



Sitzung vom

16. Dezember 2025

Mitgeteilt den

17. Dezember 2025

Protokoll Nr.

921/2025

## **Gemeinde Tschappina**

### **OP-Gesamtrevision**

### **Genehmigung der Ortsplanungsrevision**

#### **A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Tschappina beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. Juni 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 22. Oktober 2019

- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 22. März 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 9. Juni 2023, Stand nach der Revision
- Übersicht Ein- und Auszonungsflächen vom 19. Juni 2023
- Begleitbericht Gewässerraumausscheidung vom 16. Februar 2023

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 7. Oktober 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. Juni 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 29. Juni 2023. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 7. August 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Tschappina 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 am 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 Tschappina 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 Tschappina die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 15 694 m<sup>2</sup> reduziert. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

## **C.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

#### **1. Allgemeines**

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

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

## **2. Kantonaler Richtplan Siedlung**

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

### **2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)**

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein 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 Tschappina hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand 22. Oktober 2019). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL für die Ortsplanungsrevision beabsichtigt, dass Bauzonen an ungeeigneten Lagen ausgezont werden, die Bauzone reduziert sowie Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ getroffen werden sollen.

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

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

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

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

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

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

Erweiterungen 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 18 754 m<sup>2</sup> vergrössert und um rund 3105 m<sup>2</sup> verlagert, weshalb eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans zwingend erforderlich ist. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Anpassung des regionalen Richtplans hingewiesen. Eine solche ist bisher noch nicht erfolgt.

Die Gemeinde äusserte sich diesbezüglich im Schreiben vom 24. Oktober 2024 sinngemäss dahingehend, dass die öffentliche Auflage des überarbeiteten regionalen Richtplans Viamala im Winter 2024/25 vorgesehen sei. Das darin vorgesehene Siedlungsgebiet sei mit der Bauzonenabgrenzung gemäss vorliegendem Zonenplan koordiniert. Dies betreffe insbesondere die Einzonung von rund 1 ha in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 329 und 330 für die Erstellung des Parkplatzes in Oberurmein. Die übrigen Siedlungsgebietserweiterung seien als Arrondierungen aufzufassen, weshalb sie im Rahmen von Fortschreibungen im regionalen Richtplan berücksichtigt werden könnten. Auch allfällige Rückzonungen würden als Fortschreibung betrachtet.

Der Richtplan Siedlung der Region Viamala wurde am 25. Mai 2022 von der Region zur Vorprüfung eingereicht. Der entsprechende Richtplanentwurf sah in der Gemeinde Tschappina keine Erweiterung des Siedlungsgebiets vor. Dementsprechend war eine solche auch nicht Gegenstand der kantonalen Vorprüfung, welche mit Bericht des ARE vom 31. Juli 2024 abgeschlossen wurde. In dem im Januar 2025 öffentlich aufgelegten Richtplan wurde die fragliche Siedlungsgebietserweiterung nun aufgenommen. Solange diese Richtplanfestlegung zur Erweiterung des Siedlungsgebiets um mehr als 1 ha jedoch noch nicht von der Regierung genehmigt worden ist, fehlen die richtplanerischen Voraussetzungen, um die in der vorliegenden Nutzungsplanung vorgesehene Bauzonenerweiterung in der Fraktion Oberuremin genehmigen zu können.

Das Genehmigungsverfahren betreffend die Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von 9952 m<sup>2</sup> auf den Parzellen Nrn. 329 und 330 wird daher bis zum Vorliegen der rechtskräftig genehmigten Richtplangrundlagen sistiert.

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

Die Gemeinde Tschappina ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-21) eine Gemeinde mit richtig dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «**B-Gemeinde**», welche die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil zu halten und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2-12ff.). Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

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

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

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

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

## **3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans**

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist – abgesehen von den bereits gemachten Ausführungen zur Erweiterung des Siedlungsgebietes. Wo dies weiter 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 Viamala.

## **5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 19. Juni 2023 von der Gemeinde Tschappina 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 – abgesehen von der Erweiterung des Siedlungsgebietes.

## **D.**

### **Baugesetz (BauG)**

#### **1. Korrektur formeller Mängel**

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

#### **Art. 12 BauG – Festlegungen**

Wie die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2024 ausführt, kann die unter den Bauzonen aufgeführte «Zone für Grünflächen» in Art. 12 Abs. 1 lit. a BauG (letzter Aufzählungspunkt) als formelle Korrektur gestrichen werden, da im Rahmen der Überarbeitung nach der Vorprüfung auf die Ausscheidung der entsprechenden Zone verzichtet worden ist.

#### **Art. 33 BauG – Freihaltezone**

In Art. 33 Abs. 1 BauG verweist die Gemeinde auf die kantonale Bestimmung zur Freihaltezone in Art. 35 KRG. Zusätzlich wird in Art. 33 Abs. 2 BauG stipuliert, dass «in der Freihaltezone keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden dürfen (Hochbauverbot)». Gemäss Art. 26 Abs. 3 KRG gelten in den im KRG umschriebenen Zonen ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergän-

zende Bestimmungen zu erlassen. In Schutzzonen gemäss Art. 33 bis 37 KRG gelten somit ausschliesslich die kantonalen Vorschriften. Sieht sich eine Gemeinde auf Grund der örtlichen Verhältnisse gezwungen, für einzelne Schutzzonen eigene Zonenvorschriften zu erlassen und dabei inhaltlich von den Zonenbestimmungen des kantonalen Rechts abzuweichen, dann hat sie einen eigenen Zonentyp zu schaffen und die Zone anders zu benennen (vgl. Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Arbeitshilfe zum KRG vom 1. Dezember 2010, S. 32 und 37 f.; VGU R 21 107 vom 12. Januar 2023, E. 3.5 ff.). Mit dem ausdrücklichen Verweis in Art. 33 Abs. 1 erster Satz BauG auf Art. 35 KRG hat die Gemeinde die abschliessenden kantonalen Regelungen zur Freihaltezone übernommen. Es bleibt somit kein Raum für ergänzende kommunale Zonenbestimmungen. Art. 33 Abs. 1 zweiter Satz BauG sowie Art. 33 Abs. 2 BauG erweisen sich somit aufgrund der Vorgaben des übergeordneten Rechts als nicht genehmigungsfähig und werden daher im Sinne einer direkten Korrektur gestrichen.

In ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2024 äussert sich die Gemeinde sinngemäss dahingehend, dass in der Freihaltezone gemäss dem Willen der Gemeindeversammlung ein Hochbauverbot gelten solle, zumal diese sensible Gebiete mit hoher Bedeutung für die Dorfansicht umfasse. Die in Aussicht gestellten ersatzlosen Streichungen in Art. 33 BauG würden somit eine unerwünschte Abschwächung der Bestimmung zur Folge haben. Diesen könne daher nur zugestimmt werden, wenn die mit der Freihaltezone versehenen Flächen zusätzlich mit dem Gestaltungselement «Hochbauverbot» nach Art. 37 BauG versehen würden. Hierfür sei in der Legende zum Zonenplan zwar einerseits der Verweis auf Art. 33 BauG zu streichen, andererseits jedoch im Generellen Gestaltungsplan die Signatur «Hochbauverbot» zusätzlich über die Freihaltezone zu legen.

Es steht der Gemeinde frei, im Generellen Gestaltungsplan Festlegungen zur Freihaltung von Siedlungsbereichen zu treffen und die Rechtsfolgen dieser Festlegungen im BauG zu regeln (Art. 43 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 KRG). Mit Art. 37 BauG zum Hochbauverbot hat die Gemeinde die Grundlage für entsprechende Festlegungen geschaffen. Weiter ist mit der Gemeinde festzustellen, dass die Gemeindeversammlung sowie die betroffene Grundeigentümerschaft im Rahmen der Beschluss-

fassung vom 19. Juni 2023 davon ausgingen, dass in der Freihaltezone ein Hochbauverbot gilt. Demzufolge sind die beantragten Änderungen vom Willen des Souveräns gedeckt und somit einer formellen Korrektur durch die Regierung zugänglich. Dem Antrag der Gemeinde kann somit gefolgt, und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan wie folgt angepasst werden:

- In der Legende zum Zonenplan wird unter der Rubrik «Weitere Zonen» bei der «Freihaltezone» der Verweis auf Art. 33 BauG gestrichen.
- Über die im Zonenplan der Freihaltezone zugewiesenen Flächen wird im Generellen Gestaltungsplan die Signatur «Hochbauverbot» gemäss Art. 37 BauG gelegt.

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im BauG sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas, beide vom 19. Juni 2023, vorzunehmen.

#### **Art. 57 BauG – Dächer und Dachaufbauten**

In Art. 57 Abs. 3 BauG wird fälschlicherweise auf Art. 23 Abs. 5 ff. BauG statt auf Art. 13 Abs. 5 ff. BauG verwiesen. Der entsprechende Verweis wird im Einverständnis mit der Gemeinde richtiggestellt.

#### **Art. 60 BauG – Reklame- und Hinweistafeln**

Da Art. 60 BauG und Art. 62 BauG den fast identischen Wortlaut aufweisen, wird Art. 60 BauG im Einverständnis mit der Gemeinde gestrichen.

#### **Art. 95 BauG – Inkrafttreten**

In den beiden Generellen Erschliessungsplänen 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet sowie Ver- und Entsorgung 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas wird in der Legende unter «orientierend» festgehalten, dass Festlegungen im Zusammenhang mit Beschneiungsanlagen aus den Jahren 2005 und 2008 nach wie vor in Kraft bleiben. Dies steht im Widerspruch zu Art. 95 Abs. 3 BauG, wonach sämtliche früheren Vorschriften aufgehoben werden. Demzufolge wird Art. 95 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen ergänzt:

*«Die von der Regierung mit Beschlüssen vom 12. April 2005 (Protokoll Nr. 413/2005) sowie vom 24. Juni 2008 (Protokoll Nr. 837/2008) genehmigten Festlegungen im Zusammenhang mit Beschneiungsanlagen bleiben in Kraft.»*

## **2. Materielle Bemerkungen**

### **Art. 38 BauG – Wertvolle Bauten und Anlagen**

Art. 38 Abs. 2 letzter Satz BauG weist folgenden Wortlaut auf: «Die Baubehörde kann *Vorbehalt Abs. 5* Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel entsprechen.» Da Art. 38 BauG nicht über einen Abs. 5 verfügt, geht der erwähnte Vorbehalt ins Leere. Die Gemeinde wird daher ersucht, diese Unstimmigkeit bei nächster Gelegenheit zu prüfen und Art. 38 BauG entsprechend anzupassen.

Ferner ist gemäss Art. 38 Abs. 3 BauG die Bauberatungspflicht im Gegensatz zum rechtsgültigen BauG nur bei schützenswerten Bauten vorgesehen. Bei den erhaltenswerten Bauten wird die Bauberatung demgegenüber nur bei Bedarf beigezogen. Insbesondere bei Teilabbrüchen an erhaltenswerten Bauten ist der Beizug der Bauberatung jedoch regelmässig unerlässlich, um die Erhaltungsziele der Bauten gewährleisten zu können. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die bestehende Praxis bezüglich Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten beizubehalten, und auch bei diesen eine Bauberatungspflicht in Art. 38 Abs. 3 BauG vorzusehen.

## **E.**

### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas Zonenplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**

#### **1. Korrektur formeller Mängel**

Hinsichtlich der direkten Korrekturen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas vom 19. Juni 2023 im Zusammenhang mit dem Hochbauverbot im Bereich der Freihaltzonen wird auf die vorstehenden Ausführungen zu Art. 33 BauG verwiesen (vgl. vorstehend Bst. D, Ziff. 1).

## **2. Wohn-, Misch- und Zentrumszone**

### **2.1. Einleitende Bemerkungen**

#### **2.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG**

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

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

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

#### **2.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2)**

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1-5.2.6. Die darin ent-

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

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 voraussichtlichen Bedarf entspricht (quantitative Ebene). Zum anderen ist zu beurteilen, ob die Gemeinde vorhandene Rückzonungspotenziale an ungeeigneten Lagen ausgeschöpft hat (qualitativ-räumliche Ebene).

## 2.2. WMZ-Bedarf

### 2.2.1. Ausgangslage

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

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund - 4655 m<sup>2</sup>
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund - 11 779 m<sup>2</sup>
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 740 m<sup>2</sup>

In der Summe beträgt die **Rück-, Um- und Einzonungsbilanz** der WMZ somit rund - 15 694 m<sup>2</sup> (4655 m<sup>2</sup> + 11 779 m<sup>2</sup> - 740 m<sup>2</sup>).

### 2.2.2. Methode zur WMZ-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 Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (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.

### **2.2.3. Beurteilung des WMZ-Bedarfs**

#### **a) WMZ-Kapazitätsreserven**

Gemäss Übersicht BZK Tschappina vom 9. Juni 2023 entsprechen die überbauten WMZ (5 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (1,4 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 31 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in ländlichen Gemeinden (70 m<sup>2</sup>);
- 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**

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016–2045 ging im für Graubünden massgeblichen Szenario «hoch» bis ins Jahr 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 31 EW in der Gemeinde Tschappina aus. Mit Fokus auf das Jahr 2040 lag die entsprechende Prognose bei + 24 EW (+ 28,2 %). Demgegenüber nimmt die entsprechende, im Jahr 2022 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 für Tschappina bis ins Jahr 2040 eine Bevölkerungsabnahme von - 21 EW (- 15,3 %) an. Gemäss den neuesten Prognosezahlen des BFS für die Jahre 2025–2055 fällt die Bevölkerungsentwicklung in Tschappina wiederum nur leicht negativ aus und liegt im Jahr 2040 bei - 9 EW (- 6,4 %).

### **c) Vorbringen der Gemeinde zum WMZ-Bedarf**

Angesichts der starken Schwankungen der Bevölkerungsprognosen der letzten Jahre führt die Gemeinde im PMB sinngemäss aus, dass sie sich auf einen Mittelwert der bisherigen Prognosezahlen sowie auf die tatsächliche Entwicklung als Grundlage für die Bauzonendimensionierung abgestützt habe. Davon ausgehend werde ein moderates Wachstum von rund 0,9 % bis 2030 und ein gleichbleibender Verlauf ab 2030 bis 2040 als realistische Bevölkerungsentwicklung angenommen. Im KRL aus dem Jahr 2016 sei noch von einem Wachstum von 1,5 % ausgegangen worden. Dieser Wert sei im Rahmen der Ortsplanung abgeschwächt worden. Im Weiteren stelle die Region Viamala gemäss jüngster Bevölkerungsprognose eine der am stärksten wachsenden Regionen Graubündens dar. Es sei davon auszugehen, dass sich ein Teil dieses erwarteten Wachstums auch in der Gemeinde Tschappina abspiele (vgl. PMB, S. 27 f.).

### **d) Beurteilung WMZ-Bedarf**

Wie dargelegt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Gerade bei Gemeinden mit einer kleinen Gesamtbevölkerung (Tschappina ist gemessen an der ständigen Wohnbevölkerung die fünftkleinste Gemeinde in Graubünden [Bevölkerungsstatistik BFS, Stand 31. Dezember 2024]) können die periodischen Prognosen eine hohe Varianz aufweisen. Wie vorangehend aufgezeigt, variiert die in den letzten Jahren für 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zwischen + 28,2 % (2016) und - 15,3 % (2022). Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle zurückzu-

führen. Auf Richtplanebene begegnet Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV diesem Umstand damit, dass eine Überschreitung des aktuell höchsten BFS-Szenarios dann in Betracht gezogen werden kann, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat. Die effektive Entwicklung der letzten 45 Jahre in Tschappina zeigt eine bis zur Jahrtausendwende weitgehend stabile Bevölkerungszahl. Der daran anschliessende Abwärtstrend erreichte im Jahr 2016 einen Tiefststand von 126 EW. Seither steigt die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung in der Gemeinde wieder und hat heute mit 146 EW fast den Stand von 1980 erreicht. Dementsprechend hatte Tschappina in den letzten zehn Jahren eine effektive Zunahme von 10 EW zu verzeichnen (Bevölkerungszahlen abrufbar unter: [www.awt.gr.ch](http://www.awt.gr.ch) > Daten & Statistik). Am Beispiel von Tschappina zeigt sich somit exemplarisch, dass die vorbeschriebenen Unwägbarkeiten der Bevölkerungsprognosen im Einzelfall nur schwer mit dem begründeten Interesse an einem gewissen Mass an Planungssicherheit vereinbar sind. Ferner gilt es 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). Massgebend hierbei sind Verhältnismässigkeitsüberlegungen sowie das in der Kantonsverfassung verankerte Ziel der Erhaltung der dezentralen Besiedlung (Art. 80 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100). In Gesamtwürdigung der vorgenannten Aspekte und der hohen prognostischen Unsicherheiten können die von der Gemeinde angestellten Annahmen zu ihrem WMZ-Bedarf grundsätzlich gestützt werden. Wie im PMB (S. 28) zutreffend festgestellt wird, sind diesbezüglich auch die konkreten räumlichen Gegebenheiten in der Gemeinde zu berücksichtigen. Nachfolgend ist daher die Lage der nach der Ortsplanungsrevision noch vorhandenen WMZ-Reserven zu untersuchen und hierbei der Frage nachzugehen, ob allfällige ungenutzte Rückzonungspotenziale in Tschappina bestehen.

## **2.3. WMZ-Rückzonungsflächen**

### **2.3.1. Rückzonungskriterien**

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).

### **2.3.2. Beurteilung der WMZ-Rückzonungsflächen**

Die grössten WMZ-Reduktionen hat die Gemeinde in den Gebieten Bodastall (Parzelle Nr. 32) und Sunnaheim (Parzelle Nr. 94) vorgenommen. Es handelt sich hierbei um Rückzonungen am Bauzonenrand, durch welche zweckmässige Siedlungsränder

geschaffen werden. Nach der Ortsplanungsrevision konzentrieren sich die verbleibenden WMZ-Kapazitätsreserven hauptsächlich auf die Gebiete Mülibüel (Untertschappina) und Chrüzstutz (Obertschappina). Die entsprechenden Flächen befinden sich allesamt innerhalb des Siedlungskörpers, in der ersten Bautiefe entlang der bestehenden Erschliessungsstrassen und sind somit baureif. Ortsbaulich bedeutende Freiräume sind nicht tangiert. Die Gemeinde setzt damit die von ihr im KRL vom 22. Oktober 2019 skizzierte Strategie auf Ebene der Nutzungsplanung konsequent um. Im Gebiet Mülibüel betreibt die Gemeinde sodann eine aktive Baulandpolitik, wodurch hier auch der tatsächliche Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt (vgl. PMB, S. 31). Davon zeugen die Bautätigkeiten der letzten Jahre auf den Parzellen Nrn. 734, 736, 737 und 738. Zusätzliche Auszonungen in den betreffenden Baugebieten erweisen sich somit auch in räumlicher Hinsicht als nicht zweckmässig. Ebenso sind auch keine weiteren Rückzonungspotenziale auf dem Territorium von Tschappina erkennbar.

#### **2.4. WMZ-Einzonungsflächen**

Neben der moderaten Reduktion von WMZ-Flächen sieht die vorliegende Planung verschiedene kleine Arrondierungen beziehungsweise Anpassungen der Zonengrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten an, die sich ohne Weiteres als genehmigungsfähig erweisen. Da es sich bei den Teilparzellen nicht um neue, sinnvoll überbaubare Bauzonenflächen handelt, kommt die gesetzliche Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit ausnahmsweise nicht zum Tragen.

Ebenso kann auch die auf der Parzelle Nr. 80 im Rahmen einer Bauzonenverlagerung erfolgte Einzonung in die Dorfzone genehmigt werden. Wie die Gemeinde überzeugend darlegt, handelt es sich hierbei um eine Anpassung der Bauzone an das gegebene Terrain. Angesichts der fehlenden eigenständigen Mobilisierbarkeit der entsprechenden Fläche erweist sich auch der Verzicht auf eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit als plausibel begründet (vgl. PMB, S. 35). Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 80 unterliegt jedoch der Mehrwertabgabepflicht gemäss Art. 19i ff. KRG. Zusammenfassend erfüllen die beschlossenen Einzonungen somit die Vorgaben des übergeordneten Rechts und erweisen sich somit als recht- und zweckmässig.

## **2.5. Mobilisierung bestehender, unüberbauter WMZ**

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

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Tschappina im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt und auf den entsprechenden Flächen eine Verpflichtung zur Überbauung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 8 Abs. 2 BauG) festgelegt. Damit kommt die Gemeinde den Vorgaben des KRIP-S nach und verfügt über ein wichtiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind somit genehmigungsfähig.

## **2.6. WMZ-Mindestdichte**

Die Gemeinden haben in ihren BauG die Mindestdichten festzulegen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden. Gemäss KRIP-S ist im ländlichen Raum eine AZ von mindestens 0.5 anzustreben. Abweichungen von den Mindestdichten sind begründet möglich (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-15).

In der rechtskräftigen Wohnzone von Tschappina beträgt die AZ 0.4. Auf eine Erhöhung der AZ hat die Gemeinde vorliegend verzichtet. Sie begründet dies im Wesentlichen damit, dass sich die Nutzungsmasse in der Vergangenheit bewährt hätten. Aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils dürften zudem zwei Drittel des Wohnungsbestands nur um 30 % erweitert werden, weshalb durch eine Aufzonung lediglich nicht nutzbare Kapazitätsreserven geschaffen würden. Ferner hätte die Erhöhung der AZ von 0.4 auf 0.5 vor allem Einfluss auf die bauliche Dichte, wohingegen die Nutzungsdichte (Anzahl EW pro Fläche) nicht massgeblich zunehmen würde. Um merkliche Auswirkungen auf die Nutzungsdichte erreichen zu können (Dichtesprung), wären demgegenüber Aufzonungen in einem höheren Mass erforderlich. Diese würden dem Ortsbaulichen Dichtekontext und der ländlichen Umgebung jedoch widersprechen (vgl. PMB, S. 35).

Mit dieser nachvollziehbaren Begründung vermag die Gemeinde ihren ausnahmsweisen Verzicht auf eine AZ-Erhöhung hinreichend zu begründen. Ferner hat sie in Art. 17 Abs. 2 KRG eine Bestimmung zur geforderten Sicherstellung der Mindestauschöpfung bei konkreten Bauvorhaben erlassen. Demzufolge erweist sich die vorliegende Planung auch in diesem Punkt mit den Vorgaben des KRIP-S vereinbar.

## **2.7. Gesamtbeurteilung WMZ**

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Tschappina ihren WMZ-Bedarf hinreichend belegt hat. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Dimensionierung der WMZ gemäss Art. 15 RPG und KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2–8 sind erfüllt. Die beschlossenen WMZ sind somit genehmigungsfähig.

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

### **3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Hinsichtlich der auf den Parzellen Nrn. 329 und 330 vorgesehenen Einzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von knapp einer Hektare (9952 m<sup>2</sup>) wird auf die Ausführungen zu der damit einhergehenden Siedlungsbietserweiterung verwiesen (vgl. Bst. C, Ziff. 2.3 vorstehend). Das Genehmigungsverfahren für die entsprechenden Einzonungen wird demzufolge sistiert, bis deren Richtplankonformität gegeben ist.

### **4. Zone für Gärten und Zone für Kleinbauten und Gärten**

Die Gemeinde weist im Rahmen der vorliegenden Planung diverse Flächen der Zone für Kleinbauten und Gärten (ZKG) beziehungsweise der Zone für Gärten (ZG) zu. Die beiden Zonenarten sind in Art. 29 BauG beziehungsweise Art. 30 BauG definiert. In ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2024 führt die Gemeinde zum Zweck der beiden Zonen sinngemäss aus, dass es sich bei Tschappina um eine traditionelle Streusiedlung handle. Dementsprechend sei die Grundstücksstruktur von grosszügigen Landwirtschaftsparzellen sowie Bauparzellen für Hof, Haus und Stall geprägt, wobei die Bauzonenabgrenzung oftmals engmaschig vorgenommen worden sei und nicht den Parzellengrenzen folge. Typischerweise gebe es aber auch anders gelagerte Situationen, wo grossflächige Baulandparzellen bestünden, die nur in geringer Dichte bebaut seien. Beide Konstellationen seien mit der Revision bereinigt und gesamthaft überarbeitet worden. Vor diesem Hintergrund sei in der ZKG die Erstellung von Garagen, Parkplätzen und Zufahrten als zulässig bezeichnet worden. Die ZKG komme dort zur Anwendung, wo die Möglichkeit oder Notwendigkeit bestehe, Parkierungs- oder Garagierungsvorhaben zu realisieren und die erforderlichen Zufahrten vorhanden seien. Die ZG sei demgegenüber für Orte bestimmt, wo die Erstellung von Garagenbauten oder Parkplätzen nicht erwünscht sei, die jedoch der Aussenraumnutzung im Wohnumfeld gemäss Aufzählung in Art. 30 Abs. 1 BauG zugänglich seien. Die beiden Zonentypen stellten insofern gestalterische Massnahmen dar, durch welche die Bautätigkeit für Wohnhäuser grundsätzlich auf den eng gehaltenen Rahmen der Dorfzone konzentriert werde. Gleichzeitig könnten dadurch die legitimen Aussenraumnutzungen in einer beschränkten Bauzone realisiert werden. Insgesamt gelänge es somit, die Baustandorte klarer und enger zu fassen und eine kompakte Siedlung sicherzustellen. Bei den neu der ZKG beziehungsweise der ZG zugewiesenen Flä-

chen handle es sich um kleinräumige Einzonungen beziehungsweise Arrondierungen, die auf Richtplanebene der Fortschreibung zugänglich seien. In der Beilage zu ihrer Stellungnahme vom 24. Oktober 2024 legt die Gemeinde schliesslich eine detaillierte und parzellenscharfe Begründung aller vorgenommenen Um- und Einzonungen in die ZKG sowie ZG vor.

In Würdigung dieser von der Gemeinde vorgebrachten substantiierten Begründung und der geringen Raumwirksamkeit der Ausscheidungen der ZKG und ZG können diese genehmigt werden. Angesichts des Zonenzwecks der ZKG und ZG sowie aufgrund der fehlenden eigenständigen Mobilisierbarkeit der entsprechenden Flächen, greifen hier auch die gesetzlichen Regelungen zur Baulandverfügbarkeit nicht.

## **5. Zone für Gaststätten und Beherbergungen**

Durch Umzonungen von der Dorfzone in die neu eingeführte Zone für Gaststätten und Beherbergung wird in der Fraktion Obergmeind der Entwicklungsschwerpunkt hinsichtlich Tourismus als Ausgangspunkt ins Skigebiet Heinzenberg und die betroffenen Beherbergungsbetriebe und Restaurants gesichert (vgl. PMB, S. 42). Die entsprechende Planungsmassnahme wird begrüsst und kann genehmigt werden.

Bei den Einzonungen auf der Parzelle Nr. 347 in die Zone für Gaststätten und Beherbergung sowie auf der Parzelle Nr. 172 in die Zone für touristische Einrichtungen handelt es sich um nachträgliche Einzonungen von Flächen, die bereits überbaut und genutzt sind. Eine Überbauungspflicht erweist sich auf diesen Grundstücken somit nicht als zweckmässig. Dies gilt auch für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 173 in die Zone für touristische Einrichtungen. Das auf dem Grundstück gelegene Gebäude wird bereits seit Jahren als Skischulbüro, «Sunnabar» sowie als Material- und Gerätelager genutzt. Zudem ist hier auch die Bergstation des Skilifts verortet. Ebenso ist auch die Einzonungsfläche auf Parzelle Nr. 162 bereits mit Skiliftmasten überbaut, womit auch hier auf eine Überbauungspflicht verzichtet werden kann (vgl. PMB, S. 11). Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 347 in die Zone für Gaststätten und Beherbergung erfüllt allerdings den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts). Die vorliegende Genehmigung wird daher mit den diesbezüglich einschlägigen Auflagen verbunden.

## **6. Naturschutzzone**

Mit Ausnahme des nachfolgenden Objekts sind alle Naturschutzzone korrekt in die Ortsplanung übernommen worden. Das Amphibienlaichgebiet AM-438 von regionaler Bedeutung wurde jedoch nicht der Naturschutzzone zugewiesen. Die Gemeinde wird gestützt auf Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) angewiesen, das Amphibienlaichgebiet AM-438 bei nächster Gelegenheit der Naturschutzzone zuzuweisen.

## **7. Gewässerraumzone**

Gemäss PMB handelt es sich bei eingedolten Fliessgewässern, bei denen keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen wird, um eine Nicht-Vornahme, da die konkrete Lage der Eindolungen nicht bekannt oder aufgrund der Länge beziehungsweise der räumlichen Situation nicht offensichtlich sei. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Baugesuchen, welche die entsprechenden Eindolungen mit unbekannter Lage tangieren, eine offene Wasserführung zu prüfen ist. Soweit eine offene Wasserführung möglich ist, ist der Gewässerraum auszuscheiden. Die Gewässerraumzone ist spätestens nach erfolgter Offenlegung nachzuführen. Ist eine offene Wasserführung nicht möglich, ist dies plausibel zu begründen und eine erneute Eindolungsbewilligung einzuholen.

## **F.**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas**

**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**

### **1. Parkplatz Glaspas**

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet ist auf dem Glaspas im Gebiet Riedgada, talseits der Strasse, ein neuer Parkplatz in der Landwirtschaftszone vorgesehen. Der Standort grenzt unmittelbar an das Flachmoor FM 2045 von nationaler Bedeutung. Je nach Ausdehnung der konkret realisierten

Parkplätze kann auch eine Tangierung der angrenzenden Naturschutzzone nicht per se ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 nahm die Gemeinde hierzu ausführlich Stellung und argumentiert, dass der entsprechende Eintrag im Generellen Erschliessungsplan als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes zu verstehen sei. Eine Realisierung der Parkplatzerweiterung auf der unter dem Strassenniveau gelegenen Geländestufe – und somit in der Nähe des Flachmoors – sei weder bautechnisch, funktional noch finanziell realistisch. Zudem würde hierfür ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) durchgeführt, womit der Beizug der zuständigen Fachstellen sichergestellt sei.

Die Ausführungen der Gemeinde können grundsätzlich nachvollzogen werden. Die Genehmigung des genannten Eintrags im Generellen Erschliessungsplan wird somit mit der Auflage verbunden, wonach eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes zu keiner direkten oder indirekten Beeinträchtigung des Flachmoors FM 2045 von nationaler Bedeutung führen darf. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des BAB-Verfahrens durch ein fachkompetentes Büro (Moorspezialist) zu erarbeiten und mit den Baugesuchstunterlagen einzureichen. Ferner wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben im Rahmen des Folgeverfahrens einer strassenbaupolizeilichen Zusatzbewilligung bedarf.

## **2. Standort touristische Informationstafel**

Im Anschlussbereich der kommunalen Erschliessungsstrasse nach Obergmeind an die V724.20 Inner-Heinzenberg-Strasse wurde im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet ein «Standort Touristische Informationstafel» festgesetzt. Bei der heute bestehenden Tafel handelt es sich jedoch nicht um eine touristische Tafel, sondern um eine Strassenreklame. Gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) sind Reklamen ausserorts nur zulässig, sofern sie in einer Bauzone angebracht werden oder ausserhalb der Bauzone standortgebunden sind oder dort in einer lockeren Überbauung zu stehen kommen. Zudem sind Strassenreklamen laut Art. 96 Abs. 1 der Signalisationsverordnung (SVV; SR 741.21), welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten, untersagt. Dies ist namentlich der Fall, wenn sie – wie im näheren Bereich

von Verzweigungen oder Fussgängerstreifen – das Erkennen anderer Verkehrsteilnehmer erschweren oder die Wirkung von Signalen oder Markierungen herabsetzen. Der im Generellen Erschliessungsplan festgesetzte «Standort Touristische Informationstafel» befindet sich ausserorts, liegt weder in einer Bauzone noch in einer lockeren Überbauung und befindet sich im Bereich einer Verzweigung. Auch ist eine Reklame an dieser Örtlichkeit nicht standortgebunden. Aufgrund der vorbeschriebenen Rechtslage kann eine Bewilligung für eine Reklame an diesem Standort daher nicht in Aussicht gestellt werden, womit auch die Genehmigung des entsprechenden Planeintrags keiner Genehmigung zugänglich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 2. September 2024 über die voraussichtliche Nichtgenehmigung des Eintrags im Generellen Erschliessungsplan informiert. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 nahm die Gemeinde hierzu Stellung und argumentierte, die Standortbegründung ergebe sich aus der besonderen Erschliessungssituation am Heinzenberg. Die touristischen Orte seien am Heinzenberg jeweils ab der Haupteerschliessungssachse (kantonale Verbindungsstrasse) über einen Abzweiger erschlossen. Dieser liege ausserhalb der Siedlung. Auf der kantonalen Geoinformationsplattform sei am fraglichen Ort eine «touristische Hinweistafel» verzeichnet. Es handle sich um insgesamt sieben Einträge als Hotel- und Gewerbewegweiser. Dieser würde ebenfalls unter die Strassenreklamen gemäss Art. 24 Abs. 4 StrV fallen. Der Standort sei aus Sicht der Gemeinde also gesichert und nachvollziehbar. Es müsse somit nur noch die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Den Ausführungen der Gemeinde ist entgegenzuhalten, dass der Standort zwar bei der Ersterfassung der Strassensignalisation im Kanton durch die Verkehrstechnik der Kantonspolizei eingetragen wurde, dadurch aber nicht rechtsverbindlich geworden ist. Zudem ist anzumerken, dass es sich bei der heutigen Reklamefläche nicht um eine touristische Signalisation gemäss dem von der Regierung genehmigten «Konzept zur touristischen Signalisation in Graubünden» (von der Regierung genehmigt am 27. Januar 2015; abrufbar unter: [www.kapo.gr.ch](http://www.kapo.gr.ch) > Service > Reglemente/Gesetze > Kantonale Richtlinien) handelt. Ausserdem stellt die Erschliessungssituation am Heinzenberg keine Besonderheit im Kanton dar, sondern kommt regelmässig vor. Die Verkehrserschliessung von Tschappina erfolgt, wie in der ganzen Schweiz und

insbesondere in den Bündner Talschaften, über ein hierarchisch aufgebautes Strassennetz. Strassenreklamen dienen indes nicht der Wegweisung, sondern zu Werbezwecken (z. B. Produkt, Betrieb, Dienstleistung). Eine Standortgebundenheit kann für die Reklamefläche folglich nicht abgeleitet werden. Darüber hinaus sind Strassenreklamen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten, gemäss Art. 96 SSV sowie Art. 26 Abs. 1 StrV untersagt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Strassenreklamen das Erkennen von anderen Verkehrsteilnehmenden erschweren (z. B. im näheren Bereich von Verzweigungen oder Ausfahrten), mit Signalen oder Markierungen verwechselt werden können oder die Wirkung von Signalen oder Markierungen herabsetzen (Art. 96 Abs. 1 SSV). Die Behauptung der Gemeinde, wonach gemäss Art. 24 Abs. 4 StrV touristische Signalisationen genau wie Betriebs- und Hotelwegweiser unter die Strassenreklamen fallen, ist nicht korrekt. Art. 24 Abs. 4 StrV grenzt die Strassensignalisationen, welche von der Kantonspolizei Graubünden genehmigt werden, von den Strassenreklamen (Reklamen mit Werbecharakter und andere Ankündigungen) ab. Die Gemeinde verkennt zudem, dass die Gesetzgebung zwischen Reklamen sowie anderen Ankündigungen und Strassensignalisationen unterscheidet. Letztere dienen der Lenkung und Wegweisung des Verkehrs. Die Ausgestaltung der Strassensignalisation ist in der SSV geregelt. Die Festsetzung des «Standorts touristische Informationstafel» im Generellen Erschliessungsplan im Anschlussbereich der kommunalen Erschliessungsstrasse nach Obergründ an die V724.20 Inner-Heinzenberg-Strasse kann daher nicht genehmigt werden. Der Gemeinde wird im Übrigen empfohlen, bei der Kantonspolizei Graubünden offizielle Betriebswegweiser und/oder die Signalisation des Fahrziels Obergründ mittels Sig. 4.33 «Wegweiser für Nebenstrassen» zu beantragen.

### **3. Langsamverkehr**

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege wurde weitgehend korrekt in den Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschappina, Obergründ, Obergründ, Usser Glas und Inner Glas sowie in den Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet übernommen. Einzig im Gebiet Seeboda (Obergründ) gibt es eine geringe Abweichung zwischen dem Generellen Erschliessungsplan und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechende Abweichung in Rücksprache mit Wanderwege Graubünden bei nächster Gelegenheit zu bereinigen.

#### **4. Winterwanderweg**

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschappina, Oberurmein, Obergrmeind, Usse Glas und Inner Glas werden Winterwanderwege als «bestehend» festgelegt. In der dagegen erhobenen Planungsbeschwerde PB 62/23 moniert die Beschwerdeführerin im Wesentlichen, dass sie als Grundeigentümerin hierfür kein Einverständnis erteilt hätte. In ihrer im Rahmen des Planungsbeschwerdeverfahrens eingereichten Stellungnahme vom 5. September 2023 argumentiert die Gemeinde, dass es sich beim Winterwanderweg zwischen Paschet und Oberurmein gar nicht um einen «bestehenden» Weg handle. Die Gemeinde unterstützte aber die Bestrebungen des Tourismusvereins, einen solchen Rundweg zwischen Untertschappina und Oberurmein ins Angebot aufzunehmen. Das hierfür erforderliche Einverständnis der Grundeigentümerschaft sei jedoch noch nicht eingeholt worden. Daher beantragt die Gemeinde, das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegung des von ihr im Planausschnitt «Arbeitsplan Winterwanderweg 1:2500» (Anhang zum Schreiben der Gemeinde vom 5. September 2023) bezeichneten Wegabschnitts zwischen den Gebieten Paschet und Cazeschg (Oberurmein) zu sistieren, bis das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerschaft vorliegt. Zu gegebener Zeit werde die Gemeinde bei der Regierung die Aufhebung der Sistierung beantragen.

Dem Antrag der Gemeinde wird gefolgt und das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Festlegung des fraglichen Abschnitts des Winterwanderwegs im Generellen Erschliessungsplan bis zum Vorliegen des Einverständnisses der betroffenen Grundeigentümerschaft sistiert.

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

## **G.**

### **1. Beschwerderecht der Umweltorganisationen**

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

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

### **2. Gemeinsame Stellungnahme Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden**

In ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 stellen PN und WWF die folgenden Anträge:

- «1. Die Revision der Ortsplanung sei nicht zu genehmigen.
2. Der Kanton habe die Anzahl der Bauplätze auf 4 Stück zu reduzieren, oder die Revision an die Gemeinde zurückzuweisen mit dem Auftrag, maximal 4 Bauplätze an Bauland eingezont zu lassen und das restliche Bauland rückzuzonen.
3. Sämtliches jetziges Landwirtschaftsland sei als Landwirtschaftsland zu belassen und nicht einzuzonen.
4. Der Kanton und die Gemeinde haben auf Grund von Art. 12 Zweitwohnungs-gesetz griffige Massnahmen gegen die Umnutzung des noch vorhandenen Altbestandes zu erlassen.
5. Die Umzonung in 'Zone für Gärten' und 'Zonen für Kleinbauten und Gärten' sei nur zu genehmigen, wenn diese Flächen bereits in der alten Ortsplanung der Parzelle des Wohngebäudes zugehören und sich nicht im landwirtschaftlich genutzten Bereich befinden.

6. *Die Ausnützungsziffer sowie die Gebäudehöhen für die Wohn- und Ferienhauszone sei auf 0.5 zu erhöhen.*
7. *Die lokalen Biotopinventare seien vollständig inklusive ökologisch ausreichender Pufferzone in der Nutzungsplanung zu übernehmen und einer Schutzzone zuzuweisen.»*

Die USO begründen ihre Anträge sinngemäss im Wesentlichen damit, dass die neuste Bevölkerungsperspektive für Tschappina – entgegen der früheren Annahme im KRIP-S – einen Rückgang der EW prognostiziere. Dies setzte den langfristigen Trend in der Gemeinde fort. So nehme die Bevölkerung in Tschappina seit 1890 kontinuierlich ab. Die Herleitung eines Bevölkerungswachstums sei daher nicht plausibel. Das Wachstum in der Region Viamala finde vor allem in den Gemeinden Thusis, Cazis und Domleschg statt. Demzufolge sei in Tschappina von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen, weshalb sich die verbleibenden Bauzonenreserven als zu gross erwiesen. Bis auf den Grundbedarf sei daher sämtliches Bauland auszuzonen, insbesondere im Gebiet Mülibüel und in Obertschappina. Zudem werde im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzliches Bauland eingezont, was den Vorgaben von Art. 15 RPG widerspreche. Insbesondere die Umzonungen in ZG und ZKG seien nur soweit zu genehmigen, als diese Flächen umfassten, die bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung einer Parzelle mit Wohngebäude zugehörten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb landwirtschaftlich genutzte Flächen in ZG und ZKG umgezont werden sollten. Hierfür bestehe kein Bedarf. Ferner stellen sich die USO auf den Standpunkt, dass die AZ für die Wohn- und Ferienhauszone auf 0.5 zu erhöhen sei. Dies entspreche der Vorgabe des KRIP-S. Entgegen der Auffassung der Gemeinde könne die Erhöhung der AZ durchaus einen Einfluss auf die Nutzungsdichte und nicht nur auf die bauliche Dichte haben. Zudem sollten die Gebäudehöhen in den jeweiligen Zonen erhöht werden. Weiter fordern die USO, dass der Kanton und die Gemeinde aufgrund von Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) griffige Massnahmen gegen die Umnutzung des noch vorhandenen Altwohnungsbestands zu erlassen hätten. Die «lasche Umsetzung» des ZWG dürfe nämlich nicht dazu führen, dass die Ziele von RPG1 unterlaufen würden. Art. 12 ZWG erlaube es, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und den Umnutzungsdruck zu reduzieren. Beispiele anderer Gemeinden zeigten mögliche Massnahmen auf. Soweit die

Gemeinde Tschappina angegeben habe, dass sie zusätzliche Massnahmen ausserhalb der Ortsplanungsrevision prüfe, könne ihr nicht gefolgt werden. Vielmehr müssten die entsprechenden Massnahmen koordiniert mit der Ortsplanung erfolgen, zumal die Umnutzung des Altbestands als Grund für die Nichtvornahme weiterer Auszonungen genannt worden sei. Schliesslich rügen die USO, dass die Gemeinde Tschappina nur die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung der Naturschutzzone zugewiesen habe. Auf die Festlegung von lokalen Biotopinventaren (inklusive ökologisch ausreichender Pufferzone) als Naturschutzzone sei verzichtet worden. Dieses Vorgehen stehe im Widerspruch zu den Vorgaben des kantonalen Richtplans, wonach für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen Naturschutzonen auszuscheiden seien. Vorliegend sei keine hinreichende Interessenabwägung für die lokalen Objekte durch die Gemeinde vorgenommen worden. Hierfür hätte jedes Objekt transparent abgehandelt werden müssen. Die langfristige Sicherung der Inventarobjekte sei somit nicht hinreichend ausgewiesen. Dies widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Erhebungen zum Biotopschutz gemäss NHG eine notwendige Grundlage der Ortsplanung darstellten.

### **3. Vernehmlassung der Gemeinde Tschappina zu den Vorbringen der USO**

In ihrer Vernehmlassung vom 14. März 2024 beantragt die Gemeinde Tschappina, die Anträge der USO abzuweisen. Ergänzend zu den bereits im PMB sowie im Schreiben vom 24. Oktober 2024 vorgebrachten Argumente bringt die Gemeinde zu den Vorbringen der USO sinngemäss im Wesentlich Folgendes vor: Tschappina sei im KRIP-S als Gemeinde mit richtig dimensionierten WMZ festgesetzt worden und habe dennoch ihre WMZ-Reserven reduziert. Weiter handle es sich bei den vorgenommenen Zuweisungen von Landwirtschaftsland in die Bauzone – insbesondere in die ZöBA, die ZG und die ZKG – um ein probates Mittel, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und dadurch letztlich auch die WMZ zu reduzieren. Dadurch könne zudem sichergestellt werden, dass die Bebauungen nicht in die Landschaft ausgedehnt würden. Hinsichtlich der Rüge der USO, wonach das ZWG griffiger umzusetzen sei, verweist die Gemeinde auf die Ausscheidung der neuen Zone für Gaststätten und Beherbergung in der Fraktion Obergmeind. Hierbei stehe die Förderung «warmer Betten» im Vordergrund. Weiter habe die Gemeinde mit Art. 15 BauG eine Bestimmung geschaffen, um die unrechtmässige Nutzung von Wohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung zu unterbinden. Weiter erweise sich

der Verzicht auf eine Erhöhung der AZ sowie der Gebäudehöhen aus den im PMB genannten Gründen als gerechtfertigt. Zum Einwand, dass die lokalen Biotopinventare in der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt worden seien, verweist die Gemeinde auf den kantonalen Richtplan. Nur Objekte von nationaler oder regionaler Bedeutung müssten einer Schutzzone zugewiesen werden. Für eine Zuweisung von Objekten lokaler Bedeutung bestünde keine Pflicht.

#### **4. Beurteilung der Vorbringen der USO durch die Regierung**

Der Rüge der USO, wonach die verbleibenden Bauzonenreserven nicht bedarfsgerecht seien, weshalb die Gemeinde zusätzliche Auszonungen hätte vornehmen müssen, kann nicht gefolgt werden. Wie aufgezeigt, weisen die Bevölkerungsprognosen der letzten Jahre für Tschappina grosse Schwanken auf. Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle bei Gemeinden mit sehr tiefen Einwohnerzahlen zurückzuführen. Weiter zeigt sich in der realen Entwicklung der letzten Jahre eine Trendwende, weshalb die stark negativen Prognosen von 2022 bereits weitgehend widerlegt worden sind. Insgesamt erweist sich das von der Gemeinde angenommene, moderate Wachstum somit als hinreichend plausibel, um die Bedarfsgerechtigkeit ihrer WMZ-Kapazitäten zu begründen. Die noch verbleibenden Bauplätze innerhalb der WMZ sind mit einer Baulandmobilisierung belegt worden. Schliesslich ist festzustellen, dass die aktive Baulandpolitik der Gemeinde im Gebiet Mülibüel in Untertschappina zu mehreren bereits realisierten beziehungsweise projektierten Bauvorhaben geführt hat. Im Übrigen erweisen sich die von den USO geforderten zusätzlichen Auszonungen auch in räumlicher Hinsicht als unzweckmässig. So befinden sich die verbleibenden, unüberbauten WMZ-Flächen allesamt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und stehen im Einklang mit dem Konzentrationsgebot (vgl. Bst. E, Ziff. 2 vorstehend). Weiter stützt sich die Gemeinde bei den von ihr vorgenommenen Ausscheidungen von ZG und ZKG auf eine nachvollziehbare Analyse der bestehenden Streusiedlungsstruktur. Durch die entsprechenden Planungs-massnahmen kann der für Wohnungen vorgesehene Siedlungskörper kompakter gefasst und gleichzeitig das von der Gemeinde mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 parzellenscharf ausgewiesene Bedürfnis an eingeschränkten Bauzonen für Garten- und Parkieranlagen zweckmässig gedeckt werden. Die damit verbundenen, marginalen Einzonungen haben den Charakter von Arrondierungen und sind somit genehmigungsfähig (vgl. Bst. E, Ziff. 4 vorstehend). Ferner hat die Gemeinde ihren

ausnahmsweisen Verzicht auf eine Erhöhung der AZ überzeugend begründet (vgl. Bst. E, Ziff. 2.6). Weiter kann auch der Forderung der USO, wonach Kanton und Gemeinde griffige Massnahmen gegen die Umnutzung des noch vorhandenen Altbestandes zu erlassen hätten, nicht gefolgt werden. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden, wonach weitergehende Festlegungen oder Einschränkungen gemäss ZWG in ihrer Entscheidungsbefugnis liegen und nicht zwingend mit der laufenden Ortsplanung verknüpft werden müssen. Wie die Gemeinde im Übrigen zurecht feststellt, hat sie mit Art. 15 BauG bereits kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG erlassen. Zudem trägt sie mit der Ausscheidung der neuen Zone für Gaststätten und Beherbergung in der Fraktion Obergemeind zur Förderung von «warmen Betten» bei. Auch der Vorwurf der USO, wonach die lokalen Biotopinventare in der vorliegenden Planung hätten berücksichtigt werden müssen, erweist sich als unbegründet. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der kantonale Richtplan den Gemeinden einen Ermessensspielraum einräumt, ob sie Inventarobjekte von lokaler Bedeutung nutzungsplanerisch umsetzen wollen oder nicht. Hinsichtlich der geforderten objektspezifischen Interessenabwägung ist weiter zu berücksichtigen, dass auch das Biotopinventar nicht alle Flächen und Objekte beinhaltet, die gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV als schutzwürdige Biotope einzustufen sind. Stattdessen sind gemäss Lehre und Praxis im Anwendungsbereich von Art. 18 NHG die tatsächlichen Verhältnisse massgebend. Insofern sind die Informationen zu NHG-Schutzobjekten im Zonenplan bzw. Generellen Gestaltungsplan regelmässig unvollständig. Hinzu kommt, dass eine objektspezifische Interessenabwägung hinsichtlich der planerischen Umsetzung eines lokal bedeutsamen Biotops nur möglich ist, wenn allfällige dagegensprechende Nutzungsinteressen hinreichend konkret und bekannt sind. Weiter lässt sich auch aus Art. 6 KNHG keine allgemeine Verpflichtung der Gemeinden ableiten, alle inventarisierten Schutzobjekte im Nutzungsplan unter Schutz zu stellen. Vielmehr war es der erklärte Wille des kantonalen Gesetzgebers, dass den kantonalen Inventaren keine unmittelbare Rechtswirkung zukommen soll. In Tschappina ergeben sich weder aus dem Zonenplan noch dem Generellen Erschliessungsplan Nutzungskonflikte mit lokalen Biotopen. Da auch sonst keine konkreten Projekte bekannt sind, die zu Konflikten mit den Zielen des Biotopschutzes führen könnten, ist eine pauschale Begründung zur Nichtumsetzung der lokalen Objekte vorliegend gerechtfertigt. Weiter dient das Instrument der Pufferzonen dazu, Biotope gegenüber Einflüssen aus dem Umfeld zu schützen. Die diesbezügliche Praxis im

Kanton stützt sich auf Art. 18c Abs. 1-3 NHG. Auch hinsichtlich der Ausscheidung von Pufferzonen im Rahmen von Nutzungsplanungen lässt sich weder aus dem KNHG noch aus dem KRIP eine generelle Verpflichtung der Gemeinden herleiten. Aus Kapitel 3.7 «Naturschutz» des KRIP geht vielmehr hervor, dass «die als Naturschutzgebiete bezeichneten Gebiete» zu schützen sind, wobei Pufferzonen «wo erforderlich» auszuscheiden sind. Die Ausscheidung von Pufferzonen ist somit keine zwingende Massnahme zur Unterschutzstellung. Die im Biotopinventar verzeichneten Flächen geniessen im Übrigen ohnehin den relativen Schutz nach Art. 18 NHG.

Zusammenfassend ergibt sich, dass den Anträgen von PN und WWF in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 nicht gefolgt werden kann. Die Eingabe der USO steht der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung somit nicht entgegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

1. Das am 19. Juni 2023 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), folgender Anweisung und folgenden Empfehlungen genehmigt:
  - a) Die «Zone für Grünflächen» in Art. 12 Abs. 1 lit. a BauG (letzter Aufzählungspunkt) wird gestrichen.
  - b) Art. 33 Abs. 1 zweiter Satz BauG sowie Art. 33 Abs. 2 BauG werden folgendermassen gestrichen:
 

*«1. Es gilt Art. 35 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). ~~Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.~~*

*~~2. In der Freihaltezone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).»~~*

- c) Der fehlerhafte Verweis in Art. 57 Abs. 3 BauG auf «Art. 23 Abs. 5 ff BauG» wird durch «Art. 13 Abs. 5 ff BauG» ersetzt.
- d) Art. 60 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde ersatzlos gestrichen.
- e) Art. 95 Abs. 3 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen ergänzt: *«Die von der Regierung mit Beschlüssen vom 12. April 2005 (Protokoll Nr. 413/2005) sowie vom 24. Juni 2008 (Protokoll Nr. 837/2008) genehmigten Festlegungen im Zusammenhang mit Beschneidungsanlagen bleiben in Kraft.»*
- f) Entsprechend dem Ausgang des Planungsbeschwerdeverfahrens PB 64/23 wird Art. 65 Abs. 1 BauG folgendermassen geändert:  
*«Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.»*
- g) Die Gemeinde wird ersucht, die Unstimmigkeit bezüglich des in Art. 38 Abs. 2 BauG erwähnten, aber nicht vorhandenen «Vorbehalt Abs. 5» zu prüfen und die Bestimmung entsprechend dem Ausgang dieser Prüfung bei nächster Gelegenheit anzupassen.
- h) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 38 Abs. 3 BauG auch bei erhaltenswerten Bauten eine Bauberatungspflicht vorzusehen.

- 2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas** sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, beide vom 19. Juni 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), folgender Anweisung, folgendem Hinweis sowie folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu den Bauverpflichtungen genehmigt:

### **2.1 Vorbehalt, direkte Korrekturen, Anweisung und Hinweis**

- a) Das Genehmigungsverfahren betreffend die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 329 und 330 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird bis zur

rechtskräftigen Festsetzung der hierfür erforderlichen Siedlungsgebietserweiterung im Richtplan sistiert.

- b) Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas vom 19. Juni 2023 wird auf Antrag der Gemeinde folgendermassen angepasst:
  - In der Legende zum Zonenplan wird unter der Rubrik «Weitere Zonen» bei der «Freihaltezone» der Verweis auf Art. 33 BauG gestrichen.
  - Über die im Zonenplan der Freihaltezone zugewiesenen Flächen wird im Generellen Gestaltungsplan die Signatur «Hochbauverbot» gemäss Art. 37 BauG gelegt.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, das Amphibienlaichgebiet AM-438 bei nächster Gelegenheit der Naturschutzzone zuzuweisen.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Baugesuchen, welche Eindolungen mit unbekannter Lage tangieren, eine offene Wasserführung zu prüfen ist. Soweit eine offene Wasserführung möglich ist, ist spätestens nach erfolgter Offenlegung eine Gewässerraumzone auszuscheiden. Ist eine offene Wasserführung nicht möglich, ist dies plausibel zu begründen und eine erneute Eindolungsbewilligung einzuholen.

## **2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe**

### **2.2.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

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

- Einzonung Parzelle Nr. 80: in Dorfzone
- Einzonung Parzelle Nr. 347: in Zone für Gaststätten und Beherbergung

### **2.2.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

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

### **2.2.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung 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 Einzonung gemäss Ziffer 2.1.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 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 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

### **2.2.7 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 zu den 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. 8 BauG.

### **2.3.2 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 (Art. 19w Abs. 2 KRG).

### **2.3.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung**

Für die Einzonungen auf den folgenden Grundstücken gilt keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG: Parzellen Nrn. 15, 17, 19, 33, 73, 80, 94, 104, 108, 134, 135, 136, 141, 142, 152, 154, 155, 162, 172, 173, 177, 185, 187, 190, 347.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas, der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschappina, Oberurmein, Obergmeind, Usser Glas und Inner Glas sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, alle vom 19. Juni 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage, folgenden Vorbehalten und folgenden Empfehlungen genehmigt:

- a) Die geplante Erweiterung des Parkplatzes auf dem Glaspas im Gebiet Riedgada darf zu keiner direkten oder indirekten Beeinträchtigung des Flachmoors FM 2045 von nationaler Bedeutung führen. Für die Bauplanung und -ausführung ist hierfür ein fachkompetentes Büro (Moorspezialist) beizuziehen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben im Rahmen des Folgeverfahrens einer strassenbaupolizeilichen Zusatzbewilligung bedarf.

- b) Die Festsetzung des «Standorts touristische Informationstafel» im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet im Anschlussbereich der kommunalen Erschliessungsstrasse nach Obergmeind an die V724.20 Inner-Heinzenberg-Strasse wird nicht genehmigt.

Der Gemeinde wird empfohlen, bei der Kantonspolizei Graubünden offizielle Betriebswegweiser und/oder die Signalisation des Fahrziels Obergmeind mittels Sig. 4.33 «Wegweiser für Nebenstrassen» zu beantragen.

- c) Die Gemeinde wird ersucht, die Abweichung zwischen dem Generellen Erschliessungsplan und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege im Gebiet Seeboda (Obergmeind) in Rücksprache mit Wanderwege Graubünden bei nächster Gelegenheit zu bereinigen.
  - d) Das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegung des Winterwanderwegs im Generellen Erschliessungsplan zwischen den Gebieten Paschget und Cazeschg (Oberurmein) wird auf Antrag der Gemeinde gemäss Planausschnitt «Arbeitsplan Winterwanderweg 1:2500» (Anhang zum Schreiben der Gemeinde vom 5. September 2023) bis zum Vorliegen des Einverständnisses der betroffenen Grundeigentümerschaft sistiert.
4. Die vier Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
  5. Der Gemeindevorstand Tschappina 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 19. Juni 2023 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 Verwaltungspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Tschappina in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als «Gemeinde mit bereinigter Wohn-, Misch- und Zentrumszone und eingeführter Baulandmobilisierung» nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
10. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
11. Mitteilung an:
  - Gemeindevorstand Tschappina, 7428 Tschappina
  - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
  - Lydia Jöhri, Burgstrasse 21, 7012 Felsberg
  - Rechtsanwältin Dr. iur. Raphaela Holliger, Quaderstrasse 22, Postfach 114, 7001 Chur
  - Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Philipp, Hartbertstrasse 11, Postfach 611, 7001 Chur

- Rechtsanwalt Dr. iur. Mischa Morgenbesser, Badertscher Rechtsanwälte AG, Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich
- WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, Postfach 180, 7430 Thusis
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst Graubünden
- Denkmalpflege
- 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:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin