



Kanton Graubünden
Gemeinde Schmitten

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung «Bauzonendimensionierung»

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schmitten

Kontaktperson

Marc Fürsinger, Gemeindepräsident

+41 79 643 13 17

marc.fuersinger@gmail.com

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Cyrell Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab November 2023

Bearbeitungsstand

November 2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Erlass einer Planungszone	3
1.3	Ziele und Gegenstand der Teilrevision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.5	Beschlussfassung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Räumliche Beurteilung der betroffenen Grundstücke	6
3.1	Überprüfung und Bereinigung Zonenzuweisungen	6
3.2	Parzelle Nr. 185 (Gebiet Osterhubel)	6
3.3	Parzellen Nrn. 219, 220, 446 (Gebiet Osterhubel)	8
3.4	Parzelle Nr. 388 (Gebiet Tirli)	10
3.5	Parzelle Nr. 389 (Gebiet Tirli)	13
3.6	Parzelle Nr. 392 (Gebiet Tirli)	14
3.7	Parzellen Nrn. 394, 395 (Gebiet Tirli)	17
3.8	Parzelle Nr. 418 (Gebiet Fop)	18
3.9	Parzellen Nrn. 452, 453 (Gebiet Wichel / Underem Schuolhus)	19
3.10	Parzelle Nr. 292 (Gebiet Innerdorf)	20
4	Rahmenbedingungen und Nachweise	21
4.1	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	21
4.2	Bauzonendimensionierung	22
4.3	Keine weiteren Bauzonenreduktionen möglich	24
4.4	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	24
5	Umsetzung in der Nutzungsplanung	24
6	Schlussfolgerung	25

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Am 28. Mai 2021 hat die Gemeindeversammlung Schmitten eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschlossen. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 352 vom 25. April 2023 die Gesamtrevision mit Vorbehalten, Anweisungen und Anliegen genehmigt. Im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung sowie aufgrund des Ausgangs einer Planungsbeschwerde wurden verschiedene Bauzonenteile von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (teilweise Sistierung Genehmigung).

Die Zurückweisung umfasst folgende Parzellen bzw. Bauzonenteile: Parz Nrn. 185, 219, 220, 292, 388, 389, 392, 394, 395, 418, 446, 452, 453. Die Zurückweisung erfolgte mit der Begründung, dass diese Grundstücke am Siedlungsrand liegen bzw. keine hinreichende Begründung für deren Verbleib in der Bauzone vorliegt. Im Weiteren stellt die Regierung fest, dass auch nach der Bauzonenreduktion im Rahmen der Gesamtrevision die verbleibende Kapazitätsreserve in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) den prognostizierten Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre überschreitet und mit den genannten Flächen zusätzliches Auszonungspotenzial bestehe. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Flächen an randlicher Lage des Siedlungsgebiets. Weiter stellt die Regierung fest, dass auch unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Auszonungspotenzials die Kapazitätsreserve der WMZ im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose zu gross bemessen sei; für weitere Auszonungen gestützt auf raumplanerische Kriterien jedoch keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung stehen würden.

Gemäss Anordnung im Regierungsbeschluss beträgt die Frist zur Überarbeitung, d.h. die Prüfung weiterer Bauzonenreduktionen, fünf Jahre seit Genehmigung der Nutzungsplanung. Infolge der Zurückweisung verbleiben die genannten Grundstücke vorläufig in der bisher rechtskräftigen Zone gemäss Zonenplan vom 19.03.1984.

1.2 Erlass einer Planungszone

Im Genehmigungsbeschluss wurde die Gemeinde angewiesen, für die von der Genehmigung ausgenommenen bzw. zurückgewiesenen Bauzonenteile eine Planungszone nach Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zu erlassen. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 7. August 2023 eine entsprechende Planungszone erlassen, welche mit Publikation vom 18. August 2023 in Kraft trat. Die Planungszone gilt für die Dauer von zwei Jahren seit Inkrafttreten. Während der Dauer der Planungszone bzw. bis zur Überarbeitung der zurückgewiesenen Grundstücke können darauf keine Bauvorhaben bewilligt werden.

1.3 Ziele und Gegenstand der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt die Überprüfung und Bereinigung der Zonenzuweisung jener Bauzonenteile, welche im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Überarbeitung zurückgewiesen wurden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Dez. 2023 / Jan. 2024
Kantonale Vorprüfung	Juli 2024 bis September 2024
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5. September – 6. Oktober 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	27. November 2025
Beschwerdeaufgabe	

...

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. September 2024 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens und die sich daraus ergebenden Anpassungen sind im Anhang des vorliegenden Berichtes zusammengefasst.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Während der Zeit vom 5. September bis 6. Oktober 2025 lagen die Unterlagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind insgesamt 4 Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren Anträge und Fragen betreffend der konkreten Zonenzuweisung einzelner Parzellen. Hierzu ist festzuhalten, dass

aufgrund der übergeordneten Vorgaben kein weiterer Spielraum betreffend der Zonenzuweisung besteht. Der Gemeindevorstand hat gegenüber den Mitwirkenden schriftlich Stellung genommen. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung ergab sich lediglich im Bereich der Parzelle Nr. 418 eine Anpassung der Zonenabgrenzung.

2.5 Beschlussfassung

2.6 Beschwerdeauflage

3 Räumliche Beurteilung der betroffenen Grundstücke

3.1 Überprüfung und Bereinigung Zonenzuweisungen

Gestützt auf die Anordnung des Regierungsbeschlusses Nr. 352 vom 25. April 2023 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt vorliegend die Überprüfung der zurückgewiesenen Bauzonenteile und deren Zonenzuweisung. Gestützt auf eine räumliche Analyse und Beurteilung werden nachfolgend die vorgesehenen Zonenzuweisungen begründet.

3.2 Parzelle Nr. 185 (Gebiet Osterhubel)

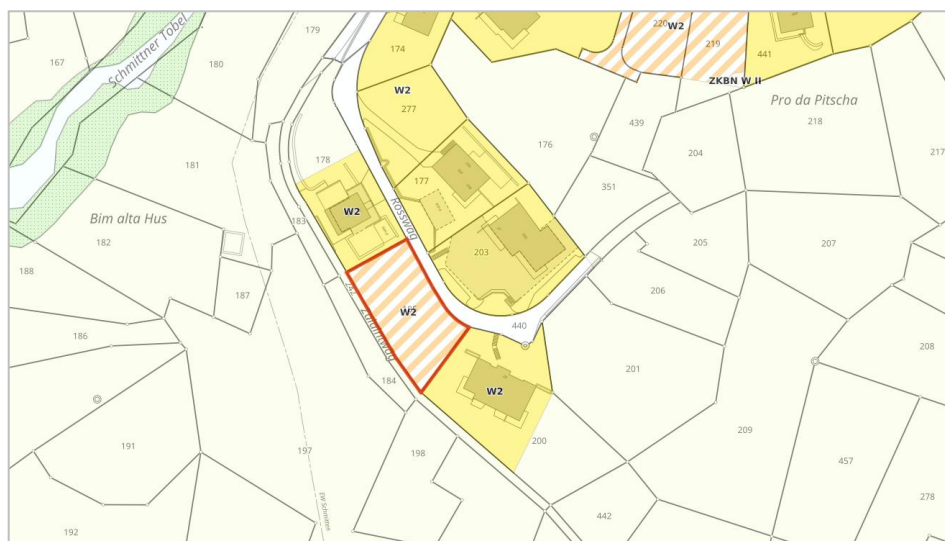


Abbildung 1: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 185 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle liegt in Hanglage am Siedlungsrand des Gebiets Osterhubel und grenzt dreiseitig an die mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaute Bauzone. Die Parzelle grenzt im Osten an die Erschliessungsstrasse Rossweg und wird westlich am Hangfuss durch den Zalaintwäg (Landwirtschaftsweg) gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt. Der Landwirtschaftsweg bildet die räumliche und optisch wahrnehmbare Abgrenzung zwischen dem Baugebiet und dem zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiet.

Aussage im KRL

Die Parzelle ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen, die Abgrenzung des Siedlungsrandes gegenüber der Landschaft erfolgt entlang des Zalaintwägs (Land- und Forstwirtschaftsweg). Es handelt sich nicht um ein Auszonungspotenzial gemäss KRL. Eine Zuweisung zur Bauzone entspricht damit den Festlegungen im Leitbild.

Qualitative Beurteilung

Aufgrund der geringen Fläche der Parzelle (674 m²) und der Ortsbaulichen Situation kann in der Beurteilung der Gemeinde die Fläche nicht als eigenständige, landschaftliche Einheit betrachtet werden; es handelt sich somit um eine eigentliche Baulücke zwischen den angrenzenden, überbauten Grundstücken Nr. 178 und 200. Die Parzelle grenzt unmittelbar an überbautes Land (Nachbarparzellen auf drei Seiten überbaut) und ist baureif sowie erschlossen. Mit einer Überbauung kann die Baulücke geschlossen und der Siedlungsrand gegenüber der offenen Landschaft abschliessend klar ausformuliert werden. Der talseitige Landwirtschaftsweg bildet die räumliche und in der Landschaft wahrnehmbare Begrenzung des Baugebietes gegenüber der Landwirtschaftszone. Das Grundstück Nr. 185 kann aufgrund der räumlichen Ausgangslage nicht als Teil des Landwirtschaftsgebietes gelesen werden, sondern bildet vielmehr eine noch nicht genutzte Baulücke. Insbesondere führt eine Überbauung des Grundstücks auch nicht zu einer Zerstückelung von Kulturland (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG). Die Zuweisung zum Baugebiet steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des KRL.



Abbildung 2: Luftbild bei Parzelle Nr. 185 – die räumliche Begrenzung zum Landwirtschaftsgebiet wird durch den Landwirtschaftsweg bestimmt.

Trotz der Hanglage ist eine zonengemässe Bebaubarkeit ohne weiteres möglich, wie die beiden Gebäude an gleicher Hanglage auf den angrenzenden Grundstücken Nr. 200 und 178, zeigen. Ebenso besteht mit dem Rosswäg ein direkter Anschluss an die bestehende Quartierserschliessung. Die Herstellung der Baureife erfolgte über den rechtskräftigen Quartierplan «Osterhubel». Die Zuweisung des Grundstücks Nr. 185 zur Bauzone erweist sich damit auch unter dem Aspekt der «Eignung» im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG als richtig. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt über die gesetzliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG. Damit wird auch der Aspekt der Vermeidung von Baulandhortung berücksichtigt und die Verfügbarkeit gewährleistet.

Schlussfolgerung

Das Grundstück Nr. 185 weist Bauzonencharakter auf und ist für eine Überbauung geeignet. Wie vorstehend aufgezeigt handelt es sich klar um eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes. Es kommt daher sinnvollerweise nur die Zuweisung zur Bauzone in Frage. Das Grundstück wird daher der Wohnzone 2 gemäss Art. 23 BauG mit gesetzlicher Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 19g KRG / Art. 6 BauG zugewiesen.

3.3 Parzellen Nrn. 219, 220, 446 (Gebiet Osterhubel)

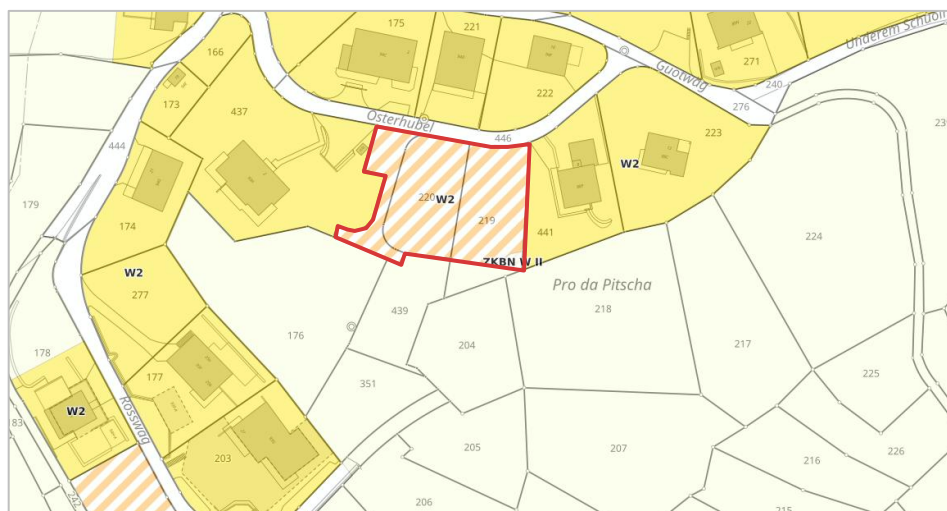


Abbildung 3: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nrn. 219, 220, 446 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzellen liegen im südlichen Teil der Hauptsiedlung im Gebiet Osterhubel innerhalb einer Reihe von überbauten Parzellen. Die Parzellen weisen eine relativ flache und gut bebaubare Ebene auf. Die Parzellen sind über die Erschliessungsstrasse Osterhubel erschlossen.

Im rechtskräftigen Quartierplan «Osterhubel» vom 22.11.1984 war noch eine zusätzliche Stichstrasse zur Erschliessung der Grundstücke in der 2. Bautiefe vorgesehen (z.B. heutiges Grundstück Nr. 176). Dieses Erschliessungskonzept ist aus der heutigen Parzellierung der Strassenparzelle Nr. 446 noch erkennbar, wurde jedoch bisher nicht realisiert. Durch die bereits vorgenommenen Auszonungen in der 2. Bautiefe ist die Erstellung dieser Sticherschliessung nicht mehr erforderlich. Die verbleibende Bauzone ist ab der bestehenden Quartierstrasse Osterhubel direkt erschlossen.



Aussage im KRL

Die Parzellen sind dem Siedlungsgebiet zugewiesen, die Abgrenzung des Siedlungs-
rands erfolgt unter Berücksichtigung einer Bautiefe ab der Erschliessungsstrasse
Osterhubel. Die Grundstücke sind nicht als Auszonungspotenzial definiert.

Qualitative Beurteilung

Die Parzellen Nr. 219, 220 und 446 grenzen unmittelbar an überbautes Land (Nachbargrundstücken auf drei Seiten überbaut) an. Insbesondere aufgrund der topografischen Voraussetzungen sind die Parzellen für eine Überbauung geeignet. Die Grundstücke liegen auf einer Geländeterrasse, welche sich zwischen der Quartierstrasse «Osterhubel» und der Hügelkuppe bei Grundstück Nr. 176 bzw. der Kante zum Steilhang bei den Parzellen Nr. 204/439 aufspannt. Zusammen mit den bestehenden Wohnbauten auf den Nachbargrundstücken Nr. 437 und 441 führt diese örtliche Topografie zu einer räumlich wahrnehmbaren Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem Landschaftsraum. Auch die bestehenden, angrenzenden Bauten orientieren sich an dieser Geländekammer.

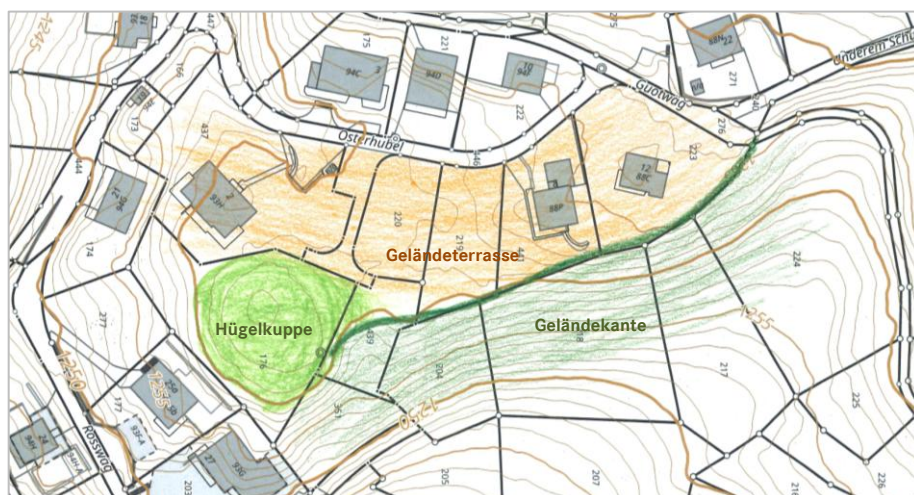


Abbildung 5: Die Grundstücke 219 und 220 gehören zur räumlich abgegrenzten Geländeterrasse an der Quartierstrasse Osterhubel.

Die Gesamtfläche der Bauzone auf den Grundstücken Nr. 219, 220 und 446 beträgt rund 1'000 m² und ist damit verhältnismässig klein. Aufgrund der vorbeschriebenen räumlichen Gegebenheiten wird diese Bauzone als Teil des Siedlungsgebietes wahrgenommen. Der Umstand, dass es sich um mehrere kleine Grundstücke handelt, führt nicht zu einer anderen Beurteilung, zumal diese Fläche ohne Weiteres auch nur eine einzige Parzelle darstellen könnte. Mit einer Überbauung kann der Siedlungskörper geschlossen und der Siedlungsrand gegenüber dem südlichen Freiraum klar ausformuliert werden. Diese Konzeption entspricht den Entwicklungsabsichten des KRL.

Schlussfolgerung

Das Grundstücke Nr. 219, 220 und 446 weisen klar Bauzonencharakter auf und sind für eine Überbauung geeignet. Es kommt daher sinnvollerweise nur die Zuweisung zur Bauzone in Frage. Die Grundstücke werden daher der Wohnzone 2 gemäss Art. 23 BauG mit gesetzlicher Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 19g KRG / Art. 6 BauG zugewiesen.

3.4 Parzelle Nr. 388 (Gebiet Tirli)

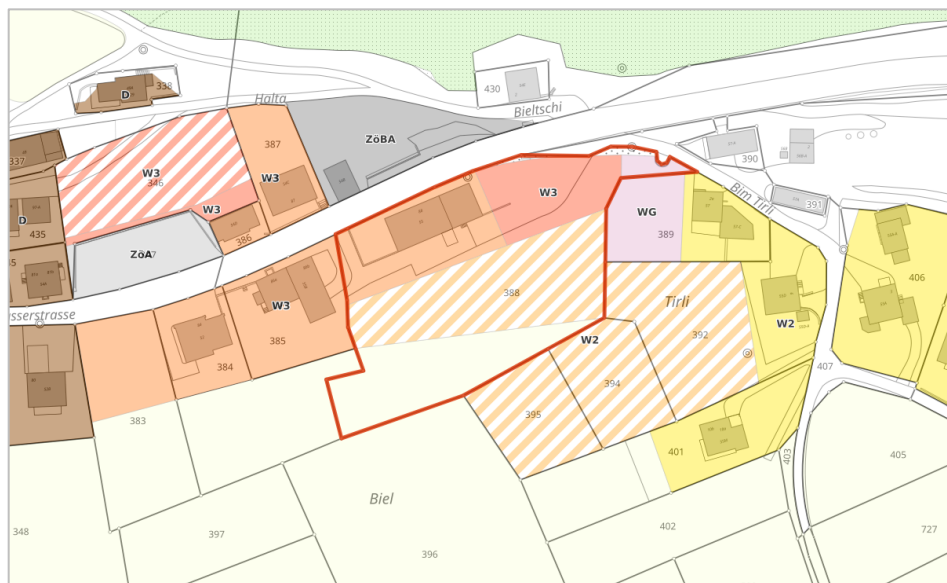


Abbildung 6: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 388 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle liegt am östlichen Ausläufer des Kirchenhügels angrenzend an die Kantonsstrasse. In der ersten Bautiefe ab der Kantonsstrasse ist das Grundstück überbaut, die zweite Bautiefe ist unbebaut. Die Parzelle ist über die Kantonsstrasse erschlossen und ist teilweise der Wohnzone 3 und teilweise der Wohnzone 2 zugewiesen. Topografisch liegt der in der Wohnzone 2 befindliche Parzellenteil in einer «Muldenlage» - das Gelände steigt sowohl in nördliche als auch in südliche Richtung mehrere Meter an. Die Teilfläche ist nicht erschlossen und wird landwirtschaftlich

genutzt. Der zur Überarbeitung zurückgewiesene Teil der Wohnzone 3 ist befestigt und dient als Parkierungsfläche des bestehenden Gebäudes auf derselben Parzelle.

Aussage im KRL

Der überbaute Teil der Parzelle ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen, gegenüber der unbebauten Parzellenfläche bzw. der offenen Landschaft wird der Siedlungsrand definiert. Die unbebaute Parzellenfläche ist als Auszonungspotenzial resp. als wichtiger Grünraum (Ausläufer Kirchhügel) bezeichnet.



Abbildung 7: Auszug KRL mit vorgesehenem Siedlungsrand und Auszonungspotenzialen.

Vorgesehene Zuweisung Gesamtrevision (Stand Genehmigung)

Zu Händen der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurden die erste Bautiefe ab der Kantonsstrasse der Wohnzone 3 bzw. der Wohnzone 2 zugewiesen. Die unbebaute Parzellenfläche wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde auf Antrag die unbebaute Teilfläche unverändert in der Wohnzone 2 belassen (keine Anpassung der vormaligen Zonierung)

Qualitative Beurteilung hinsichtlich Wohnzone 2

Die der Wohnzone 2 zugewiesene Teilfläche liegt gemäss ISOS innerhalb des Gebietes 7 «Wiesland mit Kirchhügel» (Erhaltungsziel A). Eine Überbauung würde damit dem Erhaltungsziel des ISOS widersprechen. Gleichzeitig verfügt diese Teilfläche über keine Erschliessung, d.h. die Baureife müsste erst noch hergestellt werden. Die Eignung als Bauzone wird durch die topografischen Gegebenheiten (Muldenlage) zumindest eingeschränkt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand wird diese Teilfläche als Bestandteil des Landwirtschaftsgebietes Wahrgenommen. Es handelt sich damit weder um den geschlossenen Siedlungsbereich noch um eine Baulücke.

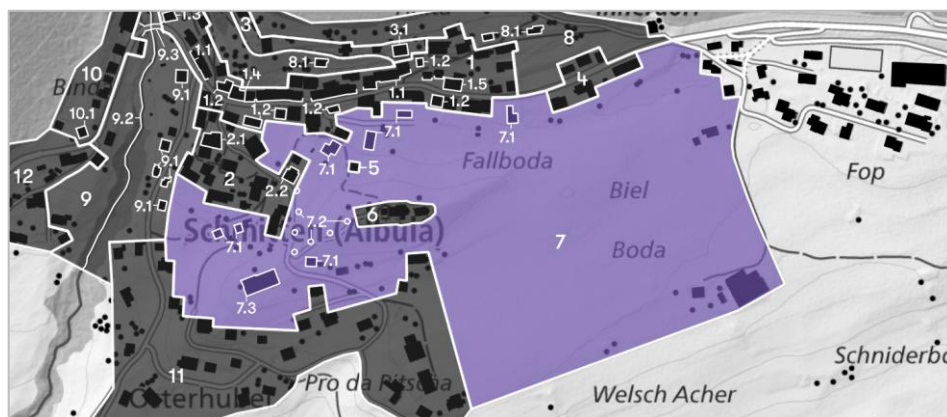


Abbildung 8: Auszug ISOS mit Gebiet 7 «Wiesland mit Kirchhügel» mit Erhaltungsziel A (Erhalt als Kulturland oder Freifläche)

Schlussfolgerungen hinsichtlich Wohnzone 2

In der Summe zeigt sich, dass erhebliche öffentliche Interessen (insbesondere Freihaltung gemäss ISOS) einer Überbauung dieser Wohnzone 2 entgegenstehen.

Gleichzeitig handelt es sich auch nicht um eine Baulücke, welche einen Verbleib in der Bauzone begründen würde. Damit kommt objektiv nur die Zuweisung zur Landwirtschaftszone in Frage.

Qualitative Beurteilung hinsichtlich Wohnzone 3

Der zur Überarbeitung zurückgewiesene Teil der Wohnzone 3 ist heute durch einen Parkplatz baulich genutzt. Die Parkierungsfläche dient der gesamten Liegenschaft. Die Fläche wird auch als Manövriertfläche benötigt, um eine verkehrssichere (senkrechte) Ausfahrt auf die Kantonsstrasse zu gewährleisten. Eine Zuweisung zur Nichtbauzone würde dazu führen, dass die heutigen Pflichtparkplätze nachträglich zonenwidrig würden. Die Parkierung des bestehenden Gebäudes innerhalb der Bauzone würde sich dann ausserhalb der Bauzone befinden. Dieser Zustand hätte erhebliche negative Auswirkungen auf die Planungs- und Rechtssicherheit des betroffenen Grundstücks. Gleichzeitig würde die Zuweisung zum Nichtbaugelände nicht zu einer Begrenzung des Siedlungsgebietes beitragen, da eine effektive Nutzung ja bereits vorhanden ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich die Teilfläche am Rand des ISOS-Gebietes 7 befindet. Eine Auszonung der Wohnzone 3 erweist sich daher als nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig.

Schlussfolgerung hinsichtlich Wohnzone 3

In Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung, der vorhandenen Erschliessung und zur Gewährleistung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft, erweist sich eine Beibehaltung der Wohnzone 3 als zweckmässig. Das öffentliche Interesse an einer Auszonung überwiegt in diesem Fall nicht. Dieses Konzept steht auch in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des KRL. Auf eine Baulandverfügbarkeitsregelung wird verzichtet, da es sich bei der Parzelle Nr. 388 um ein bereits teilweise überbautes Grundstück handelt.

3.5 Parzelle Nr. 389 (Gebiet Tirli)

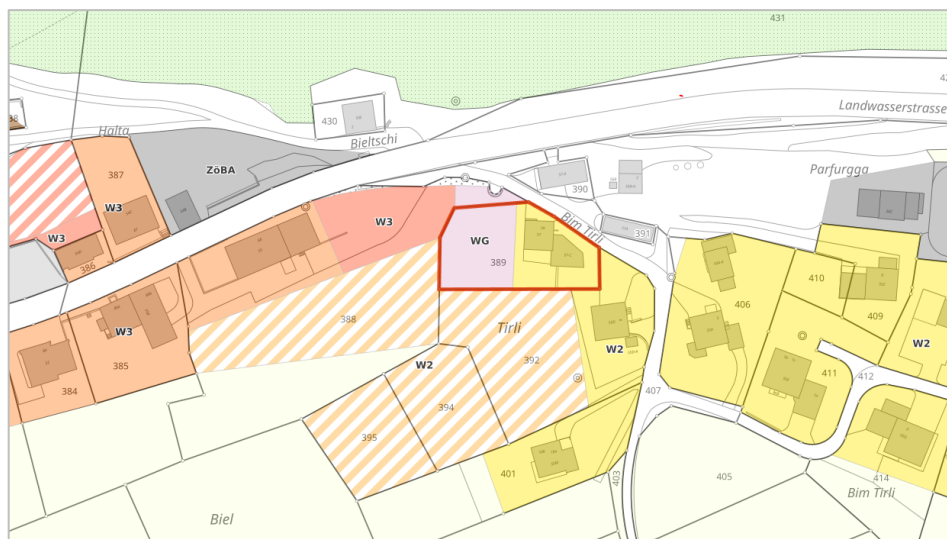


Abbildung 9: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 389 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle grenzt an den östlichen Ausläufer des Kirchenhügels und ist mit einem Wohnhaus und Nebenbauten überbaut. Die Erschliessung erfolgt über die Quartierstrasse «Bim Tirli». In den Daten der amtlichen Vermessung sind nicht sämtliche vorhandenen Bauten des Grundstücks abgebildet (vgl. Luftbild). Insbesondere befindet sich auf dem zur Überarbeitung zurückgewiesenen Grundstücksteil ein Zufahrtsweg mit Garage des bestehenden Wohnhauses. Die übrige Parzellenfläche dient als Umschwungsfläche des Wohnhauses.



Abbildung 10: Luftbild mit erkennbaren Nebenbauten auf Parzelle Nr. 389.

Aussage im KRL

Die gesamte Parzelle ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen, die Abgrenzung des

Siedlungsrand gegenüber der offenen Landschaft erfolgt in der Grössenordnung der westlichen Parzellengrenze.

Qualitative Beurteilung

Das Grundstück Nr. 389 mit einer Gesamtfläche von 815 m² ist mit einem Wohnhaus mit zugehörigen Nebenbauten und einem Autounterstand überbaut. Es handelt sich um eine für ländliche Gemeinden typische Grundstücksgrösse mit entsprechendem, nicht landwirtschaftlich genutztem Umschwung. Eine Zuweisung der zur Überarbeitung zurückgewiesenen, westlichen Teilfläche hätte zur Folge, dass der bestehende Autounterstand und die unmittelbaren Umschwungsflächen der Nichtbauzone angehören würden. Dieser Zustand hätte erhebliche negative Auswirkungen auf die Planungs- und Rechtssicherheit des betroffenen Grundstücks. Gleichzeitig würde die Zuweisung zum Nichtbaugebiet nicht zu einer Begrenzung des Siedlungsgebietes beitragen, da eine effektive Nutzung ja bereits vorhanden ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich die Teilfläche am Rand des ISOS-Gebietes 7 befindet. Eine Auszonung der Wohn-Gewerbezone 2 erweist sich daher als nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig.

Schlussfolgerungen

In Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung, der vorhandenen Erschliessung und zur Gewährleistung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft, erweist sich eine Beibehaltung der Bauzone als zweckmässig. Das öffentliche Interesse an einer Auszonung überwiegt in diesem Fall nicht. Dieses Konzept steht auch in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des KRL. In Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung wird die Teilfläche der Wohnzone 2 (anstelle der bisherigen Wohn-Gewerbezone) zugewiesen. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung ist keine Verfügbarkeitsregelung erforderlich.

3.6 Parzelle Nr. 392 (Gebiet Tirli)

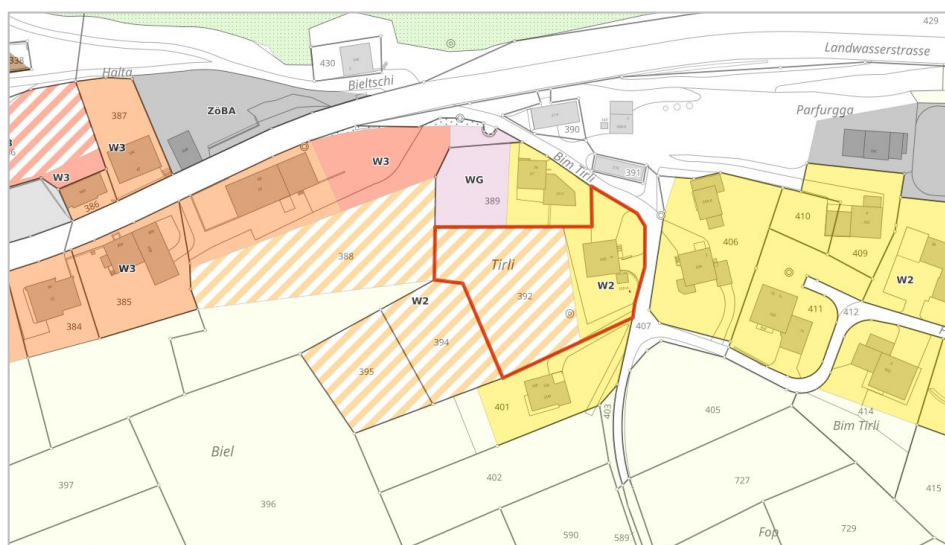


Abbildung 11: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 392 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle liegt am Fuss des östlichen Ausläufers des Kirchenhügels und ist zu rund einem Drittel überbaut. Die Parzelle wird über die Erschliessungsstrasse «Bim Tirli» erschlossen. Die Teilparzelle grenzt dreiseitig an die überbaute Bauzone. Wie bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung dargelegt, bestehen für diese Liegenschaft konkrete Überbauungsabsichten im Zusammenhang mit einem in Schmitten ansässigen Gewerbebetriebes, welcher sich im Eigentum des Grundstückbesitzers befindet. Zu Handen der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurde eine Teilfläche (unbebaut) angrenzend an den überbauten Parzellenteil der Wohnzone 2 zugewiesen sowie mit einer Baulandmobilisierung belegt. Der westlich gegen die offene Landschaft gelegene unbebaute Parzellenteil wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. In Folge eines Antrags an der Gemeindeversammlung wurde die gesamte Parzelle in der Wohnzone 2 belassen (keine Anpassung der vormaligen Zonierung).

Aussage im KRL

Die Parzelle ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen, die Abgrenzung des Siedlungsrandes gegenüber der offenen Landschaft erfolgt im Bereich der westlichen Parzellengrenze.

Qualitative Beurteilung

Die zur Überarbeitung zurückgewiesene Teilfläche umfasst die Umschwungsflächen des bestehenden Wohnhauses sowie weitere Bauzonenreserven. Der Standort ist aufgrund der flachen Topografie und der vorhandenen Erschliessung für eine Überbauung geeignet. Wie auch aus dem KRL ersichtlich, wird der Siedlungsrand an diesem Standort im Wesentlichen durch die bestehenden Bauten auf Parzellen Nr. 401 und 389 definiert. Diese Siedlungsgebietsbegrenzung ist auch durch die landwirtschaftliche Nutzung ablesbar. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird die Parzelle Nr. 392 daher als Teil der Siedlung wahrgenommen. Mit 900 m² handelt es sich zudem um eine verhältnismässig kleine Fläche. Diese kann in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes beurteilt werden.



Abbildung 12: Luftbild im Bereich Tirlir mit Siedlungsrand gemäss KRL.

Berücksichtigung der Interessen

Die Gemeinde hat im Rahmen der Nutzungsplanung die durch eine Planungsmassnahme tangierten Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. In vorliegendem Fall sind der Gemeinde konkrete Bauabsichten auf der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Teilfläche bekannt. Diese Interessen sind bereits im Rahmen des Erarbeitungsprozesses der Gesamtrevision eingeflossen. Beim Bauvorhaben handelt es sich um ein neues Wohn- und Gewerbegebäude, welches insbesondere einem seit Jahrzehnten in der Gemeinde Schmitten ansässigen Betriebes dienen sollen. Mit diesem Neubau würde es dem Betrieb ermöglicht, seinen Hauptsitz auch langfristig in der Gemeinde Schmitten beizubehalten und weiterzuentwickeln. Der bestehende Standort im Dorfkern genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr und kann infolge beengter Platzverhältnisse auch nicht weiterentwickelt werden. Für die Gemeinde Schmitten ist der Erhalt von ortsansässigen Betrieben und den damit verbundenen Arbeitsplätzen von öffentlichem Interesse. Die bestehende Gewerbezone ist überbaut und kommt hierfür nicht in Frage. Da es sich um nicht störendes Gewerbe handelt, kann dieses auch in der Wohnzone erstellt werden.

Schlussfolgerungen

Das Grundstück Nr. 392 kann in Berücksichtigung der umliegenden, bebauten Flächen als Baulücke betrachtet werden. Auch unter dem Aspekt des öffentlichen Interesses einer Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes und den für diese Liegenschaft konkreten Überbauungsabsichten erweist sich eine Zuweisung zur Bauzone als angezeigt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Begründungen wird der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 392 nach Art. 19h KRG im Sinne einer befristeten Einzonung (Überbauungsfrist 3 Jahre) der Wohnzone 2 zugewiesen. Damit wird die Voraussetzung für eine zeitnahe Weiterentwicklung des Betriebes gewährleistet. Sollte kein Bedarf einer Überbauung auf dem bisher unbebauten Teil der Parzelle bestehen und die Frist von 3 Jahren ungenutzt verstreichen, so fällt die Bauzone entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren der Landwirtschaftszone zu (Art. 19h Abs. 3 KRG).

3.7 Parzellen Nrn. 394, 395 (Gebiet Tirli)

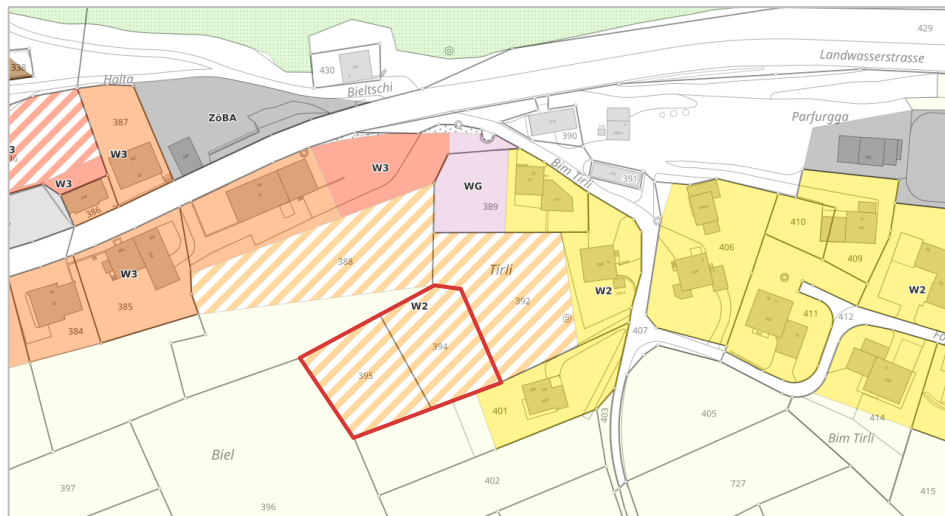


Abbildung 13: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 394, 395 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzellen bzw. Bauzonenteile liegen auf dem östlichen Ausläufer des Kirchenhügels (ISOS, «Wiesland mit Kirchhügel», Erhaltungsziel A) und ragen in die offene Landschaft hinein. Die Parzellen sind nicht erschlossen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Aussage im KRL

Die Parzellen liegen ausserhalb des im KRL definierten Siedlungsgebiets sowie Siedlungsrand und wurden als potenzielle Auszonungsflächen bezeichnet. Weiter liegen diese innerhalb des im KRL bezeichneten «wichtigen Grünraums», welcher langfristig vor Überbauung freigehalten werden soll. Zu Handen der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurden die beiden Parzellen der Landwirtschaftszone mit einer überlagernden Freihaltezone zugewiesen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden in Folge von Anträgen die Parzellen unverändert in der Wohnzone 2 belassen.

Qualitative Beurteilung

Eine Überbauung der Grundstücke steht im Widerspruch mit dem ISOS (Wiesland / Kirchhügel). Dies hat die Gemeinde bereits im Rahmen des KRL erkannt und das Gebiet dementsprechend als wichtigen Grünraum definiert. Die Parzellen weisen kaum einen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsgebiet auf. Es handelt sich daher weder um das geschlossene Siedlungsgebiet noch um eine Baulücke. Die beiden Grundstücke liegen an exponierter Lage am Siedlungsrand. Aus objektiven Gründen kommt daher nur die Zuweisung zur Landwirtschaftszone in Frage.

Schlussfolgerung

Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen werden die beiden Grundstücke Nr. 394 und 395 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.8 Parzelle Nr. 418 (Gebiet Fop)

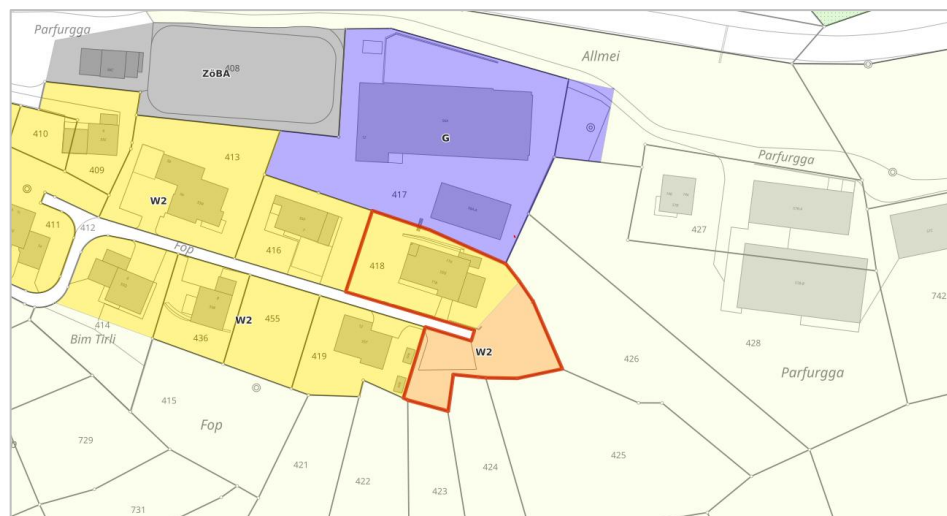


Abbildung 14: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 418 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle Nr. 418 liegt am östlichen Siedlungsrand im Gebiet Fop, der nordwestliche Teil ist überbaut, die südöstliche Teilfläche gegen die offene Landschaft unbebaut. Die Parzelle liegt am Ende der Erschliessungsstrasse «Fop». Die zur Überarbeitung zurückgewiesene Teilfläche wird als Aussenraum (Umschungsfläche) und teilweise zu Parkierungszwecken genutzt. Die Teilfläche grenzt einseitig an die überbaute Bauzone und bildet im Übrigen den Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone.

Aussage im KRL

Die überbaute Teilfläche ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen, die unbebaute Teilfläche liegt ausserhalb des definierten Siedlungsgebiets bzw. Siedlungsrand und wurde als potenzielle Auszonungsfläche bezeichnet. Zu Handen der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurden die unbebauten Flächen (inkl. befestigter Parkplatz) der Zone für Grünflächen zugewiesen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde in Folge eines Antrags diese unbebauten Teilfläche unverändert in der Wohnzone 2 belassen (keine Anpassung der vormaligen Zonierung).

Qualitative Beurteilung

Bei der vorliegend unbebauten Fläche handelt es sich um eine Siedlungsrandlage, welche gemäss den übergeordneten Vorgaben grundsätzlich für eine Auszonung geeignet ist. Es handelt sich bei der Fläche nicht um den geschlossenen Siedlungskörper und auch nicht um eine Baulücke. Gleichzeitig weist die Fläche auch keine landwirtschaftliche Nutzung auf, sondern wird als Gartenfläche vom auf der Parzelle befindlichen Wohnhaus genutzt.

Schlussfolgerung

Aufgrund der Siedlungsrandlage und dem fehlenden Baulückencharakter ist grundsätzlich eine Zuweisung zur Nichtbauzone angezeigt. In Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzung erfolgt eine Zuweisung zur Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG. Damit verbleibt das Grundstück im (eingeschränkten) Baugebiet. Die bestehende Nutzung als Gartenanlage ist weiterhin möglich. Die zu Parkierungszwecken bereits genutzte Fläche wird der Wohnzone zugewiesen, da die Parkierung mit der Wohnnutzung in Zusammenhang steht und zonenkonform ist.

3.9 Parzellen Nrn. 452, 453 (Gebiet Wichel / Underem Schuolhus)

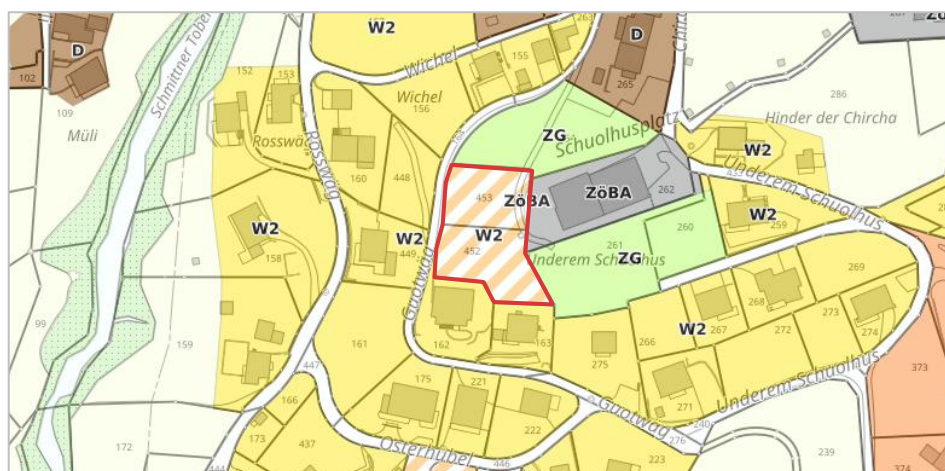


Abbildung 15: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nrn. 452, 453 (rot)

Räumliche Analyse

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzellen liegen an steiler Hanglage an der Hügelkuppe zum ehemaligen Schulhaus. Die Grundstücke liegen gemäss ISOS im Gebiet 7 «Wiesland mit Kirchhügel» mit Erhaltungsziel A (erhalten als Kulturland oder Freifläche). Der an den Grundstücken Nr. 452 und 453 vorbeiführende «Guotwäg» ist auf diesem Abschnitt nur für landwirtschaftliche Zwecke ausgebaut. Es kann daher nicht von vollständig erschlossenen Parzellen ausgegangen werden.

Aussage im KRL

Die betreffenden Parzellen sind im KRL als wichtiger Grünraum bezeichnet, dieser Grünraum soll langfristig vor Überbauungen freigehalten werden. Zu Handen der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurden die Parzellen der Zone für Grünflächen zugewiesen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden in Folge eines Antrags die beiden Parzellen unverändert in der Wohnzone 2 belassen (keine Anpassung vormalige Zonierung).

Qualitative Beurteilung

Die Parzellen liegen am westlichen Ausläufer des Kirchhügels (ISOS, «Wiesland mit Kirchhügel», Erhaltungsziel A) und sind massgeblicher Bestandteil des umgebenden Freiraums um das ehemalige Schulhaus. Eine Freihaltung berücksichtigt

sowohl die Schutzanliegen des ISOS wie auch die Entwicklungsabsichten des KRL. Eine Überbauung würde klar im Widerspruch zur Zielsetzung gemäss ISOS stehen. Weiter handelt es sich bei den Grundstücken nicht um Baulücken, da sie wie im ISOS dargelegt wichtige Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes bilden. Damit kommt aus objektiven Gründen nur die Zuweisung zur Nichtbauzone in Frage. In Berücksichtigung der bereits rechtskräftigen, angrenzenden Zonen für Grünflächen werden auch die beiden Grundstücke Nr. 452 und 453 der Zone für Grünflächen zugewiesen.

3.10 Parzelle Nr. 292 (Gebiet Innerdorf)

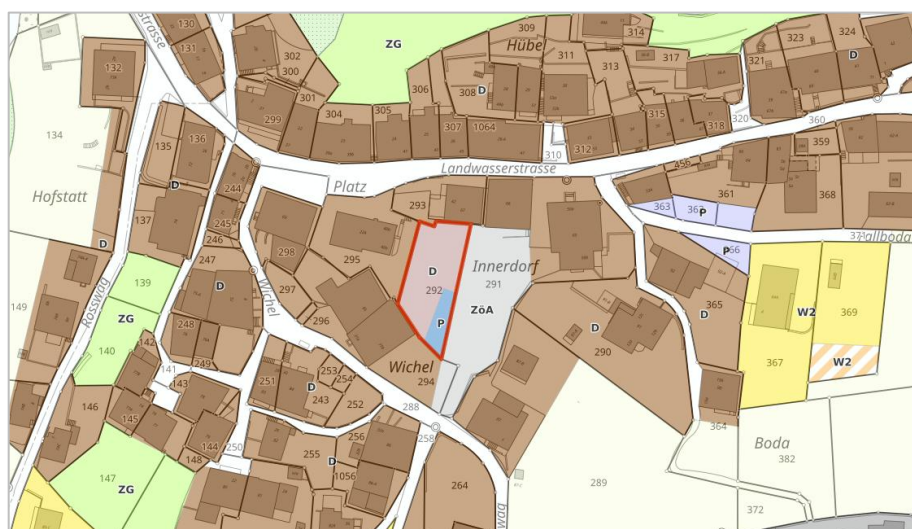


Abbildung 16: Situation rechtskräftiger Zonenplan Schmitten, Parz. Nr. 292 (rot)

Räumliche Ausgangslage / Erschliessung

Die Parzelle liegt im Kern der Hauptsiedlung im Gebiet Innerdorf und bildet zusammen mit der Parz. Nr. 291 einen inneren Freiraum. Gemäss ISOS gehört dieser Freiraum zu Gebiet 7 «Wiesland mit Kirchhügel» mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche).

Qualitative Beurteilung

Die Grundstücke Nr. 291 und 292 bilden einen wichtigen Freiraum innerhalb des historischen Ortskerns. Dies ergibt sich auch aus den Festlegungen im ISOS. Mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 291 zur Zone für öffentliche Anlagen wurde für diesen Bereich bereits eine Überbauung mit Hochbauten ausgeschlossen. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 291 kann damit für öffentliche Anlagen wie Spielflächen und dergleichen genutzt werden. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung zu Parkierzwecken ist nicht mehr vorgesehen. Die Parzelle Nr. 292 ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung noch der Dorfzone und teilweise der Parkierungszone zugewiesen. Eine Nutzung als Dorfzone (Überbauung mit Hochbauten) steht im Widerspruch zum Ortsbildschutz und den Erhaltungsbestimmungen im ISOS. Auch zum Erhalt der Wohnqualität der angrenzenden Wohnbauten macht eine Freihaltung dieses Innenhofes Sinn. Wie bei anderen wichtigen Grün- und Freiflächen im historischen Ortsbild erfolgt daher eine Zuweisung zur Zone für Grünflächen.

4 Rahmenbedingungen und Nachweise

4.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der Richtplan wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und wurde vom Bund am 10. April 2019 genehmigt.

4.1.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Die Gemeinde hat in Abstimmung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein KRL erarbeitet, welches vom Gemeindevorstand am 29. März 2021 verabschiedet wurde. Das KRL bildete die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche am 25. April 2023 genehmigt wurde. Auch für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung bildet das KRL eine Grundlage für die Überprüfung der in der Genehmigung der Gesamtrevision zurückgewiesenen Bauzonenteile. Der Umgang mit den einzelnen Festlegungen im KRL wird in gegebenem Zusammenhang unter Kap. 3 aufgezeigt.

4.1.2 Massgebende Vorgaben Siedlungsentwicklung

Sowohl für die Gesamtrevision wie auch die vorliegende Überprüfung waren bzw. sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan von besonderer Bedeutung:

- Die kommunale Bauzonkapazität ist auf den Bedarf auszurichten und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuweisen. Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegeleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.
- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) gemäss Richtplan-Kap. 5.2-11.

Gemäss Kap. 5.2.1 werden langfristig stabile Siedlungsgrenzen dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind. Die Gemeinde Schmitten ist diesem Aspekt bei der Strategie-Formulierung im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) mit der Definition des Siedlungsrandes nachgekommen (vgl. Abbildung 17). Diesem Aspekt wurde sowohl in der Gesamtrevision als auch in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Rechnung getragen.



Abbildung 17: Auszug Strategie KRL Schmitten

4.2 Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgenommen (vgl. Kap. 4.3.1 und 4.3.2). Zu bemerken ist, dass gegen einige geplante Auszonungsflächen gemäss Gesamtrevision derzeit Planungsbeschwerden hängig sind (Parz. Nrn. 58, 346, 369).

4.2.1 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonreserve innerhalb der WMZ auf rund 2.1 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 78%. Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 des Kantons, nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Schmitten bis 2037 um rund 40 Einwohner ab. Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 56 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber.

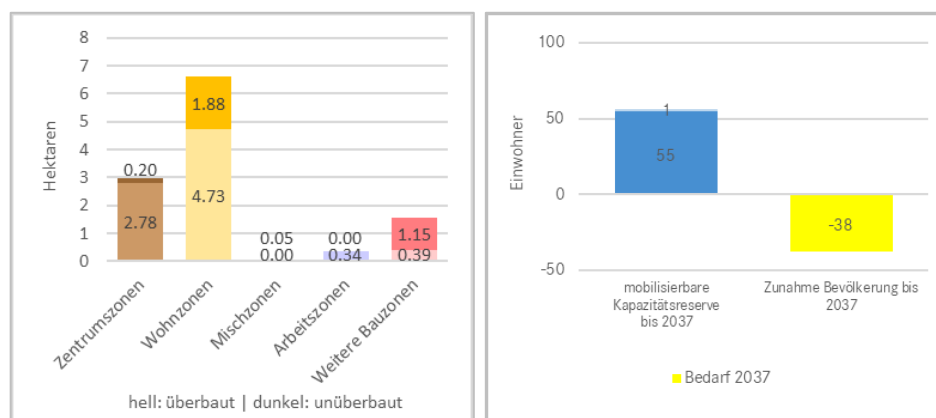


Abbildung 18: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose

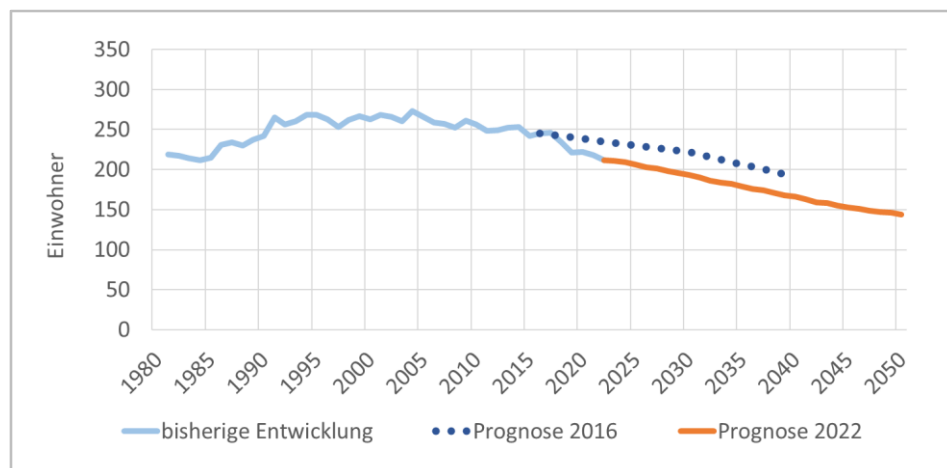


Abbildung 19: Kantonale Bevölkerungsperspektiven 2016 und 2022 für die Gemeinde Schmitten (Szenario hoch) und effektive Entwicklung bis 2022

4.2.2 Bauzonkapazität (BZK) nach Revision

Mit den Anpassungen der vorliegenden Teilrevision erfolgen Auszonungen im Gesamtumfang von 2612 m². Weiter erfolgen Umzonungen bestehender Bauzone im Umfang von weiteren 2786 m² mit Zuweisung zu einer nicht der WMZ zugehörigen Zone. **Die unüberbaute WMZ wird damit in Ergänzung zur vorangegangenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung nochmals um insgesamt rund 4800 m² reduziert.** Dies entspricht einer Reduktion von 8 Bauplätzen, womit rund 15 Bauplätze verbleiben. Der Überbauungsgrad innerhalb der WMZ wird mit den vorliegend getroffenen Massnahmen auf 82% erhöht.

Die mobilisierbare Kapazitätsreserve in den unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beläuft sich nach der vorliegenden Teilrevision auf 48 Einwohner, jene in den überbauten WMZ auf einen Einwohner. In der Summe ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 49 Einwohnern bis 2037.

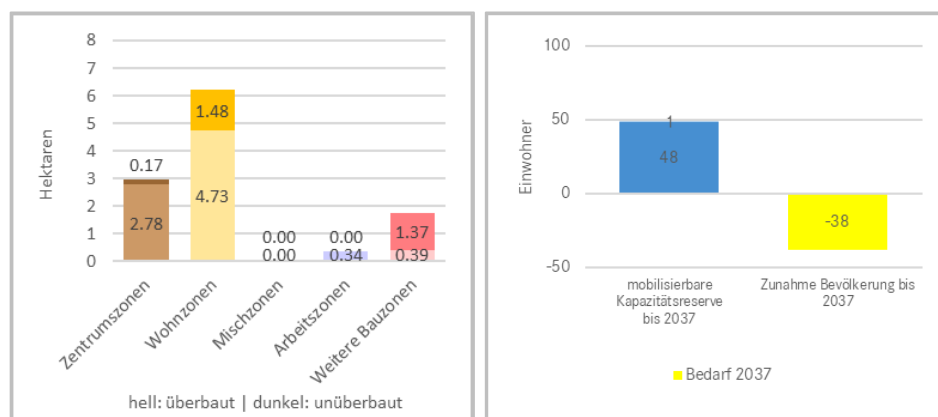


Abbildung 20: Überbauungsstand gemäss künftiger Nutzungsplanung (links) und mobilisierbare Kapazitätsreserve unter Annahme einer Mobilisierbarkeit von 50% in der nicht überbauten WMZ und 2% in der überbauten WMZ mit Ausbaugrad < 50% (rechts)

4.3 Keine weiteren Bauzonenreduktionen möglich

Unter Berücksichtigung der Argumente in den vorstehenden Kapiteln erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen im Rahmen der Gesamtrevision sowie im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Bauzonenreserve begründen sich mit der Lage dieser Flächen im weitgehend überbauten Gebiet oder deren Charakter als Baulücken. Wie die Regierung im Regierungsbeschluss Nr. 352 vom 25. April 2023 zutreffend festhält, ist die verbleibende Bauzonenreserve dem bestehenden Siedlungsmuster mit teilweise locker überbauten Bauzonen und vielen Baulücken geschuldet, was – trotz Vorgaben von RPG1 – hingenommen werden muss. Somit übersteigen die verbleibenden Bauzonenreserven zwar den rechnerischen Bedarf, sind aber aufgrund der qualitativen Kriterien dennoch weiterhin der Bauzone zuzuweisen. Eine Auszonung dieser Flächen wäre planerisch nicht sinnvoll und würde auch nicht zu einer Begrenzung des Siedlungsgebietes beitragen.

4.4 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Schmitten verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar (ISOS). Das ISOS ist in der Nutzungsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Bereits im Rahmen der Gesamtrevision wurden nutzungsplanerische Massnahmen auf Grundlage des ISOS getroffen. Auch bei der vorliegenden Teilrevision wurden die Schutzanliegen des ISOS berücksichtigt; wie im Einzelnen damit umgegangen wird, wird in gegebenem Zusammenhang unter Kap. 3 ausgeführt.

5 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Gestützt auf die Überprüfung und Beurteilung der einzelnen zurückgewiesenen Bauzonenteile (Kap. 3) werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die einzelnen Teilflächen einer definitiven Nutzungszone zugewiesen. Bei den folgenden (Teil-)Flächen wird zudem eine Baulandmobilisierung nach Art. 19g KRG bzw. Art. 6 BauG festgelegt: Parz. Nrn. 185, 219, 220 und 446. Die Parzelle Nr. 392 wird im Sinne einer befristeten Bauzone nach Art. 19h KRG der Wohnzone zugewiesen. Sollte innert 3 Jahren keine Überbauung erfolgen, wird die Fläche ohne erneutes Planungsverfahren der Nichtbauzone zugewiesen.

6 Schlussfolgerung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Überprüfungsauftrag des Regierungsbeschlusses Nr. 352 vom 25. April 2023 zur Genehmigung der Gesamtrevision nachgekommen.

Vorliegend erfolgen nochmals Auszonungen im Gesamtumfang von rund 2500 m² und eine Verkleinerung der WMZ-Flächen um insgesamt 4700 m². Die verbleibende Bauzonenreserve ergibt sich aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur.

Chur, November 2025, Stauffer & Studach AG / dr, cn

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 6. September 2024)

Vorprüfung Kanton (Kapitelverweis im VP-Bericht)	Stellungnahme Gemeinde
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 185 (Gebiet Osterhubel) Die Ausführung der Gemeinde zur Parzelle Nr. 185 können nachvollzogen werden. Es handelt sich um eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes.	Kenntnisnahme.
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 219, 220, 446 (Gebiet Osterhubel) Die Parzellen stellen aufgrund ihrer Grösse von über 1'000m ² keine Baulandlücke dar. Der Zuweisung zur Wohnzone 2 kann trotzdem gefolgt werden, da durch die Lage zwischen der Quartierstrasse und der Hügelkuppe sowie zusammen mit den bestehenden Wohnbauten die örtliche Topografie zu einer räumlich wahrnehmbaren Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem Landschaftsraum führt.	Kenntnisnahme.
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 388 (Gebiet Tirli) Die Ausführung der Gemeinde zur Parzelle Nr. 388 können nachvollzogen werden.	Kenntnisnahme.
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 389 (Gebiet Tirli) Die Ausführung der Gemeinde zur Parzelle Nr. 389 können nachvollzogen werden.	Kenntnisnahme.
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 392 (Gebiet Tirli) Die Ausführung der Gemeinde zur Parzelle Nr. 392 können teilweise nachvollzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass der unbebaute Teil der Parzelle zur Wohnzone 2 nur genehmigt wird, sofern eine befristete Einzonung nach Art. 19h KRG erfolgt. Wird die Frist nicht eingehalten, fällt die Bauzone entschädigungslos und ohne nutzungsplanerische Festsetzungen dahin.	Der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 392 wird gemäss Antrag des Kantons als «Befristete Einzonung (Frist 3 Jahre)» nach Art. 19h KRG der Wohnzone 2 zugewiesen. Wird der Parzellenteil nicht fristgerecht überbaut, fällt er entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.
3.3.7 Beurteilung: Parzellen Nrn. 394, 395 (Gebiet Tirli) Die Zuweisung der Parzellen Nrn. 394 und 395 zur Landwirtschaftszone mit (teilweiser) Überlagerung der Freihaltezone wird als richtig erachtet.	Kenntnisnahme
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 418 (Gebiet Fop) Zur Erhaltung und Schaffung von Freiräumen der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzone soll der unbebaute Teil der Parzelle eine entsprechende Zonenzuweisung erfahren. Die Zuweisung als Grünzone wird nicht als optimal erachtet. Der Gemeinde wird angeraten, eine andere Zonenzuweisung zu prüfen (z.B. Zone für Kleinbauten und Anbauten).	Die Gemeinde belässt den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 418 in der Grünzone und verzichtet auf eine Zuweisung zu einer «Zone für Kleinbauten und Anbauten» oder einer ähnlichen Zone. Die Schaffung einer Spezialzone eigens für den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 418 inkl. zusätzlicher Baugesetzbestimmung dazu, erachtet die Gemeinde als unverhältnismässig. Weiter gilt festzuhalten, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen Bestandesgarantie geniessen.

Vorprüfung Kanton (Kapitelverweis im VP-Bericht)	Stellungnahme Gemeinde
3.3.7 Beurteilung: Parzellen Nrn. 452, 453 (Gebiet Wichel / Uderem Schuolhus) Die Zuweisung der unbebauten Fläche zur Zone für Grünfläche ist aus raumplanerischer Sicht korrekt.	Kenntnisnahme
3.3.7 Beurteilung: Parzelle Nr. 292 (Gebiet Innerdorf) Die Freihaltung der mit Erhaltungsziel A zugeteilten Parzelle mithilfe der Zuweisung zur Zone für Grünfläche ist korrekt. Die Parzelle bildet zusammen mit der Parzelle 291 eine gemeinsame Freifläche im historischen Ortskern. Daher wird der Gemeinde empfohlen, die Gestaltung der Freifläche über beide Parzellen zu planen.	Die parzellenübergreifende Gestaltung der Freifläche auf den Parzellen Nrn. 291 und 292 wird im Rahmen eines allfälligen konkreten Projektes im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt.
3.3.8 Fazit zur Ausscheidung der WMZ: Die von der Gemeinde Schmitten vorgesehenen Bauzonenreduktionen sind stimmig. Die Kapazitätsreserven überschreiten den prognostizierten Baulandbedarf der kommenden 15 Jahre selbst unter Berücksichtigung der zusätzlichen Auszonungspotenziale. Dies muss aufgrund des bestehenden Siedlungsmusters mit teilweise locker überbauten Bauzonen und vielen Baulücken so hingenommen werden.	Kenntnisnahme
3.3.9 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobiliarisierung: Die Gemeinde Schmitten hat im Zonenplan unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt und kommt somit dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nach. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind somit genehmigungsfähig. Die Gemeinde wird jedoch angehalten, den Verzicht der Baulandverfügbarkeitsregelung der unbebauten Teilflächen der Parzellen Nrn. 388 und 389 im PMB darzulegen.	Der Abschnitt zur Parzelle Nr. 388 wird im PMB um eine Erläuterung erweitert, welche die Gründe für den Verzicht auf eine Baulandverfügbarkeitsregelung darlegt. Für die Parzelle Nr. 389 ist eine dahingehende Erläuterung bereits vorhanden.
Weitere Bemerkungen: Die Gemeinde wird im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren gebeten, die Gelegenheit der Kennzeichnung der Bauten Friedhofskapelle, GVG-Nr. 89-B und Sägerei, GVG-Nr. 10 als geschützte Bauten im GGP zu prüfen. Ein allfälliger Verzicht ist im PMB zu begründen.	Die Gemeinde verzichtet auf die Aufnahme der beiden Bauten als geschützte Objekte im Rahmen der vorliegenden Teilrevision, da sich diese auf das Thema Bauzonendimensionierung beschränkt.

