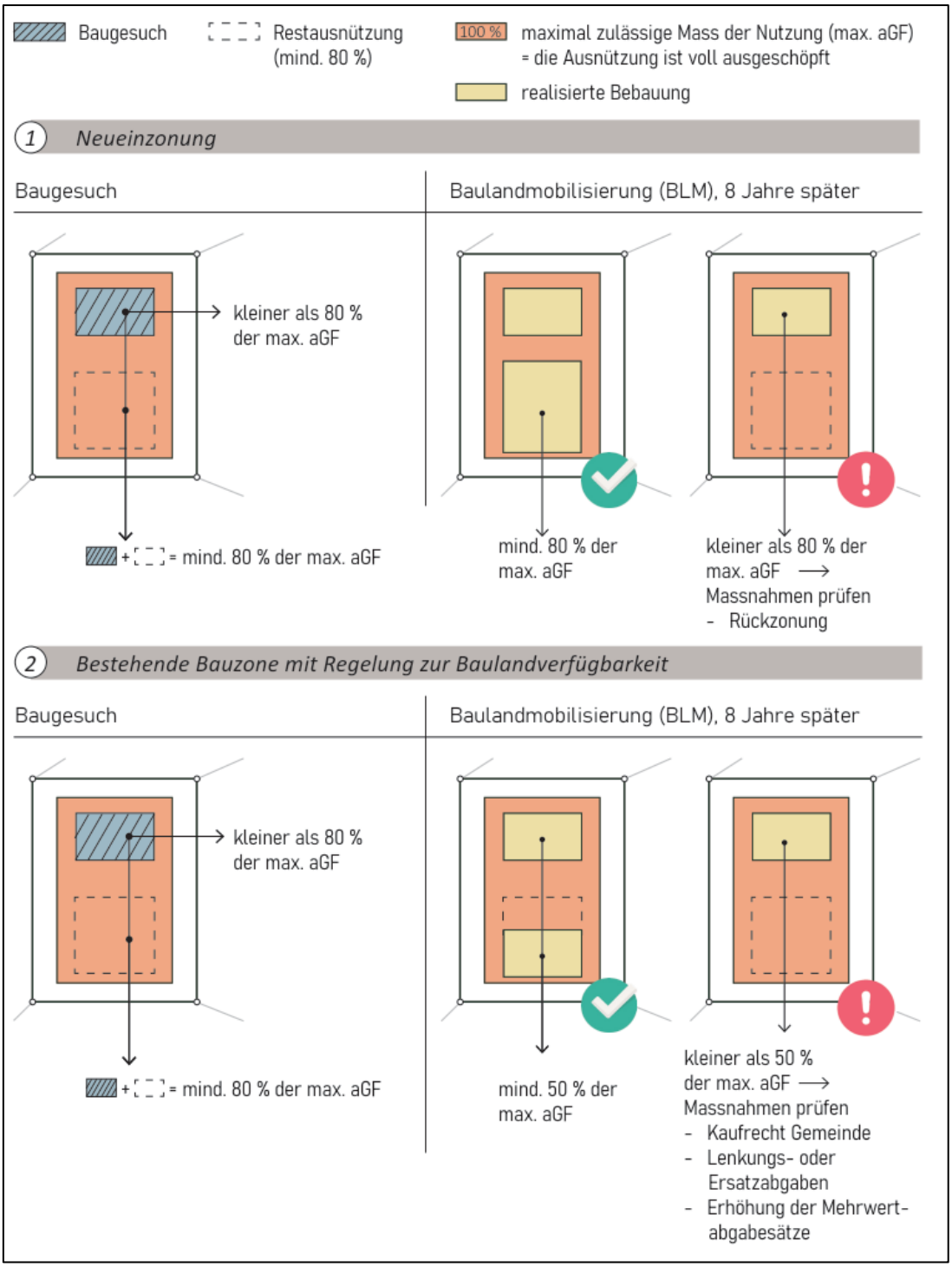
Wurde eine bestehende Parzelle mit Regelung zur Baulandverfügbarkeit innert der Frist von maximal 10 Jahren nicht oder nur teilweise überbaut (Überbauungspflicht von 50% unterschritten), wird ein Kaufrecht der Gemeinde in Betracht gezogen. Dafür müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

