



Sitzung vom

22. April 2024

Mitgeteilt den

23. April 2024

Protokoll Nr.

348/2024

Gemeinde Grüsch

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Grüsch** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Grüsch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Fanas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Valzeina
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 10 000 Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Grüsch
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Grüsch
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1: 10 000 Übriges Gemeindegebiet

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Dezember 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom September 2021
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 18. August 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 18. August 2023, Stand nach der Revision
- Rodungsgesuch Rodungsvorhaben Unterstand Werkhof
- Rodungsgesuch Rodungsvorhaben Wertstoffsammelstelle
- Inventarblätter Sonderregelung Gefahrenzone (Parzellen Nrn. 3058, 3063, 3075, 3081, 3542, 3613)
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 83 vom 30.04.2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 434 vom 30.04.2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 770 vom 30.04.2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 2104 vom 30.04.2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 2106 vom 30.04.2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung Parz. 2107 vom 30.04.2021

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 6. November 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 27. November 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. Januar 2023. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in einem separaten, gemeinsamen Regierungsbeschluss behandelt. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit Schreiben vom 8. Mai 2023 eine gemeinsame Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Gräsch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Grüşch bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

Der Werkhof der Gemeinde benötigt zusätzliche Lagerfläche für das Abstellen von Geräten des Werkbetriebs. Zwecks Errichtung eines entsprechenden Unterstands ist eine Rodung erforderlich. Auch für die Weiterentwicklung des Standorts der Wertstoff-Sammelstelle ist eine kleinräumige flächengleiche Rodung und Ersatzaufforstung vorgesehen.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmaßnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Grösch die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 17 544 m² reduziert. Diese Zahl resultiert aus einer Reduktion der Mischzonen um 4181 m² und der Zentrumszonen um 92 895 m², bzw. einer Zunahme der Wohnzonen um rund 79 535 m². Es wurden effektive Auszonungen von WMZ zu Nichtbauzonen im Umfang von 14 415 m², kleine Einzonungen von 2222 m² und Umzonungen zu übrigen Bauzonen im Umfang von 5352 m² vorgenommen. Die Bauzonen wurden insgesamt um ca. 35 208 m² reduziert.

Des Weiteren stand die Zusammenführung der Ortsplanungen Fanas, Grösch und Valzeina aufgrund der Gemeindefusion im Fokus. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden. Dabei wurden auch die neuen Inventare von Natur- und Landschaftsschutz sowie Naturgefahren berücksichtigt und in der Ortsplanung umgesetzt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

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

ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Prättigau/Davos übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

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

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

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Grüşch hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand September 2021). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen wird und dass die Baulandreserven durch geeignete Massnahmen mobilisiert werden. Es wird eine hohe bauliche Dichte in den Entwicklungsschwerpunkten angestrebt.

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

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

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

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

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

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

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Er-

lass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 32 525 m² (Summe aller Erweiterungsflächen von 8339 m² abzüglich der Summe aller Reduktionsflächen von 40 864 m²) verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

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

Die Gemeinde Grüşch ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 20) eine Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte "A-Gemeinde", welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

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

2.5. Arbeitsgebiete (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

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

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

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Prättigau/Davos

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans **Prättigau/Davos**.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 27. November 2022 von der Gemeinde Grüşch verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte Baugesetz (BauG) der Gemeinde Grüşch ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a – 19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden. In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung ins BauG aufgenommen. Dazu gehören u. a. die Bauverpflichtungsfristen von acht Jahren (Art. 5 BauG). Diese Ergänzungen schaffen Handlungsspielraum zur Erreichung der Entwicklungsziele und werden daher begrüsst. Zu einzelnen Bestimmungen des BauG drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf.

2. Korrektur formeller Mängel

Art. 5 Abs. 3 BauG – Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) formelle Mängel beheben.

In Art. 5 Abs. 3 BauG hat die Gemeinde von der Möglichkeit gemäss Art. 19g Abs. 1 KRG Gebrauch gemacht und bestehende Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung belegt. Der Passus *"in Verbindung mit Art. 19c KRG und Art. 19d bis Art. 19f KRG"* in Art. 5 Abs. 3 BauG gibt daher die geltende Rechtslage missverständlich wieder. Soweit die Gemeinde damit die in Art. 19g Abs. 4 bzw. 5 KRG enthaltenen Verweise auf die Art. 19c Abs. 4 KRG (betreffend Firsteinhaltung) bzw. Art. 19d bis Art. 19f. KRG (betreffend Möglichkeiten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung) wiederholen will, trägt sie dadurch zur Rechtsunsicherheit bei. Art. 5 Abs. 2 BauG ist daher folgendermassen anzupassen: *"Im Zonenplan sind jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 19c KRG und Art. 19d bis Art. 19f KRG bestehen."*

Der vorbeschriebene Mangel im Zusammenhang mit dem Verweis auf die kantonalen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung ist einer direkten Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich. Der Gemeindevorstand Grüşch stimmte mit Schreiben vom 6. Februar 2024 der vorbeschriebenen Anpassung des Wortlauts von Art. 5 Abs. 2 BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im BauG vorzunehmen.

3. Materielle Bemerkungen

Art. 10 BauG – Bauberatung

Beim Ortsbildschutz handelt es sich um ein öffentliches Interesse. Die Gestaltungsberatung dient dem Schutz dieses öffentlichen Interesses. Vor diesem Hintergrund erscheint es unzweckmässig, die Kosten der Gestaltungsberatung der Bauherrschaft zu überbinden. Stattdessen sollten diese nach Auffassung des Kantons von der öffentlichen Hand getragen werden. Der Gemeinde wird daher empfohlen, Art. 10 BauG entsprechend anzupassen.

Art. 33 BauG – Wald- und Wildschonzone

Zur Förderung einer kantonsweit einheitlichen und verständlichen Rechtslage wird der Gemeinde empfohlen, Art. 33 BauG analog zu Art. 50 des Musterbaugesetzes (MBauG2020) anzupassen und entsprechend auch die Bezeichnung "Wald- und Wildschonzone" durch "Wildruhezone" zu ersetzen. Damit könnte die Gemeinde zudem die Möglichkeit schaffen, innerhalb der Wildruhezonen Begehungskorridore für den Verkehr auszuscheiden. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass diesfalls auch die Wald- und Wildschonzonen in den Zonenplänen durch die neue Bezeichnung ersetzt werden müssten.

Es wird zudem angeregt, dass die Gemeinde für die Wildruhezonen ein Reglement erlässt, in welchem die Umsetzungsbestimmungen der Wildruhezonen (Sperrzeiten, Korridore etc.) konkret festgelegt werden.

Art. 38 BauG – Materialabbauzone

Gemäss PMB soll der Abbaubetrieb im Gebiet "Höchwald" definitiv eingestellt und die ausgeschiedene Abbauzone aufgehoben werden. Dies wurde in der vorliegenden Nutzungsplanung so umgesetzt. Infolge der Aufhebung der Abbauzone kann auch Art. 38 "Materialabbauzone" im BauG gestrichen werden, da keine weiteren Abbauzonen auf dem Gemeindegebiet Grüşch vorhanden sind. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 38 BauG "Materialabbauzone" bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu streichen.

Art. 41 BauG – Ortsbildschutzbereich

Der historische Ortskern von Grüşch wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung qualifiziert. Derjenige von Fanas ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Ortsbilder werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung mit einem Ortsbildschutzbereich belegt, mit welchem die bisherigen Einzelobjektkategorien abgelöst und durch eine einheitliche Regelung für Grüşch, Fanas (und Valzeina) ersetzt werden. Gemäss Art. 41 Abs. 4 BauG wird bei Neubauten, Abbrüchen, Ersatzneubauten sowie wesentlichen Bauvorhaben nur "in der Regel" die Bauberatung beigezogen. Insbesondere in historischen Ortskernen kann das intakte

Ortsbild bereits durch beispielsweise unsachgemäss ausgeführte Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (Fassadenverputze, Fensterersatz, Umgebungsanpassungen) beeinträchtigt werden. Ob die Anforderungen gemäss Art. 3 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) und Art. 73 KRG erfüllt werden, hängt daher massgeblich von der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben ab. Der Gemeinde wird daher nahegelegt, die Bauberatung bzw. die Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen, sobald eine Beeinträchtigung vermutet wird.

Art. 64 BauG – Solaranlage

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 18a RPG Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung bedürfen. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) gelten Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente, welche im ISOS mit Erhaltungsziel "A" definiert sind. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in manchen Gebieten in Grüşch einer Baubewilligung. Der Gemeinde wird daher empfohlen, dies im kommunalen BauG kenntlich zu machen bzw. umzusetzen, beispielsweise mit einer Bestimmung zur Bewilligungspflicht für Solaranlagen in der Ortsbildschutzzone.

Im Übrigen gibt das am 28. November 2022 beschlossene BauG der Gemeinde Grüşch zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Grüşch

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Fanas

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Valzeina

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Übriges Gemeindegebiet

1. Korrektur formeller Mängel

Analog zur direkten Korrektur von Art. 5 Abs. 3 BauG (vgl. vorstehend) ist auch der formelle Mangel im Legendeneintrag "Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen" im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG wie folgt zu korrigieren: "Art. 19c –

19g KRG" wird durch "Art. 19g KRG" ersetzt. Der Gemeindevorstand Grüşch hat auch dieser Anpassung mit Schreiben vom 6. Februar 2024 zugestimmt.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

2.1. Einleitende Bemerkungen

2.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

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

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

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

2.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur

Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1 – 5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen BZK auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv knapp bzw. richtig dimensionierten WMZ (A-Gemeinden ohne Einzonungsbedarf) treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven. Einzonungen kommen hier in Betracht, wenn die Anforderungen des Art. 15 RPG sowie des KRIP-S erfüllt werden (KRIP-S, S. 5.2-13).

2.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

2.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Grüşch bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 14 415 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an WMZ-
Flächen von gesamthaft rund – 5352 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 2222 m²

In der Summe beträgt die **Aus- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund
– **17 545 m²** (–14 415 m² – 5352 m² + 2222 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Gemeinde Grüşch gemäss Übersicht zur BZK Grüşch vom 18. August 2023 WMZ-Reserven im Umfang von 8,19 ha. Nachfolgend ist zu prüfen, ob diese WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 9) angemessen ist.

2.2.2. Methode zur WMZ-Bedarfsberechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die WMZ-Kapazitätsreserve (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung

wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht BZK ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den WMZ-Bedarf der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015 – 2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario "hoch".

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der

Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegenebenen Zusammenhang näher einzugehen.

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Grüşch vom 18. August 2023 entsprechen die überbauten WMZ (33.72 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (8.19 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 528 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG (AZ 1, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015 – 2045 (Szenario hoch) konnte man bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 497 EW in der Gemeinde Grüşch ausgehen. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 2 %. Bis 2040 lag die entsprechende Prognose bei + 650 EW und somit bei rund 1,5 % jährlich. Auf dieser Grundlage wurde die Gemeinde Grüşch – wie bereits ausgeführt – im KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinde) eingestuft. Vor diesem Hintergrund wurden auch die kommunalen Planungsarbeiten an die Hand genommen und vom Kanton vorgeprüft.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019 – 2050 geht für den Gesamtkanton von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum als im 2016 aus. Für die Gemeinde Grüşch hat dies zur Konsequenz, dass sich die hier prognostizierte Bevölkerungszunahme halbiert hat. Basierend auf den Zahlen des BFS resultiert für Grüşch im Jahr 2036 eine angenommene Bevölkerungszunahme von + 270 EW und im Jahr 2046 eine solche von + 356 EW. Dies entspricht einer prognostizierten jährlichen Bevölkerungszunahme von rund 1 % bzw. 0,8 %.

2.2.3. Vorbringen der Gemeinde

Die Gemeinde Grüşch stellte anlässlich der Erarbeitung ihres KRL sowie der vorliegend zu beurteilenden Gesamtrevision der Ortsplanung strategische Überlegungen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung an. Hierbei stellt sie fest, dass das Wachstum seit 1996 durchschnittlich knapp 1 % pro Jahr betragen habe. Seit 2010 sei das Wachstum überdurchschnittlich angestiegen und liege bei rund 1,3 % jährlich, was die Gemeinde vor grosse Herausforderungen im Bereich Infrastruktur- und Finanzplanung stelle. Aufgrund der in Umsetzung und in Planung befindlichen Quartierentwicklungen sei weiter davon auszugehen, dass das Angebot an Wohnraum deutlich ausgebaut werden könne. Durch die vorliegend getroffenen Mobilisierungsmassnahmen könne zudem weiterer Wohnraum generiert werden. Davon ausgehend strebe die Gemeinde eine stetige Zunahme der Bevölkerung mit einem durchschnittlichen Wachstum von maximal 1 % pro Jahr an. Bei dieser Zielgrösse geht sie von einer Bevölkerungszunahme von + 365 EW bis ins Jahr 2035 bzw. von + 492 EW bis ins Jahr 2040 aus. Unter Berücksichtigung der beschlossenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung rechnet die Gemeinde zudem mit mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserven von 465 EW. Sie nimmt hierbei einen Mobilisierungsgrad von 70 % bei unüberbauten Bauzonen und von 20 % bei unternutzten Grundstücken an. Ausgehend von diesen Annahmen schlussfolgert die Gemeinde, dass die Bauzonenreserven nach Gesamtrevision bezogen auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung richtig dimensioniert seien (vgl. PMB, S. 16 f.).

2.2.4. Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und deren Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Gerade bei Gemeinden mit einer kleinen Gesamtbevölkerung können die periodischen Prognosen eine hohe Varianz aufweisen. Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle zurückzuführen. Auf Richtplanebene begegnet Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV diesem Umstand damit, dass eine Überschreitung des aktuell höchsten BFS-Szenarios dann in Betracht gezogen werden kann, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat.

Am Beispiel von Grüşch zeigt sich exemplarisch, dass die vorbeschriebenen Unwägbarkeiten der Bevölkerungsprognosen im Einzelfall nur schwer mit dem begründeten Interesse an einem gewissen Mass an Planungssicherheit vereinbar sind. So ist vorliegend zu vergegenwärtigen, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt der Ausarbeitung ihres KRL sowie der zur Vorprüfung eingereichten Planung berechtigterweise – aufgrund der damals vorliegenden BFS-Prognose 2016 sowie der sich daraus ergebenden Klassierung im KRIP-S – von einer starken Bevölkerungsentwicklung von rund 2 % ausgehen durfte. Entgegen dieser überdurchschnittlich hohen Prognose entschied sie sich jedoch bereits damals, von einem moderateren Szenario mit 1 % Einwohnerwachstum auszugehen. Dies entspricht dem langjährigen Mittel der Entwicklung seit den 90er-Jahren. Dass sich die Gemeinde schliesslich auch bei der beschlossenen Ortplanungsvorlage auf die bereits erarbeiteten Grundlagen abstützte, ergibt sich konsequenterweise aus dem mehrjährigen Planungsprozess und geniesst einen gewissen Vertrauensschutz.

Vor diesem Hintergrund musste die Gemeinde nicht damit rechnen, dass die auf Basis der BFS-Daten 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose sogar noch unter dem von ihr angenommenen Wachstum von 1 % liegen würde. Ein derart starker Einbruch in der Prognose lässt sich im Übrigen auch nicht mit der seither stattgefundenen realen Entwicklung in der Gemeinde erklären und lässt daher Faktoren vermuten, die im Berechnungsmodell begründet sind. In Würdigung der vorgenannten Umstände können die von der Gemeinde angestellten Annahmen zu ihrem WMZ-Bedarf somit akzeptiert werden.

Weiter ist zu den von der Gemeinde als mobilisierbar angenommenen WMZ-Kapazitätsreserven von insgesamt rund 465 EW festzustellen, dass bei überbauten WMZ lediglich mit einem Mobilisierungswert von 20 % gerechnet wird. Dazu drängen sich folgende Bemerkungen auf: Wie bereits ausgeführt operiert die auf Richtplan-ebene entwickelte Berechnungsweise der Übersicht BZK mit Annäherungs- und Durchschnittswerten, welche von den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu konkretisieren sind. Insbesondere die in der Übersicht BZK angenommenen Mobilisierungswerte (50 % bei unüberbauten WMZ bzw. 10 % bei überbauten WMZ) können auf Ebene der Nutzungsplanung nicht unbesehen übernommen werden. Diesbezüglich geht das ARE in der TWB von folgenden Richtwerten zur Mobilisierbarkeit aus: 70 % bei unüberbauten Parzellen, 50 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum mit Zentrumsfunktion gemäss KRIP, 40 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum ohne Zentrumsfunktion gemäss KRIP, 30 % bei überbauten Parzellen im ländlichen Raum. Demzufolge liegt der von der Gemeinde Grüşch für überbaute WMZ angenommene Mobilisierungswert von 20 % unter dem Richtwert der TWB. Auch dies kann jedoch unter den gegebenen Umständen akzeptiert werden, zumal die Gemeinde bei den unüberbauten WMZ – welche den Grossteil der Kapazitätsreserven ausmachen – eine konsequente Mobilisierung vorsieht.

2.2.5. WMZ-Einzonungen

Die vorliegende Planung sieht neben Aus- und Umzonungen auch Einzonungen vor. Diese bestehen einerseits aus kleineren Arrondierungen, die sich ohne Weiteres als genehmigungsfähig erweisen. Andererseits werden auch grössere Einzonungen auf

den Parzellen Nrn. 2107 (ca. 1075 m²), 2003 (ca. 104 m²) und 2104 (ca. 325 m²) vorgenommen. Insgesamt sind von diesen Teilflächen lediglich rund 900 m² noch nicht überbaut und baureif. Der KRIP-S sieht die Möglichkeit für solche innerkommunale Verlagerungen der Bauzonen explizit in Kap. 5.2.2 (S. 5.2 – 11f.) vor, sofern die Voraussetzung für Einzonungen gemäss Bundesrecht (insbesondere Art. 15 RPG) und KRIP-S erfüllt sind.

a) Vorbringen der Gemeinde

Zu den vorgenannten Einzonungen stellt die Gemeinde im PMB Folgendes fest: Die Parzelle Nr. 2107 mit bestehendem Wohnhaus sowie die mit einer Nebenbaute überbaute Parzelle Nr. 2003 sei der Wohnzone zugewiesen worden, da die bisherige Zone für künftige bauliche Nutzung infolge der vorherrschenden Nutzung nicht mehr zweckmässig sei. Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2104 werde eine Teilfläche ebenfalls der Wohnzone zugewiesen, womit entlang der Gauastrasse eine Bebauung in der ersten Bautiefe ermöglicht werde (vgl. PMB, S. 21).

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens nahm die Gemeinde mit Schreiben vom 1. November 2023 zu den beschlossenen Einzonungen ergänzend wie folgt Stellung: Die Grundstücke Nrn. 2107, 2104 und 2003 befänden sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss KRIP-S. Weiter sei das Einzonungsgebiet von bestehenden Bauten umgeben und die erste Bautiefe entlang der Gauastrasse sei voll erschlossen. Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen seien zudem entweder bereits überbaut oder es handle sich um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Aufgrund ihrer Lage mitten im erschlossenen Siedlungsgebiet sei eine Zuweisung dieser Flächen zur Bauzone sinnvoll und zweckmässig bzw. im Sinne der Innenentwicklung sogar angezeigt. Unter Ausklammerung der bereits überbauten Flächen (samt Nebenbauten und Umschwungsflächen) verbleibe eine nichtüberbaute Einzonungsfläche von rund 900 m². Es handle sich dabei um eine verhältnismässig kleine Fläche, welche eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung an der Gauastrasse ohne zusätzliche Erschliessungsaufwendungen ermögliche. Die Distanz zur nächsten Bushaltestelle betrage lediglich 100 m (Haltestelle Luftseilbahn) bzw. 200 m (Haltestelle Kirche). Der Standort verfüge damit über eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Basiser-

schliessung gemäss ÖV-Güteklassen). Ferner sei auch der Bedarf für die Einzonungen gegeben, zumal gleichzeitig auch Reduktionen der Bauzone erfolgten. Ohne die vorgesehenen Einzonungen würde für die Fraktion Fanas eine Bauzonenreduktion resultieren. Dies stünde im Widerspruch zur angenommenen Bevölkerungszunahme. Für die Einzonungsflächen bestünden zudem bereits konkrete Überbauungsabsichten. Die Verfügbarkeit des Landes werde im Übrigen durch die gesetzliche Bauverpflichtung gesichert. Die Höhe der Mehrwertabgabe sei durch das den Genehmigungsakten beigelegten Gutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) belegt. Weiter berücksichtigten die Planungsmassnahmen im Bereich der Parzellen Nrn. 2107, 2104 und 2003 auch das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung des RPG. So werde dadurch an einer zentralen, gut erschlossenen Lage eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Gleichzeitig berücksichtige die Planung auch das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz. Oberhalb der Einzonungsflächen würde nämlich eine Fläche von rund 2000 m² von der bisherigen Dorfzone zweite Nutzungsetappe der Zone für Grünflächen zugewiesen. Dadurch werde dieser Bereich zu Gunsten der Siedlungsgliederung langfristig von einer Überbauung freigehalten.

b) Beurteilung der WMZ-Einzonungen

Die von der Gemeinde zur Begründung der beschlossenen Einzonungen vorgebrachten Argumente erweisen sich als substantiiert und können von der Regierung vollumfänglich gestützt werden. Die vorgesehenen Einzonungen der innerhalb des Siedlungsgebiets zentral gelegenen, teilweise bereits überbauten und erschlossenen Flächen sind ortsbaulich hinreichend begründet und tragen dem Interesse der Innenentwicklung Rechnung. Durch die gleichzeitige Ausscheidung einer Zone für Grünflächen stehen die entsprechenden Planungsmassnahmen zudem im Interesse des Ortsbildschutzes. Die Voraussetzung der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ergibt sich schliesslich unmittelbar aus Art. 19c KRG. Zusammenfassend erfüllen die beschlossenen Einzonungen somit die Vorgaben des übergeordneten Rechts sowie des KRIP-S und erweisen sich somit als recht- und zweckmässig.

2.3. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

2.3.1. In Bezug auf Einzonungen

a) Einzonungen mit Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG

Die Einzonungen auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG:

- a) Einzonung Parzelle Nr. 83: 161 m² (Einzonung Wohnzone Bahnhof)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 722: 579 m² (Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 2003: 104 m² (Einzonung Wohnzone 2)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 2104: 325 m² (Einzonung Wohnzone 2)
- e) Einzonung Parzelle Nr. 2106: 113 m² (Einzonung Wohnzone 2)
- f) Einzonung Parzelle Nr. 2107: 1075 m² (Einzonung Wohnzone 2)

b) Einzonungen ohne Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG

Für folgende Einzonungen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung unrealistisch ist: Parzellen Nrn. 7, 17, 34, 53 (alte Nr. 56), 93, 204, 205, 2008, 229, 280, 402, 403, 407, 430, 434, 458, 462, 467, 764, 770, 772, 783, 1262, 1323, 1462, 1466, 1471, 2002, 2003 (Teil Zone für Grünflächen), 2005, 2019, 2021, 2022, 2040, 2069, 2098, 2104 (Teil Zone für Grünflächen), 2106 (Teil Zone für Grünflächen), 2140, 2285, 2886 und 2976, 3137, 3579.

Bei den Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 402 und 403 in die Hotelzone handelt es sich um randliche Kleinflächen, die nicht eigenständig überbaubar sind und teilweise im Waldabstandsbereich liegen. Ebenso liegt ein Grossteil der Einzonung von Parzelle Nr. 434 im Waldabstandsbereich. Bei der Einzonung in die Parkierungszone auf der Parzelle Nr. 770 handelt es sich um eine nachträgliche Einzonung einer bereits als Parkierungsfläche überbauten und genutzten Fläche. Eine Überbauungspflicht ist auf den vorstehend erwähnten Parzellen deswegen nicht zweckmässig.

c) Einzonungen mit Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die Einzonungen auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts):

- a) Einzonung Parzelle Nr. 83: 161 m² (Einzonung Wohnzone Bahnhof)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 402: 139 m² (Einzonung in die Hotelzone)
 Einzonung Parzelle Nr. 402: 516 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 403: 139 m² (Einzonung in die Hotelzone)
 Einzonung Parzelle Nr. 403: 50 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 434: 100 m² (Einzonung in die Wohnzone 2)
- e) Einzonung Parzelle Nr. 770: 4714 m² (Einzonung in Parkierungszone)
 Einzonung Parzelle Nr. 770: 278 m² (Einzonung in Zone für touristische Einrichtungen)
- f) Einzonung Parzelle Nr. 2104: 325 m² (Einzonung in die Wohnzone 2)
 Einzonung Parzelle Nr. 2104: 1383 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe gehen zu 25 % in einen kommunalen und zu 75 % in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG). Aus diesen Fonds werden allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert (Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden geschuldete Mehrwertabgaben effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind. Einzonungen dürfen gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass die Gemeinde im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss gegenüber den Eigentümerinnen resp. Eigentümern der Einzonungsflächen die Mehrwertabgabe veranlagt. Dies gilt auch dann, wenn Einzonungen andernorts über Auszonungen kompensiert werden.

Die Gemeinde hat mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 402 und 403 für alle mehrwertpflichtigen Einzonungen ein Gutachten über den Planungsmehrwert beim AIB erarbeiten lassen und den Planungsunterlagen beigelegt. Für die Einzonungen auf Parzellen Nrn. 402 und 403 von der Forstwirtschaftszone in die Hotelzone fehlt ein Gutachten des AIB; dieses ist noch einzuholen. Die Gemeinde wird somit angewiesen, beim AIB ein Gutachten über den Planungsmehrwert im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung auf Parzelle Nr. 402 im Umfang von

rund 139 m² und für die Einzonung auf Parzelle Nr. 403 im Umfang von rund 139 m² in Auftrag zu geben.

Die entsprechende Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert ist gegenüber den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu veranlagern. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts. Die Genehmigung der Einzonungen erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe effektiv veranlagt und diese rechtskräftig wird. Die Gemeinde stellt der Regierung die rechtskräftige Veranlagungsverfügung zu.

Die Gemeinde Grüşch wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Mehrwertabgabe in der Folge in Rechnung zu stellen haben, sobald sie fällig geworden ist (bei Überbauung oder Veräusserung). Die Gemeinde ist gemäss Art. 35m Abs. 1 letzter Satz KRVO gehalten, das ARE zu orientieren, wenn sie die Mehrwertabgabe in Rechnung gestellt hat, damit das ARE der Gemeinde den Kantonsanteil von 75 % in Rechnung stellen kann (vgl. Art. 35m Abs. 4 KRVO).

Gestützt auf die von der Gemeinde eingeholten Bewertungsgutachten des AIB können die Einzonungen daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

2.3.2. In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

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

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Op-

tik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Grüşch im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen, mit Ausnahme des Arealplangebiets "Pussanal Zwyz", mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 5 Abs. 3 und 4 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

Zum Arealplangebiet Pussanal Zwyz drängen sich folgende Bemerkungen auf: Das Arealplangebiet wird im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt. Durch die Folgeplanung werden die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen, um die Bauzone zu erschliessen und zeitgerecht zu überbauen. Es ist zudem vorgesehen, die Baulandverfügbarkeitsregelung auf vertraglicher Basis im Sinne von Art. 19b KRG (Kaufrechtsverträge) zu regeln.

Damit kommt die Gemeinde dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nach und verfügt über ein wichtiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind somit genehmigungsfähig.

2.3.3. Hinweise für den Vollzug (Grundbuchanmerkungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 KRG).

Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss BauG zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbucheintragung.

2.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Grüşch den Anforderungen von RPG 1 sowie des KRIP-S erfüllt. Einer Genehmigung der Vorlage in dieser Hinsicht steht folglich nichts im Wege.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Grüşch nachzuführen.

3. Industriezone

Die Industriezone Ussefeld in Grüşch wurde unverändert übernommen. Es handelt sich um ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. Die richtplanerischen Vorgaben bezüglich Ausschluss von Detailhandelsbetrieben stimmen mit der vorliegenden Festlegung in Zonenplan und BauG überein.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen eines separaten Verfahrens eine Erweiterung der Industriezone anzugehen und hat die potenzielle Erweiterungsfläche in der vorliegenden Planung folgerichtig einer Zone für künftige bauliche Nutzungen zugewiesen. Die Sicherung der Erweiterungsfläche stimmt auch mit den Vorgaben des regionalen Richtplans "Arbeitsplatzgebiete" (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 2. Mai 2006, Protokoll Nr. 489/2006), dem KRL sowie dem regionalen Raumkonzept vom Juni 2020 überein. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets ist Gegenstand der Vorprüfungsunterlagen des regionalen Richtplans Siedlung. Allfällige Konflikte in Bezug auf die Lage im erweiterten Revitalisierungssperimeter sind im Rahmen der anstehenden Teilrevision zur geplanten Einzonung vertieft abzuklären. Die Zuweisung zur Zone für künftige bauliche Nutzungen gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

4. Naturschutz

4.1. Biotope von nationaler Bedeutung

Die Gemeinde hat die im kantonalen Biotopinventar verzeichneten Objekte vollständig und korrekt umgesetzt. In Bezug auf die Biotope von nationaler Bedeutung erfüllen die Abgrenzungen die Anforderungen an eine genaue Biotopabgrenzung gemäss Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33) resp. Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31). Mit der Festlegung der Naturschutzzonen und der Trockenstandortzonen sind die Biotopabgrenzungen grundeigentümer- und behördenverbindlich festgelegt.

4.2. Artenschutz

Auf Gemeindegebiet von Grüşch sind drei bedeutende Fledermausquartiere bekannt. Eines der Quartiere befindet sich im Estrich der Dorfkirche Fanas, welche im Generellen Gestaltungsplan als Schutzobjekt verzeichnet ist. Damit ist der Schutz des Fledermausquartiers aber noch nicht automatisch gewährleistet. Stattdessen ist auch bei den Unterhaltsmassnahmen den Lebensraumanforderungen der bundesrechtlich geschützten Fledermäuse Rechnung zu tragen. Dazu steht eine Bauberatung durch die kantonale Fledermausbeauftragte zur Verfügung, die auch bei Gesuchen zur Übernahme von Mehrkosten durch Bund und Kanton unterstützend mitwirken kann. Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde gestützt auf Art. 18 Abs. 1 NHG ersucht, mit der kantonalen Fledermausbeauftragten abzuklären, ob für die Erhaltung der Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen angezeigt sind. Allfällige Schutzlegungen sind bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit in die Ortsplanung zu übernehmen.

5. Wald- und Wildschonzone "Zuzi"

5.1. Formelle Korrektur

Im Gebiet "Zuzi" wurde im Jahr 2019 durch die Gemeinden Grüşch und Schiers eine Wildruhezone im Sinne von Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922.0) mit einem Zutrittsverbot (zu Fuss und Wintersportarten) vom 15. Januar bis am 31. März beschlossen. Die Wildruhezone umfasst neben dem Zuziwäldli auch den Wiesland-Bereich vor dem

Zuziwäldli, unterhalb Kapitelhof. Die in der Nutzungsplanung umgesetzte Wald- und Wildschonzone wurde nicht über die gesamte Fläche ausgeschieden, was zu Unsicherheiten führen kann. Die Wildeinstände im Zuziwäldli sind jedoch nur ausreichend vor Störungen geschützt, wenn allfällige Passanten einen genügend grossen Abstand zum Zuziwäldli wahren, da vom nördlichen Waldrand ein Grossteil des Wildeinstandes eingesehen werden kann. Um diese Störung zu vermeiden, ist auch die Festsetzung der Wald- und Wildschonzone analog der Wildruhezonen in den Gemeindebeschlüssen bis über das Wiesland auszudehnen. Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass das Wiesland unterhalb des Kapitelhofs ebenfalls Bestandteil der Wald- und Wildschonzone "Zuzi" darstellt. Bei der davon abweichenden Festlegung handelt es sich daher um ein Versehen. Demzufolge stimmte die Gemeinde mit Schreiben vom 1. November 2023 einer entsprechenden direkten Korrektur im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet zu.

6. Zone Wildtierkorridor

Die Gemeinde Grüşch ist von zwei Wildtierkorridoren betroffen, einerseits dem Objekt Nr. GR 06 von überregionaler Bedeutung und vom Objekt Nr. GR 37 von regionaler Bedeutung. Während das Objekt Nr. GR 06 in der Ortsplanung mittels einer "Zone Wildtierkorridor" gesichert wurde, wurde dies für das Objekt Nr. GR 37 unterlassen. Im Jahr 2019 wurden die Wildtierkorridore als Objekte in den kantonalen Richtplan (Kapitel 3.8.3) aufgenommen. Die Gemeinden werden im Richtplantext angewiesen, für die bezeichneten Wildtierkorridore zweckmässige Bestimmungen in der Ortsplanung zu erlassen, damit die Durchlässigkeit der Wildtierkorridore nicht durch Hindernisse und Störungen zusätzlich beeinträchtigt wird. Um dieser Handlungsanweisung nachzukommen, wird die Gemeinde angewiesen, bei der nächsten Ortsplanrevision auf dem Perimeter des Wildtierkorridors Objekt Nr. GR 37 eine überlagernde Zone "Wildtierkorridor" auszuscheiden. Bis zum Vorliegen der entsprechenden Schutzlegung ist dafür zu sorgen, dass die Durchlässigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigt wird.

7. Grundwasser- und Quellschutzzonen

7.1. Einleitende Bemerkungen

Gemäss PMB wurde die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen durch einen Geologen vorgenommen und die resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen in die Ortsplanung übernommen. Die Schutzzonen für die Quellen "Chleiwasser" der Fraktion Valzeina wurden mit dem Regierungsbeschluss vom 3. Oktober 2006 (Protokoll Nr. 1103/2006) bewilligt. Für die Quelle "Gaua", Fraktion Fanas, wurden die Schutzzonen mit dem Regierungsbeschluss vom 13. Februar 2001 (Protokoll Nr. 240/2001) bewilligt. Die detaillierten Schutzzonen für die Quellen "Augstenberg, Plandadain, Rufinalias, Janeidas, Carjau" sowie für die Quelle "Alp Lengweid" wurden vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) am 27. November 2018 geprüft (2. Vorprüfung). Die Schutzzonenunterlagen für die Quellen "Ludera und Pfäfers" liegen dem ANU zur zweiten Vorprüfung vor. Eine Rückmeldung zu den überarbeiteten Schutzzonenunterlagen für die Quellen "Ludera und Pfäfers" seitens des ANU ist noch ausstehend.

7.2. Beurteilung Schutzzonenumgrenzungen

Die in den Zonenplänen festgesetzten Grundwasser- und Quellschutzzonen bilden die Schutzzonen nach GSchG weder korrekt noch vollständig ab. Die im Zonenplan dargestellten Grundwasser- und Quellschutzzonen für die Quellen "Chleiwasser" und "Gaua" entsprechen den rechtskräftig ausgeschiedenen Schutzzonen. Für die Quellen "Augstenberg, Plandadain, Rufinalias, Janeidas, Carjau" und für die Quelle "Alp Lengweid" sowie für die Quellen "Ludera und Pfäfers" wurden nicht die provisorisch vorliegenden Schutzzonen als Grundwasser- und Quellschutzzonen übernommen. Zudem sind eine Vielzahl von Grundwasser- und Quellschutzzonen für Quellen ausgeschieden, bei denen keine detaillierte Schutzzonenausscheidung, sondern lediglich eine summarische Schutzzone (Zone SS) vorliegt. Bei diesen Quellen ist insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Bedeutung/Nutzung der Quellen von einem öffentlichen Interesse auszugehen ist und ob für diese Quellen (auch) detaillierte Schutzzonen auszuscheiden sind. Des Weiteren ist auch für das Schutzareal im Gebiet "Schwellena" eine Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss den Erwägungen auf die detaillierten Schutzzonen abzustimmen. Zusätzlich ist darzulegen, bei welche Quellen im Gemeindegebiet (zusätzlich) von einem öffentlichen Interesse auszugehen ist und für welche eine detaillierte Schutzzonenausscheidung in Auftrag gegeben wurde. Für das Schutzareal im Gebiet "Schwellena" ist ausserdem eine Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 1. November 2023 mit der vorliegenden Anweisung einverstanden erklärt.

7.3. Nutzungskonflikte

In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quelfassung gelangen können, ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen sowie Vorhaben müssen daher zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei bestehenden Anlagen sowie Nutzungen im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung im dazugehörigen Schutzzonenreglement zum Schutze der einzelnen Quellen bei Bedarf Massnahmen definiert werden. Entsprechend sind beispielsweise bestehende Strassen, Fuss- und Wanderwege innerhalb der Zone S1 aufzuheben oder aus der Zone S1 zu verlegen, wenn möglich auch ausserhalb der Zone S2, resp. unterhalb der Quelfassungen zu verlegen.

Des Weiteren besteht in der Zone S2 (engere Schutzzone) ein generelles Bauverbot. Die kantonale Behörde kann nur Ausnahmen von diesem Verbot gestatten, sofern wichtige Gründe vorliegen (d.h. wenn das öffentliche Interesse der Anlage mindestens gleich gross ist wie jenes am Schutz des Grundwassers und wenn der Standort der Anlage aufgrund des Zwecks der Anlage zwingend vorgegeben ist) und gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig.

Im Generellen Erschliessungsplan werden verschiedene bestehende Wanderwege und Mountainbikewege aufgeführt. Gemäss den vorstehenden Ausführungen ist die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass eine Umnutzung eines bestehenden Weges (z.B. Wanderweg zu Mountainbikeweg) innerhalb der Zone S2 somit denkbar ist, sofern dies ohne bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung eines neuen Wegabschnitts innerhalb der Zone S2, welcher mit einem baulichen Eingriff (Neubau Strasse, Fuss- und Wanderweg, Bikeweg) verbunden ist, ist gemäss Ausführungen oben innerhalb der Zone S2 hingegen nicht bewilligungsfähig.

8. Gefahrenzonen

8.1. Ausgangslage

Die Gefahrenzonenpläne der Gemeinde Grüşch wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren im Jahr 2018 überarbeitet. Der aktualisierte Gefahrenzonenplan (Protokoll Nr. 3_2018_01_P) vom 31. Dezember 2018 wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung grösstenteils korrekt umgesetzt. Leider sind jedoch im erwähnten Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission einige Fehler enthalten, welche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens korrigiert werden müssen bzw. zu Vorbehalten im Genehmigungsverfahren führen. Mit Schreiben vom 1. November 2023 hat die Gemeinde Grüşch den nachfolgenden, sich aus den Fehlern des Gefahrenzonenplans ergebenden Korrekturen bzw. Vorbehalten zugestimmt.

8.2. Erfassungsbereich Gebiet "Valzeina Chempfi"

Im Gebiet "Valzeina Chempfi" reichen die ausgeschiedenen Gefahrenzonen nicht bis zur Erfassungsbereichsgrenze. Somit besteht für diesen kleinen Bereich eine falsche Aussage bezüglich Gefahrenzonen. Dabei handelt es sich um einen Fehler, der bereits im Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission enthalten ist. Die geringfügige Korrektur kann im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

8.3. Erfassungsbereiche "Sunniboda" bis "Boda" (Hinter Valzeina)

Im Gebiet "Sunniboda" bis "Boda" (Hinter Valzeina) wurden von der Gefahrenkommission fälschlicherweise keine Gefahrenzonen in den Erfassungsbereichen festgelegt. In den Gebieten "Sunniboda" und "Rubbagarüti" ist zudem eine Überprüfung der Gefahrenzonen bezüglich Gleitschnee und Hangmuren vorzunehmen. Bis die Ergebnisse dieser Untersuchungen vorliegen, sind die Gefahrenzonen 2 aus der alten

Ortsplanung beizubehalten. Die neu beschlossenen Erfassungsbereiche, die in diesen Gebieten keine Gefahrenzonen aufweisen, müssen daher von der Gemeinde nochmals überarbeitet werden. In diesen Gebieten bleiben die bereits bestehenden Gefahrenzonen aus der vormaligen rechtskräftigen Ortsplanung in Rechtskraft, bis allfällige Anpassungen durch den zuständigen Spezialisten für Naturgefahren vorgenommen werden. Diese Anpassungen sind anschliessend zeitnah in die Nutzungsplanung zu übernehmen.

9. Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

9.1. Ortsbildschutz

Der kantonale Richtplan hat in Kapitel 5.6 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" die Ortsbilder von Grüşch und Fanas aufgenommen. Gemäss ISOS ist das Ortsbild von Grüşch von nationaler Bedeutung und das Ortsbild von Fanas von regionaler Bedeutung. Der Umgebungsschutz ist dabei von gleicher Bedeutung wie der Schutz der Bebauung. Die vorliegenden Zonenpläne Grüşch und Fanas beinhalten keinen Umgebungsschutz, der eine entsprechende Freihaltung der Ortsansichten garantieren könnte.

Gemäss ISOS sind in Fanas unter anderem die Baumgärten im Ort und am Ortsrand erhaltenswert. Die Hänge unterhalb und oberhalb vom Dorf sind nicht gesichert, obwohl sie gemäss der ISOS-Aufnahme (Umgebungsrichtung I und III) mit dem Erhaltungsziel "a" definiert sind. Insbesondere die Freihaltung im Bereich "Calans" ist für den Erhalt der Ortsansicht und der Wirkung der Kirche zentral. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die Baumgärten und Wiesen im Gebiet "Calans" mit einem überlagerten Freihaltebereich zu sichern (Art. 3 KNHG).

Weiter hat sich die Gemeinde im Rahmen des Anhörungsverfahrens ergänzend zum Ortsbildschutz im Gebiet "Grosshusbündti/Chleihus" geäußert. Aus ihrer Sicht wurde das Interesse des Ortsbildschutzes hier durch die Festlegung der Zone für Grünflächen, dem Gebäudeschutz sowie mit den Einfügungsanforderungen an Neubauten in der Dorferweiterungszone in angemessener Weise berücksichtigt. Weiter sei festzuhalten, dass der Ortsbildschutzbereich grundsätzlich die gebauten, historischen Siedlungsteile umfasse, nicht jedoch Neubaustandorte. Insgesamt erweise sich eine Vergrößerung des Ortsbildschutzbereiches als nicht erforderlich. Die Regierung kann

sich mit den Ausführungen der Gemeinde einverstanden erklären. Die Grünzone erfüllt die Voraussetzungen einer Freihaltung in genügendem Mass. Somit können die Festlegungen im Bereich "Grosshusbündti/Chleibus" akzeptiert werden.

9.2. Geschützte Bauten

Gemäss Art. 43 KRG sind Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. Die Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten fällt primär in die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden. Als Grundlage sind gestützt auf Art. 42 KRG Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien usw. anzuwenden.

Für Fanas liegt ein detailliertes Bauinventar der Denkmalpflege (2010) vor. Die Umsetzung dieser Inventarliste im Generellen Gestaltungsplan ist zu wenig nachvollziehbar. Für die Fraktionen Grüşch und Valzeina fehlt eine Inventarliste oder eine andere Grundlage. Wertvolle Einzelbauten sind auf Grundlage einer Siedlungsanalyse/Inventarliste zu bezeichnen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, den Nachweis und die Prüfung der Schutzwürdigkeit der als wertvoll bezeichneten Bauten im Generellen Gestaltungsplan anhand einer Fachgrundlage im Sinne von Art. 42 KRG im Rahmen der nächsten Revision nachzuholen.

9.3. Baulinien

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Erhalt der Strassen- und Gassenräume mit dem Ortsbildschutzbereich genügend sichergestellt ist. Diese Auffassung kann nur bedingt geteilt werden, zumal durch den schützenswerten Ortskern von Grüşch (Landstrass, Dorfstrasse, Fanaserstrasse) kantonale Verbindungsstrassen führen, welche dem Strassengesetz des Kantons Graubündens (StrG; BR 807.100) unterliegen. Die bestehenden Bauten und Anlagen an der Kantonsstrasse liegen teilweise direkt an der Strasse oder weisen geringe Abstände auf. Die Erhaltung dieser Qualitäten ist für die Wirkung der Gassenräume zentral. Gesichert werden können diese Qualitäten durch die Festlegung von Baugestaltungslinien im Generellen Gestaltungsplan entlang der Kantonsstrassen (Art. 17 StrG). Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Festlegungen von Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrassen in Rücksprache mit dem Tiefbauamt zu prüfen.

10. Wald

10.1. Waldumriss

Der Wald respektive der Waldumriss im Bereich der dynamischen Waldgrenzen wird nicht über die Nutzungsplanung festgelegt. Dementsprechend ist der Wald lediglich als "orientierender" Inhalt – ohne Rechtswirkung – im Zonenplan abgebildet. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Grüşch als Orientierung wiedergegebene Waldzone im Gebiet des Schiessstands fehlerhaft ist und bei nächster sich bietender Gelegenheit korrigiert werden sollte.

10.2. Statische Waldgrenzen

Im Bereich der Bauzonen werden indessen im Rahmen der Waldfeststellung statische Waldgrenzen definiert, welche über die Nutzungsplanung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Vorliegend entsprechen folgende Waldgrenzen nicht der erwähnten Waldfeststellung:

- Die statische Waldgrenze im Bereich des Campingplatzes Grüşch ist entlang des Pendlabachs zu verlängern. Der örtliche Waldrand liegt als vermessene Waldgrenze vor.
- Im Bereich des Lärmschutzdamms im Gebiet Au, Grüşch, ist die statische Waldgrenze bis auf 10 m ab Bauzonenrand zu verkürzen.

Die Gemeinde wird angewiesen, die erwähnten Korrekturen der statischen Waldgrenze bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

10.3. Rodungen

Wie eingangs erwähnt, benötigt der Werkhof der Gemeinde zusätzliche Lagerfläche für das Abstellen von Geräten des Werkbetriebs. Zwecks Errichtung eines entsprechenden Unterstands ist eine Rodung im Umfang von insgesamt ca. 83 m² erforderlich. Die dafür erforderliche Rodungsbewilligung für die definitive Rodung von 83 m² des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 17. Januar 2024 für eine temporäre Rodung liegt vor. Auch für die Weiterentwicklung der Wertstoff-Sam-

melstelle wird Waldareal im Umfang von insgesamt ca. 272 m² beansprucht. Die dafür erforderliche Rodungsbewilligung für die definitive Rodung von 272 m² des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 17. Januar 2024 für eine temporäre Rodung liegt ebenfalls vor.

Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass die Rodungseingriffe zum Schutz von baumbrütenden Vogelarten grundsätzlich bis Mitte April bzw. vor dem Blattaustrieb umzusetzen sind. Sollte dieses Zeitfenster aufgrund der örtlich vorherrschenden Situation nicht eingehalten werden können, so ist dies dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) vor Ausführung der Arbeiten plausibel aufzuzeigen. In diesem Fall ist durch das AJF (Wildhut) vor Ort zu bestimmen, wie die Arbeiten ausserhalb des genannten Zeitfensters ohne Beeinträchtigung der jagd- und fischereirechtlichen Schutzansprüche (Vogelbruten) umgesetzt werden können.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1: 2000 Grüşch, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1: 2000 Fanas, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1: 2000 Valzeina und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1: 10 000 Übriges Gemeindegebiet zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Grüşch

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Fanas

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Verkehr Valzeina

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Grüşch

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Fanas

Genereller Erschliessungsplan 1: 2000 Ver- und Entsorgung Valzeina

Genereller Erschliessungsplan 1: 10 000 Übriges Gemeindegebiet

Langsamverkehr

Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs sind gemäss Art. 5a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig der Fachstelle

Langsamverkehr zur Prüfung vorzulegen. Dazu gehört beispielsweise die Verlegung des Wander- und Mountainbikeweges bei "Pradeli" entlang der Landquart. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Verlegung und andere Anpassungen am kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege rechtzeitig vor der Umsetzung der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu melden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung eines bestehenden Weges (z.B. Wanderweg zu Mountainbikeweg) innerhalb der Gewässerschutzzone S2 somit denkbar ist, sofern dies ohne bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung eines neuen Wegabschnitts innerhalb der Zone S2, welcher mit einem baulichen Eingriff (Neubau Strasse, Fuss- und Wanderweg, Bikeweg) verbunden ist, ist gemäss Ausführungen oben innerhalb der Zone S2 hingegen nicht bewilligungsfähig.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr Grüşch, Fanas und Valzeina, die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung Grüşch, Fanas und Valzeina sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Weitere Hinweise

1. **Aufhebung der Materialabbauzone im Gebiet "Höchwald"**

Gemäss PMB soll der Abbaubetrieb im Gebiet "Höchwald" definitiv eingestellt und die ausgeschiedene Abbauzone aufgehoben werden. Die Gemeinde wird angewiesen, für das ehemalige Abbaugelände Höchwald ein BAB-Gesuch für den Abschluss und die Rekultivierung der Abbaustelle einzureichen.

2. **Wertstoffsammelstelle im Gebiet "Prada"**

2.1 **Betrieb**

Falls auf der Wertstoffsammelstelle künftig Sonderabfälle (mit Ausnahme der Sonderabfälle nach Art. 8 Abs. 2 lit. e der Verordnung über den Verkehr mit Abfällen

[VeVA; 814.610]) gesammelt und zwischengelagert werden, ist eine Zustimmung zur Baubewilligung des ANU und eine Betriebsbewilligung für die Wertstoffsammelstelle erforderlich. Dazu ist das Gesuch "Errichtungs- und Betriebsbewilligung für Abfallanlagen" im Rahmen des BAB-Verfahrens einzureichen.

Auch der Weiterbetrieb der Kompostierungsanlage benötigt eine abfallrechtliche Bewilligung, wofür auch für diese Anlage das Gesuch "Errichtungs- und Betriebsbewilligung für Abfallanlagen" im Rahmen des BAB-Verfahrens einzureichen ist.

2.2 Altlasten

Der Perimeter der Kompostierungsanlage und Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Grüşch im Gebiet Hinter Prada ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Für den Standort "Prada/MV" (KbS Nr. 3961-0011) besteht zudem ein Untersuchungsbedarf. Für den Weiterbetrieb der Kompostieranlage sind bauliche Massnahmen (Platzbefestigung und fachgerechte Entwässerung) erforderlich. Gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; 814.680) dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind oder wenn ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird. Eingriffe in Grundstücke, die im KbS aufgeführt sind, dürfen nur mit Zustimmung des ANU vorgenommen werden (Art. 48 Abs. 1 KUSG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 KUSV).

Für den Bau ist eine Zustimmung zur Baubewilligung des ANU erforderlich. Die "Zustimmung zur Baubewilligung bei Eingriffen in mit Abfällen belastete Grundstücke" kann erst erteilt werden, nachdem eine Voruntersuchung nach Altlasten-Verordnung durchgeführt wurde und der altlastenrechtliche Status des belasteten Standortes bekannt ist.

In der Gemeinde Grüşch gibt es neben dem vorliegend betroffenen Standort "Prada/MV" noch zwei weitere untersuchungsbedürftige Ablagerungsstandorte. Einerseits KbS Nr. 3961-0012 "Parkplatz Sportrestaurant Grüşch" und andererseits KbS Nr. 3961-0013 "Ehemalige Kehrrechtdeponie Praden", für welchen die Gemeinde mit Brief vom 12. Oktober 2020 bereits aufgefordert wurde, bis am 31. Dezember 2023 eine Voruntersuchung nach Altlasten-Verordnung durchführen zu lassen.

Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die "Zustimmung zur Baubewilligung bei Eingriffen in mit Abfällen belastete Grundstücke" nötig ist. Vor der Einreichung des BABs ist die Voruntersuchung des Standorts durchzuführen. Um Synergien zu nutzen, wird der Gemeinde empfohlen, ein Fachbüro zu beauftragen, die Voruntersuchung sämtlicher Ablagerungsstandorte gleichzeitig auszuführen (einmaliges Studium von Archivunterlagen, eine Begehung vor Ort, usw.).

2.3 Deponie

Der Standort Hinter Prada wurde früher als Deponie genutzt. Diese Deponie muss noch formal abgeschlossen werden (Abschlussprojekt). Dieser Abschluss kann im Rahmen des BAB-Verfahrens für die Wertstoffsammelstelle und die Kompostierungsanlage erfolgen, indem ein Gesuch zum Abschluss der Deponie miteingereicht wird.

2.4 Aufhebung Land- und Forstwirtschaftsweg

Die im Gebiet Prada geplante Wertstoffsammelstelle wird über eine neue Zufahrt erschlossen. Der heutige Land- und Forstwirtschaftsweg (inkl. Mountainbike- und Wanderweg) wird nach Realisierung der neuen Erschliessung im Sinne einer Kompensation aufgehoben. Der Rückbau ist zusammen mit der neuen Erschliessung der geplanten Wertstoffsammelstelle vorzusehen.

I.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

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

die USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen einen Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Vorliegend reichten die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden am 8. Mai 2023 frist- und formgerecht eine gemeinsame Stellungnahme ein. Entsprechend werden die USO in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der USO vom 8. Mai 2023

Die USO machen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 8. Mai 2023 sinngemäss im Wesentlichen folgende Punkte geltend:

Die USO beantragen, dass das Landschaftsobjekt L-702 "Hinter Valzeina – Hochwang" als Landschaftsschutzzone (LSZ) auszuscheiden sei. Zudem sei eine Ausdehnung der LSZ in Richtung Norden zu prüfen. Hinsichtlich des Landschaftsobjekts L-128 "Fadära und Prättigauer Chlus" von regionaler Bedeutung beantragen die USO, die auf der Parzelle Nr. 3040 zwischen Wald und Strasse gelegene Biodiversitätsförderflächen im Umfang von 10 Aren in die LSZ aufzunehmen. Weiter machen die USO geltend, die Abgrenzung der LSZ zum Objekt L-703 "Hochgstüt" von lokaler Bedeutung beruhe auf Festlegungen aus dem Jahr 1997. Es fehle hier das Gebiet "Ober Gugg" im Südwesten. Auch Objekte von lokaler Bedeutung müssten grundsätzlich mit einer LSZ gesichert werden, andernfalls sei der Verzicht zu begründen. Vorliegend fehle es an einer entsprechenden Begründung, weshalb die LSZ auf den Perimeter des Inventars von lokaler Bedeutung vergrössert werden müsse.

Bezüglich der Naturschutzzonen und Naturobjekte beantragen die USO sinngemäss, dass alle inventarisierten Amphibienlaichgebiete, übrige Biotope und Naturobjekte raumplanerisch zu sichern seien. So sei das Gebiet zwischen "Hinter Prada" und "Wuorchopf" als Naturschutzzone zu belassen und bei "Hinter Prada" sei die Naturschutzzone bis an die Landquart auszudehnen. Hierbei sei das Revitalisierungspotenzial zu berücksichtigen. Schliesslich sei das Naturschutzzonen-Objekt im Gebiet "Ober Gugg" weiterhin als Naturschutzzone im Zonenplan zu erhalten.

Hinsichtlich der von der Gemeinde durchgeführten Gewässerraumausscheidung beantragen die USO eine ergänzende Berichterstattung, in welcher die konkrete Berechnungsweise der Gewässerraumbreite aufzuzeigen sei. Eine Reduktion des Gewässerraums zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfläche sei nicht zu bewilligen. Weiter bemängeln die USO die Festlegung der Erweiterungsoption der Industriezone in Richtung "Salätschis" als "Zone für künftige bauliche Nutzung". Diese sei nicht zu bewilligen.

Für die geplante Sammelstelle sei ein ausführlicheres Variantenstudium durchzuführen.

Schliesslich sei die Anzahl Pflichtparkplätze aus dem BauG zu streichen und stattdessen eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren. Zudem sei ein Ausnahmeartikel im BauG aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaube, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Grüşch vom 13. Juni 2023

Die Gemeinde Grüşch hat sich am 13. Juni 2023 zur Stellungnahme der USO vernehmen lassen. Zu den Vorbringen der USO äussert sie sich im Wesentlichen wie folgt:

Bezüglich der Zuweisung des Landschaftsschutzgebiets L-702 "Hinter Valzeina – Hochwang" sowie der Vertragsfläche auf Parzelle Nr. 3040 verweist sie auf den kantonalen Richtplan, wonach die Gemeinde Grüşch vom entsprechenden Objekt nicht tangiert sei.

Bezüglich des Antrags, die LSZ L-703 "Hochgüt" zu vergrössern, verweist die Gemeinde auf die ihr zustehende Planungsautonomie. Die geringfügigen Abweichungen gegenüber dem Inventar seien durch die Abstimmung auf die Topografie und die Waldabgrenzung begründet. Die Abgrenzung des Inventarobjekts sei sehr rudimentär und hätte nicht unbesehen in die Nutzungsplanung übernommen werden können.

Die beiden Amphibienlaichgebiete Nrn. 769 und 771 seien durch Naturschutzzonen und den Gewässerraum gesichert, womit die nutzungsplanerische Sicherung ge-

nüge. Die übrigen aufgeführten Objekte beträfen Einzelbäume und eine einzelne Hecke, alle von lokaler Bedeutung. Diese seien im Inventar lückenhaft dokumentiert, daher verzichte die Gemeinde auf die Schutzlegung diese Objekte.

Weiter sei es unzweckmässig, potenzielle Revitalisierungsflächen in der Nutzungsplanung quasi "auf Vorrat" mit einer Naturschutzzone oder Gewässerraumzone zu sichern. Stattdessen könne dies erst im Rahmen eines konkreten Projekts erfolgen. Demzufolge bestehe kein Erfordernis, die in der Gesamtrevision ausgeschiedenen Naturschutzzone zu vergrössern.

Betreffend die von den USO beantragte Vergrösserung der Naturschutzzone "Hochgstüd"/"Ober Gugg" weist die Gemeinde darauf hin, dass sie sich bei der Festlegung der Biotopflächen auf das kantonale Biotopinventar abgestützt habe. Eine frühere Festlegung aus dem Jahr 1997 begründe im Übrigen keinen Anspruch auf eine erneute Festlegung.

Hinsichtlich der durch die USO bemängelten Gewässerraumausscheidung verweist die Gemeinde auf das durchgeführte Verfahren, welches die Vorgaben des kantonalen Leitfadens erfülle. So seien die ausgeschiedenen Gewässerräume durch das ANU vorgeprüft und als korrekt befunden worden. Zudem seien die Berechnungen der Gewässerraumbreiten im Geodatenmodell nach den einschlägigen kantonalen Vorgaben dokumentiert worden und somit auch Bestandteil der digitalen Genehmigungsunterlagen. Im Übrigen seien weder unzulässige laterale Verschiebungen des Gewässerraums vorgenommen, noch zu geringe Gewässerraumbreiten festgelegt worden.

Zum Antrag auf Nichtgenehmigung der Zone für künftige bauliche Nutzung stellt die Gemeinde fest, dass die entsprechende Erweiterungsoption der Industriezone im kantonalen und im regionalen Richtplan vorgesehen sei. Mit dem Instrument der Zone für künftige bauliche Nutzung werde transparent dargelegt, wo die Siedlungserweiterungen vorgesehen seien.

Bezüglich des Antrags, wonach das Variantenstudium für die zukünftige Sammelstelle erneut und ausführlicher durchzuführen sei, weist die Gemeinde darauf hin,

dass verschiedene Varianten und Standorte geprüft und im PMB dargelegt worden seien. Die einzige Landwirtschaftszone ausserhalb von Böden mit Fruchtfolgequalität befinde sich im Gebiet "Salätschis/Ilfang", welches bereits für die Erweiterung des kantonalen Arbeitsgebiets vorgesehen sei. Weiter sei eine Sammelstelle mit Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden und daher in der Nähe von Wohnzonen ungeeignet. Der an die bestehende Zone für öffentlichen Bauten "Pradeli" angrenzende Standort sei geprüft worden, aber unter Berücksichtigung und Würdigung landwirtschaftlicher Interessen nicht weiterverfolgt worden. Durch die bestehende Sammelstelle würden schliesslich keine neuen Flächen beansprucht und der Gewässerraum sei nicht tangiert. Daher sei der Antrag abzulehnen.

Hinsichtlich des Antrags auf Streichung der Anzahl Pflichtparkplätze verweist die Gemeinde schliesslich auf die kantonale Praxis und das Musterbaugesetz. Im Übrigen seien in Art. 71 Abs. 6 BauG Ausnahmen vorgesehen und zudem seien gemäss Art. 72 BauG Ersatzabgaben möglich.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Grüşch zum Schluss, dass sich die Einwände der USO als unbegründet erwiesen.

4. Beurteilung durch die Regierung

Soweit die USO sinngemäss beantragen, die LSZ seien auf die Inventarobjekte gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar anzupassen, kann darauf nicht eingetreten werden. Wie die Gemeinde Grüşch zu Recht feststellt, wurden alle Objekte gemäss dem behördenverbindlichen kantonalen Richtplan in die Nutzungsplanung aufgenommen. Das Objekt L-703 "Hochgstüd" hat die Gemeinde einer LSZ zugewiesen, wenngleich dieses nicht im KRIP enthalten ist. Unter Berücksichtigung des der Gemeinde somit zustehenden Planungsermessens ist die ausgeschiedene LSZ nicht zu beanstanden.

Auch dem Antrag der USO, wonach alle inventarisierten Amphibienlaichgebiete sowie die übrigen Biotope und Naturobjekte raumplanerisch zu sichern seien, kann nicht gefolgt werden. Gemäss KRIP sind nur die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung auf Ebene der Nutzungsplanung umzusetzen. Objekte von lokaler Be-

deutung sind demgegenüber einer Interessenabwägung durch die Gemeinde zugänglich. Auf dem Gemeindegebiet von Grüşch sind keine Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung vorhanden. Das einzige Objekt von regionaler Bedeutung (Objekt AM-760) wurde – entgegen der Aussage der USO – hinreichend in der Ortsplanung umgesetzt. Lediglich ein Teil des Bereichs B (Nährstoffpufferzone und engerer Landlebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer) wurde nicht umgesetzt; der Bereich A (Laichgewässer) und weite Gebiete des Teils B sind einer Naturschutzzone zugewiesen (vgl. Objekt AM-769). Diese Planungsmassnahmen erweisen sich als genehmigungsfähig.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die Bergahorne bei Valzeina nicht öffentlich-rechtlich gesichert sind. Der Gemeinde wird daher empfohlen, diesbezüglich bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit einen Eintrag im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.

Auch der Antrag, wonach die Gebiete zwischen "Hinter Prada" und "Wuorchopf" sowie "Obergügg" als Naturschutzzone zu belassen und bei "Hinter Prada" bis an die Landquart auszudehnen seien, erweisen sich als unbegründet. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Schutzzonefestlegungen der Gemeinde auf dem kantonalen Biotopinventar basieren. Aus kantonaler Sicht bestehen daher keine weiteren schutzwürdigen Lebensräume, die eine öffentlich-rechtliche Schutzlegung durch die Gemeinde erforderlich machen würden.

Weiter sind Revitalisierungspotentiale praxisgemäss nicht mittels Naturschutzzone zu sichern, weshalb den USO auch in diesem Punkt nicht gefolgt werden kann.

Die von den USO bemängelten Gewässerraumfestlegungen wurden von der Gemeinde nach Massgabe des kantonalen Leitfadens korrekt vorgenommen. Der Forderung nach einem zusätzlichen Bericht kann nicht gefolgt werden. Entgegen der Behauptung der USO wurden keine Gewässerraumreduktionen zugunsten der Landwirtschaft vorgenommen.

Bezüglich der gerügten Erweiterungsoption der Industriezone in Richtung "Salätschis" ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der hier ausgeschiedenen "Zone für

künftige bauliche Nutzung" um eine Nichtbauzone handelt. Eine allfällige Einzonung des Gebiets bedarf daher einer umfassenden Interessenabwägung, zumal das Gebiet im erweiterten Revitalisierungssperimeter liegt. Die beantragte Ergänzung geht somit ins Leere.

Hinsichtlich des beantragten zusätzlichen Variantenstudiums für die zukünftige Sammelstelle kann auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden. Die bereits erfolgte Standortevaluation erweist sich als hinreichend.

Die geforderte Streichung der Anzahl Pflichtparkplätze aus dem BauG steht im Gegensatz zur herrschenden Praxis. Im Übrigen liegt die entsprechende Regelung im Planungsermessen der Gemeinde und ist somit genehmigungsfähig.

Zusammenfassend ergibt sich, dass den Anträgen der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 8. Mai 2023 nicht gefolgt werden kann, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Die Eingabe der vorgenannten USO steht der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung somit nicht entgegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 27. November 2022 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) und folgenden Empfehlungen genehmigt:
 - a) Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 3 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen angepasst: *"Im Zonenplan sind jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 19c KRG und Art. 19d bis Art. 19f KRG bestehen."*

- b) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 10 BauG dahingehend anzupassen, dass die Kosten der Bauberatung nicht von der Bauherrschaft, sondern von der öffentlichen Hand zu tragen sind.
- c) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 33 BauG "Wald- und Wildschonzone" analog zu Art. 50 MBauG2020 "Wildruhezone" anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesfalls auch die "Wald- und Wildschonzonen" in den Zonenplänen durch die Bezeichnung "Wildruhezone" ersetzt werden müsste.
- d) Der Gemeinde wird empfohlen, konkrete Umsetzungsbestimmungen zur Wildruhezone (Sperrzeiten, Korridore etc.) in einem Reglement festzulegen.
- e) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 38 BauG "Materialabbauzone" – infolge der Aufhebung der Abbauzone – zu streichen.
- f) Der Gemeinde wird empfohlen, bei Neubauten, Abbrüchen, Ersatzneubauten sowie wesentlichen Bauvorhaben in jedem Fall die Bauberatung bzw. die Denkmalpflege beizuziehen, soweit eine Beeinträchtigung der schützenswerten Ortsbilder angenommen werden muss.
- g) Der Gemeinde wird empfohlen, die sich aus Art. 18a RPG ergebende Baubewilligungspflicht für Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen im Baugesetz umzusetzen.

2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Grüşch, Fanas und Valzeina** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, alle vom 27. November 2022, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und Empfehlungen und folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

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

- a) Einzonung Parzelle Nr. 83: 161 m² (Einzonung Wohnzone Bahnhof)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 402: 139 m² (Einzonung in die Hotelzone)
Einzonung Parzelle Nr. 402: 516 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 403: 139 m² (Einzonung in die Hotelzone)
Einzonung Parzelle Nr. 403: 50 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 434: 100 m² (Einzonung in die Wohnzone 2)
- e) Einzonung Parzelle Nr. 770: 278 m² (Einzonung in Zone für touristische Einrichtungen)
Einzonung Parzelle Nr. 770: 4714 m² (Einzonung in Parkierungszone)
- f) Einzonung Parzelle Nr. 2104: 325 m² (Einzonung in die Wohnzone 2)
Einzonung Parzelle Nr. 2104: 1383 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)

Die Gemeinde wird angewiesen, beim Amt für Immobilienbewertung die noch fehlenden Gutachten zu den Planungsmehrwerten im Zusammenhang mit den Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 402 und 403 einzuholen.

2.1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen in den Zonenplänen vom 27. November 2022 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnten Einzonungen gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.1.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuch

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.1.6 Bezug der fälligen Abgabe

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

2.1.7 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen zu den Bauverpflichtungen

2.2.1 Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG

Für folgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG:

- a) Einzonung Parzelle Nr. 83: 161 m² (Einzonung Wohnzone Bahnhof)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 722: 579 m² (Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 2003: 104 m² (Einzonung Wohnzone 2)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 2104: 325 m² (Einzonung Wohnzone 2)

- e) Einzonung Parzelle Nr. 2106: 113 m² (Einzonung Wohnzone 2)
- f) Einzonung Parzelle Nr. 2107: 1075 m² (Einzonung Wohnzone 2)

2.2.2 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

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

2.2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für folgende Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG: Parzellen Nrn. 7, 17, 34, 53 (alte Nr. 56), 93, 204, 205, 2008, 229, 280, 402, 403, 407, 430, 434, 458, 462, 467, 764, 770, 772, 783, 1262, 1323, 1462, 1466, 1471, 2002, 2003 (Teil Zone für Grünflächen), 2005, 2019, 2021, 2022, 2040, 2069, 2098, 2104 (Teil Zone für Grünflächen), 2106 (Teil Zone für Grünflächen), 2140, 2285, 2886 und 2976, 3137, 3579.

2.2.4 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuch

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken (Art. 19w Abs. 2 KRG).

2.3 Weitere direkte Korrekturen, Vorbehalte, Anweisungen und Anliegen

- a) Der Verweis im Legendeneintrag "Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen" auf "Art. 19c – 19g KRG" wird im Einverständnis mit der Gemeinde durch "Art. 19g KRG" ersetzt.
- b) Die Gefahrenzonen 1 und 2 im Gebiet "Valzeina Chempfi" werden im Einverständnis mit der Gemeinde bis zum Rand des Erfassungsbereichs angepasst.
- c) Das Wiesland unterhalb des Gebiets "Kapitelhof" bis zum hier bestehenden Wald wird im Einverständnis mit der Gemeinde der Wald- und Wildschonzone zugewiesen.

- d) Die neu beschlossenen Erfassungsbereiche in den Gebieten "Sunniboda" und "Rubbagarüti", in denen keine Gefahrenzonen festgelegt wurden, werden von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird ersucht, allfällige durch die Gefahrenkommission hier noch vorzunehmende Anpassungen an den Gefahrenzonen in ihrer Nutzungsplanung zu übernehmen. Bis zur entsprechenden Überarbeitung gelten in den genannten Bereichen die bisherigen Gefahrenzonen.
- e) Die im Bereich des Lärmschutzdamms im Gebiet "Au" festgelegte statische Waldgrenze, die ab Bauzonenrand eine Länge von mehr als 10 m aufweist, wird nicht genehmigt.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, die statische Waldgrenze im Bereich des Campingplatzes entlang des Pendlabachs im Benehmen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren zu überarbeiten.
- g) Die Gemeinde wird ersucht, die im Generellen Gestaltungsplan für das Gebiet des Schiesstandes orientierend ausgeschiedene Waldzone zu überarbeiten.
- h) Die Gemeinde wird angewiesen, auf dem Perimeter des Wildtierkorridors Objekt Nr. GR 37 eine überlagernde Zone "Wildtierkorridor" auszuscheiden. Bis zum Vorliegen der entsprechenden Schutzlegung ist dafür zu sorgen, dass die Durchlässigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigt wird.
- i) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss den Erwägungen auf die detaillierten Schutzzonen abzustimmen. Hierbei ist zusätzlich darzulegen, bei welche Quellen im Gemeindegebiet von einem öffentlichen Interesse auszugehen ist und für welche eine detaillierte Schutzzonenausscheidung in Auftrag gegeben wurde.
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Schutzareal im Gebiet "Schwellena" eine Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden.

- k) Die Gemeinde wird angewiesen, die Schutzwürdigkeit der in den Generellen Gestaltungsplänen als wertvoll bezeichneten Bauten anhand einer Fachgrundlage im Sinne von Art. 42 KRG nachzuweisen.
 - l) Die Gemeinde wird ersucht, allfällige öffentlich-rechtliche Massnahmen zum Schutz der Fledermausquartiere mit der kantonalen Fledermausbeauftragten zu prüfen.
 - m) Die Gemeinde wird ersucht, vor Rodungseingriffen, die nach dem Blattaustrieb erfolgen, Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei zu halten. Allfällige Anweisungen des Amts für Jagd und Fischerei zum Schutz von baumbrütenden Vogelarten sind einzuhalten.
 - n) Der Gemeinde wird empfohlen, die Festlegungen von Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrassen in Rücksprache mit dem Tiefbauamt zu prüfen.
 - o) Der Gemeinde wird empfohlen, zum Schutz der Wirkung der Kirche sowie der Ortsansicht von Fanas, die Baumgärten und Wiesen im Gebiet "Calans" mit einem überlagerten Freihaltebereich zu sichern.
 - p) Der Gemeinde wird empfohlen, allfällige öffentlich-rechtliche Massnahmen (insbesondere ein Eintrag im Generellen Gestaltungsplan) zum Schutz der Bergahorne bei Valzeina zu prüfen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Grüşch, Fanas und Valzeina, die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2000 Grüşch, Fanas und Valzeina sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Übriges Gemeindegebiet**, alle vom 27. November 2022, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Verlegung des Wander- und Mountainbikewegs bei "Pradeli" entlang der Landquart sowie die weiteren geplanten

Anpassungen am kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege vor deren Umsetzung der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu melden.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung neuer Wegabschnitte innerhalb der Gewässerschutzzone S2, welche mit baulichen Eingriffen (Neubau Strasse, Fuss- und Wanderweg, Bikeweg) verbunden ist, nicht bewilligungsfähig ist.
- 4. Die Gemeinde wird angewiesen, für den Abschluss und die Rekultivierung des ehemaligen Abbaugebiets "Höchwald" ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) einzureichen.
- 5. Die Gemeinde wird angewiesen, für den Abschluss der ehemaligen Deponie am Standort "Hinter Prada" (Abschlussprojekt) sowie für die hier geplante Wertstoffsammelstelle und Kompostierungsanlage ein gemeinsames BAB-Gesuch einzureichen. Hierbei sind auch die erforderlichen abfallrechtlichen Bewilligungen einzuholen. Der Gemeinde wird empfohlen, für die koordinierte Voruntersuchung der Ablagerungsstandorte ein Fachbüro beizuziehen.
- 6. Die zwei Planungsbeschwerden werden in einem separaten, gemeinsamen Regierungsbeschluss behandelt.
- 7. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
- 8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Grüşch in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen" nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).

9. Der Gemeindevorstand Grüşch wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
10. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
11. Die Rodungsbewilligungen des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 17. Januar 2024 werden gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
12. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
13. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
14. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

15. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Grüşch, 7214 Grüşch
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

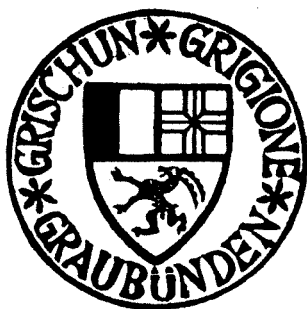
B. Nur Regierungsbeschluss:

- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Gemeinden
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit
- Amt für Wirtschaft und Tourismus

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Politische Gemeinde Grüşch, Landstrasse 4, 7214 Grüşch
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Herrschaft/Prättigau/Davos,
Matthias Zubler, Bahnhofplatz 3B, 7302 Landquart

- Amt für Wald und Naturgefahren (intern)
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst (intern)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a series of smaller, connected strokes.

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular strokes that form a recognizable monogram.

Daniel Spadin