Kanton Graubünden
Gemeinde Jenins

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 30. Oktober 2023



Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Jenins, 7307, Jenins

Kontaktperson
Johannes Lampert, Gemeindepräsident ab 1.5.2023
Baseli Werth, Gemeindepräsident bis 30.4.2023
Rita Bucher, Gemeindeschreiberin

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

(Bis 31.12.2021 Esther Casanova Raumplanung GmbH, per 1.1.2022 Integration in Stauffer & Studach Raumentwicklung AG)

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
Dezember 2021

Bearbeitungsstand
31. Oktober 2023

231006_Jenins_OP_PMB_GV

Inhalt

1 Einleitung 6
1.1 Anlass zur Planung 6
1.2 Ziele der Revision 6
1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung 7

2 Organisation und Verfahren 8
2.1 Organisation des Planungsträgers 8
2.2 Ablauf / Termine 9
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO 9
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung 10
2.5 Ergebnisse der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO 10
2.6 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage 15
2.7 Zweite Mitwirkungsauflage 15
2.8 Einsprachen zu den Waldfeststellungen 16
2.9 Ergebnisse der zweiten öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO 16
2.10 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsauflage 18
2.11 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG 18
2.12 Beschwerdeauflage 18

3 Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision 19
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) 19
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung 19
3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung 20
3.4 Regionale Richtplanung 20
3.5 Kommunales räumliches Leitbild 21
3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung 23
3.7 Weitere relevante Grundlagen 23

4 Konzept Bauzone 24
4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen 24
4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» 24
4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022-2050 25
4.4 Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 25
4.5 Vergangene Bevölkerungsentwicklung 26
4.6 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen 26
4.7 Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision 28
4.8 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision 28
4.9 Raumtyp 29
4.10 Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Revision 33
4.11 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf 34

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen 35
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 35
5.2 Kriterien zur Mobilisierung der inneren Reserven 36
5.3 Anpassung der Ausnützungsziffer 37
5.4 Reduktion der Grenzabstände 37
5.5 Sicherstellen von Mindestdichten 38
5.6 Erlass von Folgeplanpflicht 38

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten 39
6.1 Ausgangslage 39
6.2 Einzonung Gebiet «Cacarola» 40

6.3 Einzonung Gebiet Oberdorf 41
6.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung 42
6.5 Interessenabwägung 49

7 Zonenplan 52
7.1 Übersicht 52
7.2 Zone für Grünflächen / Grünzonen 53
7.3 Bereinigung Swimming-Pools 54
7.4 Zone für Kleinbauten und Gärten 54
7.5 Zone für Parkplätze und Garagen 56
7.6 Rebbauzone 56
7.7 Reblandschaft: Fruchtfolgefläche / Grünzone 59
7.8 Bereinigung Caspärschstrasse 59

8 Genereller Gestaltungsplan 59
8.1 Hochbauverbot 59
8.2 Hecken und Feldgehölze 59
8.3 Hotel Gasthof zur Bündte 60
8.4 Fledermausquartiere 60

9 Gesamtkonzept Ortsbild 61
9.1 Ortsbildschutz 61
9.2 Geschützte und erhaltenswerte Bauten 62

10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert) 66
10.1 Mehrwertabgabe 66
10.2 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG 66
10.3 Ausgleich von Planungsnachteilen 67

11 Schutzzonen 68
11.1 Natur- und Landschaftsschutz 68
11.2 Gewässerraum 72

12 Fruchtfolgeflächen 72

13 Erschliessung 74
13.1 Abgleich mit Leitungskataster 74
13.2 Fuss- und Wanderwege 74
13.3 Teilrevision Sammelstrassen 74

14 Lärmempfindlichkeitsstufen 74

15 Baugesetz 75
15.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 75
15.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung 75
15.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen 75

16 Folgeplanung 75

17 Schlusswort 76

Anhang

Anhang A – Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Anhang B – Publikationstext erste öffentliche Mitwirkungsauflage

Anhang C – Publikationstext zweite öffentliche Mitwirkungsauflage

Anhang D – Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2023

Anhang E – Ergebnis der Abstimmung (Gemeindeversammlung vom 30.10.23)

Anhang F – Publikationstext der Beschwerdeauflage

Anhang G – Flächenauswertung Umzonungen / Einzonungen

Beilage

Beilage 1 Übersicht Ein- und Auszonungen inkl. Verfügbarkeitsregelungen (Einzonungen)

Beilage 2 Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR): A) Stand rechtskräftige Ortsplanung; B) Stand Revisionsvorlage

Beilage 3 Kommunales räumliches Leitbild Jenins

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis 7
Abbildung 2: Organisation 8
Abbildung 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts). 25
Abbildung 4: Effektive vergangene Bevölkerungsentwicklung (blau) 26
Abbildung 5: Kantonale Bevölkerungsperspektive 2016 (grün), 2019 (orange) und 2022 (rot) für die Gemeinde Jenins (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (blau) 27
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung absolut 28
Abbildung 7: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Landquart und dem Kanton Graubünden, Stand 2019 (BFS-STATPOP) 32
Abbildung 8: Ausrichtung des Bedarfes auf den Scheitelpunkt der Prognose 2022 und der Gemeindeprognose basierend auf der Prognose 2016 (KRIP) 33
Abbildung 9: Überbauungsstand nach Ortsplanungsrevision (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts). 33
Abbildung 10: Einwohnerkapazität im Vergleich zur Gemeindeprognose 34
Abbildung 11: Hervorgehobene Einzonungsgebiete Cacarola und Oberdorf 39
Abbildung 12: Luftbild auf das Gebiet Cacarola Parzelle Nr. 17 (rot umrahmt) 40
Abbildung 13: Auszug aus rechtskräftigem Zonenplan der Parz. Nr. 17 (rot umrahmt) 40
Abbildung 14: Luftbild auf das Oberdorf Parzelle Nr. 7/8/9 (rot umrahmt) 41
Abbildung 15: Auszug aus rechtskräftigem Zonenplan der Parz. Nrn. 7/8/9 (rot umrahmt) 41
Abbildung 16: öV-Güteklasse 2013: D – Durchschnittliche Erschliessung 43
Abbildung 17: Sprechers Bongert: Umzonung von der Grünzone in die Landwirtschaftszone 44
Abbildung 18: ISOS Ortsbildteile Oberes Usserdorf und Rebhang 44
Abbildung 19: Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept 45
Abbildung 20: Geländeknick oberhalb der Einzonung 46
Abbildung 21: Zonenplan vor der Revision, FFF Bestand (l), Luftaufnahme (r) 47
Abbildung 22: Darlegung der Nutzung anhand Luftbild auf den Parz. Nrn. 688 und 797 55
Abbildung 23: Ortsbildteile und Einstufung ISOS 61
Abbildung 24: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen (eigene Darstellung) 67
Abbildung 25: Bestehende Biotope von lokaler Bedeutung: Naturobjekte (1, 2, 3) und Flachmoor (4) . 69
Abbildung 26: Vertragsobjekte und LQ-Beiträge im Bereich der Biotope von lokaler Bedeutung 69
Abbildung 27: Landwirtschaftszone mit FFF-Potenzial 73

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Jenins wurde letztmals im Jahr 2013 gesamthaft überprüft und revidiert. Seither erfolgten verschiedene projektbezogene Teilrevisionen.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getretenen. Als Folge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Der revidierte Richtplan Siedlung fordert die Gemeinden auf, gestützt auf eine Siedlungsanalyse in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) die Ziele, die Strategien und die Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung zu definieren. Das KRL Jenins wurde am 18. August 2020 vom Gemeindevorstand als Strategieinstrument verabschiedet.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Bündner Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des KRL anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzugleichen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Jenins über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung und schafft damit Rechtssicherheit für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden:

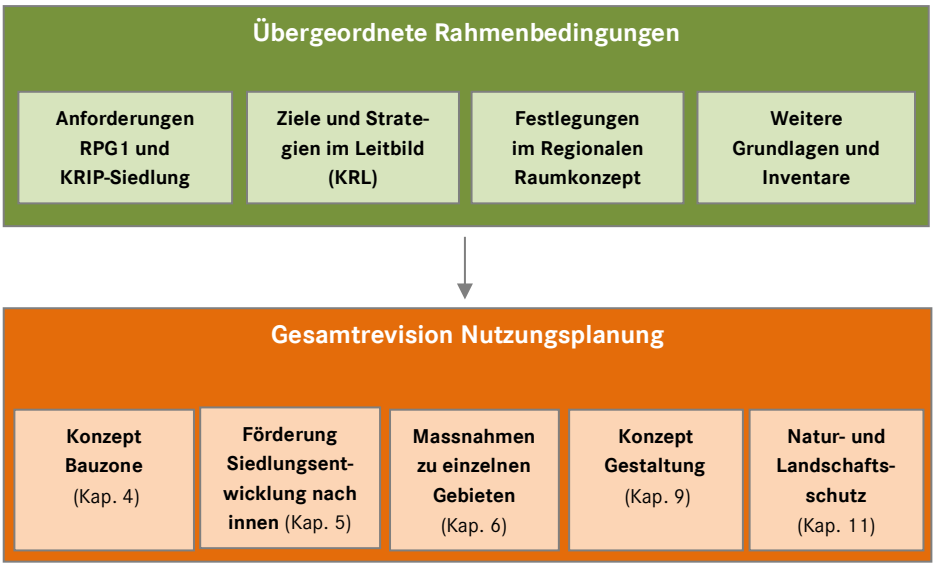


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Planungskommission eingesetzt. Die Kommission besteht aus den folgenden Mitgliedern:

– Werth Baseli	Gemeindepräsident bis 30.4.2023
– Lampert Johannes	Gemeindepräsident ab 1.5.2023
– Geser Reto	Statthalter bis 30.4.2023
– Kessler Stefan	Gemeinderat, ab 1.5.2023 Statthalter
– Bucher Rita	Gemeindeschreiberin
– Casanova Esther	Raumplanerin

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde ursprünglich die Esther Casanova Raumplanung GmbH, Chur, beauftragt. Infolge der Integration von Esther Casanova Raumplanung GmbH in die Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur, ist seit Januar 2022 Stauffer & Studach Raumentwicklung mit dem Ortsplanungsmandat betraut.

Zuhanden der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsauflage und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Rechtskräftig wird die Planung mit Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden entscheidet.

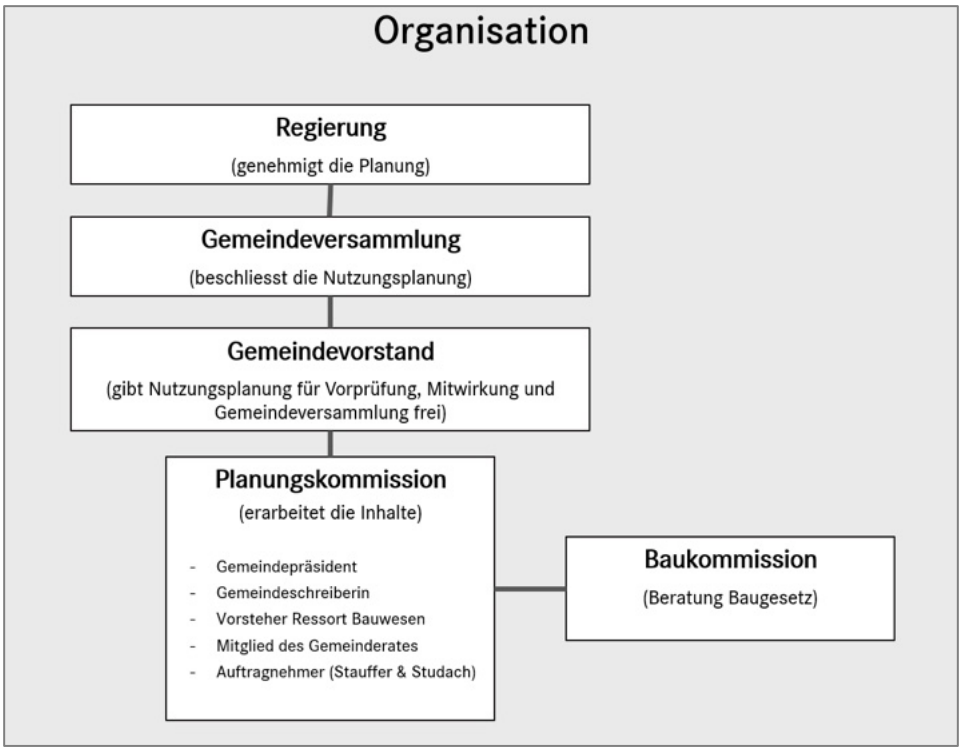


Abbildung 2: Organisation

2.2 Ablauf / Termine

	Bearbeitungszeitraum	Sitzungen Planungskommission
Beschluss KRL	2019	Beschluss: 18. August 2020
Erarbeitung Pläne und Gesetze	Mitte 2020 – Frühjahr 2021	22. September 2020 27. Oktober 2020
Vorbereitung Vorprüfungsvorlage	Frühjahr 2021 - 16. Dezember 2021	18. Februar 2021 10. Mai 2021 Verabschiedung im Gemeindevorstand: 17. August 2021
Kantonale Vorprüfung	17. Dezember 2021 - 12. Juli 2022	
Bereinigung nach Vorprüfung	Mitte Juli - Oktober 2022	23.07.2022
Informationsveranstaltung		23.11.2022
1. Mitwirkungsauflage		25. Nov. - 30.Dez. 2022
Sitzung gewählter Gemeindevorstand sowie Baukommission		21. April 2023
Gemeindevorstand (Verabschieden z.H. 2. Mitwirkungsauflage		20. Juni 2023
2. Mitwirkungsauflage		21. Juli bis 21. Aug. 2023
Gemeindeversammlung		30. Oktober 2023
Beschwerdeauflage		24. Nov. bis 27. Dez. 2023
Genehmigung Regierung		

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 17. Dezember 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2022 äusserten sich die kantonalen Amtsstellen zur Revision. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird die in Art. 4 RPG verlangte Information der Bevölkerung und die Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage konnten Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Ergebnisse der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

Während der Auflagefrist sind insgesamt 25 Einwendungen eingegangen. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht und durch den Gemeindevorstand wie folgt beurteilt:

a) *Die Parzelle Nr. 89 sei wie bisher in der Wohnzone zu belassen.*
Diesem Begehren wird Folge geleistet. Der Parkierungszweck ist in der Wohnzone zonenkonform und auf der Parzelle besteht bereits ein Mehrfamilienhaus mit entsprechend grossen Geschossflächen. Die Zonengrenze wird auf die tatsächliche Bebauung ausgerichtet.

b) *Die geplante Umzonung der Parz. Nr. 31, 32 und 99 sei abzulehnen. Die Parzellen seien in der Dorfzone zu belassen.*
Diesem Begehren wird Folge geleistet. Auf die Sicherung der hofartigen Grünanlage im Ortskern wird verzichtet.

c) *Die Einzonungen der Parzellen Nrn. 7, 8, 9 und 17 werfen aus verkehrlicher Sicht Fragen auf. Zudem widersprechen die Einzonungen den Zielen der Ortsplanungsrevision.*
An den geplanten Einzonungen wird festhalten. Bei den vorgesehenen Einzonungen handelt es sich um Arrondierungen im Sinne von Baulückenschliessungen. Die verkehrliche Mehrbelastung hält sich in Grenzen.

d) *Die Parzelle Nr. 17 sei in eine Dorferweiterungszone einzuzonen.*
Dem Wunsch wird Folge geleistet, da die unmittelbar angrenzenden Parzellen in der Dorfzone liegen und Parzelle 17 eine Abrundung des Dorfkerns darstellt.

e) *Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 sei gemäss den dargelegten Planbeilagen zu ergänzen.*
Die entsprechenden Vorschläge wurden geprüft und im Generellen Erschliessungsplan ergänzt.

f) *Die Parzelle Nr. 302 sei einzuzonen.*
Die vorgeschlagene Einzonung übersteigt das Mass, welches die Gemeinde mit den aktuellen Bevölkerungsprognosen an Bedarf ausweisen kann. Wie im

Strategieplan zum KRL aufgezeigt, handelt es sich aber um eine mögliche langfristige Siedlungserweiterung. Somit wird die Fläche in der Landwirtschaftszone belassen.

g) *Die Teilparzelle Nr. 18 sei in der Landwirtschaftszone zu belassen. Alternativ sei die 350m^2 grosse Fläche der Zone für Kleinbauten und Gärten zuzuweisen.*
Dem Alternativvorschlag, der eine Einzonung in eine Zone für Kleinbauten und Gärten vorsieht, wird Folge geleistet. Die Zonierung wird entsprechend vorgenommen.

h) *Die Zonengrenze zwischen der Hotelzone und der Landwirtschaftszone (Parzelle Nrn. 190 und 782) sei dahingehend anzupassen, dass der Minimalabstand des Restaurants Bündte zur Zonengrenze rund 2.60 m aufweist.*
Diese planerische Anpassung entspricht einer Arrondierung und Zonenbereinigung. Durch die geringfügige Grenzverschiebung können Grenzkonflikte, die allein bei geringfügigen baulichen Tätigkeiten entstehen würden, vermieden werden. Auf privater Basis kümmern sich die beiden Grundeigentümer um die Grenzmutation.

i) *Auf eine Regelung der Baulandverfügbarkeit sei auf der Parzelle Nr. 13 zu verzichten. Alternativ soll der Bongert der Zone für Grünflächen zugewiesen werden.*
Gemäss kantonalem Richtplan haben Massnahmen zur Mobilisierung auf Gemeindegebiet konsequent zu erfolgen. Aus diesem Grund kann die Regelung zur Baulandverfügbarkeit nicht punktuell aufgehoben werden. Hingegen kann eine Umzonung in eine Zone für Grünflächen aus ortsbaulichen Gründen unterstützt werden. Dies sichert den Erhalt des Bongerts und gewährleistet eine langfristige Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Dem Vorschlag kann stattgegeben werden.

j) *Sämtliche Naturobjekte, Hecken und besonders wertvolle landschafts- und ortsbildprägende Gehölzstrukturen seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.*
Die Naturobjekte, Hecken und besonders wertvolle landschafts- und ortsbildprägende Gehölzstrukturen werden bereits heute mit dem Vernetzungskonzept und den unzähligen, in der Gemeinde vorhandenen Bewirtschaftungsverträgen gesichert. Der Vorschlag, sämtliche Naturobjekte, Hecken und besonders wertvolle landschafts- und ortsbildprägende Gehölzstrukturen von lokaler Bedeutung mittels einer Naturschutzzone zu sichern, wird abgewiesen.

k) *Art. 49 BauG (Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte) sei wie folgt zu ergänzen:*
Bei Kirchen mit Fledermausquartieren ist zugunsten der Fledermäuse auf eine Aussenbeleuchtung zu verzichten.

Die Kirche und der Kirchenturm werden nicht beleuchtet. Die vorhandene Aussenbeleuchtung des Strassenraumes und des Vorplatzes dient der Sicherheit und dem Wohlbefinden der Dorfgemeinschaft. Weiter regelt der Artikel bereits, dass bei Bauarbeiten an Gebäuden mit bezeichneten Fledermausquartieren vor Ausarbeitung der Projektpläne eine vom Amt für Natur um Umwelt (ANU) für den Fledermausschutz beauftragte Fachperson beigezogen werden muss. Ein Verzicht jeglicher Beleuchtungen um die Kirche wird nicht als verhältnismässig erachtet, weshalb der Vorschlag abgelehnt wird.

l) *Auf die Aufnahme des Wegabschnitts (von 2763380 / 1209230 bis 2763620 / 1209270) im GEP als Wanderweg sei zu verzichten.*
Der Wanderweg wurde in Absprache mit dem Verein «Wanderwege Graubünden» und der Älplibahn festgelegt. Die Wegführung auf dem Grat ist ideal und die Schonung des TWW in der Flanke ist gewährleistet. Ab Wannabödeli nach Mürli (und weiter zur Messhaldenspitze-Vilan) handelt es sich um einen alpinen, blau-weiss markierten Wanderweg, der bei Schweizmobil entsprechend verzeichnet ist. Bei dieser Kategorie sind bauliche Vorkehrungen nicht vorausgesetzt und der Weg verläuft abschnittsweise weglos. Wanderer müssen trittsicher sein. Am GEP-Eintrag wird festgehalten.

m) *Es sei kein neues Bauland einzuzonen.*
Die vorgesehenen Einzonungen sind Bauzonen-Arrondierungen von untergeordneter Bedeutung. An diesen wird festgehalten.

n) *Die Ausnützungsziffer sei auf mindestens 0.8 für den suburbanen Raum zu erhöhen.*
Gemäss kantonalem Richtplan kann die Gemeinde tiefere Mindestdichten festlegen, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. Jenins weist wie im Planungsbericht beschrieben mehrere Merkmale auf, die eine tiefere Mindestdichte begründen. Insbesondere handelt es sich bei Jenins um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Ausserdem ist im regionalen Richtplan vorgesehen, Jenins dem Raumtyp ländlich zuzuweisen. Der Vorschlag wird aus den erwähnten Gründen abgelehnt.

o) *Die Zone für Kleinbauten und Anlagen habe vollständig ausserhalb der Gewässerraumzone zu liegen.*
Es ist unerheblich, welche Zone der Grundnutzung von der Gewässerraumzone überlagert wird. Die Bestimmung gemäss Art. 37a KRG (Gewässerraumzone) gilt uneingeschränkt und übersteuert die Bestimmung zur Zone der Grundnutzung (sei es Landwirtschaftszone, Dorfzone oder Zone für Kleinbauten und Gärten). Der Vorschlag wird aus den erwähnten Gründen abgelehnt.

p) *Die Landschaft «Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus» sei in den Zonenplan aufzunehmen.*
Die Landschaft Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus ist im kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar als Landschaft von regionaler Bedeutung verzeichnet. In den Kantonalen Richtplan ist sie aber nicht überführt worden. Nur Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan sind behördenverbindlich und durch die Gemeinden in eine Landschaftsschutzzone in den Zonenplan zu überführen. Die Interessensabwägung gegen eine Aufnahme erfolgte bereits im kantonalen Richtplan. Dem Vorschlag wird nicht stattgegeben.

q) *Die Anzahl Pflichtparkplätze seien aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalanzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren.*
r) *Es sei ein Ausnahmeartikel im Baugesetz aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.*

Die Festlegung von Pflichtparkplätzen mit der Möglichkeit der Ersatzabgabe ist ein bewährtes System, das die Gemeinde weiterführen will. Den beiden Vorschlägen wird nicht stattgegeben.

s) *Der neu formulierte Art. 32 (Gewerbezone) sei zu eng geschneidert. Der alte Art. 20 des Baugesetzes sei beizubehalten, allenfalls unter Ergänzung, dass Büro- und Wohnräume nicht mehr als 40 % der tatsächlich realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs ausmachen dürfen.*
Sei dies mit der kantonalen Gesetzgebung nicht vereinbar, so wäre zu prüfen, ob nicht eine Umzonung zur Wohn- und Gewerbezone möglich ist.
In der Gemeinde Jenins gibt es nur die Gewerbezone Siechenstuden, die fast vollständig überbaut ist. Dieses Bauland soll in erster Linie dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Für das Wohnen stehen die Dorf-, Dorferweiterungs- und Wohnzonen zur Verfügung. Deshalb wird dem Vorschlag nicht stattgegeben.

t) *Der Art. 36 Abs. 2 (Rebbauzone) sei dahingehend anzupassen, dass «pro Hektare» aus dem Artikel entfernt wird.*
Die Bestimmung zur Rebbauzone soll die aktuelle kantonale Praxis und Rechtsprechung bezüglich Bewilligungsfähigkeit von Rebhäuschen widerspiegeln. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone können nur bewilligt werden, wenn sie mit dem Bundesrecht übereinstimmen. Eine kommunale Vorschrift, die über das hinausgeht, ist nicht praxistauglich (und nicht genehmigungsfähig). Deshalb wird dem Vorschlag nicht stattgegeben.

u) *Der Art. 69 Abs. 3 BauG (Solaranlagen) sei wie folgt zu ergänzen:*

Solaranlagen sind im ganzen Gemeindegebiet ausser in der Landwirtschafts- und Gewerbezone bei bestehenden Gebäuden bündig mit dem Dacheindeckungsmaterial einzubauen. Aus Rücksichtnahme auf das schützenswerte

Ortsbild sind an Hauptfassaden keine Energieanlagen anzubringen.
In der Gemeinde Jenins mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) ist auch bezüglich Landwirtschafts- und Gewerbezone ein besonders sorgfältiger Umgang mit Solaranlagen geboten. Art. 69 erfuhr jedoch eine grundlegende Überarbeitung im Einklang mit dem übergeordneten Recht, weshalb der Vorschlag hinfällig ist.

v) *Entlang der Parzelle Nr. 97 sei eine Baulinie parallel zur Strasse mit einem Abstand von 2m festzulegen.*
Das Anliegen betrifft die Unterschreitung des minimalen Waldabstandes, was unter Abwägung aller Interessen möglich ist. Der Wunsch wurde mit dem Amt für Wald und Naturgefahren besprochen und ist in den Zonenplan eingeflossen.

Aus Sicht der Bewirtschaftung des Waldes hat die Massnahme keine Einschränkungen zur Folge. Auf der Liegenschaft Nr. 1152 wird demnächst vom privaten Bewirtschafter und Waldeigentümer ein Holzlagerplatz erstellt. Demzufolge steht im unmittelbaren Grenzbereich zu den Liegenschaften Nr. 709 und 756 inskünftig kein Hochwald mehr. Dem Vorschlag kann aus den dargelegten Gründen stattgegeben werden, um damit eine gute und haushälterische Bebauung der ohnehin schon schmalen Parzelle Nr. 97 zu ermöglichen. In der Folge wurden alle Parzellen auf dem fraglichen Abschnitt miteinbezogen.

w) *Der bestehende Quartierplan Cacarola sei inhaltlich in die Zonenplanrevision aufzunehmen. Dies betrifft insbesondere die Baugestaltungslinie, die Einfriedungsmauer sowie die Firstrichtung entlang der Sägenstrasse.*
Der Vorschlag, den Inhalt des Quartierplans Cacarola, namentlich den Baugestaltungsbereich, die Einfriedungsmauer und die Firstrichtung, in den Generellen Gestaltungsplan zu überführen, wird übernommen.

x) *Nach Übernahme der Elemente in den Zonenplan wird anschliessend ein Antrag auf Aufhebung des Quartierplans Cacarola gestellt.*
Der Vorschlag um Aufhebung des Quartierplans wird als zweckdienlich erachtet und wird nach abgeschlossener Ortsplanungsrevision entsprechend geprüft.

y) *Artikel 70 (Mobilfunkanlagen) sei in verschiedenen Punkten gemäss dem dargelegten Vorschlag zu überarbeiten.*
Der Vorschlag wurde geprüft und zum Anlass genommen, den fraglichen Artikel grundlegend zu überarbeiten.

2.6 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage

Aus den Ergebnissen der Mitwirkungsauflage und ergänzenden Prüfungen ergaben sich nachfolgende Anpassungen an den Planungsmitteln:

Zonenplan

- Teilparzelle Nr. 13 in Zone für Grünflächen, keine BLM
- Teilparzelle Nr. 15 in Zone für Kleinbauten und Gärten und Zone für Grünflächen, keine BLM
- Parzelle Nr. 17 Zuweisung zu Dorferweiterungszone, mit BLM und QP-Pflicht
- Teilparzelle Nr. 18 in Zone für Kleinbauten und Gärten
- Parzellen oder Teilparzellen Nrn. 31, 32, 33, 99, 100 und 103 Belassung in der Dorfzone
- Parzelle Nr. 89 Belassung in der Wohnzone, Korrektur Zonengrenze
- Teilparzelle Nr. 90: Zone für Kleinbauten und Gärten (statt LWZ)
- Parzelle Nr. 97, 709, 756: neue Waldabstandslinie
- Parzelle Nr. 190: Zuweisung zur Hotelzone (schmaler Streifen) inkl. Arealplanpflicht
- Teilparzelle Nr. 761: Zuweisung zur Wohnzone (statt LWZ)
- Teilparzelle Nr. 1140: Bereinigung Zonengrenze Wohnzone / Zone für Kleinbauten und Gärten
- Teilparzelle Nr. 302: Zuweisung zur Landwirtschaftszone (statt üG)

Genereller Gestaltungsplan

- Firstrichtung, Einfriedungsmauer und Baugestaltungslinie in Bereich der Parzellen Nrn. 82-84, 1129 ergänzt (aus dem QP übernommen)

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

- Verschiedene Festlegungen angepasst (Quellen, Zuleitungen, etc.)

Baugesetz

- Gesamthafte rechtliche Überprüfung und Änderung

2.7 Zweite Mitwirkungsauflage

Die Vorlage erfuhr nach der ersten Mitwirkungsauflage einige Änderungen (siehe vorangehendes Kapitel). Insbesondere wurde das Baugesetz einer gründlichen Überarbeitung unterzogen. Um der Bevölkerung ausreichend Gelegenheit zu geben, sich mit der Planung auseinanderzusetzen, wurde eine zweite Mitwirkungsauflage durchgeführt. Die Mitwirkungsauflage fand im Juli/August 2023 statt. Während dieser Zeit bestand wiederum die Möglichkeit, sich mit persönlichen Anliegen an den Gemeindepräsidenten zu wenden (Sprechstunden). Von diesem Angebot wurde an

drei Abenden rege Gebrauch gemacht. Auch während der zweiten Mitwirkungsauflage konnten Betroffene und Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

2.8 Einsprachen zu den Waldfeststellungen

Mit der Revision wurden an zwei Orten neue Waldfeststellungen in den Zonenplan aufgenommen. Es betrifft dies im Gebiet Müli die Baulandparzelle 665 sowie im Gebiet Hinterwaldweg die Baulandparzelle 670. Entlang der neu erstellten Caspärschstrasse wurde der Verlauf der Waldfeststellung korrigiert. Gegen die im Zonenplan speziell bezeichneten Waldgrenzen konnte innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) Einsprache erhoben werden. Ohne Einsprache tritt die Waldfeststellung in Kraft.

2.9 Ergebnisse der zweiten öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

Während der Auflagefrist sind insgesamt vier Einwendungen eingegangen. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht und durch den Gemeindevorstand wie folgt beurteilt:

a) *Das im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Kulturobjekt (Sodbrunnen) auf der Parzelle Nr. 457 sei aufzuheben. Es handle sich dabei um ein unbedeutendes Objekt, das der Eigentümer der Parzelle auf eigene Kosten saniert und hergerichtet habe.*
   Der Sodbrunnen befindet sich auf der Parzelle Nr. 457 innerhalb des Stalls. Aufgrund des geschichtlichen Hintergrunds des Brunnens sowie der Rarität der Baute wurde das Kulturobjekt bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 1996 (RB Nr. 744 vom 16. April 1996) in der Nutzungsplanung gesichert. Für den archäologischen Dienst sowie für die Gemeinde stellt der Sodbrunnen ein wichtiges Kulturobjekt dar, das es auch in Zukunft zu schützen gilt. Aus diesem Grund wird an der Festlegung im Generellen Gestaltungsplan (GGP) gemäss Art. 49 BauG und Art. 44 KRG festhalten.

b) *Art. 50 BauG sei wie folgt zu ergänzen:*
   Bei Kirchen mit Fledermausquartieren ist zugunsten der Fledermäuse auf eine Aussenbeleuchtung zu verzichten.
   Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort k) aus Kapitel 2.5.

c) *Die Landschaft «Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus» sei in den Zonenplan aufzunehmen. Sollte auf die Aufnahme von Landschaften von regionaler Bedeutung verzichtet werden, sei dies nachvollziehbar zu begründen und es sei aufzuzeigen, dass die Landschaftsschutzziele/Landschaftsqualitätsziele weiterhin vollumfänglich gewährleistet sind.*
   Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort p) aus Kapitel 2.5.

d) *Sämtliche Naturobjekte seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen. Sollte auf die Zuweisung von Naturobjekten zur kommunalen Naturschutzzone verzichtet werden, sei dies im Einzelfall nachvollziehbar zu begründen und es sei aufzuzeigen, dass die Schutzziele weiterhin vollumfänglich gewährleistet sind.*
Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort j) aus Kapitel 2.5.

e) *Es sei kein neues Bauland einzuzonen.*
Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort m) aus Kapitel 2.5.

f) *Die Ausnützungsziffer sei auf mindestens 0.8 für den suburbanen Raum zu erhöhen.*
Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort n) aus Kapitel 2.5.

g) *Die Anzahl Pflichtparkplätze seien aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren.*
Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort r) aus Kapitel 2.5.

h) *Es sei ein Ausnahmeartikel im Baugesetz aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.*
Dem Vorschlag wurde nicht Folge geleistet, vgl. Antwort r) aus Kapitel 2.5.

i) *Art. 70 (Mobilfunkanlagen) sei in den folgenden Punkten zu überarbeiten:*

1) *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen ~~sowie die wesentliche Änderung und Erweiterung von bestehenden visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen~~ erforder~~n~~t eine Standortevaluation [...].*

2) [...]

1. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte oder Infrastrukturen gemäss Absatz 3.

3) Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin zudem insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

~~a. Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes~~

b. Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, bei der Neuakquisition die gemeinsame Nutzung bestehender Sendestandorte oder Infrastrukturen zu prüfen. ~~durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.~~

4) [...]

5) Die Baubehörde kann ~~von~~ mit den Mobilfunkanbietern ~~verlangen, dass diese mit ihr~~ eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.

Nachdem die Eingabe vom 30. Dezember 2022 zur ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage zum Anlass genommen wurde, den Artikel grundlegend zu überarbeiten, ergeben die neuerlichen Wünsche keinen Anlass, am vorliegenden Artikel (Art. 70 BauG) etwas zu ändern.

j) *Die Parzelle Nr. 302 sei teilweise einzuzonen und im Umfang von 3'200 m² der Wohnzone zuzuweisen.*

Die vorgeschlagene Einzonung übersteigt das Mass, welches die Gemeinde mit den aktuellen Bevölkerungsprognosen an Bedarf ausweisen kann. Wie im Strategieplan zum KRL aufgezeigt, handelt es sich aus heutiger Sicht aber um eine mögliche langfristige Siedlungsentwicklung. Somit wird die Fläche aktuell in der Landwirtschaftszone belassen.

2.10 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsauflage

Aus den Ergebnissen der 2. Mitwirkungsauflage und ergänzenden Prüfungen ergaben sich nachfolgende formelle Anpassungen an den Planungsmitteln:

Genereller Gestaltungsplan

– Verschiebung der Festlegung des Sodbrunnens an den tatsächlichen Standort (GVG 67-A statt 67).

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 / 1:10'000

– formelle Anpassung von Festlegungen an die tatsächliche räumliche Situation

2.11 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Für die Beschlussfassung des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans, des Generellen Erschliessungsplans und des Baugesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig, welche der Vorlage am 30. Oktober 2023 zugestimmt hat.

2.12 Beschwerdeauflage

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeauflage für die Dauer von 30 Tagen vom 24. November bis 27. Dezember 2023. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

3 Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Gesamtrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11).
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass und soweit zweckmässig vor (Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen im ländlichen Raum muss das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein (Kap. 5.2-9).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Siedlungsgebieten über 1 ha erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die kantonale Bevölkerungsperspektive zu beachten (vgl. Kap. 4).

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

3.3.1 Siedlung

Historische Ortskerne:

- Jenins (Zwischenergebnis)

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):

- Jenins, nationale Bedeutung

Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)

- 24.SN.01, Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

3.3.2 Landschaft

Flachmoor:

- FM-470, Obersäss, Alp Ortasee, Bedeutung: national (Festsetzung)
- FM-471, Nördl. Obersäss, Alp Ortasee, Bedeutung: national (Ausgangslage)
- FM-472, Alpnova, Seewis i.P. und Jenins (Festsetzung)

Amphibienlaichgebiete:

- AM-386, Siechenstuden (Ausgangslage)

Wildtierkorridore:

- GR39, Regionale Bedeutung, Zustand intakt (Festsetzung)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Aktualisierung des regionalen Richtplans Landquart umfasst die Umsetzung des regionalen Raumkonzeptes. Die Aktualisierung des Richtplanes wurde im Jahr 2020 angegangen und wird mit der vorliegenden Revision gegenseitig abgestimmt. Der Vorprüfungsbericht des ARE liegt nun vor.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Jenins hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein KRL erarbeitet, das als Strategieinstrument ohne Verbindlichkeit zu betrachten ist. Aus dem KRL ergeben sich in folgenden Bereichen Handlungsanweisungen, die direkt oder indirekt über die Ortsplanungsrevision umgesetzt werden können:

Natur- und Grünräume

Landschaft und Dorf

- Die landwirtschaftliche Prägung soll für die Zukunft erhalten bleiben.
- Die Landschaft soll auch in Zukunft mit dem Siedlungsgebiet verflochten sein.

Reblandschaft

- Schutz der bestehenden und zukünftigen Rebflächen
- Erhalt und Förderung der Rebbaubetriebe im Dorf
- Nutzung der bereits im Zonenplan vorhandenen Rebsiedlungszone
- Lebendiges Dorfleben

Innerdörfliche Grünräume

- Die identitätsstiftenden innerdörflichen Wiesen-, Reb- und Gartenbereiche sollen zum Erhalt der räumlichen Qualität des Siedlungsraums erhalten bleiben.

Verkehr

Plätze und Brunnen

- Kleine Plätze mit Brunnen prägen den öffentlichen Raum und gehören bei vielen Bündner Dörfern, gerade in der Herrschaft, zum Ortsbild.

Siedlung

Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes

- Projekte, welche die traditionellen Gestaltungs- und Bauweisen in eine zeitgemässe Architektur übertragen und dabei die Stimmung des Ortsbildes weiterbauen, sollen gefördert werden.

Besonderheiten im Dorfkern

- Bei zukünftigen baulichen Veränderungen sind die Merkmale wie Gebäudestellung und -orientierung zu beachten, um das historisch gewachsene Bild zu erhalten.

Innenentwicklung und Reserven

- Verdichtung ermöglichen
- Unbebaute Parzellen in der Bauzone sollen bebaut werden (Bauland ist zum Bauen da!).

Innenentwicklung Dorfzone (DZ)

- Verdichtung soll innerhalb der bestehenden räumlichen Struktur hauptsächlich durch Umnutzungen ermöglicht werden.
- Die Nutzung der Baulandreserven in der Dorfzone soll mittels ortsverträglicher Planungen möglich sein.
- Die Erneuerung des Bestandes soll gefördert werden.

Dorferweiterungszone (DEZ)

- Verdichtung durch grössere Bauvolumen und aneinander gereihte Wohneinheiten in der Dorferweiterungszone ermöglichen.
- Entwicklung von Gebäuden mit einem räumlichen und architektonischen Bezug zu Jenins.
- Nutzungsdurchmischung erhalten

Wohnzone (WZ)

- Verdichtung mit Erhalt der Einfamilienhausqualitäten durch Erweiterung der vorhandenen Volumina und aneinander gereihte Wohneinheiten in der Wohnzone ermöglichen.

Siedlungserweiterung

- Neues Wohngebiet mit lokalen siedlungsplanerischen Bezügen.

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Jenins stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2012 und wurde am 21. Oktober 2013 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 998). In der Folge wurden folgende Teilrevisionen vorgenommen:

- TR Oberes Sprecherhaus Beschluss Departement 23. Juni 2014
- TR Gewässerraum Genehmigung Regierung 16. Oktober 2018

3.7 Weitere relevante Grundlagen

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

- Gefahrenzonen gemäss Protokoll der Gefahrenkommission III vom 31. Januar 2022.
- Wald (Waldfeststellung dynamischer Waldrand beim Auffangbecken in der Teilerrüfe wurde seitens AWN erst kürzlich angepasst)
- Grundwasserschutzzonen-Ausscheidung gemäss RB Nr. 367 vom 28. April 2020 sowie Grundwasserschutzzonen-Ausscheidung der Gemeinde Malans gemäss RB Nr. 689 vom 24. August 2020.
- Kantonales Biotop- und Landschaftsschutzinventar
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (Denkmalpflege, Stand 2018)

4 Konzept Bauzone

4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Kanton Graubünden hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. Im Datenblatt der Gemeinde Jenins von 2016 wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sowie der Bevölkerungsszenarien postuliert, dass die WMZ-Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Jenins zu knapp dimensioniert seien.

Im Rahmen der Erarbeitung des KRL hat die Gemeinde Jenins gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsperspektive die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methode beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit zu gross dimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Jenins ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit zu knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016 und ist im KRIP-S festgesetzt.

4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das ARE die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsperspektive (2022) vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Perspektive in der vorliegenden Gesamtrevision zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022-2050

Die aktualisierte Bevölkerungsperspektive sieht für die Gemeinde Jenins ein deutlich geringeres Wachstum vor als die Perspektive 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung in den nächsten 15 Jahren.

Während die Perspektive 2016 im Bezugszeitraum von 2021 – 2036 von einem Zuwachs um 112 Personen ausging, geht die neue Perspektive 2022 im gleichen Zeitraum von einem Zuwachs von 71 Personen aus.

4.4 Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Gemäss Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der vor der vorliegenden Ortsplanungsrevision rechtskräftigen WMZ auf rund 2.62 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 85 % (Stand März 2023).

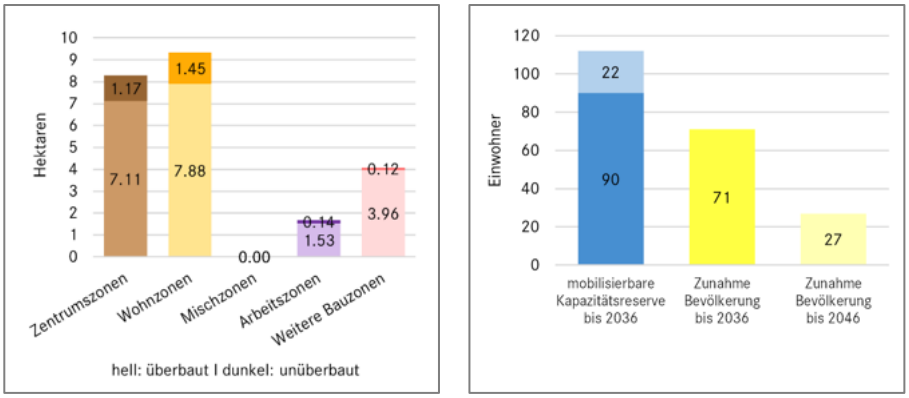


Abbildung 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts).

Bei der aktuellen Prognose des Kantons (Stand 2022) wird von einem Wachstum von 71 Personen im Zeitraum zwischen 2021 – 2036 (vgl. vorheriges Kapitel) ausgegangen. Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 112 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber, wobei sich dieser Wert aus einem Anteil von 90 Personen innerhalb der unbebauten Bauzone und 22 Personen auf unternutzten Parzellen zusammensetzt.

4.5 Vergangene Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Jenins von der Zeitspanne von 1995 - 2021, kann zusammengefasst festgestellt werden, dass ein kontinuierliches Wachstum stattgefunden hat.

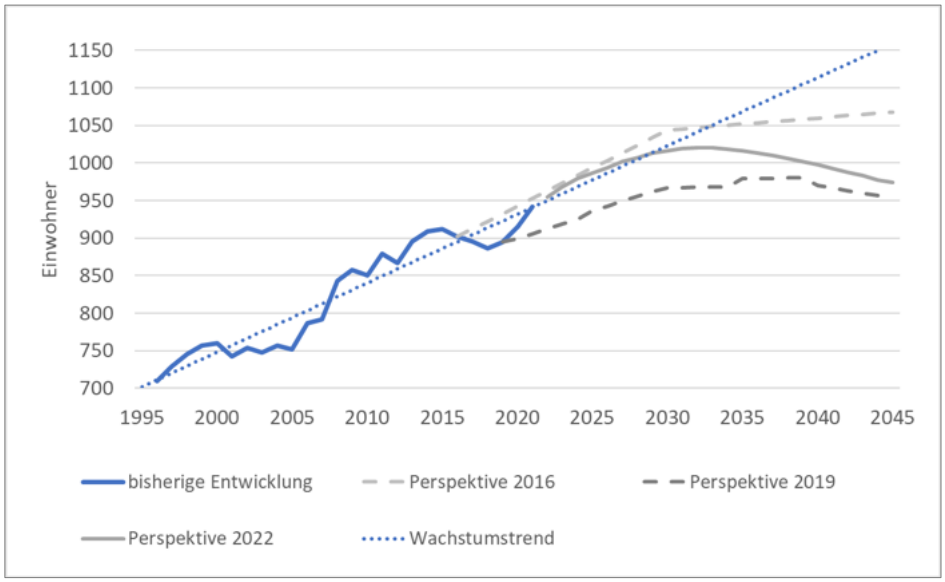


Abbildung 4: Effektive vergangene Bevölkerungsentwicklung (blau)

Einzig im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 kann eine Stagnation festgestellt werden. Nach 2005 stiegen die Bevölkerungszahlen markant an. Dies dürfte mit der aufkommenden Mobilität und der gesuchten, attraktiven Wohnlage sowie realisierten grösseren Überbauungen (Mehrfamilienhäuser) zusammenhängen.

4.6 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen

Mit 942 Einwohnern im Jahr 2021 zählt die Gemeinde Jenins zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden der Region Landquart.

Wie im Kapitel 4.2 beschrieben, gilt es gemäss kantonaler Wegleitung der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive (Stand 2022) beizuziehen. Die effektive Bevölkerungsentwicklung fiel bisher jedoch höher aus als die Prognose von 2019. So leben heute beinahe so viele Einwohner in Jenins, wie die Prognose von 2019 als maximalen Wert (Scheitelpunkt) im Jahr 2040 prognostiziert hatte. Die tatsächliche Entwicklung hat also die Prognose schon fast eingeholt.

Somit erscheint ein Abstellen der Bauzonengrösse allein auf die Prognose von 2022 nicht zielführend. Berücksichtigt werden muss ebenfalls die vergangene Entwicklung sowie die Standortqualitäten der Gemeinde Jenins, die sich unter anderem aus exzellenter Lagequalität und daraus folgender hoher Nachfrage auszeichnet.

Im Weiteren stellt die Region Landquart gemäss Bevölkerungsprognose 2019, nach der Region Imboden, die am zweitstärksten wachsende Region Graubündens dar.

Gestützt auf diese Prognose ist von 2019 bis 2036 (eine 15jährige Nutzungsplanperiode) mit einem Wachstum von bis zu 14% in der Region Landquart zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Teil dieses erwarteten Wachstums auch in der Gemeinde Jenins in reduzierter Form abspielen wird. Die Entwicklung der vergangenen Jahre als auch die jüngsten Zahlen lassen vermuten, dass sich die Entwicklung fortsetzt und damit über der prognostizierten Entwicklung der Bevölkerungsperspektive 2022 liegt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bisher bewährte Ansiedlungspolitik fortzuführen, um ein angemessenes Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Dies umfasst ein durchschnittliches jährliches Wachstum von ca. 0.7% bis 2036. Diese Annahme liegt somit höher als die Bevölkerungsperspektive 2022 und kann in etwa mit der Prognose von 2016 gleichgesetzt werden. Ausgehend von der Bevölkerungszahl der Gemeinde im Jahr 2021 (942 EW) resultiert im Schnitt ein Zuwachs von rund sieben Personen pro Jahr im Rahmen einer Nutzungsplanperiode von 15 Jahren (bis 2036).

Somit kann aus Sicht der Gemeinde die Bemessung der Bauzone nicht einzig auf die Bevölkerungsperspektive abgestellt werden. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde, die exzellenten Lagequalitäten, die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die aktiven Massnahmen der Gemeinde zu berücksichtigen.

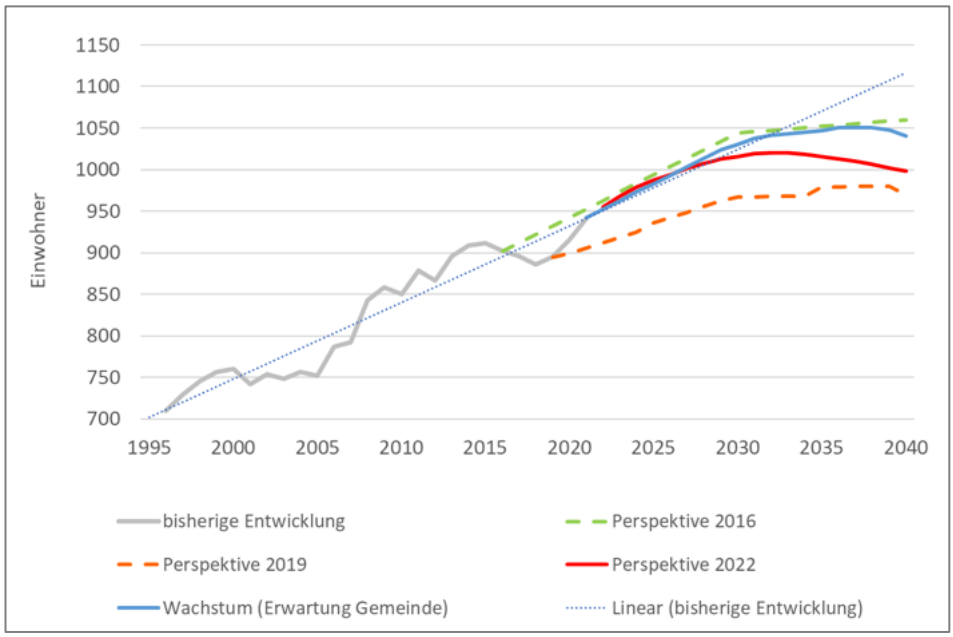


Abbildung 5: Kantonale Bevölkerungsperspektive 2016 (grün), 2019 (orange) und 2022 (rot) für die Gemeinde Jenins (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (blau)

	Absolute Bevölkerungsanzahl	**Absolutes Bevölkerungszuwachs**
Jahr 2021	*942 Einwohner*	-
Jahr 2036		
Annahme Kanton:	1013 Einwohner	+ 71 Einwohner
Annahme Gemeinde:	1050 Einwohner	+108 Einwohner
2036-2046		
Annahme Kanton:	969 Einwohner	- 44 Einwohner
Annahme Gemeinde:	1140 Einwohner	- 10 Einwohner

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung absolut

In der Tabelle sind die erwarteten Bevölkerungszahlen für den Nutzungsplanhorizont von 15 Jahren (bis 2036) einerseits gemäss kantonaler Prognose 2022 und gemäss Annahme der Gemeinde einander gegenübergestellt. Die grosse Differenz (37 Einwohner oder die Hälfte mehr) resultiert trotz der Abflachung, die auch in der Kalkulation der Gemeinde ab 2030 berücksichtigt worden ist. Bis 2027 laufen die beiden Kurven allerdings noch mehr oder weniger identisch. Die Schere tut sich erst ab 2028 bis 2036 (bzw. 2046) auf.

Ersichtlich wird daraus ebenfalls der prognostizierte Bevölkerungsrückgang im Zeitraum nach 2036. Gesamthaft beträgt das von der Gemeinde prognostizierte Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2021 bis 2046 +98 Einwohner. Auf dieser Basis erfolgt die Bauzonendimensionierung und die Kapazitätsberechnung.

4.7 Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine haushälterische bauliche Nutzung der Grundstücke.

4.8 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sind in Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven und positiver Bevölkerungsprognose die WMZ unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung im

Grundsatz quantitativ so weit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Die Bevölkerungsperspektive 2022 sieht für die Gemeinde Jenins lediglich ein schwaches Wachstum vor, demgegenüber steht die tatsächliche Entwicklung und Erwartung der Gemeinde mit einem höheren Wachstum der Einwohnerzahl.

Gemäss der Wegleitung hat die Gemeinde die WMZ quantitativ so weit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Konkret ist der Bedarf anhand der benötigten Bauplätze unter Berücksichtigung der Dichtewerte des Raumtyps aufzuzeigen.

Die Reserven von Jenins (Gesamt- und Teilparzellen) umfassen rund 25 Bauplätze. Dabei wird davon ausgegangen, dass für den ländlichen Raum ortstypische Einfamilienhäuser (eine Wohnung mit Einliegerwohnungen) oder Doppeleinfamilienhäuser realisiert werden. Bei grösseren Grundstücken wird die Realisierung von Mehrfamilienhäusern erwartet.

Auf den 25 vorhandenen Bauplätzen können überschlagsweise 65 Wohneinheiten realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.2[1] Personen pro Haushalt ergibt dies ein Einwohnerpotenzial von theoretisch 140 Einwohnern. Dieser Wert liegt im Rahmen des prognostizierten Wertes von +108 Einwohner bis 2036 (siehe Abbildung 6). Gerade bei überschaubaren Gemeinden ergibt die Betrachtung der Anzahl Bauplätze eine realistischere Aussage als eine Herleitung über theoretische Dichtewerte.

4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ 2.37 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 2.37 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von rund 70 Einwohnern. Zusammen mit der mobilisierbaren Kapazitätsreserve in überbauter WMZ von 27 Einwohnern ergibt sich ein Einwohnerpotential von 97 Einwohnern. Dieser Wert liegt im Bereich des Bedarfs der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde.

4.9 Raumtyp

Gemäss Gemeindedatenblatt und Raumkonzept Graubünden (RK-GR) gehört die Gemeinde Jenins dem suburbanen Raum an. Im kantonalen Richtplan wird festgelegt,

[1] Durchschnitt Gemeinde Jenins 2.26 Personen pro Haushalt, kantonaler Belegungsdurchschnitt 2.1; aufgrund eines tendenziell sinkenden Belegungsgrads wird mit 2.2 Personen pro Haushalt gerechnet

dass die Gemeinden je nach Raumtyp Mindestdichten bei der baulichen Nutzung sicherstellen müssen. Für Gemeinden im suburbanen Raum beträgt die Mindestdichte bei Ein-, Um- oder Aufzonungen AZ=0.8, im ländlichen Raum beträgt diese AZ=0.5 (kantonaler Richtplan 5.2-11). Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

In Jenins liegen gestalterische und ortsbauliche Gründe vor, welche die Festlegung von tieferen Mindestdichten rechtfertigen. Es stellt sich aber ganz grundsätzlich die Frage, ob die Zuordnung zum suburbanen Raumtyp gerechtfertigt ist. Aus einer übergeordneten Sicht mag diese angemessen erscheinen, steht aber im Widerspruch zu den vorhandenen ländlichen Strukturen in der Gemeinde.

Auch im Regionalen Richtplan Landquart wird die Gemeinde Jenins dem ländlichen Raumtyp zugeordnet. Diese Einordnung wird durch das ARE im Entwurf des Vorprüfungsberichts bejaht. Ausserdem ordnet das Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Chur der 4. Generation Jenins als Gemeinde mit ländlicher Struktur ein.

Im Unterschied zu den suburban geprägten Gemeinden in der Talsohle (etwa Maienfeld oder Landquart), welche in den Talsiedlungen Autobahnanschlüsse, nahe und zentral gelegene Bahnhöfe, bedeutende Arbeitsstandorte und teilörtlich hohe Dichteverhältnisse aufweisen, sind die Siedlungsmerkmale des in Talnähe gelegenen, kleinräumigen und (wein-)bäuerlich bebauten historischen Dorfes Jenins ländlich geprägt. Die folgenden Merkmale zeigen dies deutlich.

Die Strassenräume in und um Jenins sind sehr eng. So fehlen Mittellinien gänzlich. Das Kreuzen zweier Fahrzeuge gestaltet sich an vielen Stellen schwierig. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse existieren zudem kaum Trottoirs oder sonstige Flächen, auf denen Fussgänger an den von Mauern gesäumten Strassen ausweichen können. Jenins bleibt über das Kantonsstrassennetz im Sinne einer guten Erreichbarkeit an die kantonalen und regionalen Zentren angebunden, was dem Leitsatz des kantonalen Richtplans Verkehr (KRIP-V Kap. 6.2-2) für den ländlichen Raum entspricht.

Nicht nur die Erschliessungsmerkmale des motorisierten Individualverkehrs in Jenins, sondern auch die bestehende Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs können mit ländlichen Gemeinden verglichen werden. Mit einer Erschliessungsgüte der Klasse E entspricht die Erschliessungsqualität des ÖV in Jenins der kantonalen Vorgabe für Einzonungen im ländlichen Raum. Die Erschliessungsanforderungen für den surburbanen Raum (Mindestgüteklasse D) kann aktuell nicht erreicht werden.

Ausserdem gilt es, die ortsbaulichen Qualitäten und das damit verbundene schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung zu wahren. Gleichermassen empfiehlt das ISOS im Inventarblatt (Stand 2022) bezüglich Erhaltungshinweise zur Gemeinde Jenins, dass:

a. die Ortssilhouette mit dem charakteristischen Kirchturm und den barocken Herrschaftshäusern keinesfalls konkurrenziert werden darf. Das heisst auf dominante Neubauten ist zu verzichten.
b. der Wechselwirkung zwischen Bebauung und Umgebung Sorge zu tragen ist und diese respektiert wird. Die klare Abgrenzung darf nicht durch die Errichtung von Gebäuden in der Nähe des Altbaurands gestört werden. Insbesondere auch bei der Weiterentwicklung der grundsätzlich rücksichtsvoll platzierten südöstlichen Ortserweiterung soll dies beachtet werden.
c. die ortsbildprägenden einheitlichen Bebauungsstrukturen mit Gärten, Vorplätzen und einzelnen Brunnenplätzen zu erhalten sind. Insbesondere auf grossflächige Versiegelungen sollte möglichst verzichtet werden.

Zudem sind in Jenins innerhalb der WMZ 24 landwirtschaftliche Betriebsstandorte verzeichnet. Dabei handelt es sich um Weinbau-, Milchwirtschafts- und Mutterkuhbetriebe.

Eine Ausrichtung der Mindestdichten auf den suburbanen Raum mit den damit verbundenen planerischen Umsetzungskonsequenzen wird weder als ortstypisch noch als zielführend angesehen. Gegenteilig kann davon ausgegangen werden, dass die Erhöhung der Dichten auf eine AZ von mindestens 0.8 negative ortsbauliche Konsequenzen zur Folge hätte und insbesondere im Widerspruch zu den besagten Empfehlungen a. – c. gemäss ISOS-national stünde.

Das RK-GR ist für die Regionen orientierend. Eine Hauptzielsetzung des kantonalen Richtplans Siedlung (Kap. 5.1.2) ist, dass eine die Eigenheit der jeweiligen Orte berücksichtigende, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. Eine auf den Ort angepasste Siedlungsentwicklung steht auch für die Gemeinde Jenins im Zentrum, weshalb aus den besagten Gründen von den hohen Mindestdichten abgesehen wird und der Planung der ländliche Raumtyp zu Grunde gelegt wird mit der Mindestdichte AZ=0.5.

Demografie

Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 19 Jahren in der Gemeinde Jenins im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. In den nächsten 10 bis 20 Jahren kommt diese Generation in die Familiengründungsphase, in welcher auch der Bedarf an Wohnraum zunehmen wird. Die Altersklassen 40-70 Jahre sind im Vergleich zur Region Landquart und dem Kanton Graubünden überdurchschnittlich vertreten. Hingegen unterdurchschnittlich vertreten sind die über 70-jährigen. Das wird wohl damit zusammenhängen, dass in Jenins aufgrund des fehlenden Altersheims und der bestehenden Erschliessungsgüte E des ÖV kaum geeigneter Wohnraum für diese Generation zur Verfügung steht.

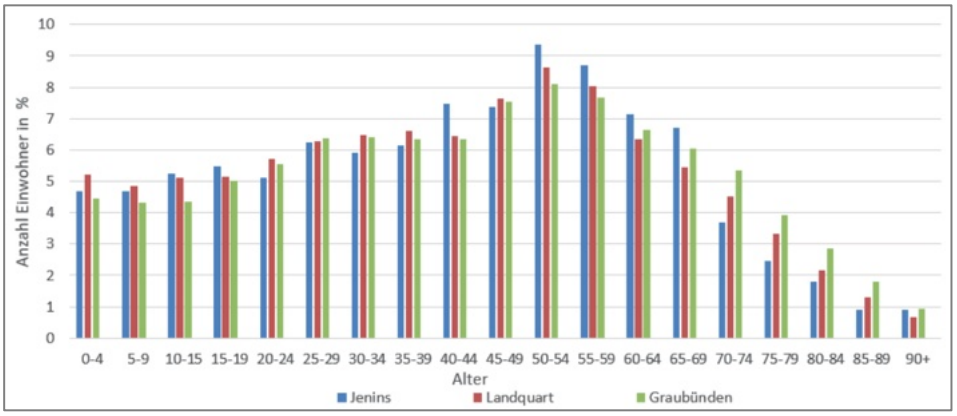


Abbildung 7: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Landquart und dem Kanton Graubünden, Stand 2019 (BFS-STATPOP)

Gemeinde mit ausserordentlichen Qualitäten

Die Identität als «historisches Bauern- und Weinbaudorf» ist eines der wichtigsten Merkmale von Jenins. Das Dorf liegt malerisch am Fuss des Vilan, oberhalb der sanft abfallenden Rebberge des Rheintals und am Fusse der bewaldeten Berglandschaft. Die optimal besonnte Lage in grüner Umgebung mit der herrlichen Weitsicht sowohl Rheintal auf- wie abwärts sind ausserordentliche Wohnqualitäten des kleinen Dorfes.

Zum einen ist es die Lage und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft, welche die Besonderheit und Schönheit der Gemeinde auszeichnet. Zum anderen ist die ortsbauliche Setzung der Bauten, die Gestaltung des Strassen- und Aussenraums, sowie die Gestaltung und Orientierung der Gebäude dafür verantwortlich, dass Jenins harmonisch wirkt und entsprechend auch eine beliebte Wohngemeinde darstellt.

Bauzonendimensionierung ausgerichtet an den Prognose-Scheitelpunkt

Bei Prognosen, welche nach einer ersten Phase des Anstiegs ein Bevölkerungsrückgang abbilden, ist der Scheitelpunkt als höchster Wert herbeizuziehen, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt innerhalb des Nutzungsplanhorizonts von 15 Jahren dieser erreicht wird. In Jenins wird dieser Scheitelpunkt bei der Prognose 2022 mit 1020 Einwohnern im Jahr 2032 prognostiziert. Aufgrund der vergangenen relativ hohen Entwicklung und den beschriebenen wachstumsbeeinflussenden Faktoren, entspricht die Bedarfsausscheidung ungefähr dem Rahmen der Prognose 2016 (KRIP). Diese Prognose wurde auch für die Erarbeitung des KRL als massgebende Grundlage verwendet.

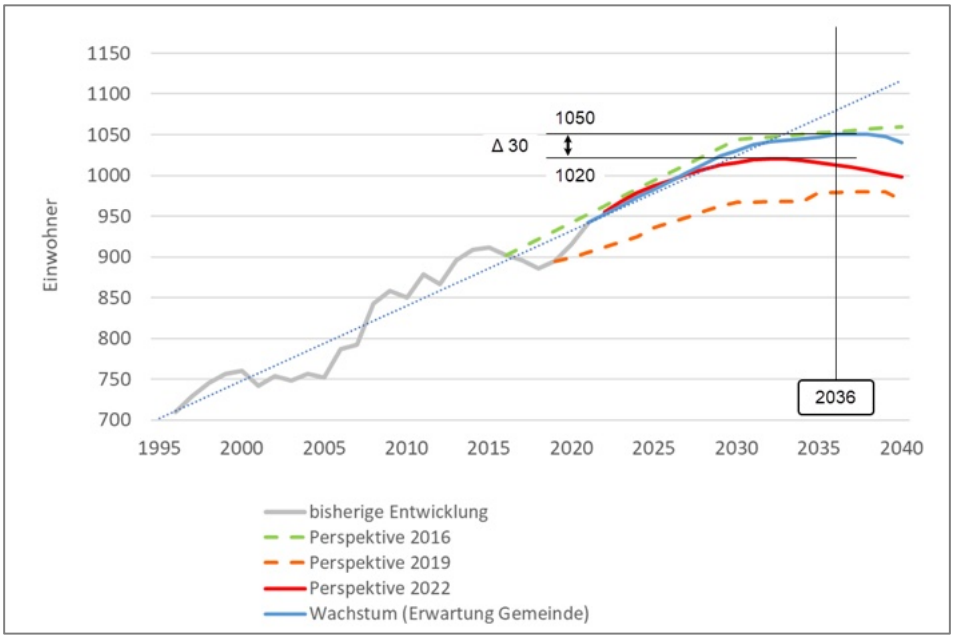


Abbildung 8: Ausrichtung des Bedarfes auf den Scheitelpunkt der Prognose 2022 und der Gemeindeprognose basierend auf der Prognose 2016 (KRIP)

4.10 Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Revision

Die Fläche der unbebauten Bauzonenreserve innerhalb der WMZ beläuft sich nach der Revision auf rund 2.37 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 86 % (Stand Juni 2023).

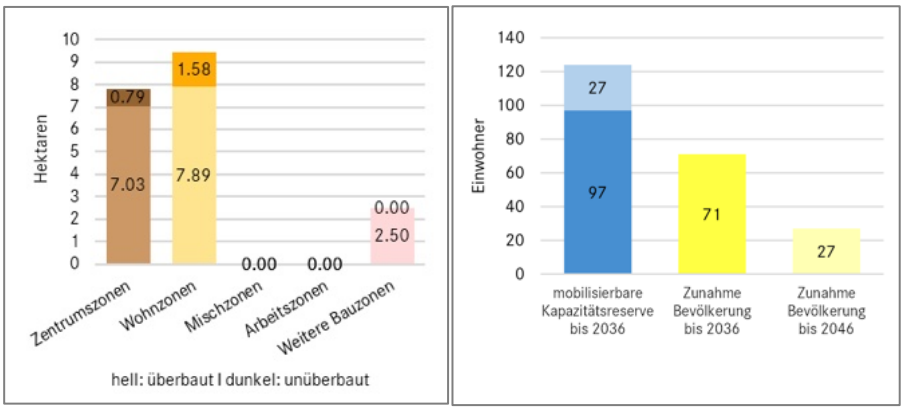


Abbildung 9: Überbauungsstand nach Ortsplanungsrevision (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts).

Wie im Kapitel 4.4 erwähnt, wird bei der aktuellen Prognose des Kantons (Stand 2022) von einem Wachstum von 71 Personen im Zeitraum zwischen 2021 – 2036 (vgl. vorheriges Kapitel) ausgegangen. Dieser Bevölkerungsprognose steht nach den Revisionsmassnahmen eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für 124 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber, wobei sich dieser Wert aus einem Anteil von 97 Personen innerhalb der unbebauten Bauzone und 27 Personen auf unternutzten Parzellen zusammensetzt.

4.11 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Fläche der WMZ gesamthaft nicht vergrössert. Die unbebauten WMZ-Flächen werden mobilisiert, die baulichen Dichten massvoll erhöht und durch Regelungen zur Mindestausnützung gesichert. Eine Einzonung erfolgt gemäss der Strategie des KRL in gezielter Form und im Sinne der Abrundung des Siedlungskörpers (vgl. dazu Kap. 6). Diese Grundstücke sind erschlossen und mit wenig Infrastrukturaufwand bebaubar.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist und somit davon ausgegangen werden kann, dass die aktuell hohe Neubautätigkeit anhalten wird und die verbleibenden WMZ-Reserven in den nächsten 15 Jahren mehrheitlich benötigt werden. Die Gemeinde erachtet die im Rahmen der Gesamtrevision vorhandenen Baulandreserven unter Berücksichtigung der Gemeindeprognose als folgerichtig und angemessen.

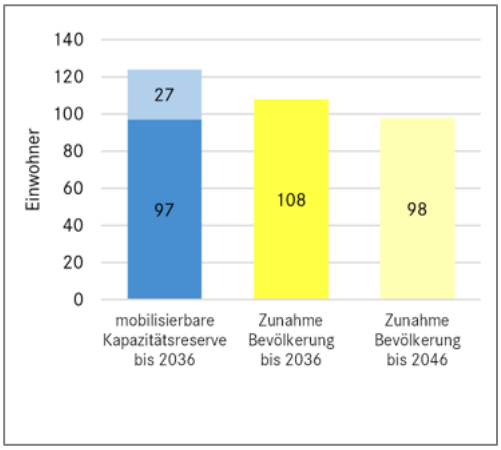


Abbildung 10: Einwohnerkapazität im Vergleich zur Gemeindeprognose

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Jenins bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, stehen dem Gemeindevorstand folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ausübung des Kaufrechts
- Entlassung aus der Bauzone
- Erhebung einer Lenkungsabgabe

Das Kaufrecht wird ausgeübt, indem die Gemeinde die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen kann (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Als weitere mögliche Massnahme bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann der Gemeindevorstand die entschädigungslose Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist (Art. 19e KRG). Als dritte Möglichkeit bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann die Baubehörde eine jährliche Abgabe von der säumigen Grundeigentümerschaft erheben, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des entsprechenden Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10% (Lenkungsabgabe). Wo welche Regelung zur Anwendung gelangt, entscheidet der Gemeindevorstand nach Ablauf der Frist.

Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Es handelt sich um 26 Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer Gesamtfläche von 2.1 ha.

Eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit wird grundsätzlich auf allen unüberbauten Parzellen vorgenommen. Für Teilparzellen wird die Massnahme nur vorgesehen, sofern die Restparzelle eine Überbauung aus ortsbaulicher und planungsrechtlicher Sicht zulässt und diese räumlich verträglich ist. Als Beurteilungsgrundlage wurde eine Kriterienliste erstellt. Damit eine Teilparzelle also mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit versehen wird, müssen die Kriterien kumulativ erfüllt werden. Detaillierte Erläuterungen folgen im Kapitel 5.2.

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019[2] einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung festgelegt wird, beträgt gemäss Art. 19g KRG acht Jahre ab Inkrafttreten der Bauverpflichtung.

Bei neu der Bauzone zugewiesenen Flächen beträgt die Frist für die Überbauung ebenfalls acht Jahre (gestützt auf Art. 19c KRG). Die Nachfrist beträgt gestützt auf Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG zwei Jahre.

5.2 Kriterien zur Mobilisierung der inneren Reserven

Das Ziel einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit besteht darin, dass innerhalb der gesetzlichen Frist die vorhandenen Reserven mobilisiert werden und der Baulandhortung entgegengewirkt wird, denn Bauland ist zum Bauen da. Die Massnahme wurde in der vorliegenden Gesamtrevision konsequent angewendet. Ausnahmen bilden einzelne Situationen, wo auf bestehende Nutzungen und die räumlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen wurde. Konkret wurde eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG auf Teilparzellen nur dann vorgenommen, wenn folgende Kriterien für eine Teilparzelle kumulativ erfüllt sind:

- Der Grundstücksteil muss abparzellierbar sein und eine eigenständige Parzelle bilden, die von der Form und Grösse her eigenständig und ohne die Gewährung von Ausnahmen bezüglich Grenzabständen bebaut werden könnte.
- Der Parzellenteil liegt in einem einzigen Bauzonentyp.
- Bebaute Grundstücksteile werden nicht mobilisiert.
- Die Gebäudeabstände zu bereits bestehenden Bauten müssen eingehalten werden können, ohne dass Ausnahmen gewährt werden müssen.
- Das derart zu bildende eigenständige Grundstück muss über einen direkten Anschluss an eine öffentliche Erschliessung verfügen, ohne dass eine Folgeplanung durchgeführt werden müsste (siehe nächster Punkt) oder die Erschliessung über ein Drittgrundstück ist privatrechtlich gesichert.
- Weder für die Erschliessung noch für eine Grenzbereinigung ist eine Folgeplanung erforderlich. Kann eine Teilparzelle nur überbaut werden, wenn eine Folgeplanung durchgeführt wird, ist diese Fläche in der Priorisierung nicht gleich zu behandeln wie jene, die bereits baureif sind.

Eine Mobilisierung erfolgt, wenn die Bebaubarkeit und Erschliessung eines Grundstücks in einer Quartierplanung aufgezeigt bzw. festgelegt ist.

[2] Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie der Raumplanungsverordnung (KRVO)

Bei folgenden Parzellen handelt es sich um Grenzfälle hinsichtlich Beurteilung einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit, weshalb es einer expliziten Beurteilung bedarf:

Parzelle	Regelung zur Baulandverfügbarkeit	Begründung
122	Nein	Die Teilparzelle wird einer Rebsiedlungszone zugewiesen und gehört nicht der WMZ an.
188	Nein	Die Teilparzelle ist einer Rebsiedlungszone zugewiesen und gehört nicht der WMZ an.
275	Nein	Die Teilparzelle am Siedlungsrand verfügt über keine öffentliche Erschliessung.
302	Nein	Die Teilparzelle ist einer Rebsiedlungszone zugewiesen und gehört nicht der WMZ an.
569	Nein	Nebst dem Wohnhaus besteht auf der Parzelle ein Pferdestall und ein Auslauf für die Tiere. Diese Hobbytierhaltung wäre in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und ist auf einen Standort innerhalb der Bauzone angewiesen.
729	Nein	Die Teilparzelle verfügt über keine öffentliche Erschliessung.

5.3 Anpassung der Ausnützungsziffer

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Ausnützungsziffer der Dorferweiterungszone DZ von 0.6 auf 0.7 sowie der Wohnzone W von 0.5 auf 0.6 erhöht. Damit werden die Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone erhöht. Die haushälterische Nutzung des Bodens wird damit verbessert.

5.4 Reduktion der Grenzabstände

Im geltenden Baugesetz werden ein kleiner und ein grosser Grenzabstand definiert. Im revidierten Baugesetz wird der grosse Grenzabstand in der Dorferweiterungszone auf 3 m reduziert, jener der Wohnzone auf 4 m. Der kleine Grenzabstand der Wohnzone verringert sich auf 2.50 m. In allen anderen Zonen wird sowohl der grosse als auch der kleine Grenzabstand auf 2.50 m festgelegt (Art. 19 Zonenschema). Mit diesen Anpassungen wird der Bauherrschaft mehr Freiheit gegeben, was die Platzierung des Bauvorhabens betrifft.

5.5 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen muss.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von den Bauherrschaften einfordern zu können (Art. 20 Baugesetz).

5.6 Erlass von Folgeplanpflicht

In Gebieten, welche für die Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung sind und offene Fragen in Bezug auf die Erschliessung und Bebauung bestehen, wird eine Folgeplanpflicht vorgesehen.

Dies erfolgt namentlich für die Siedlungserweiterung im Gebiet Cacarola und im Oberdorf. Weitere Ausführungen zu diesen beiden Gebieten sind im Kapitel 6 zu finden. Auch der Hotelzone wird eine Folgeplanpflicht zugewiesen.

Die bestehende Festlegung zu einer Quartierplanpflicht für das Gebiet Redigägger wird beibehalten.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Jenins hat sich im Rahmen der Erarbeitung des KRL unter anderem mit der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Dabei wurde im KRL die Strategie formuliert, dass die Gemeinde ein angepasstes, moderates Wachstum anstrebt. Im Vordergrund steht die Entwicklung als Bauern- und Weinbaudorf und die Stärkung der damit verbundenen wertvollen Siedlungsstrukturen. Damit wird den tatsächlichen Gegebenheiten bezüglich Nutzung Rechnung getragen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde verschiedene Standorte für eine Siedlungserweiterung auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Mit einer Siedlungserweiterung soll das erwartete bzw. angestrebte Wachstum abgedeckt werden (vgl. Kap. 4.6).

Die im Rahmen der Erarbeitung des KRL geprüften Standorte umfassen das Gebiet Cacarola mit Parz. Nr. 17 sowie das Oberdorf mit den Parzellen Nr. 7, 8 und 9. Die beiden Standorte wurden im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumentwicklung (ARE) als potenzielle Einzonungsgebiete angesehen, sofern der Bedarf ausgewiesen ist.

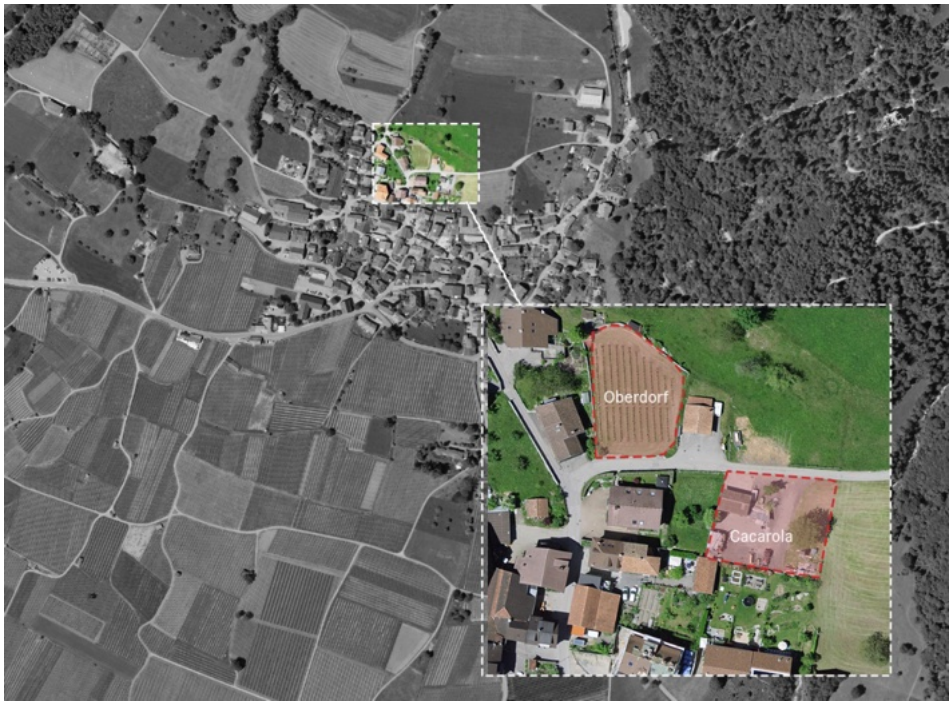


Abbildung 11: Hervorgehobene Einzonungsgebiete Cacarola und Oberdorf

Die Gemeinde Jenins möchte durch Siedlungserweiterungen im Gebiet «Cacarola» und Oberdorf ein moderates Bevölkerungswachstum innerhalb des Planungshorizontes ermöglichen. Bereits im Rahmen der strategischen Ausrichtung der künftigen Siedlungsentwicklung bei der Erarbeitung des KRL wurde den Gebieten

wichtiges Potenzial zugesprochen. Die Gebiete sind sowohl ortsbaulich, topographisch, sowie aufgrund der übergeordneten Erschliessung als Siedlungserweiterungsbiet geeignet. Sie können als Baulandarrondierung und Schliessung von Baulücken angesehen werden, die an die bestehenden Infrastrukturen anschliessen.

6.2 Einzonung Gebiet «Cacarola»

Die 962m^2 grosse und für die Einzonung vorgesehene Parzelle Nr. 17 umfasst im nordwestlichen Teil gegenwärtig eine Remise mit einem Abstell- und Lagerplatz. Der östliche Bereich des Grundstückes im Umfang von ca. 300m^2 gehört den Fruchtfolgeflächen (FFF) an. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt (Art. 19c KRG).



Abbildung 12: Luftbild auf das Gebiet Cacarola Parzelle Nr. 17 (rot umrahmt)

Mit dem Zuweisen des Grundstücks zur Dorferweiterungszone resultiert eine anrechenbare Geschossfläche von rund 670 m^2. Die Fläche bietet somit Wohnraum-Potenzial für ca. 6 bis 12 Einwohner, wenn man von einer vollen Ausnützung und 100% Wohnanteil ausgeht. Als qualitätssichernde Massnahme für eine gestalterisch gute Bebauung wird eine Quartierplanpflicht auf der Parzelle vorgesehen.



Abbildung 13: Auszug aus rechtskräftigem Zonenplan der Parz. Nr. 17 (rot umrahmt)

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Einzonung und Überbauung rund 300m^2 FFF verloren gehen, muss im Gegenzug eine qualitativ und quantitativ gleichwertige Fläche gemäss Sachplan FFF geschaffen werden. Die Kompensation wird im Gebiet Hilti, Oberguot sowie Sprechers Bongerts vorgesehen (vgl. Kap. 12). Die dafür notwendige planerische Grundlage wird im Rahmen der Gesamtrevision mit der Umzonung von einer Grünzone zu einer Landwirtschaftszone geschaffen.

6.3 Einzonung Gebiet Oberdorf

Nebst der im KRL vorgesehenen Einzonung im Gebiet Cacarola wird weiter das Gebiet Oberdorf mit den Parzellen Nrn. 7, 8 und 9 eingezont. Das Oberdorf ist aus raumplanerischer Sicht eine geeignete Siedlungserweiterungsfläche aufgrund der Lage und vorhandenen Erschliessung sowie aufgrund der Tatsache, dass durch die planerische Massnahme keine FFF tangiert werden. Des Weiteren besteht auf dem Gebiet ein konkretes Bauinteresse seitens der Grundeigentümer. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt mit Art. 19c KRG.



Abbildung 14: Luftbild auf das Oberdorf Parzelle Nr. 7/8/9 (rot umrahmt)



Die Einzonung umfasst eine Fläche von 953m^2 für den Rebbau genutzte Fläche. Mit der planerischen Massnahme wird eine Baulücke geschlossen, was ein Ziel der Raumplanung im Sinne einer effizienten Innenentwicklung ist.

Abbildung 15: Auszug aus rechtskräftigem Zonenplan der Parz. Nrn. 7/8/9 (rot umrahmt)

Aus der Parzelle resultiert durch die Zuweisung zur Wohnzone eine anrechenbare Geschossfläche von rund 570m^2. Die Fläche bietet Wohnraum-Potenzial für ungefähr 5 bis 10 Einwohner, wenn man von einer vollen Ausnützung ausgeht.

Wie für das Gebiet Cacarola wird als qualitätssichernde Massnahme eine Quartierplanpflicht vorgesehen. Direkt angrenzend an die Baulandparzelle befindet sich eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wo die Bürgergemeinde einen Schlachthof betreibt. Der potenzielle Nutzungskonflikt kann durch kurze Betriebszeiten an durchschnittlich drei Tagen pro Woche gelöst werden (bisherige Praxis).

6.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung

Im kantonalen Richtplan Siedlung sind die folgenden Leitsätze formuliert, an denen sich die Gemeinde wie folgt orientiert:

- Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten
  - Die Bauzonenkapazität entspricht der erwarteten Bevölkerungszunahme, siehe Kap. 4.6
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonen
  - Die Bauzonen wurden gründlich auf ihre Eignung überprüft und Umzonungen wurden insbesondere aus Ortsbildgründen vorgenommen (Grünzonen, Zone für Grünflächen, Zone für Kleinbauten und Gärten)
- Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen (Die Erfüllung der folgenden Kriterien gemäss Richtplan zeigt die Eignung der Lagen):

Regionaler Richtplan

- «Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt (bei ≥1ha)»: Die vorliegende Erweiterung der WMZ beträgt 1626 m^2 und liegt somit deutlich unter 1ha.

Bedarf, Baulandmobilisierung

- «Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen»: Der Bedarfsnachweis ist in Kap. 4.8 ff abgehandelt. Im Zonenplan werden 2ha unbebaute Bauzone mit einer BLM belegt.

öV-Güteklasse

- «Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der öV-Erschliessung. Für Gebiete im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens öV-Güteklasse E).» Vorliegend befindet sich mit wenigen Ausnahmen das ganze Dorf Jenins in der öV-Güteklasse D – Durchschnittliche Erschliessung, auch die für die Einzonung vorgesehenen Gebiete. Somit ist die Mindestanforderung an die öV-Erschliessung erfüllt bzw. übertroffen. Abbildung 16 bezieht sich auf das Jahr 2013. Die 2014 erstellt Projektion auf das Jahr 2025 weist keine Abweichungen auf.

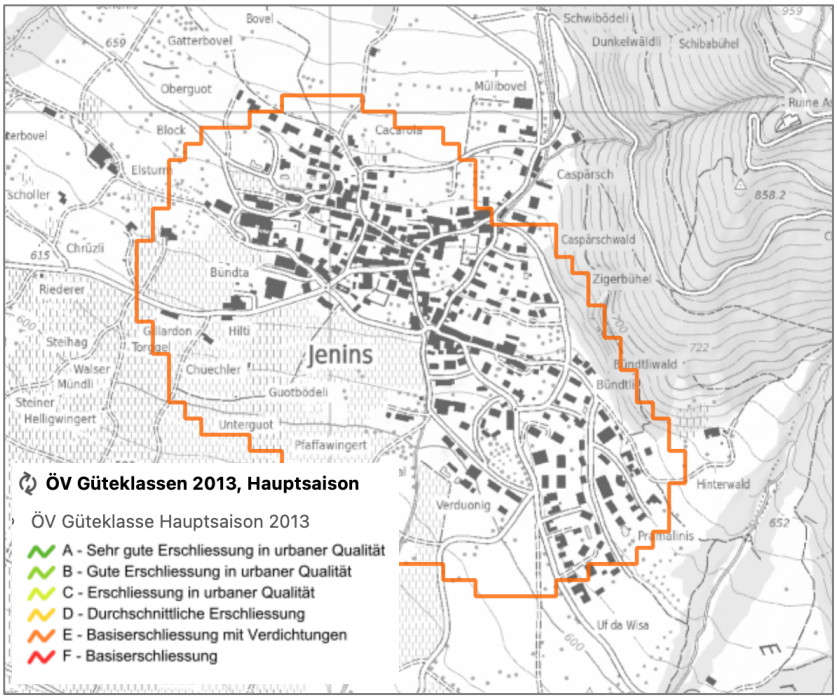


Abbildung 16: öV-Güteklasse 2013: D – Durchschnittliche Erschliessung

Mehrwertabgabe, Verfügbarkeit

- «Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert»: Die MWA ist im Baugesetz bei 30% festgelegt. Die Mehrwerte aller Neueinzonungen werden mittels Gutachten des AIB eingeschätzt und die MWA wird nach Rechtskraft der Planung veranlagt. Die Verfügbarkeit nicht nur der neu eingezonten Parzellen (Art. 19c KRG), sondern auch aller bestehender Bauzonenreserven (Art. 19g KRG) ist mit der im Zonenplan parzellenweise bezeichneten BLM geregelt. Die Frist beträgt für alle Grundstücke 8 Jahre.

Kompensation

- «Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet» (siehe Kap. 4.10). Mit der Planung wird eine Fläche von 2.3 ha, die bis anhin in der Grünzone lag und somit als Bauzone galt, der Landwirtschaftszone zugewiesen, womit gemeindeintern eine Überkompensation erfolgt (Fläche aller Einzonungen 4'971 m^2 oder 0.5ha, jener der Parzellen 7, 8, 9 und 17: 1'914.5m^2 oder 0.19ha).

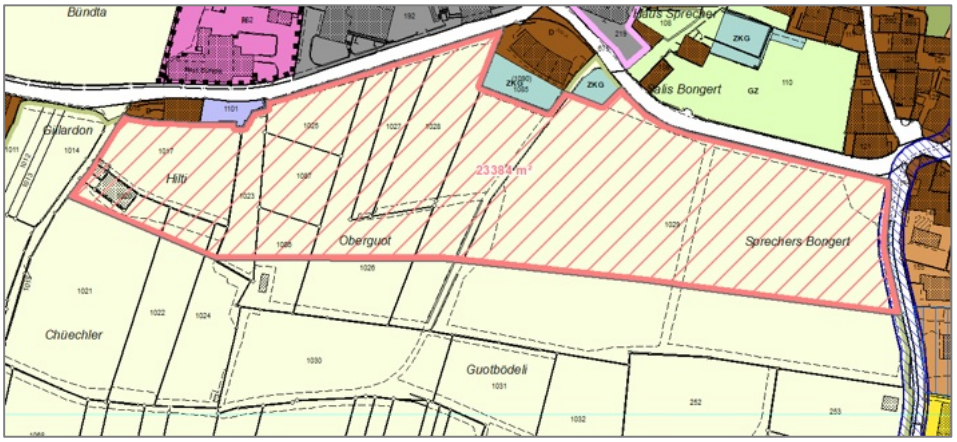


Abbildung 17: Sprechers Bongert: Umzonung von der Grünzone in die Landwirtschaftszone

Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept

- «Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.»

  Gemäss ISOS liegen die Grundstücke 7, 8 und 9 im Ortsbildteil Rebhang mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche. Grundstück 17 liegt grösstenteils ebenfalls im Ortsbildteil Rebhang, bezüglich der bebauten Fläche aber im Ortsbildteil Oberes Usserdorf mit Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur.

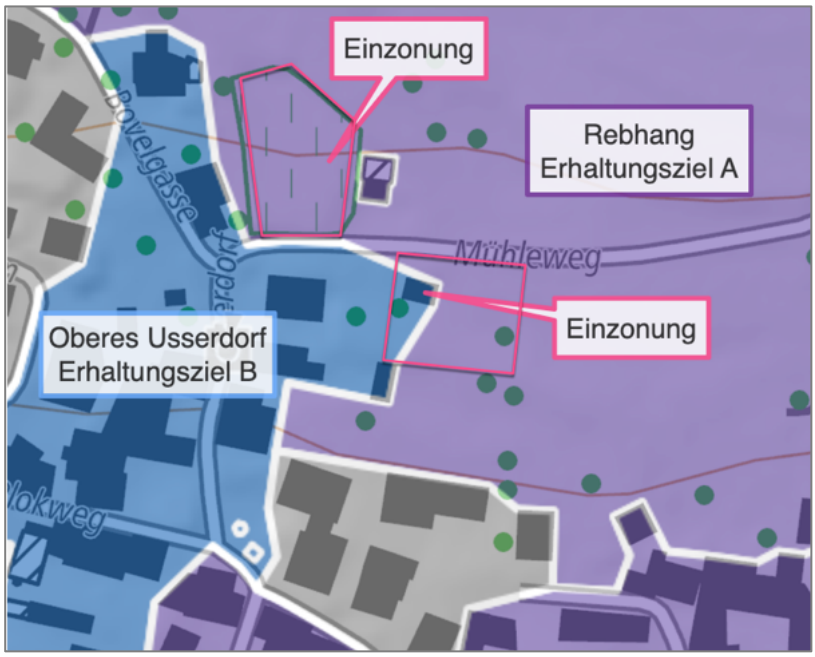


Abbildung 18: ISOS Ortsbildteile Oberes Usserdorf und Rebhang

Die beiden Einzonungsflächen sind grund- und groberschlossen. Die Haupterschliessung bildet der Mühleweg, der gemäss Generellem Erschliessungsplan als

Sammelstrasse klassiert ist. Mit dem Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Abbildung 19 wird die Bebaubarkeit und die ortsbauliche Verträglichkeit aufgezeigt.



Abbildung 19: Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Als Typologie wird ein versetztes Doppelhaus gewählt, da dieses die Körnung der Umgebung sehr gut aufnimmt und gut auf die Topografie der beiden leicht abfallenden Baustandorte reagiert. Die Typologie schafft einen Hofraum zur Strasse, wo auch der Hauszugang und die Tiefgarageneinfahrt angeordnet ist; auf der anderen Seite wird ein attraktiver, gegen Westen ausgerichteter Gartenraum geschaffen. Die

Typologie könnte natürlich auch als einzelne Häuser funktionieren; auch dies würde ortsbaulich gut funktionieren; das Doppelhaus hat aber gute Qualitäten in Bezug auf die Erschliessung und eine bessere Flexibilität bezüglich Grundrissgestaltung und Wohnungsmix: Die Wohnungen können über beide Häuser gehen - bis hin zu grösseren Familienwohnungen.

Die Bebauung kann ortsbaulich sehr gut eingebettet werden und bildet einen guten Siedlungsabschluss, der gegenüber heute aufgewertet und abgerundet werden kann. Die Einzonungen können aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht klar bestätigt werden. Dies zeigt sich sehr gut anhand des Geländeverlaufs, wenn er von der Bovelgasse aus betrachtet wird (Abbildung 20). Die Einzonungen liegen in einer Geländekammer, die klar dem Dorf zugeordnet werden kann, wobei die offene Landschaft mit den Wiesen und Obstbäumen erst oberhalb der Geländekante beginnt.



Abbildung 20: Geländeknick oberhalb der Einzonung

Mit jeweils zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und traufständig zur Strasse angeordneten Satteldächern lassen sich die Gebäude sehr gut in die Umgebung einbetten. Die im Zonenplan definierte Quartierplanpflicht stellt konkret sicher, dass die hohen Bebauungs- und Gestaltungsanforderungen erfüllt werden.

Das Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept wurde basierend auf die folgenden Fakten erstellt und auf die Machbarkeit überprüft:

- Parzellen 7, 8 und 9 haben eine Fläche von 952m^2, mit einer AZ von 0.6 ergibt das 570 m^2 aGF.
  Es sind zwei Gebäude mit 11.5m x 10m abgebildet, mit jeweils 2.5 Geschossen (2 Vollgeschosse plus halbes Dachgeschoss) / Grundfläche 115m^2 / 230m^2 aGF pro Gebäude = 1 grössere Wohnung oder 2 - 3 kleinere (Wohnungsgrundrisse sehr flexibel über beide Häuser)
- Grundstück 17 hat eine Fläche von 962 m^2, mit einer AZ von 0.7 ergibt das 670 m^2 aGF.
  Damit sind 2 Gebäude à ca. 12.5m x 11m möglich, ebenfalls mit jeweils 2 Geschossen; Wohnungsgrundrisse ebenfalls sehr flexibel (analog Parzellen 7, 8 und 9).

Fruchtfolgeflächen

- «Sofern durch die Einzonung FFF beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.» Mit der Einzonung wird bezüglich Parzelle 17 eine Fläche von 300m^2 FFF beansprucht (siehe Abbildung 21). Die Einzonung von FFF kann im Zuge der Zuweisung des Sprechers Bongerts zur Landwirtschaftszone kompensiert werden, wo 2.3ha zur Verfügung stehen (siehe Abbildung 17). Damit erfolgt auch bezüglich FFF eine Überkompensation.



Abbildung 21: Zonenplan vor der Revision, FFF Bestand (l), Luftaufnahme (r)

Die Voraussetzungen aus Art. 30 Abs. 1bis RPV lauten wie folgt: FFF dürfen nur eingezont werden, wenn

a) ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
b) sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Zu a) besteht aus Sicht des Kantons ein wichtiges Ziel, die Bauzonen auf den Bedarf auszurichten, was in Kap. 4.11 ausgeführt wurde. Die vorgesehene Einzonung von FFF im Ausmass von 300m^2 betrifft eine Arrondierung im Bereich des weitgehend überbauten Gebiets. Wie auf dem Luftfoto (Abbildung 21) ersichtlich, ist ein grosser Teil der Fläche als Kiesplatz mit Remise genutzt. Der als FFF bezeichnete Teil liegt im Randbereich.
Zu Punkt b) wird die optimale Nutzung der Fläche nach heutigem Stand sichergestellt, indem die Parzelle der Dorferweiterungszone zugewiesen wird mit einer AZ von 0.7. Die Bestimmung zur haushälterischen Bodennutzung sichert eine Mindestausschöpfung von 80% ab (entspräche einer AZ von 0.56, was immer noch über dem Minimum des ländlichen Raums liegt).

- **Mindestdichten festlegen**
  «Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft: Im [...] ländlichen Raum: AZ mind. 0.5. [...] Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.» Dazu ist im Baugesetz die AZ der Wohnzone mit 0.6 und der Dorferweiterungszone mit 0.7 festgelegt (Zonenschema, Art. 19 BauG). Die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80% ist in Art. 20 BauG (Haushälterische Bodennutzung, Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses) geregelt.
- **Mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimieren**
  Mit der Überarbeitung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans werden Flächen, die bis anhin der Dorf- oder Dorferweiterungszone zugehörten, im Umfang von 3'939 m^2 einer Nicht-WMZ zugewiesen. Es handelt sich dabei um innerörtliche Grünräume, Gärten und Baumgärten, die die Siedlung strukturieren. Diese wurden der Zone für Grünflächen oder der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen. Die Gartenanlagen des Oberen Sprecherhauses sowie jene des Unteren Sprecherhauses und Salishauses weisen historische Bedeutung auf. Diese wurden der Grünzone zugewiesen. Gesamthaft betrachtet gelingt es, durch diese innerkommunalen Verlagerungen im Umfang von rund 4'000 m^2 beinahe alle mit der Revision vorgenommenen Einzonungen im Umfang von 4'971 m^2 zu kompensieren. Die Einzonung der Parzellen 7, 8, 9 und 17 allein umfassen eine Fläche von 1'914.5m^2. Diese Einzonung wird somit bei weitem kompensiert.
- **Bauzonen bundesrechtskonform erschliessen**
  «Es dürfen insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden (Art. 32 Abs. 2 RPV).» Die bestehenden Bauzonenreserven betreffen weitgehend bestehende Baulücken (Ausnahme: Quartierplangebiet Redigägger). Diese Baulücken sind voll erschlossen und von Form und Grösse her sofort bebaubar, sie sind also baureif. Noch nicht baureif hingegen sind die drei QP-Gebiete (zwei Neueinzonungen, eine bestehende Bauzone). Diese messen insgesamt 4'830 m^2. Mit der Durchführung des QP-Verfahrens erlangen diese drei Gebiete die Baureife; sie werden also erschlossen sein. Durchführung und Abschluss dieser QP-Verfahren wird einige zeit in Anspruch nehmen und etappiert erfolgen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die bundesrechtskonforme Erschliessung entsprechend der jeweils für die nächsten 15 Jahre benötigten Bauzonenfläche erfolgt.

6.5 Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob sich die Einzonungen mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lassen, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Siedlungsentwicklung nach innen / Vermeidung der Zersiedelung	national	Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken [...]. Mit den vorgesehenen Einzonungen, die als eigentliche Arrondierungen zu betrachten sind und innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets erfolgen, gelingt es, die Siedlung nach innen zu entwickeln und die Landschaft zu schonen.
Fruchtfolgeflächen	national	FFF werden durch die Einzonung von Parzelle 17 nur marginal betroffen. Wie im Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept aufgezeigt, kann die Bebauung kompakt ausgeführt werden, sodass die der FFF zugewiesene Fläche nicht beeinträchtigt werden müsste.
Private Interessen der Grundeigentümer	lokal	Die privaten Grundeigentümer sind aus wirtschaftlichen Gründen interessiert daran, ein Projekt auf ihren Grundstücken realisieren zu können.
Interessen der Gemeinde	lokal	Die Gemeinde erwartet, dass auf den beiden Einzonungsflächen Projekte realisiert werden, die Wohnraum schaffen und damit neue Einwohner in die Gemeinde ziehen.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Ortsbildschutz	national	Gemäss Bundesverfassung (Art. 78 BV) ist der Bund dafür zuständig, sein Kulturerbe zu schonen und zu erhalten. Die Ausarbeitung der Inventare ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) geregelt. Die Gemeinde Jenins weist gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung und die grösstmögliche Schonung verdient. Wie Kapitel 6.4 zu entnehmen ist, liegen die Grundstücke 7, 8 und 9 gemäss ISOS im Ortsbildteil Rebhang mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche. Grundstück 17 liegt grösstenteils ebenfalls im Ortsbildteil Rebhang mit Erhaltungsziel A, bezüglich der bebauten Fläche aber im Ortsbildteil Oberes Usserdorf mit Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Bezüglich der Parzellen 7, 8 und 9 befinden sich diese zwar im Ortsbildteil Rebhang und sind aktuell auch mit Reben bestockt, sie grenzen aber an drei Seiten an bereits bebaute Bauzonen. Die Einzonungen gehören räumlich klar zum Siedlungsgebiet. Die Geländekammer der offenen Landschaft mit den Wiesen und Obstbäumen beginnt erst weiter hangwärts), wo ein klarer Geländeknick auszumachen ist (Abbildung 20). Es konnte nachgewiesen werden, dass mit der Einzonung der Siedlungsrand klarer und besser gefasst werden kann. Das bereits bestehende Gebäude auf Grundstück Nr. 10 verliert durch eine zukünftgie Bebauung der Parzellen 7, 8 und 9 von seiner Exponiert- und Isoliertheit.

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

- Interessen von nationaler Bedeutung wie der Ortsbildschutz (ISOS), die Zersiedelung, die Landwirtschaft (FFF) werden durch die Einzonungen nur marginal tangiert.

- Es zeigt sich mit dem Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept, dass der Siedlungsrand geklärt und gestärkt werden kann. Dies führt zu einer starken Verbesserung der Gesamtsituation.
- Die Zersiedelung kann vermieden und die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Die Landschaft wird geschont.

Gesamthaft betrachtet zeigt die Interessenabwägung, die Einzonungen lassen sich mit den übrigen Interessen in Einklang bringen.

7 Zonenplan

7.1 Übersicht

Mit der Revision werden folgende Rückzonungen und Einzonungen vorgenommen:

Gebiet / Situation	Zone rechtskräftig	Zone neu	Fläche Einzonung	Fläche Rückzonung
Hilti – Oberguot – Sprechers Bongert	Zone für Grünfläche (=Bauzone)	Landwirtschaftszone mit Hochbauverbot (=Nicht-bauzone)		2.3ha oder 23‘384 m^2
Swimming Pools	Übriges Gemeindege-biet	Wohnzone	183.7 m^2	
Gärten, Sitzplätze, Aussenraum	Landwirtschaftszone	Zone für Kleinbauten und Gärten	1712.5 m^2	
Garage mit Einfahrt	Landwirtschaftszone	Zone für Parkplatz und Garagen	193.2 m^2	
Bereinigungen (Zo-nengrenze=Parzellen-grenze)	Landwirtschaftszone	Wohnzone, Dorfzone, Ho-telzone	500. 2 m^2	
Oberdorf (Einzonung)	Landwirtschaftszone	Wohnzone, Dorferweite-rungszone	1'914.5m^2	
Weitere Kleinsteinzo-nungen	Landwirtschaftszone, üG	Wohnzone, Dorferweite-rungszone	466.9 m^2	
Summe			**4‘971.0 m^2**	**23‘384.0 m^2**
Bilanz (Überhang Rückzonung)				18‘413 m^2 oder 1.8 ha

Ebenfalls zu erwähnen sind die Umzonungen, welche im Umfang von 3'939 m^2 erfolgen und Flächen betreffen, die ehemals in der WMZ lagen und neu einer Nicht-WMZ zugewiesen werden (zum Beispiel von Dorfzone in Grünzone).

Gesamthaft kann festgestellt werden, dass die Einzonungen im engeren Sinn (Oberdorf in der Tabelle oben) vollständig durch Umzonungen kompensiert sind (innerkommunale Verlagerungen). In der Gesamtbilanz erfolgen Rückzonungen, die die Einzonungen um ein Vielfaches kompensieren (Überhang von 1.8 ha). Damit sind die Einzonungen voll und ganz mit den übergeordneten Vorgaben zu vereinbaren.

7.2 Zone für Grünflächen / Grünzonen

Verschiedene Bauzonenflächen werden neu der Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG zugewiesen:

Parzelle oder Teilparzelle	Zone rechtskräftig	Zweck
13	Dorfzone	Freiraum in Bauzone, Bongert, Siedlungsgliederung
15	Dorfzone	Freiraum in Bauzone, Rebberg, Siedlungsgliederung
101	Dorfzone, Freihaltebereich im GGP	Klärung der Zonierung mittels Zone der Grundnutzung. Freiraum in Bauzone, Gartenanlage, Einfriedung
737	Dorfzone, Freihaltebereich im GGP	Klärung der Zonierung mittels Zone der Grundnutzung. Freiraum in Bauzone, Gartennutzung, Einfriedung

Die neu der Zone für Grünflächen zugewiesenen Parzellen oder Teilparzellen richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes (KRG). Bauten und Anlagen der Gartengestaltung wie zum Beispiel ein Sitzplatz, Fussweg, Sonnenstoren, Feuerstelle und einer Treppe sind in dieser Zone gestattet. Nicht gestattet sind beispielsweise das Errichten von Parkplätzen oder Garagen.

Weiter werden verschiedene Bauzonenflächen neu einer Grünzone gemäss Art. 35 BauG zugewiesen:

Parzelle	Zone rechtskräftig	Zweck
76, 77, 79	Dorfzone, Freihaltebereich im GGP	Klärung der Zonierung mittels Zone der Grundnutzung. Historische Gartenanlage zum oberen Sprecherhaus
108, 110	Dorfzone, Freihaltebereich im GGP	Klärung der Zonierung mittels Zone der Grundnutzung. Historische Gartenanlage zum unteren Sprecherhaus

Die Grünzone wird auf Flächen angewendet, die bisher zwar der Dorfzone/Dorferweiterungszone angehörten, jedoch von einem Freihaltebereich im GGP überlagert sind. Dadurch war eine Bebauung ausgeschlossen. Die überlagernden Freihaltebereiche im GGP werden aufgehoben und durch eine Grünzone in der Grundnutzung ersetzt, um Missverständnisse zu vermeiden. Es handelt sich um Gärten, die im ISOS als Freiräume mit Erhaltungsziel A bezeichnet sind.

Die Grünzone präzisiert, dass bei Erneuerungen der Gartenanlagen und Bepflanzungen von besonderer kulturhistorischer Bedeutung die Denkmalpflege beratend beizuziehen ist. Entsprechend wurde die Grünzone bei Gärten von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ausgeschieden.

7.3 Bereinigung Swimming-Pools

An drei Orten sind Swimming-Pools innerhalb der Bauzone im rechtskräftigen Zonenplan nicht der Bauzone, sondern dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugeordnet. Eine technische Bereinigung dieses formellen Missstandes im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung wurde vom ARE nicht akzeptiert, weshalb die Flächen nun im Rahmen dieser Revision in die Bauzone eingezont werden müssen. Betroffen sind die Parzellen 183 (44 m^2), 301 (113 m^2) sowie 765 (28 m^2).

7.4 Zone für Kleinbauten und Gärten

An diversen Stellen des Bauzonenrandes befinden sich private Gartenanlagen ausserhalb der Bauzone. Um diesen Missstand zu beheben, kann die Gemeinde entweder den Rückbau verfügen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durchsetzen oder mittels einer Änderung des Zonenplans die Anlagen «legalisieren». Die Gemeinde erachtet mit Unterstützung des ARE eine Zonenänderung im Sinne einer Zuweisung der Flächen zur Zone für Kleinbauten und Gärten als zielführend und angemessen.

Im Rahmen dieser Massnahmen werden auf den Parzellen Nrn. 688 und 797 Fruchtfolgeflächen tangiert. Der Sachplan Fruchtfolgefläche (FFF) hält fest, dass Böden bei Familiengärten oft stofflichen Belastungen durch Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgesetzt sind und deshalb nicht zu den FFF angerechnet werden. Es sei hier der Hinweis angebracht, dass es sich bei den fraglichen Grundstücken nicht um Familiengärten (Schrebergärten), sondern um Aussenräume im Bereich der Wohnhäuser handelt mit Sitzplatz, Kleinbauten und Gartenspielzeug für Kinder.



Abbildung 22: Darlegung der Nutzung anhand Luftbild auf den Parz. Nrn. 688 und 797

Mit der Ausscheidung einer Landwirtschaftszone im Gebiet Hilti – Oberguot – Sprechers Bongert wird dem erwähnten Konflikt Rechnung getragen, in dem die Grundlage für die Kompensation der FFF geschaffen wird. Aus Sicht der Gemeinde ist die Gleichbehandlung aller Betroffenen von zentraler Bedeutung, weshalb auch für die Eigentümer der Parzellen Nrn. 688 und 797 keine Sonderregelung im Sinne eines Rückbaus verfügt wird.

Auf den Parzellen Nrn. 89 und 1140 wird eine Wohnzone teilweise in eine Zone für Kleinbauten und Gärten um-, bzw. von einer Landwirtschaftszone eingezont. Die geplante Zone für Kleinbauten und Gärten liegt teilweise in einer Gewässerraumzone. Hierbei verlangt das ARE, dass die Zone für Kleinbauten und Gärten gestützt auf Art. 41s GSchV dahingehend angepasst wird, dass sie ausserhalb der Gewässerraumzone liegt. Innerhalb des Gewässerraums gilt eine extensive Bewirtschaftungsform. Zudem sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

Die Gemeinde hält daran fest, die Zone für Kleinbauten und Gärten auch innerhalb der Gewässerraumzone festzulegen. Würde diese Fläche ausgespart und der Landwirtschaftszone zugewiesen, würden kleinteilige Strukturen von Bau- und Nichtbauzonen geschaffen, welche nicht mit dem Ziel einer kompakten Siedlungsbegrenzung einhergehen.

Dass innerhalb des Gewässerraums gemäss GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden dürfen sowie eine extensive Bewirtschaftungsform zu betreiben gilt, bleibt auch mit der Festlegung der Zone für Kleinbauten und Gärten bestehen. Im Kapitel 11.2 werden weitere Ausführungen zum Gewässerraum gemacht.

So wird ausserdem darauf hingewiesen, dass die Gewässerraumzone auch die Dorfzone, die Dorferweiterungszone oder die Wohnzone überlagert. Daraus ergibt sich kein Konflikt.

7.5 Zone für Parkplätze und Garagen

In der Zone für Kleinbauten und Gärten sind unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze, Garagen und Zufahrten nicht zulässig. In vereinzelten Fällen bestehen aber Flächen in der unmittelbaren Umgebung von Wohnbauten oder am Parzellenrand, wo solche Anlagen bestehen und ihre Berechtigung haben. Für diese Situationen wird neu die Zone für Parkplätze und Garagen eingeführt.

7.6 Rebbauzone

Die Gemeinde Jenins verfügt über eine grosse Fläche an Reben, welche die Landschaft prägen. Mit einer Fläche von ca. 78 ha (Stand 2015) an bestockten Rebflächen gehört Jenins zu den grösseren Weinanbau-Gemeinden im Bündner Rheintal. Die Reben befinden sich hauptsächlich südlich und westlich des Dorfes.

Grundsätzlich finden sich Torkel respektive Keltereien für die Verarbeitung und Aufbereitung der im Weingut anfallenden Produkte innerhalb der Bauzone, was zu einer Belebung des Dorfkerns beiträgt. Wie vieles andere sind aber auch die Rebbaubetriebe im Wandel und müssen sich an neue Bedürfnisse anpassen. Vermehrt besteht das Bedürfnis, zeitgemässe und hochwertige Betriebszentren als attraktives Aushängeschild zu realisieren. Diese benötigen Platz. Weil das öffentliche Interesse am Weinanbau gross ist, ist es umso wichtiger, die bestehenden und die zukünftigen Rebflächen längerfristig zu schützen. Dies erfolgt mit der Bezeichnung einer Rebbauzone für das Kerngebiet des Rebbaus. Es handelt sich dabei um die Fläche, die im ISOS zu einem grossen Teil mit dem Erhaltungsziel A (Rebhang: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) bezeichnet ist.

In den Nachbargemeinden Fläsch und Maienfeld wurden die Rebflächen bereits durch eine entsprechende Festlegung im Zonenplan gesichert (Rebbauzone in Fläsch und Rebzone in Maienfeld). Das Rebgebiet «Bündner Herrschaft» ist als Ganzes zu betrachten und ähnlich zu behandeln. Daraus ergibt sich die logische Schlussfolgerung einer Festsetzung der Rebflächen im Zonenplan auch für die Gemeinde Jenins.

Die Grundlage für die Ausscheidung der Rebbauzone bildet der Rebbaukataster. Dieser umfasst bestehende aber auch zukünftige Parzellen, welche sich für den Anbau von Rebflächen eignen. Für eine Neuanpflanzung muss ein Gesuch für die Aufnahme in den Rebbaukataster eingereicht werden.

Der Umfang der Rebbauzone wurde anhand der folgenden Kriterien bestimmt:

- Rebbaukataster

- Grossflächige Zusammenhängende Rebbauflächen
- Zukünftig geeignete Parzellen für Neuanpflanzungen
- Landschafts- und Ortsbild (KRIP)

Die Ausscheidung der Rebbauzone konzentriert sich hauptsächlich auf den Bereich südlich und südwestlich des Dorfes Jenins. Dort befinden sich die grossflächigen Rebbauflächen, welche auch das Landschaftsbild prägen. Durch die Rebbauzone verlaufen Strassen und Wege, die auch als Wanderwege genutzt werden und Teil des kantonalen Inventars der Langsamverkehrswege sind. Diese sollen auch zukünftig ohne Einschränkung als Wanderweg genutzt werden können bzw. es ist eine Verlegung einzelner Wegabschnitte auf bestehenden Weganlagen möglich.

Entsprechend dem neuen Eintrag im Zonenplan wird das Baugesetz der Gemeinde Jenins mit einem neuen Artikel «Rebbauzone» ergänzt.

Die Rebbauzone wurde bereits am 30. Oktober 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 16. Februar 2018 äussert sich das ARE zu den folgenden Punkten:

Bemerkungen aus dem VP-Bericht	**Behandlung**
- Gemäss Art. 33 Abs. 2 BauG (Rebbauzone) sind grundsätzlich Bauten und Anlagen zulässig. Zumindest wird empfohlen im Planungs- und Mitwirkungsbericht darauf hinzuweisen und auszuführen, dass weiterhin auch die Voraussetzungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss übergeordnetem Recht einzuhalten sind. Auch sind weiterhin neue Bauten und Anlagen im Bereich der rechtskräftigen Grünzone im südlichen Bereich des Dorfes ausgeschlossen. Es ist zugleich zu überprüfen, ob dahingehend die Formulierung im Gesetzesartikel präzisiert werden kann.	- Das übergeordnete Gesetz gilt uneingeschränkt. Deshalb keine Erwähnung. die Grünzone wird durch ein Hochbauverbot ersetzt. Somit ist die Erstellung jeglicher Bauten unzulässig.
- Auch verwandte Anlagen wie z.B. Obstbaumgärten sollten zugelassen sein.	- Dies wurde im Baugesetz aufgenommen
- Bestehende landschaftliche Beeinträchtigungen durch Betonmauern sind bei sich bietender Gelegenheit zu beheben.	- Dies wurde im Baugesetz aufgenommen.
- Ergänzend zu der vorgesehenen Abgrenzung der Rebbauzone ist auch das Gebiet «Bündte» der Rebbauzone	- Das Gebiet westlich des Restaurants Bündte wurde nicht

zuzuweisen. Dieses Gebiet liegt einerseits im Rebbaukataster, befindet sich im ISOS und ist somit von grosser Bedeutung für das Ortsbild Jenins. - Zugleich wird empfohlen, auch die Grundstücke in den Gebieten «Bündta» und «Pradafant» sowie im Gebiet «Wiesen» der Rebbauzone zuzuweisen. Sie sind auch im Rebbaukataster aufgeführt.	miteinbezogen, weil dort bereits etliche Gebäude stehen. - Das Gebiet «Bündta/Pradafant» wurde in die Rebbauzone übernommen. Das Gebiet «Wiesen» wurde jedoch nicht aufgenommen, da es nicht den Kriterien entsprach. Für die Ausscheidung der Rebbauzone wurde eine klare Abgrenzung wie Wege, Strasse oder Mauern gewählt. Zudem soll es sich um ein zusammenhängendes Gebiet handeln.
Die Flächen in der Rebbauzone sind bereits heute stark ausgeräumt. Monokulturen sind erfahrungsgemäss anfälliger auf Krankheiten als Polykulturen. Auch wenn der Rebbau im vorliegenden Fall verständlicherweise im Vordergrund steht, wird der Gemeinde empfohlen zu prüfen und allenfalls im BauG festzulegen, dass bestehende Strukturen, die eine ausgleichende ökologische Funktion haben, zu erhalten sind und wenn möglich auch neue Strukturen geschaffen werden sollen.	Dies wurde im Baugesetz aufgenommen.
Durch die Rebbauzone verlaufen Strassen und Wege, die auch als Wanderwege genutzt werden und Teil des kantonalen Inventars der Langsamverkehrswege sind. Diese sollen auch zukünftig ohne Einschränkungen als Wanderweg genutzt werden können bzw. soll eine Verlegung einzelner Wegabschnitte auf bestehenden Weganlagen möglich sein.	Dies widerspricht nicht dem Zweck der Rebbauzone und ist weiterhin möglich. Die Wanderwege sind ausserdem im GEP enthalten.

Was die Zulässigkeit von Bauten anbelangt, wurde in Art. 36 BauG (Rebbauzone) festgelegt, dass pro Hektare Rebland, Rebhäuschen mit einer Fläche von 10m^2 zulässig sind, jedoch maximal 17 m^2.

7.7 Reblandschaft: Fruchtfolgefläche / Grünzone

Südöstlich des Dorfes im Gebiet Sprechers Bongert sind die Rebflächen der Grünzone zugewiesen, welche in der Ortsplanungsrevision im Jahr 2013 ausgeschieden wurde. Ursprünglich war dieses Gebiet im Bestand das «Sachplanes Fruchtfolgeflächen» des Bundes enthalten. Da die Grünzone eine beschränkte Bauzone darstellt, darf sie nicht dem Inventar Fruchtfolgeflächen zugeordnet werden, weshalb das Gebiet aus dem Inventar entlassen wurde. Die Gemeinde strebt an, das talseitige Rebland wieder vollständig den Fruchtfolgeflächen zuzuordnen. Hierfür soll die Grünzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Um die Freihaltung vor Bauten im Gebiet der Grünzone sicherzustellen, wird überlagernd im Generellen Gestaltungsplan ein Hochbauverbot ausgeschieden.

7.8 Bereinigung Caspärschstrasse

Entlang der zwischenzeitlich realisierten Caspärschstrasse wird die Bauzone an die neuen Grundstücksabgrenzungen angepasst. Das führt zu geringfügigen Einzonungen. Die Strassenparzelle wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die bestehende Waldabstandslinie wird aufgehoben. Neu wird im Abstand von 2m ab Strassenparzellengrenze eine Waldabstandslinie festgelegt, um einen harmonischen Waldabstand auf der ganzen Länge der Caspärschstrasse sicherzustellen.

8 Genereller Gestaltungsplan

8.1 Hochbauverbot

Im Zusammenhang mit der Zuweisung der Rebflächen südlich des Dorfes im Gebiet Sprechers Bongert wird neben der Umzonung von der Grün- zur Landwirtschaftszone ein Hochbauverbot ausgeschieden. Damit wird sichergestellt, dass keine Hochbauten diese wichtige Dorfansicht verbauen. Das Gebiet gehört im ISOS dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) an.

8.2 Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze erfüllen wichtige Funktionen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sie dienen als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere und sind ein vernetzendes und die Landschaft bereicherndes Element in intensiv genutzten Gebieten.

Aufgrund der Tatsache, dass in Jenins diverse Hecken vorhanden sind und diese aus den erwähnten Gründen wichtige Lebensraumtypen darstellen, wurden für die Gemeinde zahlreiche Hecken und Strukturen im Rahmen des Landschaftsqualitätsprojekts (LQ) vertraglich gesichert.

Im Rahmen der Gesamtrevision verzichtet die Gemeinde auf den Eintrag von Hecken oder Feldgehölze im Generellen Gestaltungsplan.

Für eine Entfernung oder Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen ist eine Ausnahmebewilligung des Kantons erforderlich (Art. 17a Abs. 1 KNHG). Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Entfernung einer Hecke oder eines Feldgehölzes. Die Bewilligungsvoraussetzung ergeben sich aus dem übergeordneten Bundesrecht: Der Bedarf und die Standortgebundenheit müssen ausgewiesen sein und keine überwiegenden öffentlichen Schutzinteressen entgegenstehen. Das Instrument des Eintrags in den GGP ist zu starr und erlaubt keine Interessenabwägung im Einzelfall, weshalb darauf verzichtet wird, solche Festlegungen zu treffen.

8.3 Hotel Gasthof zur Bündte

In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereich, dem auch die Hotelzone beim Gasthof zur Bündte zugehört, sind Um- und Anbauten, Renovation sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Das bestehende Gebäude ist zudem im GGP als erhaltenswert bezeichnet. Dies wird unverändert übernommen. Auch der Freihaltebereich wird belassen. Es besteht die Absicht, gegen Norden einen Erweiterungsbau zu erstellen, deren genaue Ausmasse aber noch nicht bekannt sind. Um die Volumetrie, Einpassung, Gestaltung und Materialisierung eines Baukörpers und die Verbindung zum Bestand optimal regeln zu können, wird eine Arealplanpflicht festgelegt.

Da die Hotelbetten für Jenins wichtig sind, sollen in der Hotelzone keine Zweitwohnungen erstellt werden dürfen (Art. 30 BauG).

8.4 Fledermausquartiere

Für die Gemeinde Jenins sind aus der Datenbank des Fledermausschutzes zwei Quartiere in öffentlichen/privaten Gebäuden aufgelistet, welche für die Verankerung in der Ortsplanung vorgesehen sind. Dabei handelt es sich um die bundesrechtlich geschützten Sommerquartiere für Fledermäuse mit wahrscheinlicher Wochenstubenfunktion. Die Objekte befinden sich beim Pfarrhaus «Salishaus» sowie bei der reformierten Kirche. Die Objekte werden in den GGP übernommen. Artikel 49 (Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte) wird ergänzt.

9 Gesamtkonzept Ortsbild

9.1 Ortsbildschutz

Das Dorf Jenins mit den umliegenden Reb- und Landschaftsflächen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auch gemäss der Neuaufnahme vom 1. April 2023 mit nationaler Bedeutung eingestuft.

Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Folgende Schutzbestimmungen bestehen durch die rechtkräftige Nutzungsplanung und werden im Rahmen der vorliegenden Revision weitergeführt:

- Bezeichnung der wertvollen Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Bauten.
- Festlegung der Grünzone und Zone für Grünfläche zwecks Freihaltung wichtiger Freiflächen innerhalb der historischen Ortskerne und am Siedlungsrand.
- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs im Generellen Gestaltungsplan
- Im Baugesetz wird der Beizug der Bauberatung für die Dorfzone und Dorferweiterungszone bei Neubauten und grösseren Umbauten als obligatorisch erklärt.

An diesem Konzept wird im Wesentlichen festgehalten.

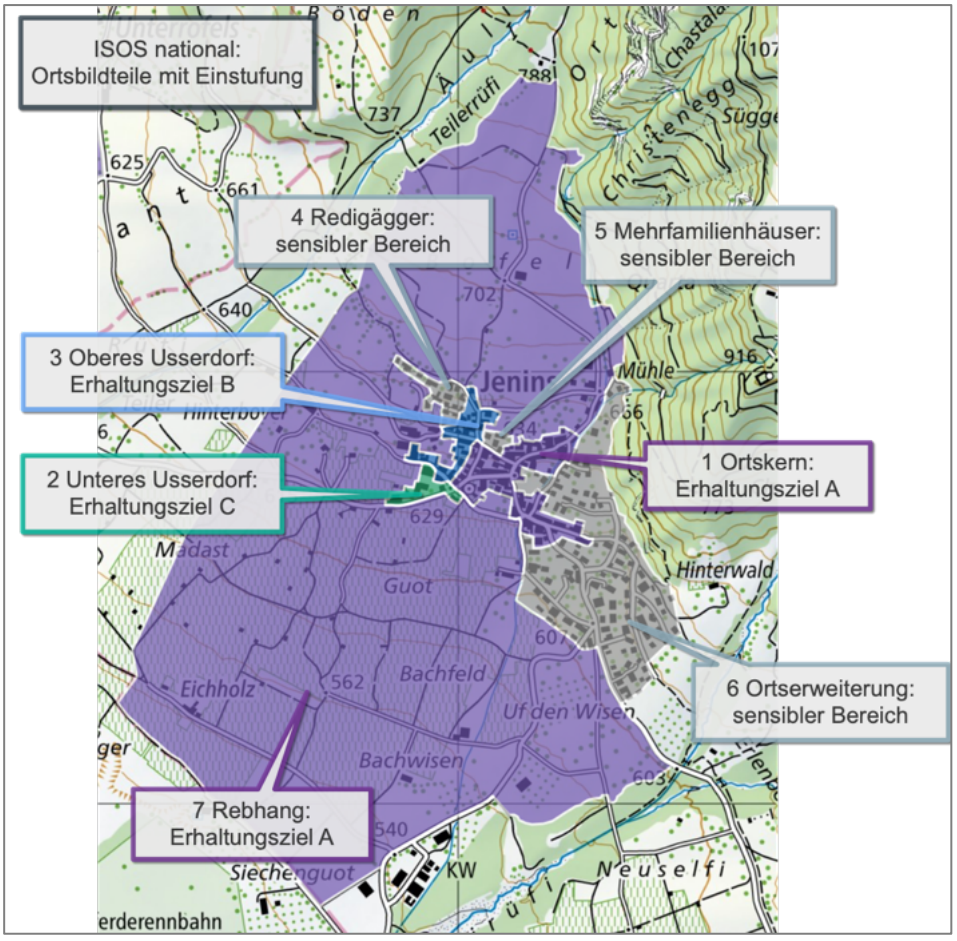


Abbildung 23: Ortsbildteile und Einstufung ISOS

9.2 Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Auf Basis der rechtskräftigen Ortsplanung und der Inventarliste der Denkmalpflege wurden die wertvollen Einzelbauten im Generellen Gestaltungsplan als geschützte oder erhaltenswerte Bauten übernommen und revidiert. Nicht berücksichtigt wurden bisher mehrere Ökonomiebauten, die aus Sicht der Denkmalpflege für das Gefüge im Ortsbild sowie als Bestandteil der Einheit Wohnhaus – Ökonomie in Bezug auf Stellung, Volumen und Materialität von Bedeutung sind. Die architektonische und historische Bedeutung dieser Objekte variiert stark. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher nicht zielführend, sämtliche Objekte als Schutzobjekte in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Mit der Festlegung der besonderes wertvollen Objekte in Verbindung mit der Grünzone, dem Ortsbildschutzbereich sowie dem obligatorischen Beizug einer Bauberatung im Bereich der Dorf- und Dorferweiterungszone, kann den Anliegen des Ortsbildschutzes entsprochen werden.

Folgende Objekte der Inventarliste stehen gemäss rechtkräftiger Planung nicht unter einem Schutzstatus. Eine Überprüfung und Abwägung der einzelnen Bauten gemäss Inventarliste wird wie folgt vorgenommen:

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
4-A, 4-B	79	Wohnhaus mit Stallscheune und Gewerbebauten	-
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit für Hausteil (GVG-Nr. 4) mit historischer Substanz ist gegeben. Für die Stallscheune und Gewerbebauten wird keine historische Schutzwürdigkeit erkannt. Wichtiger erscheint rückseitig im Bereich der Stallscheune, dass die Baulinien entsprechend ergänzt werden. Die bestehenden Baulinien dienen der Gassenbildung.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
7-A	69	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Auf eine Unterschutzstellung wird im Rahmen der Gesamtrevision verzichtet, da die geschlossene Bauweise des Objektes vor allem von zentraler Bedeutung ist. Die bestehende Baulinie sichert die geschlossene Bauweise. Ebenfalls besteht bei einem Umbau lediglich die Möglichkeit, im Hofstattrecht zu bauen.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
12-A	122	Wohnhaus mit Stallscheune	-

Beurteilung Gemeinde
Die an das Wohnhaus rechtwinklig angeschlossene Stallscheune, welche mit einer Laube mit Rundbögen von besonderer Bedeutung ist, wurde um 1900 erbaut. Die Stallscheune wurde mit grosser Sorgfalt erbaut und unterhalten. Mit dem bestehenden schützenswerten Gebäude und dem bestehenden Hof rundet die Stallscheune das Ensemble ab. Eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan wird aus den erwähnten Gründen vollzogen.
Festlegung Genereller Gestaltungsplan
Erhaltenswerte Baute

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
26-A, 26-B	137	Wohnhaus mit Stallscheune und Schopf	-
Beurteilung Gemeinde			
Die Schutzwürdigkeit des Bauwerks hängt wesentlich vom Umfang an historischer Bausubstanz im Innern des Wohnhauses (GVG-Nr. 26) ab, welches bereits heute unter «Erhaltenswert» eingestuft wird. Eine Unterschutzstellung der Stallscheune (GVG-Nr. 26-A) wird somit nicht als nötig erachtet. Viel wichtiger erscheint die gassenbildende Wirkung, die mithilfe der bestehenden Baulinie, bereits gesichert wird. Ein Ersatzneubau des Stalls kann faktisch nur mittels Hofstattrecht ausgeführt werden. Das kleinvolumige Nebengebäude mit gedeckter Laube hingegen wird gemäss Inventarliste in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) überführt und als schützenswerte Baute eingestuft.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Schützenswerte Baute (GVG-Nr. 26-B)			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
49-A	121	Wohnhaus mit Ökonomiegebäude	-
Beurteilung Gemeinde			
Für das Gebäude auf der Parz. Nr. 121 wurde bereits ein Neubauprojekt bewilligt. Die Bauarbeiten sind im Gange. Eine Aufnahme in den GGP erübrigt sich somit.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
75-A	202	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Das bestehende Wohnhaus und die Stallscheune wurden abgerissen. Somit erübrigt sich eine Abwägung hinsichtlich Aufnahme in den GGP.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus

83A-A	102, 103, 104	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Das Doppelwohnhaus mit GVG-Nr. 83 und 83-A ist bereits im Generellen Gestaltungsplan als schützenswerte Baute bezeichnet. Zusammen mit der Stallscheune sind die Objekte gemäss Inventarliste wichtige Bauten für die Gassenbildung der Kreuzgasse. Eine Aufnahme der Stallscheune in den Generellen Gestaltungsplan wird nicht vorgesehen. Die Baulinie sichert die Gassenbildung und ein Ersatzneubau kann faktisch nur im Hofstattrecht errichtet werden.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
89-A	212	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Die Inventarliste weist auf die wichtige Gassenbildung hin, die durch das bestehende Wohnhaus mit der Stallscheune gegeben ist. Das Wohnhaus wird im rechtskräftigen GGP bereits als erhaltenswerte Baute bezeichnet. Auf eine Aufnahme der Stallscheune wird verzichtet, da die Gassenbildung der Stallscheune mittels bestehender Baulinie gesichert ist.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
96A	13	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Das Ensemble Wohnhaus mit Stallscheune bildet einen prägenden Hof, der ein wichtiges Element bildet. Der Zustand der traufständigen Stallscheune ist jedoch nicht mehr intakt. Auf eine Aufnahme der Stallscheune wird im Rahmen der Revision verzichtet, da die wertvolle und zu erhaltene Gassen- und Hofbildung mittels bestehender Baulinie gesichert ist.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
108A	(Alt 37, Neu 1150)	Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Das Grundstück wurde abparzelliert, wodurch sich das Gebäude GVG-Nr. 108A auf Parzelle Nr. 1150 befindet. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen und neu erbaut. Eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan erübrigt sich somit.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
125, 125-A	64, 65	Ökonomiegebäude	-

Beurteilung Gemeinde
Eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan wird aufgrund der bestehenden Baulinien nicht vorgenommen. Diese sichern die gassenbildende Struktur. Ein Ersatzneubau dieses Ausmasses kann nur im Hofstattrecht gebaut werden.
Festlegung Genereller Gestaltungsplan
Keine Festlegung

10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

10.1 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht gemäss Art. 19l Abs. 1 vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19l Abs. 2 und 4 KRG) oder zusätzliche Abgabetatbestände wie Auf- oder Umzonungen vorsehen.

Die Gemeinde Jenins verzichtet auf eine erhöhte Mehrwertabgabe und sieht bei Einzonungen die Mindestabgabe von 30% des Mehrwerts gemäss dem kantonalem Raumplanungsgesetz vor. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt der Abgabesatz gestützt auf Art. 19l Abs. 3 KRG 20%. Für Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dienen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 19i Abs. 5 KRG).

Im Rahmen der Zonenbereinigung in der vorliegenden Gesamtrevision resultiert durch die Aufzonung der Wohnzone W (Erhöhung der AZ von 0.5 auf 0.6) und der Dorferweiterungszone DEZ (Erhöhung der AZ von 0.6 auf 0.7) zwar ein Vorteil, durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer für die zwei Zonentypen resultieren aber keine erheblichen Steigerungen der Landpreise und somit entstehen auch keine erheblichen Vorteile im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG. Zudem sollen Möglichkeiten der Realisierung von Innenentwicklungsprojekten und Nachverdichtungen nicht unnötig erschwert werden. Das Parlament hat am 29. September 2023 beschlossen, dass nur Einzonungen von Bundesrecht her mehrwertabgabepflichtig sind (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Aus den erwähnten Gründen wird auf eine entsprechende Mehrwertabgabe-Regelung im Baugesetz für Um- und Aufzonungen verzichtet.

10.2 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen Einzonungen in die WMZ sowie weitere Einzonungen in die Zone für Kleinbauten und Gärten. Die entsprechenden Berechnungen werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung (AIB) erstellt.

Übersteigt der Mehrwert solcher Einzonungen die Freigrenze von CHF 20'000.- pro Grundstück, ist eine Mehrwertabgabe zu erheben. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsauflage schriftlich über eine allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Die Höhe der Abgabe hängt somit von der Grösse der Fläche und dem geschätzten Landwert ab. Beilage 2 zeigt auf, wo Einzonungen vorgenommen wurden.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien bemessen: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden durch das AIB auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 15 BauG 30% als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht dem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss Art. 19p KRG fliessen 75 Prozent der Erträge der kantonalen Mindestabgabe von 30% in den kantonalen Fonds. Die übrigen 25 Prozent fliessen in den kommunalen Fonds.

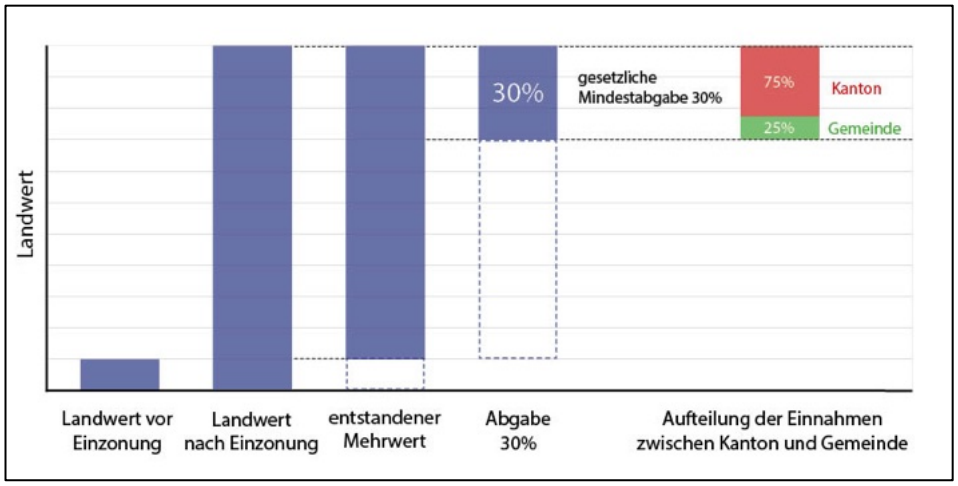


Abbildung 24: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen (eigene Darstellung)

10.3 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Planungsvorlage sieht untergeordnet die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone vor, im Sinne von Korrekturen nicht bebaubarer Flächen. Die Übersicht ist in Beilage 1 ersichtlich. Die Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil.

Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümer dieser Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen. Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, ein Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).

Je nach Beurteilung durch die zuständige Enteignungskommission bzw. durch allenfalls angerufene Gerichte droht für die materielle Enteignung und / oder nachgewiesene Erschliessungsauslagen eine bestimmte Entschädigungssumme. Diese Summen werden der Gemeinde bei gegebenen Voraussetzungen zu 100% aus dem kantonalen Mehrwertabgabefond vergütet.

11 Schutzzonen

11.1 Natur- und Landschaftsschutz

11.1.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen Inventargrundlagen. Der kantonale Richtplan hält im Kapitel Landschaft (3.7-5) fest, dass die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmige Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf berücksichtigt werden. In der Regel werden dafür Naturschutz- oder Trockenstandortzonen ausgeschieden. Ergänzend werden Naturschutz- oder Trockenstandortzonen für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden.

Die inventarisierten Objekte wurden wie folgt in die Ortsplanung überführt:

- Die Trockenwiesen und -weiden (TWW) von regionaler und nationaler Bedeutung wurden einer Trockenstandortzone zugewiesen.
- Die Flachmoore von regionaler und nationaler Bedeutung wurden einer Naturschutzzone zugewiesen.

Die Gemeinde Jenins verzichtet auf die Festlegung von Naturschutz- oder Trockenstandortzonen für Biotope (Moore und Trockenwiesen) von lokaler Bedeutung. Dies bedeutet nicht, dass die lokalen Biotope 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 Jenins besteht die zufriedenstellende Situation, dass grossflächig Dienstbarkeitsverträge vorliegen, in denen die Schnittzeitpunkte geregelt sind, was der vorgegangenen Schutzbedingung gleichkommt. Weiter bestehen Landschaftsqualitätsbeiträge (LQ-Beiträge), die typischen und vielfältigen Kulturlandschaften über die Landwirtschaft fördern und erhalten.

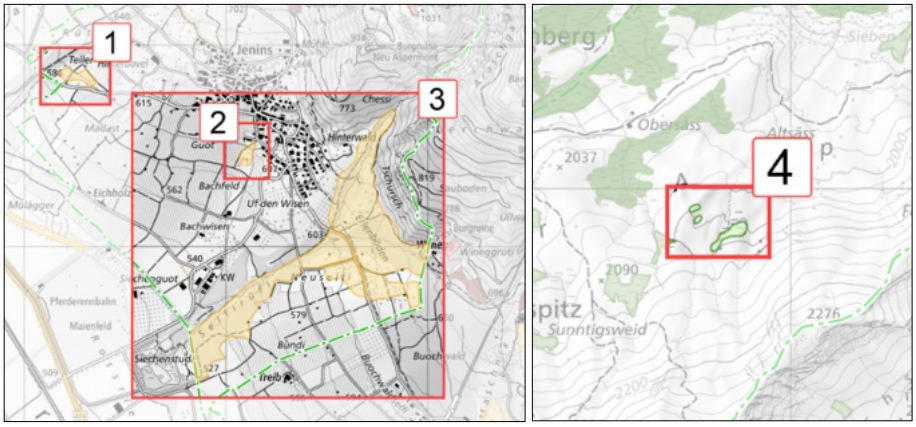


Abbildung 25: Bestehende Biotope von lokaler Bedeutung: Naturobjekte (1, 2, 3) und Flachmoor (4)

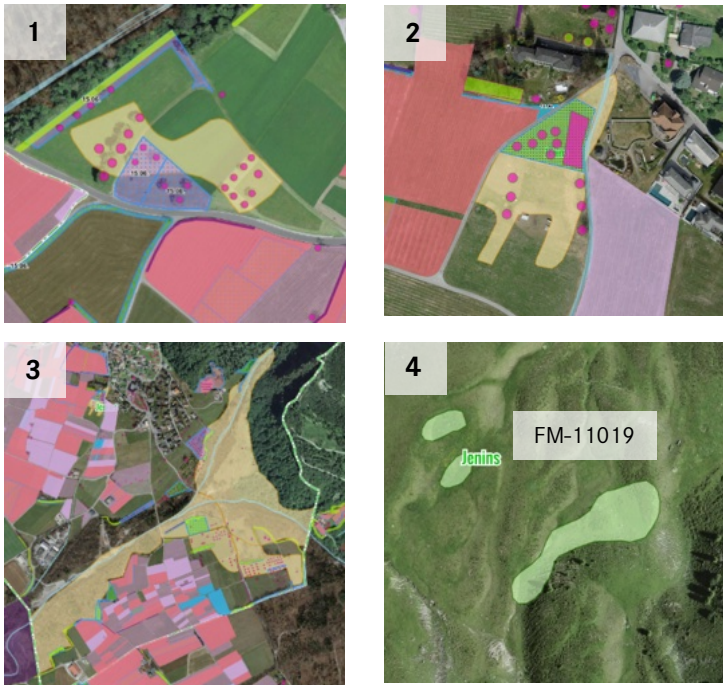


Abbildung 26: Vertragsobjekte und LQ-Beiträge im Bereich der Biotope von lokaler Bedeutung

Im Bereich des Siedlungsgebietes bestehen drei Naturobjekte von lokaler Bedeutung [orange Fläche in 1, 2, 3]. Dabei handelt es sich um Obstbaumgärten [1, 2] sowie um ein Biotop mit einer Verzahnung von Halbtrockenrasen und Fettwiesen [3].

Abbildung 26 verdeutlicht die gute Absicherung der Biotope mittels LQ-Beiträgen (Punkte, Schraffuren) sowie den unterschriebenen Vertragsobjekten mit den zuständigen Landwirten (Flächen). Nahezu alle bestehenden Bäume in den Obstbaumgärten [1, 2] werden mittels LQ-Beiträgen gesichert. Zusätzlich bestehen Vertragsobjekte, welche eine ungedüngte Qualitätswiese sowie einen späten Schnittzeitpunkt sichern.

Gleiches gilt für das Naturobjekt Nr. 3 in Abbildung 26 im Gebiet Erlenböden - Selfirüfe. Der überwiegende Teil des Biotops liegt im Wald, weshalb ohnehin mit keinen Eingriffen gerechnet werden muss. Der nicht im Wald liegende Biotopteil wird ebenfalls mittels Verträgen sowie LQ-Beiträgen gesichert.

Bewirtschaftungsverträge wurden erstellt, um von den Standardschnittzeitpunkten abzuweichen, um Ziel- oder Leitarten zu fördern. Diese vertraglichen landwirtschaftlichen Regelungen mit den LQ-Beiträgen umfassen flächenmässig weitgehend alle Biotope von lokaler Bedeutung. Zudem ist die Fläche aller Bewirtschaftungsverträge weit grösser als die ausgewiesenen Biotopflächen gemäss Inventar. Letztlich bestehen auch ohne Ausscheidung einer Naturschutzzone die übergeordneten Schutzbestimmungen des NHG.

Der Schutz der Biotope und die Förderung der Biodiversität sind durch die Bewirtschaftungsverträge mit den späten Schnittzeitpunkten wirkungsvoller sichergestellt als durch die Ausscheidung einer Naturschutzzone, wo einzig die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen geregelt wird (Art. 33 KRG) und keine Bewirtschaftungsverpflichtung festgelegt worden ist.

Das Flachmoor auf der Sunntigweid (FM-11019, 4 in Abbildung 26) ist das einzige Moor von lokaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet in Jenins. Das Moor liegt im Gebiet Obersäss auf rund 2100 m ü.M. im Sömmerungsgebiet. Durch die Lage weit entfernt vom Siedlungsgebiet und anderen Infrastrukturen sieht die Gemeinde keine Gefahr von möglichen Störungseinflüsse oder andere negativen und unerwünschten Einwirkungen auf das Biotop.

Zusammenfassend wird aus folgenden Gründen auf die Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für Objekte lokaler Bedeutung verzichtet:

- Bei fast allen 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.
- Das Naturobjekt Erlenböden - Selfirüfe (3) liegt überwiegend im Wald. Die Nutzung ist in diesen Gebieten ohnehin eingeschränkt. In diesen Fällen brächte ein zusätzlicher nutzungsplanerischer Schutz keinen ökologischen Mehrwert.
- Wenige Biotopteile von lokaler Bedeutung liegen weder im Waldgebiet noch werden sie durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge oder LQ-Beiträge gesichert. Die erwähnten Biotopteile sind jedoch sehr klein oder liegen peripher. Dieser Anteil an Fläche ist gegenüber dem Anteil weiterer Flächen mit bestehenden Bewirtschaftungsverträgen ausserhalb von Inventarobjekten marginal. Anders ausgedrückt werden also viel mehr Flächen mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert, als dies mit Naturschutz- oder Trockenstandortzonen erforderlich wäre.

Für die vier Biotope von lokaler Bedeutung (vgl. Abbildung 25) wird aus den dargelegten Gründen auf eine zonenplanerische Festlegung verzichtet.

11.1.2 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Festlegung der Grundwasser- und Quellschutzzone erfolgte gestützt auf die aktuellen Daten (Protokoll Nr. 367) vom 28. April 2020. Für die Schutzzonenausscheidung der Quellen Messhalden und Wannabödeli, welche sich zurzeit in der zweiten Vorprüfung befinden, werden wie vom Kanton gefordert die Umhüllenden der Zonen S3 im Plan festgelegt.

Des Weiteren wird für die Quellfassung Älpli, die sich auf Malanser Gemeindegebiet befindet, deren Schutzzonen aber teilweise auf Jeninser Gemeindegebiet reichen, ebenfalls Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss Prot. Nr. 689 vom 24. August 2020 ausgeschieden.

11.1.3 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Dies betrifft die Gebiete Müli, Caspärschstrasse und Hinterwald/Bündtliwald, wo Waldfeststellungen vorgenommen bzw. aktualisiert wurden.

11.1.4 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission III hat am 25. November 2021 neue Gefahrenzonen ausgeschieden und mit Protokoll vom 31. Januar 2022 erlassen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die neuen Gefahrenzonen gemäss Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission entsprechend berücksichtigt und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

11.1.5 Wildruhezone / Wildtierkorridor

Die Wildruhezone «Siechenstuden» wurde über das Jagdgesetz respektive das Gesetz über die Wildruhezone in der Gemeinde Jenins vom 27. August 2020 umgesetzt. In der Nutzungsplanung ist die Wildruhezone bisher nicht dargestellt. Daher soll das Gebiet gemäss Gesetz über die Wildruhezone im Zonenplan der überlagerten Wildruhezone zugewiesen werden.

Im kantonalen Richtplan ist im Gebiet zwischen Siechenstuden und der Selfirüfe ein Wildtierkorridor im Koordinationsstand Festsetzung festgelegt. Gemäss Richtplaneintrag ist sein Zustand intakt. Er wird mittels Zone Wildtierkorridor (Art. 39 BauG) in den Zonenplan aufgenommen.

11.1.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt.

11.2 Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft. Das angepasste Gesetz beinhaltet die Pflicht, für alle Fliessgewässer sowie stehende Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Kantone sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in allen Gemeinden bis Ende 2018 festgelegt werden.

Mit dem Schreiben vom 10. Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Dies geschieht mit der Ausscheidung einer Gewässerraumzone im Zonenplan. Der Erlass einer Baugesetzesbestimmung ist nicht erforderlich, da der Grosse Rat in der Oktobersession 2018 den neuen Art. 37a (Gewässerraumzone) ins KRG aufgenommen und diesen mit Art. 107 Abs. 2 lit. 3 KRG für unmittelbar anwendbar erklärt hat.

Die Gewässerraumzonen wurden in der Gemeinde Jenins bereits ausgeschieden und mit Regierungsbeschluss Nr. 762 vom 16. Oktober 2018 genehmigt.

Wo die Gewässerraumzone Bauzone überlagert, wird keine Umzonung vorgenommen. Eine Überlagerung widerspricht der bestehenden Bestimmung nicht, da nebst der Grundnutzung (Bauzone oder Landwirtschaftszone) immer auch die überlagerten Zonenbestimmungen zu respektieren sind, welche mit Einschränkungen verbunden sind (beispielsweise analog Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Gefahrenzonen). Es besteht somit kein Grund, eine Gewässerraumzone nicht auch über Bauzone auszuscheiden. Das ist sogar notwendig, um die Zielsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung für die betroffenen Grundstücke innerhalb der Bauzone zu erreichen. Der Zonenplan wirkt individuell-konkret, also in der Anwendung der festgelegten Zonen, ohne dass alle Eventualitäten im Baugesetz räumlich beschrieben und vorweggenommen werden müssten. Das Baugesetz hingegen wirkt generell-abstrakt und regelt die zulässige Nutzung.

12 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss von 8. April 2020 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Der Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang an FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Die Festlegung von FFF dient unter anderem der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden.

Die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehene Siedlungserweiterung im Gebiet Cacarola (vgl. Kap. 6.2) tangiert randlich FFF im Umfang von rund 300 m^2. Diese Siedlungserweiterung bzw. Einzonung steht damit dem Interesse der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gegenüber.

Bereits im Rahmen des KRL wurde im Gebiet Hilti – Oberguot – Sprechers Bongert mögliche Ersatzflächen für FFF im Umfang von 2.3ha definiert. Es handelt sich dabei um eine geeignete FFF, da diese bereits gegenwärtig als Rebbaufläche bewirtschaftet wird und somit zu den Dauerkulturen zählt. Des Weiteren bestehen keine Unterschiede zu den südlich angrenzenden FFF, die ebenfalls mit Reben bestockt sind. Grund für die unterschiedliche Behandlung wird ein formeller sein, weil die rechtkräftige Grünzone gemäss Art. 30 KRG einer Bauzone angehört. Es ist angezeigt, diese Fläche ebenfalls als FFF zu bezeichnen, womit ausreichend Ersatzflächen für die aktuell und zukünftig beanspruchte FFF zur Verfügung stehen. Mittels Zuweisung zur Landwirtschaftszone (und Überlagerung mit dem Hochbauverbot) ist die rechtliche Anforderung zur Anerkennung als FFF gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV erfüllt.

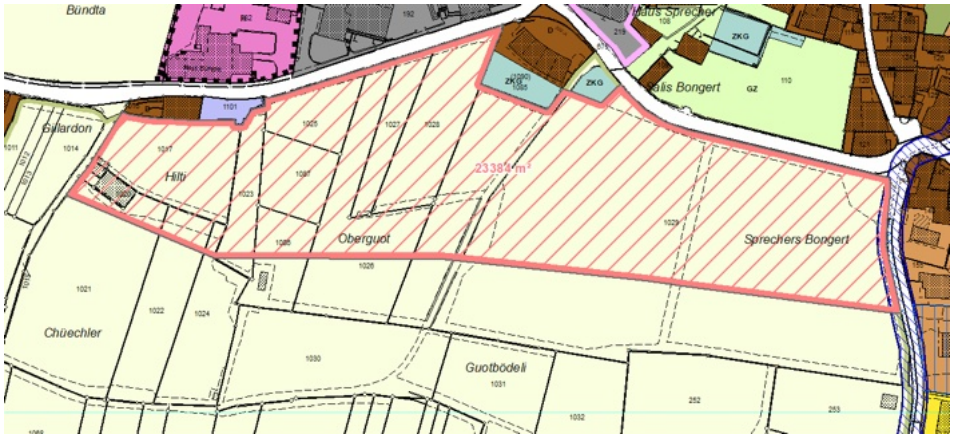


Abbildung 27: Landwirtschaftszone mit FFF-Potenzial

13 Erschliessung

13.1 Abgleich mit Leitungskataster

Die bestehenden Festlegungen zur Ver- und Entsorgung wurden mit dem aktuellen Leitungskataster der Gemeinde und den Daten von Repower abgeglichen und wo nötig angepasst.

13.2 Fuss- und Wanderwege

Aufgrund von zahlreichen Detailabweichungen werden die Fuss- und Wanderwege neu festgelegt. Sie wurden mit dem kantonalen Inventar abgeglichen.

13.3 Teilrevision Sammelstrassen

Die Teilrevision Sammelstrassen des Generellen Erschliessungsplans wurde von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2021 beschlossen. Die Beschwerdeauflage fand vom 2. Juli bis 2. August 2021 statt. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 102 vom 8. Februar 2022 die Teilrevision nicht genehmigt, womit sich eine Aufnahme in den GEP erübrigt.

14 Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Amt für Raumentwicklung hält im Vorprüfungsbericht fest, dass für das Genehmigungsverfahren bezüglich der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) eine differenzierte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III zu überprüfen sei. In einer nachträglichen Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) wurde auf eine Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen in der ZöBA beim Rathaus/Ausserdorf im Rahmen der Gesamtrevision verzichtet. Grund hierfür sind die verschiedenen Nutzungen, die auf der erwähnten ZöBA nicht nur nebeneinander, sondern auch überlagert anzutreffen sind (beispielsweise Werkhof, Kindergarten).

15 Baugesetz

15.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut.

15.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Eine Regelung im Baugesetz erübrigt sich somit.

15.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Jenins berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

16 Folgeplanung

Nach Abschluss der Ortsplanung ist zu prüfen, ob Arbeiten an bestehenden Quartierplänen (QP) und Gebieten mit Folgeplanpflicht an die Hand genommen werden muss:

Bezeichnung	In Kraft seit	Mögliche Massnahme
QP Cacarola	27.03.1997	Aufhebung QP
QP Oberdorf	23.04.2004	Entlassung Parzelle 13 aus dem QP-Perimeter und Aufhebung Baufeld
QP Platz	18.08.2008	Überprüfung, Analyse Anpassungsbedarf
QP Redigägger	-	Erarbeitung Richtprojekt, Ausarbeitung QP, Durchführung Verfahren
Arealplan Bündte	-	Erarbeitung Richtprojekt, Ausarbeitung AP, Durchführung Verfahren

Dabei können bei den Quartierplänen die Arbeiten durch Private oder durch die Gemeinde von Amtes wegen eingeleitet werden (Art. 53 KRG). Das Verfahren für den Arealplan richtet sich nach Art. 48 Abs. 2 KRG.

17 Schlusswort

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung schafft die Gemeinde Jenins eine aktuelle, den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt bzw. an die neuen Vorgaben adaptiert – nicht notwendige Inhalte werden bereinigt und nicht mehr übernommen.

Das Baugesetz wurde so kompakt wie möglich und sinnvoll gehalten. Es umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Festlegungen zu Gestaltung und Ausführung von Bauten.

Die vorhanden bzw. neu geschaffenen Bauplätze ermöglichen es der Gemeinde, die Voraussetzungen für die angestrebte bzw. erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre zu schaffen. Die Bauzonengrösse ist im Kontext des postulierten regional starken Wachstums sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde Jenins als angemessen zu betrachten und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar, insbesondere, da die Einzonungen vollständig mit Rückzonungen kompensiert werden können.

Chur, 31.10.2023, Stauffer & Studach AG / Ca

Anhang A

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 12. Juli 2022

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
2.4 Raumtyp, Mindestdichten, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Gemeinde Jenins den suburbanen Gemeinden zugeordnet. Es kommen die entsprechenden Werte hinsichtlich der Mindestdichte sowie der ÖV-Erschliessungsgüte des KRIP-S zum Tragen. Die Gemeinde legt im PMB dar, dass sie sich in ihrer Positionierung als ländliche Gemeinde sieht und aus diesem Grund die Mindestdichte bei Ein-, Um- und Aufzonungen tiefer (AZ mind. 0.5) ansetzt als im suburbanen Raum (AZ mind. 0.8). In diesem Zusammenhang wurden schon verschiedene Gespräche mit der Region Landquart geführt. Es ist diesbezüglich festzuhalten, dass eine Abweichung vom Raumtyp gemäss Raumkonzept nicht möglich ist. Gemäss Richtplan können ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. Abweichungen von den Anforderungen hinsichtlich ÖV-Erschliessung sind möglich, wenn überzeugende Gründe (gutes Langsamverkehrsnetz; Lage im weiteren Einzugsgebiet einer Haltestelle o.a.) dafür sprechen. Die Gemeinde hat folglich im PMB ausführlich darzulegen, weshalb tiefere Mindestdichten gerechtfertigt sind.	Das Raumkonzept GR ist für die Region orientierend. Die Gemeinde sieht sich aufgrund von Faktoren wie Erschliessung, Dichte, Strukturen, Funktion etc. als ländliche Gemeinde. Hauptzielsetzung des KRIP-S i.S. Abstimmung Verdichtung und Verkehr ist: «Eine die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigende, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert». Aufgrund dieser räumlichen Gegebenheit in Jenins sowie den zusätzlichen Begründungen im Planungsbericht, wird eine auf den ländliche Raumtyp ausgerichtete Planung für die Gemeinde Jenins verfolgt. Zudem sprechen auch gestalterische, ortsbauliche und planungsrechtliche Gründe für tiefere Mindestdichten.
2.5 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf	Es ist die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive des ARE GR zu verwenden. In diesem Fall könnte die Gemeinde voraussichtlich anhand der vorhandenen Bauzonenkapazität und der darauf fussenden Bedarfsermittlung die erwartete Bevölkerungsentwicklung innerhalb der bestehenden Reserven der WMZ unterbringen. Folglich wären keine der geplanten Einzonungen begründbar und auch nicht genehmigungsfähig.	Für die Bauzonenermittlung wird die neuste Prognose (Stand 2022) beigezogen. Aufgrund der starken Divergenz zwischen der prognostizierten und der effektiven Entwicklung in den Jahren 2019 bis 2021 sowie aufgrund räumlicher und demografischer Gegebenheiten in Jenins wird von der Prognose abgewichen.

2.6 Siedlungsgebiet	Mit vorliegender Revision wird eine Reduktion des Siedlungsgebiets im Umfang von 11'148 m² vorgenommen. Zudem wird eine Verlagerung des Siedlungsgebiets von 12'615 m² vorgenommen. Erweiterungen werden keine vorgenommen. Es ist somit festzustellen, dass eine diesbezügliche Abstimmung mit den Festlegungen im regionalen Richtplan notwendig ist.	Die Aktualisierung des regionalen Richtplans Landquart umfasst die Umsetzung des regionalen Raumkonzeptes. Die Aktualisierung des Richtplanes wurde im Jahre 2020 angegangen und wird mit der vorliegenden Revision gegenseitig abgestimmt.
2.7 Baulandmobilisierung	Die Gemeinde Jenins hat gemäss kantonalem Richtplan insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet zu treffen. Im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage für das Genehmigungsverfahren sind die bestehenden Reserven konsequent zu mobilisieren und effektiv für alle unüberbauten Flächen die entsprechende Verfügbarkeitsregelung vorzusehen. Es ist eine Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses zu 80% sicherzustellen. Die Gemeinde hat dies in der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.	Mobilisierungsmassnahmen werden im Rahmen der Revision auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen. Für die Regelung der Baulandverfügbarkeit von Teilparzellen wurde eine Kriterienliste erstellt, welche erfüllt werden muss, damit die Parzelle mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit versehen wird. Die geforderte Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses von 80% wird über den Artikel der haushälterischen Bodennutzung im Baugesetz (Art. 20) geregelt.
2.8 Mehrwertabgabe	Gemäss der vorliegenden Planung wird darauf verzichtet, zusätzliche Abgabetatbestände (vgl. Art. 19 MBauG) festzulegen. So wird darauf verzichtet, auf erheblichen Vorteilen von Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe (MWA) einzuführen. Im PBM sind diesbezüglich keine Ausführungen enthalten. Dazu weisen wir auf den aktuellen Bundesgerichtsentscheid von Meikirch (BGE 1C_233/2021) hin. Gemäss diesem hat auch eine Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen zu erfolgen, sofern ein erheblicher Vorteil durch die Planung entsteht.	Die Ausnützungsziffer erhöht sich in der Wohnzone und der Dorferweiterungszone um 0.1. Der Vorteil, welcher aus dieser Aufzonung entsteht, wird nicht als erheblich angesehen. Eine Einführung der MWA für Auf- und Umzonungen wird aus diesem Grund nicht vollzogen. Zudem ist mit der Revision des RPG (Art. 5 Abs. 1^{bis}) vom 29. September 2023 die MWA-Pflicht auf Einzonungen reduziert worden.
2.9 Mindestdichte	Die Erhöhung der Dichtewerte im Zonenschema wird begrüsst. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass gemäss KRIP bei Ein-, Um- und Aufzonungen mindestens eine AZ von 0.8 festgelegt werden soll.	Wie unter Kap. 4.9 erwähnt, sieht sich Jenins als Gemeinde mit ländlichem Charakter und weist entsprechend auch deren Merkmale auf. Die Mindestdichte des ländlichen Raumes (AZ 0.5) gemäss KRIP-S wird somit als Referenz angesehen. Mit einer AZ von 0.7

		in der Dorferweiterungszone sowie einer AZ von 0.6 in der Wohnzone werden höhere Mindestdichten vorgesehen, als es der KRIP-S vorsieht, die ortsverträglich sind.
Baugesetz		
Art. 4 Bauberatung	Die Einführung einer obligatorischen Bauberatung in der Dorfzone und der Dorferweiterungszone wird begrüsst. Es wird diesbezüglich angeregt, diese Pflicht ebenfalls in den jeweiligen Zonenbestimmungen Art. 24 und 25 BauG (Dorfzone / Dorferweiterungszone) zu erwähnen.	Der Vorschlag des ARE wird im Baugesetz entsprechend übernommen und ergänzt.
Art. 14 Lagerzone	Abs. 1 Die Lagerzone ist nicht in der Auflistung enthalten. Abs. 3 Es wird empfohlen, den Wortlaut des MBauG 2020 zu übernehmen. Ansonsten sind entsprechende Begründungen im PMB nötig.	Aufgrund der parallel laufenden Teilrevision zum Gewerbegebiet Siechastuda ist das Gewerbegebiet mit der dazugehörigen Lagerzone nicht Gegenstand der Gesamtrevision.
Art. 18 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Hinsichtlich der Anforderung aus dem kantonalen Richtplan wird der Gemeinde empfohlen, den Artikel gemäss der Formulierung des MBauG 2020 zu übernehmen. Es muss sichergestellt werden, dass das zulässige Nutzungsmass zu mindesten 80% ausgeschöpft wird.	Für die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wurde ein Artikel im Sinne der Anweisung im kantonalen Richtplan formuliert und in das Baugesetz aufgenommen (Art. 20 BauG).
Art. 38 Ortsbildschutzbereich	Aufgrund der nationalen Bedeutung von Jenins im ISOS und der Festlegung im kantonalen Richtplan sollte die kantonale Denkmalpflege bei Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildschutzperimeters beigezogen werden. Der Gemeinde wird nahegelegt, Abs. 5 entsprechend zu ergänzen.	Der Artikel wurde ergänzt, indem bei einem Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich der Bauberater oder die Denkmalpflege von der Baukommission beigezogen werden.
Art. 44 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) werden die Kategorien «schützenswert von besonderer Qualität», «schützenswert» und «erhaltenswert» für wertvolle Bauten und Anlagen verwendet. Für die Kategorien «schützenswert von besonderer Qualität» fehlt im Baugesetz eine Unterscheidung von den Bestimmungen zur Kategorie «schützenswert». In Abstimmung zum Musterbaugesetz ist die Beurteilung von Bauvorhaben an Bauten der Kategorie «schützenswert von besonderer Qualität» und «schützenswert» der	Der Artikel wurde ergänzt, indem ebenfalls Aussagen zur Kategorie der schützenswerten Bauten von besonderer Qualität gemacht werden. Der Art. 48 BauG wird dahingehend angepasst, dass Bauvorhaben an Bauten der Kategorie «schützenswert von besonderer Qualität» und «schützenswert»

	kantonalen Denkmalpflege zuzuweisen. Erhaltenswerte Bauten sollen durch die Baubera-tung der Gemeinde begleitet werden. Art. 44 Abs. 1 ist dementsprechend anzupas-sen.	von der kantonalen Denkmalpflege begleitet wer-den. Erhaltenswerte Bauten werden von der Baube-ratung begleitet.
Art. 61 Solaranlagen / Art. 62 Energieanlagen	Für Solaranlagen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und auf schützenswerten so-wie erhaltenswerten Bauten besteht gemäss RPV Art. 32b eine Bewilligungspflicht. Es empfiehlt sich, diese Bewilligungspflicht im Baugesetz zu verankern. Es ist unklar, welche Energieanlagen unter Art. 62 gemeint sind. Der Artikel ist hinsicht-lich der Bewilligungsfreiheit von genügend angepassten Solaranlagen auf Dächern in dieser Form unzulässig. Die Gemeinde wird angehalten, die vorgesehenen Bestimmun-gen zu überprüfen und die entsprechenden Präzisierungen und Korrekturen im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren vorzunehmen.	Der Artikel wurde gemäss der aktuellen Rechtspre-chung angepasst.
Zonenplan		
4.1 Wohn- Misch- und Zentrumszone	Verschiedenste Flächen wurden im Rahmen der Vorprüfung als Einzonungsflächen vor-gesehen. Der Kanton nimmt zu jedem Gebiet Stellung (Pramalinis, Cacarola, Oberdorf, Bovel).	Aufgrund der Einwände des Kantons und dem gerin-gen Bedarf sieht die Gemeinde eine Beibehaltung der als Arrondierung zu betrachtenden Einzonungs-flächen im Gebiet Cacarola (Parzelle Nr. 17) und im Oberdorf als zweckmässig und im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren als aussichtsreich an.
4.3 Zone für Kleinbauten und Gärten	Die Gemeinde beabsichtigt den Umstand, dass sich verschiedene private Gärten aus-serhalb der Bauzone befinden, mittels einer Zuweisung zu einer Zone für Kleinbauten und Gärten zu «legalisieren». Diese Zonenzuweisung wird grundsätzlich begrüsst. Aller-dings ist dabei der Beanspruchung von FFF grösstmögliche Beachtung zu schenken. Es handelt sich dabei um schrebergartenähnliche Flächen, welche gemäss Erläuterungsbe-richt zum Sachplan FFF des Bundes aufgrund häufiger stofflicher Belastungen der Bö-den aus Dünger- und Pflanzenschutzmitteln nicht zu den FFF angerechnet werden. Im Rahmen des PMB sind entsprechende Erläuterungen unumgänglich. Diese Einschätzung betrifft die Parz. Nrn. 797 und 688.	Dass es sich bei den Parz. Nrn. 797 und 688 nicht um intensiv genutzte Schrebergärten handelt, wird im PMB zum Ausdruck kommen und entsprechend begründet.

	Auf den Parzellen Nrn. 89 und 1140 wird eine Wohnzone teilweise in eine Zone für Kleinbauten und Gärten um-, bzw. von einer Landwirtschaftszone eingezont. Die geplante Zone für Kleinbauten und Gärten liegt teilweise in einer Gewässerraumzone. In letzterer sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig; der Gewässerraum ist extensiv zu bewirtschaften (vgl. Art. 41c GSchV). Die geplante Nutzung ist damit mutmasslich im Gewässerraum nicht zulässig. Die Zone ist gestützt auf Art. 41s GSchV dahingehend anzupassen, dass sie ausserhalb der Gewässerraumzone liegt.	Die Gemeinde hält daran fest, die Zone für Kleinbauten und Gärten auch innerhalb der Gewässerraumzone festzulegen. Würde diese Fläche ausgespart und der Landwirtschaftszone zugewiesen, würden kleinteilige Strukturen von Bau- und Nichtbauzonen geschaffen, welche nicht mit dem Ziel einer kompakten Siedlungsbegrenzung einhergehen. Dass innerhalb des Gewässerraumes gemäss GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden dürfen sowie eine extensive Bewirtschaftungsform zu betreiben gilt, bleibt auch mit der Festlegung der Zone für Kleinbauten und Gärten zu beachten.
4.4 Grünzone resp. Zone für Grünflächen	Im PMB wird eine Zonenzuweisung von verschiedenen Bauzonenflächen zu einer Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG erwähnt. Im Zonenplan und im Baugesetz wird eine kommunale Regelung (Grünzone Art. 32 BauG) getroffen. Die Planungsmittel sind aufeinander abzustimmen und Art. 30 KRG anzuwenden. Diverse bislang als Freihaltebereich ausgeschiedene Flächen innerhalb der Siedlung werden neu der Grünzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um Gartenanlagen oder Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Gartenanlage (Teilbereiche Parz. Nrn. 108, 110 und 2019) zum schützenswerten Objekt von besonderer Qualität (Parz. Nr. 108) im Freihaltebereich geblieben ist, während die aus denkmalpflegerischer Sicht gleichwertige Gartenanlage (Parz. Nrn. 76 und 77) zum schützenswerten Objekt von besonderer Qualität (Parz. Nr. 78) neu der Grünzone zugewiesen wird.	Die Bestimmungen der Grünzone nach kommunaler Gesetzgebung sind ausführlicher als jene der Zonen für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG. Eine einzige Bestimmung im Sinne des Art. 30 KRG erscheint für Jenins nicht zielführend zu sein, da die Gemeinde Grünflächen verschiedenster Qualitäten und Charakter aufweist. Die Gemeinde möchte somit beide Zonen im Zonenplan festlegen. Gärten mit kulturhistorischer Bedeutung werden somit der Grünzone zugewiesen, die sich stark an der bestehenden Regelung orientiert.
4.7 Wildtierkorridor	Der Wildtierkorridor GR 39, welcher das Gebiet der Siechastuda umfasst, wurde in der Richtplanung als Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung ausgeschieden. Gestützt auf die behördenverbindliche Festlegung (Kantonaler Richtplan, Kapitel 3.8.3	Im Zonenplan wird der Wildtierkorridor mit zusätzlicher Baugesetzbestimmung (Art. 39 BauG) ergänzt.

	Wildtierkorridore) haben die Gemeinden in ihrer Ortsplanung zweckmässige Bestimmungen zu treffen, welche die Offenhaltung des Korridors bezwecken. In jedem Fall ist der Perimeter des in der Richtplanung festgelegten Wildtierkorridors mittels einer überlagerten Zone in die Ortsplanung aufzunehmen und ein entsprechender Grundlagenartikel im Baugesetz zu schaffen. Hierbei wird empfohlen, sich an die Formulierungen von Art. 51 Zone Wildtierkorridor MBauG zu halten. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sind entsprechende Regelungen zu treffen.	
4.9 Natur und Umwelt	Trockenstandorte: Im PMB wird ausgeführt, dass das im kantonalen Biotopinventar verzeichnete Trockenwiesen und –weiden-Objekt TWW-17'590 sowie auch die bisher als Naturschutzzone (NSZ) umgesetzten TWW neu der Trockenstandortzone (TSZ) zugewiesen werden sollen. Diese Umsetzung des TWW-Objektes 17'590 im Gebiet Hinterberg wird grundsätzlich begrüsst. Allerdings ist bei diesem Objekt eine Sachverhaltsüberprüfung nötig, weil das Objekt im Rahmen der Biodiversitätsförderflächen-Kartierung im Sömmerungsgebiet im noch offenen Teil als Flachmoor kartiert (und entsprechend vertraglich gesichert) worden ist. Die entsprechende Festlegung ist bis zum Genehmigungsverfahren zu überprüfen.	Zur Sachverhaltsüberprüfung äussert sich das ANU wie folgt: «Der offene und alpwirtschaftlich bewirtschaftbare Teil des Objekts ist gemäss Beweidungskonzept als Mischvegetation zwischen Pfeifengraswiese und Davallseggenried kartiert worden und somit ist die Bezeichnung als Flachmoor für diesen Teil korrekt. Über diesen Teil wurde ein Vertragsobjekt (VO) abgeschlossen.» Entsprechend wurde dieser Teil der NSZ zugewiesen, der Rest der TSZ. Ebenfalls wurden die bisher als Naturschutzzone umgesetzten TWW neu der TSZ zugewiesen.
Naturobjekte / Fledermausquartiere	Im Siedlungsgebiet von Jenins sind gemäss unseren Daten zwei Fledermausquartiere verzeichnet. Unter Beizug der kantonalen Fledermausbeauftragten, Frau Miriam Lutz, ist abzuklären, ob diese und allenfalls noch weitere, bei uns nicht verzeichneten Fledermausquartiere vorhanden sind und falls ja welche Schutzmassnahmen zugunsten der national geschützten Fledermäuse erforderlich wären.	Dem Hinweis hinsichtlich Abklärung der Fledermausquartiere wurde nachgekommen. Die Objekte wurden in den GGP aufgenommen und der PMB entsprechend ergänzt.
Lärm	Im Bereich des Schlachthauses (Parzelle Nr. 10) erfolgen Einzonungen in die Wohnzone (Parz. Nr. 7, 8, 9 und 17). Wir verfügen über keine Kenntnisse zum Betrieb des kleinen Schlachthauses. Bei geringem Betrieb ist es durchaus möglich, dass die Planungswerte bezüglich der Wohnzonen eingehalten werden können. Im Rahmen des Genehmigungs-	Der potenzielle Nutzungskonflikt, der sich durch die Neueinzonung und dem benachbarten Schlachthof ergibt, kann durch kurze Betriebszeiten an durchschnittlich drei Tagen die Woche gelöst werden.

	verfahrens ist betreffend der Einzonung in die Wohnzone im Bereich des Schlachthauses (Parz. Nr. 10) Angaben zu dessen Betrieb zu machen. Für das Genehmigungsverfahren ist bezüglich der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III entsprechend Art. 43 LSV differenziert vorzunehmen. Bei einer generellen Zuordnung der ES II ist dies im PMB zu begründen.	Eine differenzierte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wurde überprüft. Aufgrund der verschachtelten Nutzungen im Bereich der ZöBA kann keine klare Differenzierung vorgenommen werden. Deshalb wird die Zuordnung zur ES II beibehalten.
Grundwasser	Die Grundwasser- und Quellschutzzonen bilden die Schutzzonen nach GSchG weder korrekt noch vollständig ab. Zudem sind noch Grundwasser- und Quellschutzzonen für Quellen von nicht öffentlichem Interesse ausgeschieden.	Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die Grundwasser- und Quellschutzzonen auf die detaillierten Schutzzonen abgestimmt.
Genereller Gestaltungsplan		
5.1 Wertvolle Bauten und Anlagen	Die mittels Bauinventar der Denkmalpflege aufgelisteten Bauten sind mit wenigen Ausnahmen im GGP berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden mehrere Ökonomiebauten, die für das Gefüge im Ortsbild sowie als Bestandteil der Einheit Wohnhaus – Ökonomie in Bezug auf Stellung, Volumen und Materialität von Bedeutung sind. Diese Ökonomiebauten sind nachzuführen, da sie für den historischen Kern von Jenins als wertvoll eingestuft werden.	Ein Quervergleich der Inventarliste mit dem GGP wurde vorgenommen. Dabei wurde abgewogen, welche Bauten (betrifft v. a. Ökonomiebauten) von besonderem historischem Wert sind und entsprechend im GGP als erhaltens- oder schützenswert festgelegt wurden (siehe PMB Kap. 9.2).
5.2 Hecken und Feldgehölze	Besondere wertvolle, landschafts- und ortbildprägende Gehölzstrukturen sind mittels Festlegung im GGP öffentlich-rechtlich zu sichern. Falls die Gemeinde entgegen den vorstehenden Erläuterungen auf eigene Schutzlegungen für Hecken, Feldgehölze und Ufervegetationsstreifen verzichten will, empfiehlt das ANU, die Terminologie auf S. 45 im PMB zu präzisieren/korrigieren und v.a. ergänzend auch auf die Zielsetzungen des LQ-Projekts und dessen Umsetzung in Jenins ausdrücklich hinzuweisen.	Die Gemeinde verzichtet die auf den Eintrag von Hecken oder Feldgehölze im GGP. Die Begründung im PMB wird wie folgt angepasst (Kap. 8.2): Für eine Entfernung oder Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen ist eine Ausnahmebewilligung des Kantons erforderlich (Art. 17a Abs. 1 KNHG). Auch ohne Eintrag einer Hecke im GGP besteht bei einer Ausnahmebewilligung kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Bewilligung zur Entfernung einer Hecke oder eines Feldgehölzes.

Genereller Erschliessungsplan		
Wanderwege	Im Bereich Ebenäuli an der Teilerrüfi besteht zwischen GEP und Inventar eine Abweichung im Verlauf eines Bergwanderweges. Weitere geringfügige Abweichungen bestehen bei der Parzelle «Schlangafocher» (bei Seewiser Selfi / Leha) sowie oberhalb des Zusammenflusses von Alpbach und Üllrufi. Die Gemeinde wird angehalten, diese Differenzen in Zusammenarbeit mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.	Die vorhandenen Differenzen und Abweichungen wurden bereinigt.
Radwege	Der Radweg, welcher durch das Dorf führt und auf der Online-Karte des GEP eingetragen ist, fehlt in den Projektunterlagen.	Der Radweg wurde entsprechend im GEP ergänzt.

Anhang B

Publikationstext erste öffentliche Mitwirkungsauflage

Kantonsamtsblatt
Fegl uffizial
Foglio ufficiale

eKAB-Nr.: 00.075.007
Stelle: Gemeinde Jenins
Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung
Veröffentlicht: 25.11.2022

Gemeinde Jenins - Öffentliche Mitwirkungsauflage Ortsplanung

In Anwendung von Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsauflage zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Jenins statt.

Gegenstand: **Gesamtrevision Ortsplanung Jenins**

Auflageakten:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet

Grundlagen: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflagefrist: 25. November 2022 bis 30. Dezember 2022

Auflageort / -zeit: Gemeindeverwaltung Jenins, Rathaus während den Öffnungszeiten. Ausserhalb der Öffnungszeiten ist die Einsichtnahme auf Voranmeldung möglich. Bitte beachten Sie, dass die Gemeindeverwaltung zwischen Weihnachten und Neujahr 2022 geschlossen ist.
Sämtliche Auflageakten können zudem auf der Homepage der Gemeinde Jenins (www.jenins.ch) eingesehen werden.

Sprechstunden: Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros stehen für individuelle Fragen im Rahmen von Einzelgesprächen zur Verfügung. Eine telefonische Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung ist zwingend (Telefon 081 300 41 50). Die Sprechstunden finden statt am

- Mittwoch, 07.12.2022, ab 18.00 Uhr

© 2022 Kanton Graubünden

- Donnerstag, 08.12.2022, ab 17.00 Uhr
- Montag, 19.12.2022, ab 18.00 Uhr

Vorschläge und Einwendungen: Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Jenins schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Gemeindevorstand Jenins

https://www.jenins.ch

© 2022 Kanton Graubünden

Anhang C

Publikationstext zweite öffentliche Mitwirkungsauflage

Kantonsamtsblatt
Fegl uffizial
Foglio ufficiale

eKAB-Nr.: 00.084.305
Stelle: Gemeinde Jenins
Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung
Veröffentlicht: 21.07.2023

Gemeinde Jenins: Zweite Öffentliche Mitwirkungsauflage Ortsplanung mit Einspracheauflage Waldfeststellung

In Anwendung von Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die zweite öffentliche Mitwirkungsauflage zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Jenins statt.

Gegenstand: Gesamtrevision Ortsplanung Jenins

Auflageakten:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Übersicht Ein- und Auszonungen inkl. Verfügbarkeitsregelung (Einzonungen)
- UEB-NR nach Revision
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Auflagefrist: 21. Juli 2023 bis 21. August 2023

Auflageort / -zeit: Gemeindeverwaltung Jenins, Rathaus während den Öffnungszeiten. Sämtliche Auflageakten können zudem auf der Homepage der Gemeinde Jenins (www.jenins.ch) eingesehen werden.

© 2023 Kanton Graubünden

Vorschläge und Einwendungen: Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Jenins schriftlich Vorschläge und Einwendungen einbringen.

Einsprachen gegen die Waldfeststellung : Gegen die im Zonenplan speziell bezeichneten Waldgrenzen kann innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Ringstrasse 10, 7000 Chur, Einsprache erhoben werden. Ohne Einsprache tritt die Waldfeststellung in Kraft.

Fragen zu den Waldfeststellungen: Für Fragen steht das Amt für Wald und Naturgefahren, Region Herrschaft / Prättigau / Davos, Tel. 081 257 66 44, zur Verfügung.

Sprechstunden: Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros stehen für individuelle Fragen im Rahmen von Einzelgesprächen zur Verfügung. Eine telefonische Voranmeldung bei der Gemeindekanzlei (Telefon 081 300 41 50) ist zwingend. Die Sprechstunden finden statt am:

- Donnerstag, 03. August 2023, ab 18.30 Uhr
- Donnerstag, 10. August 2023, ab 18.30 Uhr
- Donnerstag, 17. August 2023, ab 18.30 Uhr

Gemeindevorstand Jenins

http://www.jenins.ch

© 2023 Kanton Graubünden

Anhang D

Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2023

Einladung und Botschaft

Gemeindeversammlung

30. Oktober 2023, 20.15 Uhr und
31. Oktober 2023, 20.15 Uhr (Reservetermin)

Mehrzweckhalle Jenins

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung 3

Grusswort 4

Traktandum 3 5

Ortsplanung Jenins: Gesamtrevision 5
Hinweis 5
Einleitung 5
Ziele der Gesamtrevision 5
Verfahrensablauf 6
Bauzonengrösse der Bevölkerungsentwicklung anpassen 6
Bauzonengrösse vor der Revision 7
Bauzonendimensionierung der Zentrums- und Wohnzone nach der Revision 8
Siedlungsentwicklung nach innen 8
Bauzonenanpassungen 9
Ortsbildschutz 9
Baugesetz 9
Mitwirkungsverfahren 10
Nach der Gemeindeversammlung 11
Schlusswort 11
Antrag Gemeindevorstand 11

Traktandum 4 12

Hertner-Haus: Zusatzkredit im Sinne einer Erweiterung des bestehenden Projektierungskredits um 80'000 CHF 12
Ausgangslage 12
Begründung von Mehrkosten 12
Mehrkosten 12
Antrag Gemeindevorstand 12

Einladung zur Gemeindeversammlung

Montag, 30. Oktober 2023, 20.15 Uhr und Dienstag, 31. Oktober 2023, 20.15 Uhr (Reservetermin)

in der Mehrzweckhalle Jenins

Der Gemeindevorstand lädt zur Gemeindeversammlung ein für die Behandlung folgender

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023
3. Ortsplanung Jenins: Gesamtrevision mit
   - Baugesetz
   - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Dorf
   - Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Dorf
   - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
   - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr Dorf
   - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung Dorf
   - Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
4. Hertner-Haus: Zusatzkredit im Sinne einer Erweiterung des bestehenden Projektierungskredits um 80'000 CHF
5. Mitteilungen und Umfrage

Die Unterlagen zu den Traktanden liegen ab 19. Oktober 2023 während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

In der Botschaft wird über die Sachgeschäfte informiert. Die vollständigen Unterlagen zur Gesamtrevision Ortsplanung können von der Homepage heruntergeladen (www.jenins.ch, Aktuelles) oder bei der Gemeindeverwaltung Jenins während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Termine ausserhalb der Schalteröffnungszeiten müssen vorab vereinbart werden.

Unter nebenstehendem QR-Code können ebenfalls die detaillierten Unterlagen zur Gesamtrevision Ortsplanung eingesehen werden.

Stimmberechtigt für diese Gemeindeversammlung sind alle stimmfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger sowie stimmfähigen Ausländerinnen und Ausländer mit Niederlassungsbewilligung und einem ununterbrochenen Wohnsitz von mindestens fünf Jahren, die nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und ihren Wohnsitz in Jenins gesetzlich geregelt haben.

Die Stimmkontrolle wird durch Eintragung der teilnehmenden Stimmberechtigten in die beim Eingang aufliegende Präsenzliste vorgenommen. Es wird grundsätzlich offen abgestimmt.

Jenins, 3. Oktober 2023 **Gemeindevorstand Jenins**

Grusswort

Liebe Jeninserinnen und Jeninser

An der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2023, zu der der Gemeindevorstand Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Botschaft herzlich einlädt, gelangt die Ortsplanung zur Abstimmung.

Die Ortsplanung ist ein zentrales Instrument der räumlichen Entwicklung einer Gemeinde. Mit der Ortsplanung wird die Nutzung des Bodens und die nachhaltige Gestaltung des Lebensraums geregelt. Die Festlegungen wirken grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf und dienen der Baubehörde als Grundlage für die Beurteilung aller Baugesuche. Deshalb sind auch alle Einwohnerinnen und Einwohner, von der Schülerin bis zum Rentner, von der Planung direkt oder indirekt betroffen.

Der Ortsplanung voraus ging die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL), bei welcher zahlreiche Jeninserinnen und Jeninser tatkräftig und engagiert mitgearbeitet haben. Das KRL ist ein Strategieinstrument des Gemeindevorstands, dem allerdings keine Verbindlichkeit zukommt. Es diente als Leitschnur für die Entscheide, welche in der Ortsplanung zu treffen waren.

Um auch die Ortsplanung breit abstützen zu können, wurden in den letzten Monaten zwei öffentliche Mitwirkungsauflagen durchgeführt, in deren Rahmen zahlreiche Gespräche mit Interessierten und direkt Betroffenen abgehalten wurden. Viele Anregungen konnten eingearbeitet werden. Auch wenn einzelne Vorschläge nicht berücksichtigt werden konnten, so liegt nun eine Vorlage vor, der ein weitgehender Konsens zugrunde liegt und die breit abgestützt ist.

Damit das Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden kann und für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rechtssicherheit bezüglich ihrer Grundstücke besteht, sind wichtige Hürden zu nehmen:

- Zustimmung der Gemeindeversammlung (worüber am 30. Oktober 2023 abgestimmt wird).
- Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, welche die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen von Bund und Kanton überprüft.
- Zu guter Letzt muss die Planung auch in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren, das bis vor Bundesgericht geführt werden kann, Bestand haben.

In diesem Spannungsfeld bewegen wir uns und nur eine austarierte Planung vermag alle Verfahrensschritte zu bestehen.

Sorgen Sie mit Ihrer Teilnahme an der Gemeindeversammlung dafür, dass der erste Meilenstein erreicht werden kann!

Esther Casanova
Raumplanerin bei Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur und
Ortsplanerin der Gemeinde Jenins

Traktandum 3

Ortsplanung Jenins: Gesamtrevision

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet

- **Information und Diskussion**
- **Entscheid**

Hinweis

Die Gemeindeversammlung entscheidet über Erlasse, Gesetzesänderungen sowie die raumplanungsrechtliche Grundordnung. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 5. September 2023 die Gesamtrevision der Ortsplanung für die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Einleitung

Basis für die Gesamtrevision bildete die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL), welches im August 2020 abgeschlossen wurde. In den letzten drei Jahren befassten sich der Gemeindevorstand, die Verwaltung und die Planerin sowie die Bürgerinnen und Bürger mit der Gesamtrevision. Auslöser dieser grossen Aufgabe sind verschiedene Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene.

Darüber hinaus wird auch die Chance genutzt, die Weichen für die künftigen Entwicklungen der Gemeinde zu stellen. Viele Gespräche und Diskussionen wurden geführt. Das Ergebnis der Gesamtrevision wird nun den Stimmberechtigten unterbreitet.

Nach einer ersten Mitwirkungsauflage Ende 2022 wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen sowie das Baugesetz nochmals gründlich überarbeitet. Dies führte zu einer zweiten Mitwirkungsauflage, die am 21. August 2023 endete.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, mit der vorliegenden Revision die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, für die künftige Entwicklung der Gemeinde die Weichen zu stellen und der Bevölkerung eine geeignete Vorlage zu unterbreiten. Wichtig war dem Gemeindevorstand, die Voraussetzungen für eine räumlich und gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung zu schaffen.

Detaillierte Informationen zum Planungsprozess und -inhalt sind dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen, der informativen Charakter hat. Über diesen wird nicht abgestimmt. Er liegt aber als Grundlage vor. In der vorliegenden Botschaft werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Ziele der Gesamtrevision

Die neuen gesetzlichen Anforderungen des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) verfolgen das Ziel, die Ausdehnung von Siedlungen durch bessere Nutzung der vorhandenen Bauzonenreserven zu begrenzen und wertvolles Kulturland zu erhalten. Die Gesetzesanpassung wurde von der Schweizer Stimmbevölkerung mit rund 60% Ja-Stimmen angenommen und ist per 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Die für die Planung zuständigen Kantone und Gemeinden sind gefordert, diese Vorgaben umzusetzen. Der Kanton hat deshalb den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und am 20. März 2018 durch die Regierung erlassen. Ebenfalls wurde das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) den übergeordneten Vorgaben angepasst. Dies betrifft insbesondere die Themen Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe. In der neuen Ortsplanung ist dies zu berücksichtigen.

Die bestehende Ortsplanung stammt aus dem Jahr 2012/2013. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen. Die Stossrichtung wurde im KRL definiert und in der Ortsplanung umgesetzt.

Verfahrensablauf

Das Verfahren von Ortsplanungsrevisionen richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Verfahrensschritt	**Zeitraum**
Erarbeitung Pläne und Baugesetz, Beratung in Kommission und Gemeindevorstand	2020/2021
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2021 – Juli 2022
Bereinigung nach Vorprüfung	Juli – Oktober 2022
1. öffentliche Mitwirkungsauflage	25. November – 30. Dezember 2022
Auswertung der Mitwirkungseingaben, zusätzlich rechtliche Prüfung des Baugesetzes, Anpassung der Ortsplanungsvorlage	Januar – April 2023
2. öffentliche Mitwirkungsauflage	21. Juli – 21. August 2023
Auswertung der Mitwirkungseingaben	September 2023
Vorbereitung der Gemeindeversammlung	September – Oktober 2023

Bauzonengrösse der Bevölkerungsentwicklung anpassen

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Zeitspanne von 1995 – 2021, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein kontinuierliches Wachstum stattfand. Einzig im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 kann eine Stagnation beobachtet werden. Nach 2005 stiegen die Bevölkerungszahlen markant an.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bisher bewährte Ansiedlungspolitik fortzuführen, um ein angemessenes Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Dies umfasst ein durchschnittlich jährliches Wachstum von ca. 0.7 % bis 2036 und ein abgeflachtes jährliches Wachstum ab 2036. Somit beträgt das von der Gemeinde prognostizierte Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2021 bis 2046 +98 Einwohnerinnen und Einwohner.

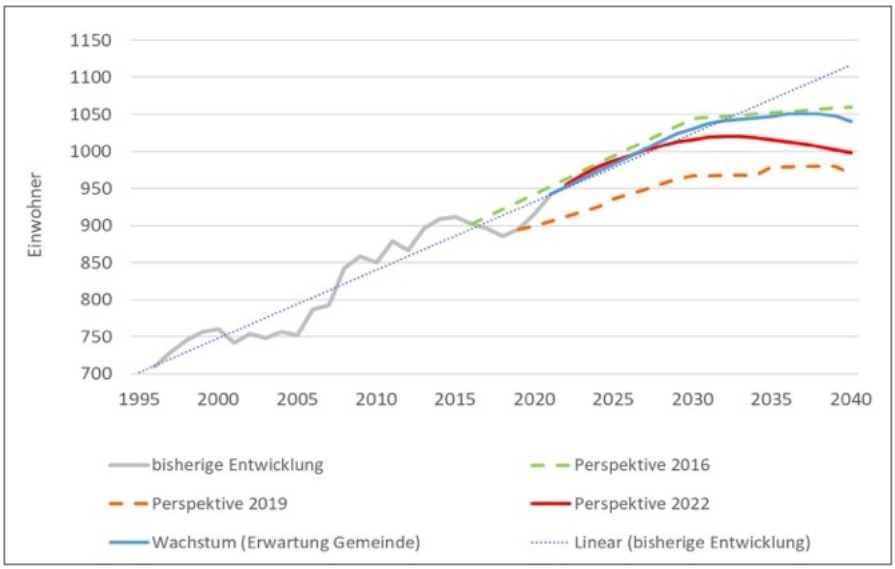


Abbildung 1: Kantonale Bevölkerungsperspektive 2016 (grün), 2019 (orange) und 2022 (rot) für die Gemeinde Jenins (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (blau)

Die Bevölkerungsperspektive ist eine wichtige Grösse für die Bemessung der Bauzone, da die Bauzonengrösse dem erwarteten Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen hat. Dabei kann allerdings nicht einzig auf die Bevölkerungsperspektive abgestellt werden. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten, die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die aktiven Massnahmen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Bauzonengrösse vor der Revision

Im rechtskräftigen Zonenplan bestehen bereits eingezonte Parzellen in den Zentrums- und Wohnzonen im Umfang von 2.62 ha (Stand März 2023), die noch nicht überbaut sind (Grafik links).

Diese Reserven entsprechen einer Kapazität für 90 Einwohnerinnen und Einwohner. Nimmt man die Reserven in den schon überbauten, aber nicht voll ausgenützten Parzellen dazu, bestehen zusätzliche Reserven für 22 Einwohnerinnen und Einwohner (blaue Säule in der Grafik rechts). Gemäss der kantonalen Bevölkerungsperspektive von 2022 werden bis 2036 71 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert (gelbe Säule in der Grafik rechts), welche in der bestehenden Bauzone Platz finden würden. Diese Zahl leitet sich aus der roten Kurve in Abbildung 1 ab.

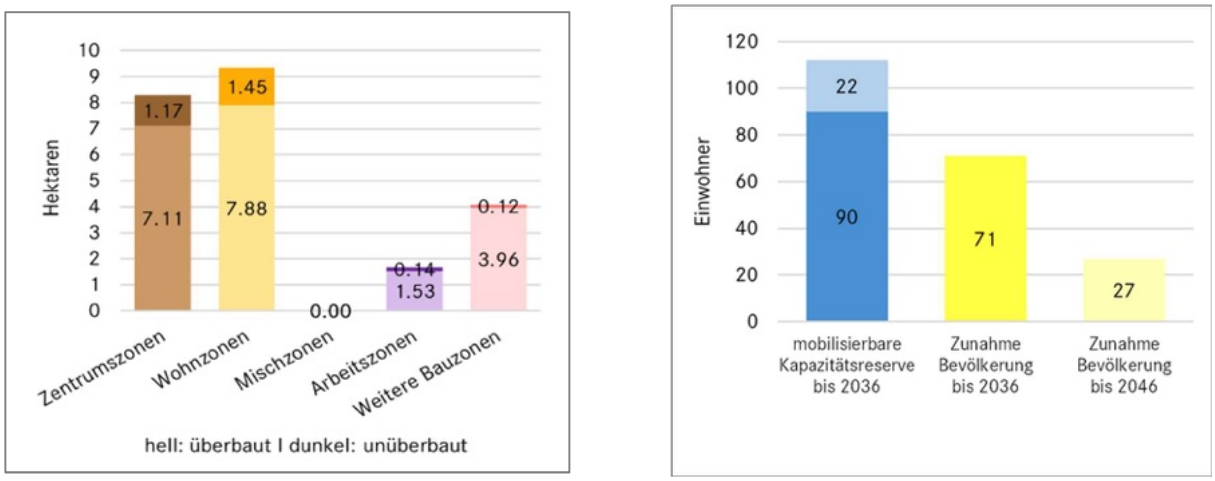


Abbildung 2: Überbauungsstand gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts)

Bauzonendimensionierung der Zentrums- und Wohnzone nach der Revision

Mit der vorliegenden Revision wurde die Bauzone überprüft und bereinigt. Nicht bebaubare Flächen wurden einer anderen Zone zugewiesen, wobei dem Ortsbildschutz grosse Bedeutung zugemessen wurde. Schlussendlich sollen nur jene Flächen in der Bauzone verbleiben, welche auch überbaut werden können und sollen. Denn Bauland ist zum Bauen da!

Somit hat sich die Fläche in der Zentrumszone gesamthaft reduziert, wogegen die Wohnzonen eine geringfügige Vergrösserung erfuhren (Grafik unten links). Die Fläche der unbebauten Bauzonenreserve beläuft sich nach der Revision auf 2.37 ha.

Auf die Kapazität hat dies insofern einen Einfluss, als dass gegenüber heute zusätzliche mobilisierbare Reserven entstehen (blaue Säule in der Grafik rechts).

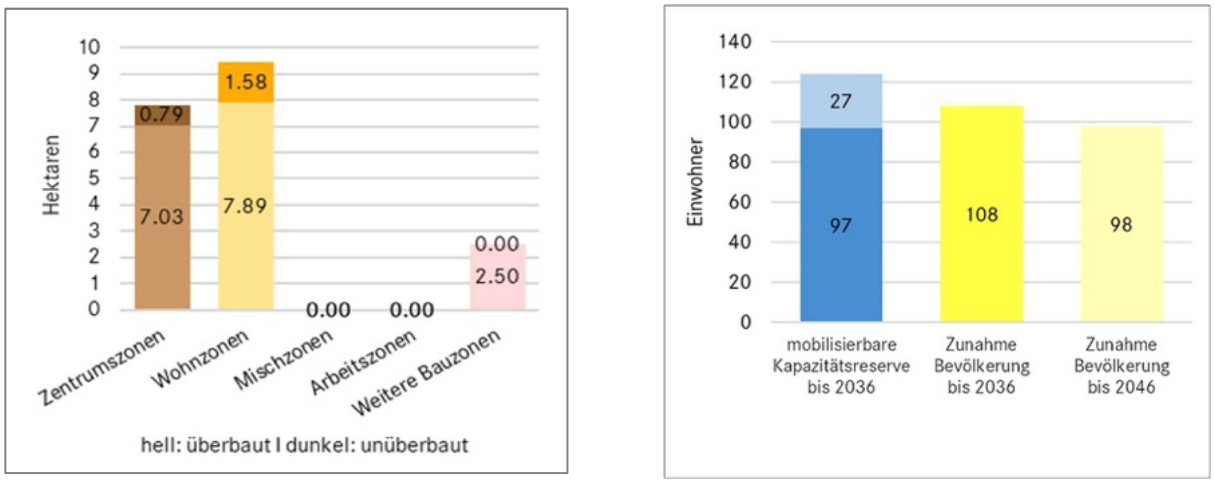


Abbildung 3: Überbauungsstand nach Ortsplanungsrevision (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (rechts)

Die Zunahme der Bevölkerung (gelbe Säule in der Grafik rechts in Abbildung 3) leitet sich ab von der von der Gemeinde als Richtwert für die Ortsplanung angenommenen Werte (blaue Kurve in Abbildung 1), bei welcher die bisherige moderate Ansiedlungspolitik fortgeführt werden soll.

Der moderaten Erhöhung der Kapazitätsreserven steht ein von der Gemeinde erwartetes Bevölkerungswachstum unter Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik von zusätzlich 108 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2036 gegenüber (gelbe Säule in der Grafik rechts). Diese beiden Grössen (blaue und gelbe Säule in der Grafik rechts) stimmen sehr gut überein.

Siedlungsentwicklung nach innen

Um die angestrebten Ziele
- zur Begrenzung der Ausdehnung des Siedungsraumes
- zum Schutz von Kulturland

zu erreichen, sind in der vorliegenden Gesamtrevision Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine haushälterische bauliche Nutzung der Grundstücke.

a) Baulandmobilisierung

Im KRG sind die Instrumente der Baulandmobilisierung festgelegt. Insbesondere sieht das KRG die Festlegung von Überbauungsfristen vor. Ist nach Ablauf dieser Fristen eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden jedoch am Markt nicht angeboten, KANN die Gemeinde (sie muss nicht!) unter bestimmten Voraussetzungen und nach Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen ein Kaufrecht auf Baulandreserven ausüben. Die Gemeinde übernimmt somit Bauland zum Verkehrswert zwecks direkter Weitergabe an Bauwillige.

Weitere mögliche Massnahmen nach unbenutztem Ablauf der Frist sind eine planerische Überprüfung und Zuweisung der betroffenen Grundstücke zu einer anderen Zone, worüber wiederum die Gemeindeversammlung entscheiden wird.

Nicht überbaute Baulandflächen, welche selbständig überbaubar sind, unterstehen der Überbauungsfrist und sind im Zonenplan bezeichnet. Für Teilparzellen wird die Massnahme nur umgesetzt, sofern die Restparzelle definierte Kriterien erfüllt und eine Überbauung aus räumlicher Sicht zulässt.

Die Gemeinde setzt die Massnahmen zur Baulandmobilisierung mit Augenmass um. Auf zusätzliche Verschärfungen, welche nach kantonalem Recht möglich wären, wird verzichtet. Die Überbauungsfrist wird auf die gesetzlich maximal mögliche Dauer von 8 Jahren festgelegt und nicht gekürzt. Die Frist beginnt zu laufen mit Rechtskraft der Planung (also Genehmigung durch die Regierung).

b) Optimale Ausnützung von Baulandparzellen sicherstellen

Der kantonale Richtplan Siedlung weist die Gemeinden an, dass bei einer Überbauung von Bauland mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung konsumiert wird. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, hat die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Damit soll sichergestellt werden, dass mit dem Bauland haushälterisch umgegangen wird.

Bauzonenanpassungen

Im Rahmen des KRL setzte sich die Gemeinde mit der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung auseinander. Es wurde formuliert, dass die Gemeinde ein angepasstes, etappiertes Wachstum anstrebt.

Im Rahmen der Gesamtrevision prüfte die Gemeinde verschiedene Standorte einer Siedlungserweiterung auf ihre Eignung und Verfügbarkeit. Mit der Erweiterung sollen die Voraussetzungen für das erwartete bzw. angestrebte Wachstum geschaffen werden unter Beanspruchung der bestehenden Infrastrukturen. Die Gebiete Cacarola (Parzelle 17) und Oberdorf (Parzellen 7, 8, 9) wurden im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumentwicklung (ARE) als potenzielle Einzonungsgebiete angesehen, da es sich um Arrondierungen handelt, welche voll erschlossen sind.

Mit der Zuweisung dieser Parzellen zur Bauzone resultieren anrechenbare Geschossflächen von rund 1'145 m^2. Als qualitätssichernde Massnahme für eine gestalterisch gute Bebauung wird eine Quartierplanpflicht auf den Parzellen vorgesehen. Aufgrund des fehlenden Bedarfs sind weitergehende Einzonungen zurzeit nicht möglich, solange noch so grosse Reserven in der rechtskräftigen Bauzone bestehen.

Die weiteren Anpassungen am Zonenplan sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben und im Zonenplan dargestellt.

Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Jenins ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung bezeichnet. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die Schutzbestimmungen bestehen bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung und werden im Rahmen der vorliegenden Revision weitergeführt.

Baugesetz

Das heutige Baugesetz entspricht in verschiedener Hinsicht nicht mehr den übergeordneten Vorgaben. Das neue Baugesetz der Gemeinde wurde auf Basis des Musterbaugesetzes erstellt, wobei zahlreiche bewährte Bestimmungen aus dem rechtskräftigen Baugesetz übernommen werden konnten. Es ist auf die kantonalen Vorgaben (z.B. hinsichtlich Begriffe, Messweisen, Verfahrensbestimmungen) abgestimmt. Inhaltlich ergeben sich folgende wichtige Änderungen:

a) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer in der Dorferweiterungszone wird von 0.60 auf 0.70 und in der Wohnzone von 0.50 auf 0.60 erhöht (Art. 19 Zonenschema).

b) Grenzabstände reduzieren

Im geltenden Baugesetz werden ein kleiner und ein grosser Grenzabstand definiert. Im revidierten Baugesetz wird der grosse Grenzabstand in der Dorferweiterungszone auf 3 m reduziert, jener der Wohnzone auf 4 m. Der kleine Grenzabstand der Wohnzone verringert sich auf 2.50 m. In allen anderen Zonen wird sowohl der grosse als auch der kleine Grenzabstand auf 2.50 m festgelegt (Art. 19 Zonenschema). Mit diesen Anpassungen wird der Bauherrschaft mehr Freiheit gegeben, was die Platzierung des Bauvorhabens betrifft.

c) Optimale Ausnützung von Baulandparzellen sicherstellen

Der kantonale Richtplan Siedlung weist die Gemeinden an, dass bei einer Überbauung von Bauland mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung konsumiert wird. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, hat die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Dies wird mit Art. 20 (Haushälterische Bodennutzung) sichergestellt.

d) Baulandmobilisierung

Die Frist beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, so stehen der Baubehörde als Sanktionen die Ausübung des Kaufrechts, die Zuweisung des Grundstücks zu einer Nichtbauzone oder die Erhebung einer Lenkungsabgabe zur Verfügung (Art. 13 Ergänzende kommunale Vorschriften).

e) Mehrwertabgabe

Das KRG sieht vor, dass bei Einzonungen von Grundstücken eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Die Grundeigentümerin / der Grundeigentümer erhält durch die Neueinzonung einen Mehrwert, wovon 30 % bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks abzugeben ist.

Der Gemeindevorstand verzichtet auf eine Erhöhung des Abgabesatzes (möglich wäre bis auf 50 %) wie auch auf die Definition von zusätzlichen Abgabetatbestände (Art. 15 Höhe der Abgabe). Im Rahmen der Zonenbereinigung in der vorliegenden Gesamtrevision resultiert durch die Aufzonung (Erhöhung Ausnützungsziffer in der Wohn- und Dorferweiterungszone) zwar ein Vorteil. Es resultiert aber keine erhebliche Steigerung der Landpreise und somit auch keine erheblichen Vorteile. Diese dienen grundsätzlich der Innenentwicklung und Nachverdichtungen und sollen nicht unnötig erschwert werden.

Mitwirkungsverfahren

Für die Planungs- und Gesetzesgrundlagen wurden zwei öffentliche Mitwirkungsauflagen durchgeführt. Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Während den Mitwirkungsauflagen konnten Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

1. Mitwirkungsauflage

Während der Auflagezeit wurden zahlreiche Einzelgespräche mit Interessierten und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geführt. Es sind 25 Eingaben eingegangen, die der Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet hat. Parallel dazu wurde das Baugesetz einer gründlichen rechtlichen Prüfung unterzogen, die zu etlichen Anpassungen führte.

Die Vorlage erfuhr dadurch einige Änderungen, sodass in einer zweiten Mitwirkungsauflage die Bevölkerung nochmals Gelegenheit hatte, sich mit der Planung auseinander zu setzen.

2. Mitwirkungsauflage

Während der zweiten Mitwirkungsauflage gingen vier Eingaben ein, die wiederum behandelt und schriftlich beantwortet wurden. Die Planung erfuhr nach der zweiten Mitwirkungsauflage keine inhaltliche Änderung mehr. Einzelne formelle Änderungen an der Planung, die nach der Mitwirkungsauflage vorgenommen wurden, betreffen wenige Korrekturen und Bereinigungen.

Nach der Gemeindeversammlung

Verfahrensschritt	Zeitraum
Beschwerdeauflage (30 Tage)	November/Dezember 2023
Genehmigung Regierung	2024

Die revidierte Ortsplanung tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Während der Zeitspanne zwischen der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Regierung haben Bauvorhaben sowohl dem alten als auch dem neuen Recht zu entsprechen (Art. 48 Abs. 6 KRG).

Schlusswort

Die Gemeinde Jenins erhält mit der vorliegenden Gesamtrevision eine zeitgemässe und dem übergeordneten Recht entsprechende Ortsplanung. Sie bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung und garantiert Planungs- und Rechtssicherheit sowohl für die Grundeigentümer wie auch Bauherrschaften. Die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben erfolgte mit Augenmass und abgestimmt auf die Verhältnisse in Jenins.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt, die Gesamtrevision der Ortsplanung mit

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2’000, Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1’000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet

zu genehmigen.

Anhang E

Ergebnis der Abstimmung (Gemeindeversammlung vom 30.10.23)

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30.10.2023

Vorsitz	Johannes Lampert, Gemeindepräsident
Protokoll	Rita Bucher, Gemeindeschreiberin
Anwesend	142 Stimmberechtigte, absolutes Mehr 72 Stimmberechtigte 6 Gäste inkl. Referentinnen
ausgestellt am:	09.11.2023
Adressant	Ortsplanerin Esther Casanova, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Verwendung	Anhang Planungs- und Mitwirkungsbericht
Hinweis	Der Protokollauszug erfolgt vor der öffentlichen Auflage, welche für die Zeit vom 24. November bis 27. Dezember 2023 geplant ist.

62.02 **18** **Ortsplanung Jenins: Gesamtrevision mit**

- **Baugesetz**
- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2‘000, Dorf**
- **Genereller Gestaltungsplan 1:1‘000, Dorf**
- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10‘000, übriges Gemeindegebiet**
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2‘000, Verkehr Dorf**
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2‘000, Ver- und Entsorgung Dorf**
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2‘000, übriges Gemeindegebiet**

Beschluss
Die Gesamtrevision Ortsplanung (Pläne und Baugesetz) ohne Änderungen wird mit 135 ja zu 1 nein und 3 Enthaltungen genehmigt.

Für getreuen Auszug

Namens des Gemeinderates

GEMEINDE JENINS

Johannes Lampert, Gemeindepräsident

Rita Bucher, Gemeindeschreiberin

Anhang F

Publikationstext der Beschwerdeauflage

Gemeinde Jenins
Beschwerdeauflage Ortsplanung

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage für die von der Gemeindeversammlung Jenins am 30. Oktober 2023 beschlossene Ortsplanungsrevision statt.

Gegenstand	**Gesamtrevision Ortsplanung Jenins**
Auflageakten	Baugesetz Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Dorf Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Dorf Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr, Dorf Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Dorf Genereller Erschliessungsplan 1:10’000, übriges Gemeindegebiet
Grundlagen	Planungs- und Mitwirkungsbericht Übersicht Ein- und Auszonungen UEB-NR nach Revision Kommunales räumliches Leitbild (KRL)
Auflagefrist	24. November 2023 bis 27. Dezember 2023
Auflageort / -zeit	Gemeindeverwaltung Jenins, Rathaus während den Öffnungszeiten. Sämtliche Auflageakten können zudem auf der Homepage der Gemeinde Jenins (www.jenins.ch) eingesehen werden.
Bundesinventare	Mit der Zonenfestlegung der Trockenstandortszonen und der Naturschutzzonen erfolgt auch die genau Objektabgrenzung der entsprechenden Inventarobjekte des Bundes.
Planungsbeschwerden	Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind, können gegen die Ortsplanung innert der Auflagefrist (30 Tage) bei der Regierung schriftlich Planungsbeschwerde erheben.
Umweltorganisationen	Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden ihre Beteiligung am Verfahren innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

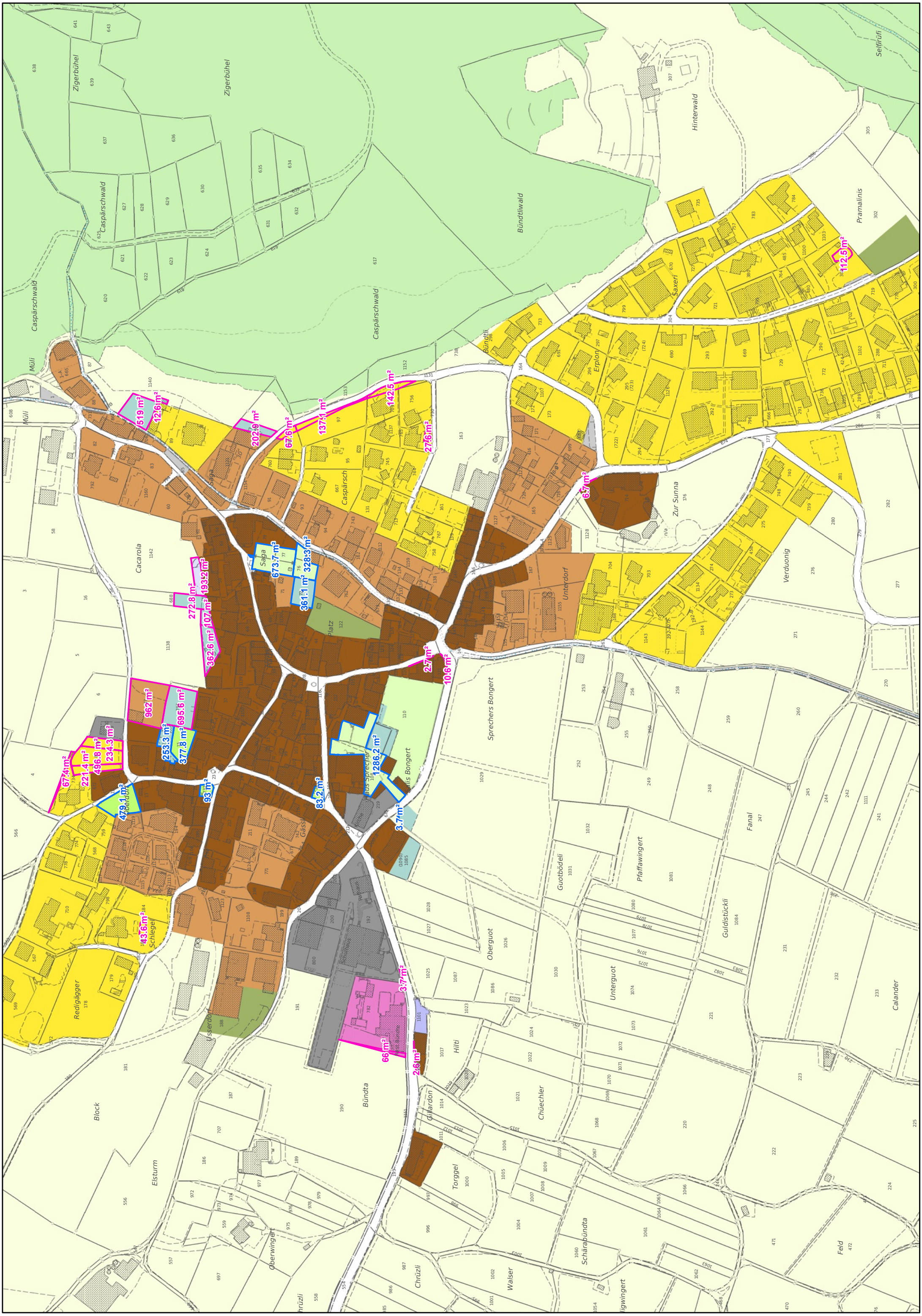
Jenins, 9. November 2023 Gemeindevorstand Jenins

Anhang G

Flächenauswertung Umzonungen / Einzonungen

Pink = Einzonungen = 4971 m²

Blau = Umzonungen von WMZ in ZKG, ZPG, ZG und GZ = 3939 m²


Zigerbühel
Caspärschwald
Bündtliwald
Hinterwald
Selfirüfi
Pramalinis
Saxeri
Bündtli
Erplon
Müli
Saga
Caspärsch
Platz
Unterdorf
Zur Sunna
Verduonig
Cacarola
Sprechers Bongert
Guotbödeli
Pfaffawingert
Fanal
Guldistückli
Calander
Oberguot
Unterguot
Hilti
Chüechler
Schärabündta
Feld
Torggel
Walser
Chrüzli
Oberwingert
Elsturm
Block
Bündta
Usserdorf
Redigägger
Schlegel
Gässli
Spreiden
Gillardon
Schulhaus
Kirche
Pfarrhaus
Rest Bündte
112.5 m²
142.5 m²
137.1 m²
67.6 m²
202.9 m²
519 m²
12.6 m²
276.6 m²
6.7 m²
673.7 m²
328.3 m²
361.1 m²
272.8 m²
193.2 m²
107 m²
362.6 m²
962 m²
695.6 m²
253.3 m²
377.8 m²
234.3 m²
496.8 m²
221.4 m²
67.4 m²
479.1 m²
93 m²
83.2 m²
1286.2 m²
2.7 m²
10.6 m²
3.7 m²
43.6 m²
66 m²
3.7 m²
24.6 m²