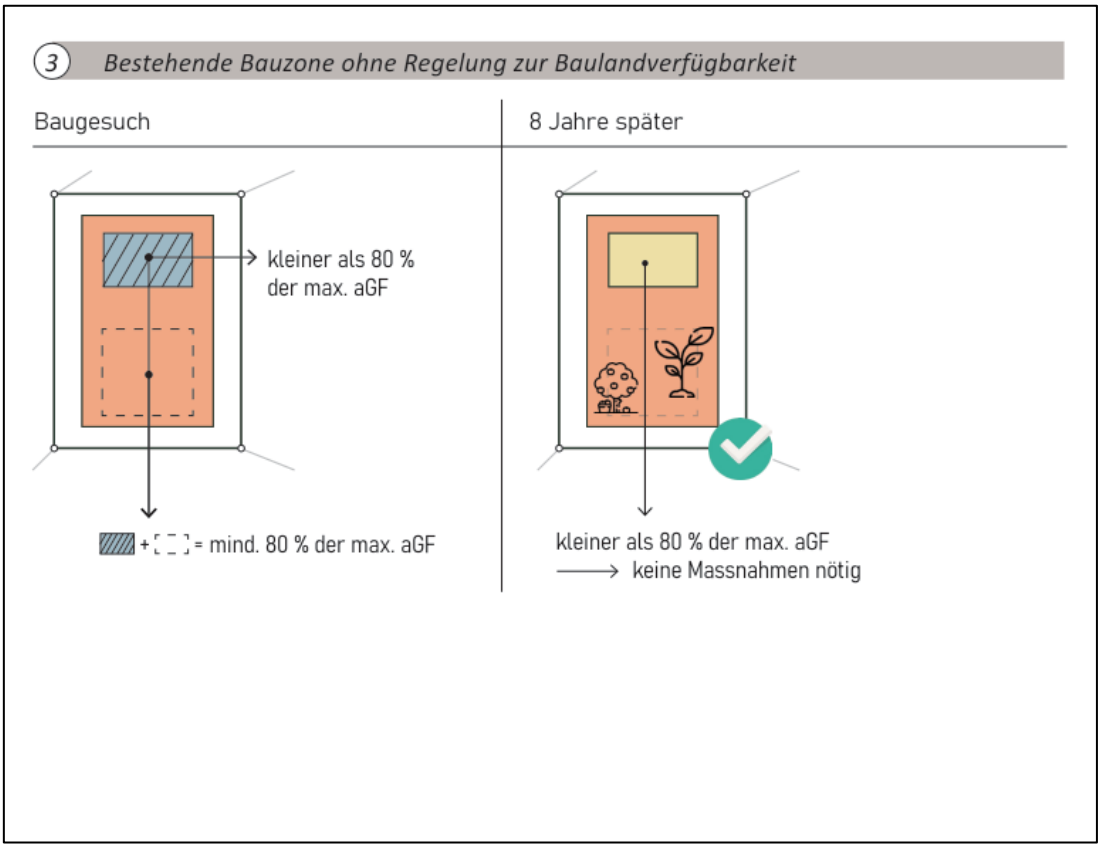
- es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
- eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
- es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks
- die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Besteht keine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken sowie kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstückes, muss eine Um- oder Auszonung in Betracht gezogen werden.
Ist für die Gemeinde eine Aus- oder Umzonung des Grundstückes nicht zielführend, sind weitere Massnahmen wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen in Betracht zu ziehen.

Anhang B

Mindestdichte und haushälterische Bodennutzung / Baulandmobilisierung (BLM)




3 Bestehende Bauzone ohne Regelung zur Baulandverfügbarkeit
Baugesuch
8 Jahre später
kleiner als 80 % der max. aGF
+ = mind. 80 % der max. aGF
kleiner als 80 % der max. aGF
keine Massnahmen nötig

Anhang C

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 20. September 2023

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Hinweis Kanton	Entscheid der Gemeinde
2. Änderung Baugesetz Art. Nr. 32, Wald- und Wildschonzone		
1	Der Gemeinde wird empfohlen Art. 32 Abs. 2 BauG mit den Strafbestimmungen zu den Übertretungen folgendermassen zu ergänzen, bzw. den letzten Satz von Abs. 2 «Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts geahndet.» durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: «Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Betreten der Wildruhezone werden durch die Aufsichtsorgane nach Art. 7a Abs. 1 OBVJ mit einer Ordnungsbusse von CHF 150.- geahndet.», da Ordnungsbussen für Übertretungen nach Art. 7a OBVJ gemäss bundesrechtlicher Ordnungsbussengesetzgebung erhoben werden.	Den Ergänzungsvorschlag wird gemäss Empfehlung des Kantons im BauG übernommen.
3. Änderung Zonenplan 1:2'500 Gefahrenzonen / Grundwasser- und Quellschutzzone		
3 Naturschutzzone	Nach wie vor wird auf eine Umsetzung der Biotope von lokaler Bedeutung verzichtet. Es trifft zwar zu, dass für Biotope die Schutzbestimmungen in Art. 18 NHG Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV ohnehin gelten und über die Bewirtschaftungsverträge und das landwirtschaftliche Direktzahlungssystem (BFF-Beiträge) die Qualität der Flächen gewährleistet wird. Dennoch gilt es festzuhalten, dass mit dem Entscheid der Gemeinde der Zonenplan in Bezug auf den Biotopschutz unvollständige Informationen beinhaltet.	Begründung im PMB
	Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass dem Objekt A-1266 «Nollaaue bei Casellis» mit der Nachführung des kantonalen Biotopinventars (RB Nr. 1036 vom 18. Dezember 2018) eine regionale Bedeutung zugemessen wurde. Die Gemeinde wird daher an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für das Objekt A-1266 «Nollaaue bei Casellis» eine entsprechende Schutzzone festzulegen sein wird.	Den Ergänzungsvorschlag wird gemäss Empfehlung des Kantons im Zonenplan übernommen.

Anhang D

Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage