



Kanton Graubünden
Gemeinde Fideris

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Fideris

Kontaktperson

Luca Giger, Gemeindepräsident

+41 81 330 55 00

gemeinde@fideris.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2021 – März 2023

Bearbeitungsstand

22.03.2023

230317_PMB_Genehmigung.docx

Inhalt

1	Anlass zur Gesamtrevision	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Kommunales räumliches Leitbild	5
1.4	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	6
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Ergebnisse der Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	6
2.6	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	8
2.7	Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG	10
3	Wichtige Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision	11
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	11
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	11
3.3	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	12
3.4	Kantonale Bevölkerungsprognose 2019 – 2050	12
3.5	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	13
3.6	Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept	14
3.7	Rechtskräftige Nutzungsplanung	14
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ)	15
4.1	Bauzonenreserven gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen	15
4.2	Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision	17
4.3	Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve	19
4.4	Einzonung Parzellen Nr. 893 und 899	19
4.5	Schlussfolgerungen	20
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	21
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	21
5.2	Schaffen der Voraussetzungen für Mehrfamilienhausbauten	21
5.3	Sicherstellen von Mindestdichten	22
5.4	Erlass von Folgeplanungspflichten	22
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	23
6.1	Gebiet «Nü Gaden» für spätere Wohnüberbauung	23
6.2	Zonenzuweisung Parzelle Nr. 836, Röza	23
6.3	Entflechtung Nutzungszonen Rüfi	23
6.4	Zone für Touristische Einrichtungen Heuberge	24
7	Konzept Gestaltung	24
7.1	Ortsbildschutzkonzept	24
7.2	Ortsbildschutzbereich	24
7.3	Geschützte Bauten	24
7.4	Freihaltebereiche	25
7.5	Berücksichtigung des ISOS	25
8	Konzept Arbeitsgebiete	25
8.1	Arbeitsgebiet Spanplattenwerk	25

8.2	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	26
8.3	Weitere Arbeitszonen	26
9	Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	26
9.1	Regelung Mehrwertabgabe	26
9.2	Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG	26
10	Natur- und Landschaftsschutz	27
10.1	Moore und Trockenwiesen	27
10.2	Auenperimeter	27
10.3	Quellschutzzonen	27
10.4	Landschaftsschutzzonen / Moorlandschaften	27
10.5	Wald	28
10.6	Archäologische Objekte	28
10.7	Gewässerraum	28
10.8	Gefahrenzonen	28
11	Erschliessung	28
11.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan	28
12	Baugesetz	29
12.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	29
12.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	29
12.3	Verzicht auf Proportionsmass	29
13	Schlussfolgerungen	29

1 Anlass zur Gesamtrevision

1.1 Ausgangslage

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Fideris wurde letztmals im Jahr 1999 gesamthaft überprüft und revidiert. Seither erfolgten Teilrevisionen für einzelne Gebiete (z.B. Kieswerkareal) oder Themen (z.B. Gewässerraumausscheidung). Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen (bis Frühling 2023).

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

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

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

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit auch die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Fideris über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild

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

Die Gemeinde Fideris hat im Rahmen eines separaten, vorgelagerten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument).

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

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

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

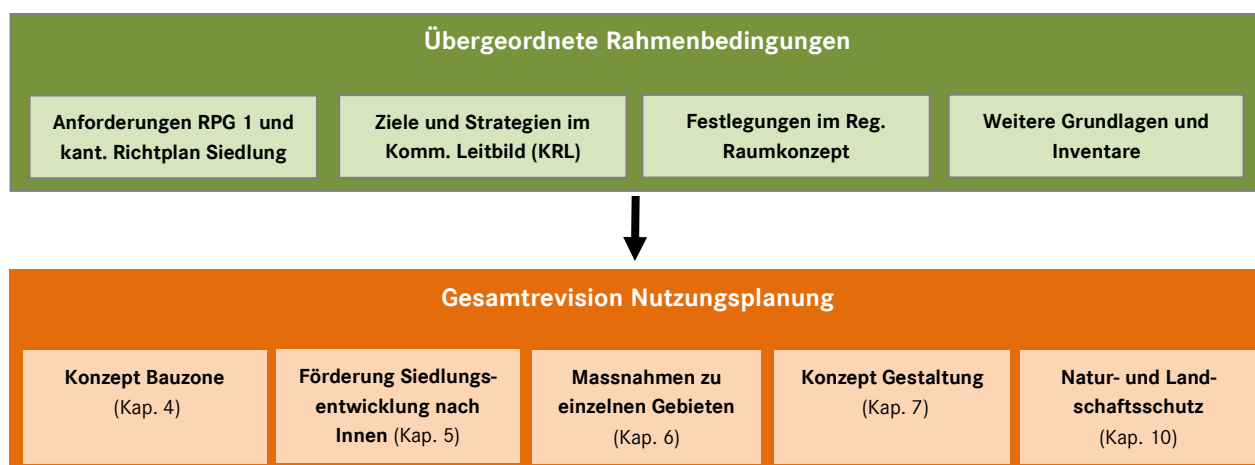


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (KRL) hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe sowie eine Begleitgruppe eingesetzt. Im Rahmen dieses Prozesses wurden die Entwicklungsstrategien der Gemeinde diskutiert und schliesslich im KRL festgehalten. Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte unter Beizug der Baukommission (Baugesetz) und des Gemeindevorstandes.

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Januar/Februar 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz	März – Juli 2021
Kantonale Vorprüfung	Nov. 2021 – Sept. 2022
Bereinigung nach Vorprüfung	Oktober 2022
Öffentliche Mitwirkungsauflage	Okt./Nov. 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	16. März 2023
Beschwerdeaufgabe	ab Ende März 2023

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im November 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 28. September 2022 äussert sich der Kanton zur Vorlage. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind in Anhang 1 ersichtlich.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 21. Oktober bis 20. November 2022.

2.5 Ergebnisse der Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen. Folgende Themen bildeten im Wesentlichen Gegenstand der Mitwirkung:

Aufhebung von Fuss- und Wanderwegen

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan enthält verschiedene kommunale Fusswege, sowohl im Dorfgebiet als auch ausserhalb. Aufgrund der Mitwirkung zeigte sich, dass einige dieser Wege seit Jahren nicht mehr oder kaum genutzt werden. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse wurden daher verschiedene Fusswege aus dem Generellen Erschliessungsplan entlassen.

Anpassung von Fuss- und Wanderwegen

Verschiedene Fusswege führen durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Weiden. Einerseits besteht ein öffentliches Interesse an einem attraktiven und durchgängigen Fusswegnetz, andererseits sind auch die Interessen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu beachten. Um beide Anliegen angemessen zu berücksichtigen, wurden einzelne Fusswege in der Linienführung angepasst.

Verzicht auf Festlegung von Winterwanderweg

Unterhalb des Dorfes Fideris wird bei genügend Schnee sporadisch ein Winterwanderweg präpariert, welcher eine Rundtour um das Dorf ermöglicht. Das Angebot wird von Einheimischen und Gästen geschätzt. Der Winterwanderweg war daher für die Aufnahme in den Generellen Erschliessungsplan vorgesehen.

Der Winterwanderweg führt über Landwirtschaftsland und teilweise nahe an landwirtschaftlichen Betrieben vorbei. Die Mitwirkung zeigt, dass die Betroffenen den Winterwanderweg nicht generell ablehnen, jedoch Flexibilität bei der konkreten Linienführung aufrechterhalten wollen. Entsprechend der bisherigen Praxis soll die Präparierung jeweils mit den Betroffenen abgesprochen werden. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse wird auf die Festlegung des Winterwanderweges im Generellen Erschliessungsplan verzichtet.

Einzonungsbegehren von Einzelgrundstücken

Die Gemeinde Fideris weist gemäss den kantonalen Vorgaben genügend Bauzonenreserven aus für die nächste Planungsperiode. Einzonungen sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG1) sowie dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) nur zulässig, wenn der Bedarf gegeben ist, das bestehende Bauland mobilisiert wurde und Massnahmen zur Verdichtung umgesetzt sind. Auf die Einzonung von Einzelgrundstücken an Randlage wird daher verzichtet.

Gebiet Rüfi in der Wohn-Gewerbezone belassen

Die Gemeinde beabsichtigt eine Entflechtung zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung. Eine Mischzone wird im neuen Baugesetz daher nicht mehr vorgesehen. Dennoch können die Anliegen, zumindest einen Anteil an Wohnnutzung realisieren zu können, aus Sicht des Gemeindevorstandes nachvollzogen werden. Die Gewerbezone Rüfi wird daher im Baugesetz neu separat behandelt. Insbesondere sieht das Baugesetz neu vor, dass maximal 1/3 der realisierten Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Erhöhung der Überbauungsfrist auf 8 Jahre

Die Massnahmen zur Baulandmobilisierung entsprechen einerseits einer gesetzlichen Vorgabe, andererseits besteht auch ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass Bauplätze für eine Überbauung zur Verfügung stehen. In der Gemeinde Fideris bestehen verschiedene Bauparzellen, welche nicht verfügbar sind. Dies kann die Entwicklung der Gemeinde hemmen, indem beispielsweise junge Familien sich nicht ansiedeln können oder Junge aus Fideris wegziehen, weil sie keine geeignete Wohnung finden. Mit der Mobilisierungsfrist von 5 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) verfügt die Gemeinde über ein wirksames Instrument gegen die Baulandhortung, Aufgrund der bereits bestehenden Problematik von wenig verfügbarem Bauland erachtet die Gemeinde eine Frist von 5 Jahren als angemessen.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurden in den Planungsmitteln folgende Änderungen vorgenommen:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Fideris Dorf/Strahlegg

- Gebiet Rüfi neu als «Gewerbezone Rüfi» mit separaten Bestimmungen festgelegt
- Parzelle Nr. 1093 wird in der Bauzone belassen (mit Massnahmen zur Baulandmobilisierung)
- Baulandmobilisierung auf Parzellen Nr. 930 (in Bau), 945 (in Bau), 1076 (in Bau) und 915 (kleine Fläche) aufgehoben.
- Ortsbildschutzbereich bei Parzellen Nr. 859 und 953 verkleinert (wenig historische Bausubstanz).
- Wintersportzone bei Parzellen Nr. 224 und 1003 angepasst.
- Parzelle Nr. 972 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen zwecks Ermöglichen von kommunalen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung.
- Abgrenzung Archäologiezone Parzelle Nr. 926 angepasst

Genereller Erschliessungsplan 1:2 000 Fideris Dorf/Strahlegg

- Fusswegverlauf auf Parzellen Nr. 223/1109 sowie Parzellen Nr. 116 – 120 angepasst.
- Fussweg bei Madinis aufgehoben.
- Winterwanderweg gesamthaft aufgehoben.
- Leitungen im Bereich Madinis mit Generellem Entwässerungsprojekt abgeglichen.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Fideris Dorf/Strahlegg und 1:10'000

- Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss Quellschutzzonenausscheidung aktualisiert.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

- Geplanter Land- und Forstwirtschaftsweg Oberwald aufgehoben.
- Fuss- und Wanderwege im Badwald/Büdemji aufgehoben.
- Fuss- und Wanderweg Marlagis/Padels aufgehoben bzw. auf Padelsweg verlegt.

Baugesetz

- Art. 15 Abs .1 (Zonenschema): Differenzierung zwischen Gewerbezone und Gewerbezone Rüfi.
- Art. 15 Abs. 2 (Zonenschema): Regelung betreffend Wohnungen mit bestehenden Erstwohnungspflichten ergänzt.
- Art. 25 (Gewerbezone): Regelung betreffend Gewerbezone Rüfi ergänzt.
- Art. 30 Abs. 2 (Kompostierzone): Präzisierung betreffend Neophyten vorgenommen.
- Art. 53 (Solaranlagen): Absätze 3 und 5 betreffend Gestaltung von Solaranlagen neu formuliert.
- Art. 58 (Mobilfunkanlagen): Präzisierung betreffend Priorisierung und Ausschluss von Mobilfunkanlagen vorgenommen.

2.7 Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG

Die vorliegende Gesamtrevision wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. März 2023 von den Stimmberechtigten beraten und beschlossen. Aufgrund von gutgeheissenen Anträgen an der Gemeindeversammlung ergeben sich folgende Änderungen in der Vorlage:

- Geschützte Bauten auf Parzellen Nr. 795/983, 798, 886 und 1114 aufgehoben.
- Parzellen Nr. 893 und 899 der Wohnzone zugewiesen

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

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

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

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

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

3.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Fideris gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden. Das ARE GR publizierte im Januar 2021 die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Fideris ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose vor. Gemäss kantonomer Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Prognose in der vorliegenden Gesamtrevision zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten (siehe Kap. 4).

3.4 Kantonale Bevölkerungsprognose 2019 – 2050

Die Bevölkerungsprognose 2019 – 2050 sieht für die Gemeinde Fideris ein deutlich geringeres Wachstum vor als die Prognose 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung bis 2037 (15 Jahre). Während die Prognose 2016 von einem Zuwachs um 169 Personen ausging, geht die Prognose 2019 von einem Zuwachs um lediglich 41 Personen aus (gegenüber der ständigen Wohnbevölkerung von 596 Einwohner 2022).

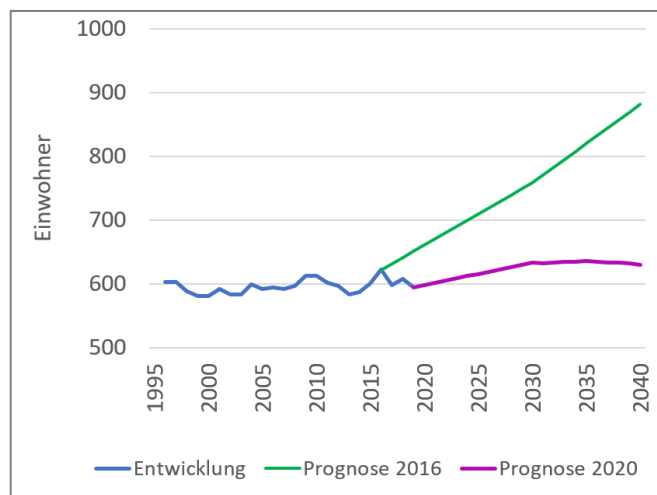


Abb. Kantonale Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Fideris (Szenario hoch).

Mit weniger als 800 Einwohnern zählt die Gemeinde Fideris zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden im Kanton. Die kantonale Bevölkerungsprognose geht von der gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus und verteilt diese auf die einzelnen Gemeinden. Aus Sicht der Gemeinde ist am Beispiel Fideris erkennbar, dass bei kleinen Gemeinden die Prognosewerte starken Schwankungen unterliegen, welche aufgrund der kleinen Grundmenge auch auf statistische Ungenauigkeiten zurückzuführen sind. Daher erscheint ein Abstellen der Bauzonengrösse alleine auf diese, einer gewissen Zufälligkeit unterliegenden Werte, nicht zielführend.

Die Prognose 2016 war auch aus Sicht der Gemeinde deutlich zu hoch und nicht nachvollziehbar. Ein solches Wachstum wird, wie im Leitbild auch festgehalten, nicht angestrebt. Die Gemeinde strebt innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren eine moderate Bevölkerungszunahme an. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Konsequente Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Gewährleisten einer angemessenen Anzahl Bauplätze in Fideris Dorf und Strahlegg.

Aufgrund vorstehender Umstände ist die Bemessung der Bauzonenreserve nicht einzig auf die Bevölkerungsprognose abzustellen. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde sowie die Entwicklungsziele, welche auch im KRL festgehalten sind, angemessen zu berücksichtigen. Die Entwicklung der letzten Jahre wurde auch infolge von nicht verfügbarem Bauland gehemmt. Die vorgesehenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung werden dazu beitragen, dass vermehrt Wohnraum geschaffen werden kann, was sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt.

3.5 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

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

Siedlung

- Historischer Ortskern Fideris Dorf (nationale Bedeutung)
- Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis)
- Arbeitsgebiet im ländlichen Raum (ehem. Spanplattenwerk)

Landschaft

- Landschaftsschutzgebiet Mattjisch Horn-Fondei
- Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Faninpass
- Wildtierkorridor Fideris – Luzein (Abstimmung mit Strassenbauvorhaben)

Tourismus

- Intensiverholungsgebiet Fideriser Heuberge

Verkehr

- N28: Ausbau Abschnitt Fideris Station – Küblis Dalvazza (Vororientierung)

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

3.6 Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept

Die Region Prättigau/Davos ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung vorzubereiten (Stand Vorprüfung). Das Regionale Raumkonzept wurde im Juni 2020 durch die Präsidentenkonferenz erlassen. Hinsichtlich der Gemeinde Fideris enthält das Raumkonzept folgende relevanten Inhalte:

- Kantonaler Arbeitsstandort (ehem. Spanplattenwerk)
- Ausbauvorhaben RhB und Nationalstrasse im Abschnitt Fideris/Küblis

Auf die relevanten Aspekte wird im vorliegenden Bericht in gegebenem Zusammenhang eingegangen.

3.7 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen der Gemeinde Fideris wurde letztmals im Jahr 1999 gesamtrevidiert (von der Gemeindeversammlung erlassen am 21.11.1997 und der Regierung genehmigt am 08.06.1999).

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ)

4.1 Bauzonenreserven gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen

Die Gemeinde Fideris hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 2.7 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt durchschnittliche 83%.

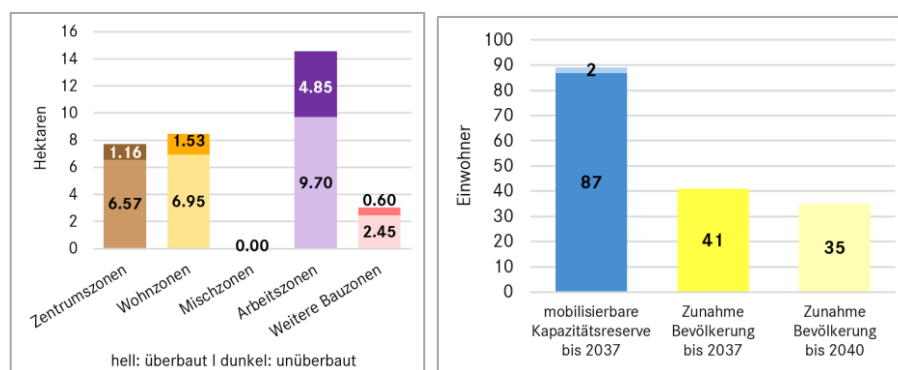


Abb. 2) Überbauungsstand gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose (rechts) bei einer Mobilisierbarkeit gemäss Gemeindedatenblatt von 50% (unüberbaute Grundstücke) bzw. 5% (unternutzte Grundstücke).

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050 des Kantons, nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Fideris bis 2037 um rund 40 Einwohner zu, bis 2040 um 35 Einwohner (Stand Einwohner 2022: 596 Einwohner). Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 90 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Wie bereits vorstehend dargelegt, erachtet die Gemeinde die Bevölkerungsprognose nicht als zielführende Grundlage für die Bemessung der Bauzonengrösse.

Die Gemeinde stellt die Begrenzung des Siedlungsgebietes bzw. die Bauzonengrösse auf folgende Rahmenbedingungen gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild (vom Gemeindevorstand erlassen am 21. Februar 2021) ab:

- Moderates Bevölkerungswachstum ermöglichen
- Vereinbarkeit der Bauzonenreserven mit den Anliegen des Ortsbildschutzes (ISOS national) gewährleisten
- Schaffen kompakter Siedlungen und klarer Siedlungsränder

a) Moderates Bevölkerungswachstum ermöglichen

Als moderat wird eine durchschnittliche Zunahme der Bevölkerung um 0.5% pro Jahr angenommen, was einem Zuwachs von rund 50 Personen innert 15 Jahren bzw. 3 – 4 Personen pro Jahr entspricht. Dieses Wachstum kann mit den vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde aufgefangen werden. Die Annahme liegt somit etwas höher als die Bevölkerungsprognose 2019, jedoch deutlich tiefer als die Prognose 2016. Die Region (Regionaler Richtplan Siedlung, Stand Vorprüfung) geht für die Gemeinde Fideris von einem Wachstum von + 80 Personen bis 2040 aus, was leicht über einem Wachstum von 0.5% liegt (+ 60 Personen bis 2037).

b) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbildschutzes (ISOS national)

Der Ortskern von Fideris gehört zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar (ISOS). Die Gemeinde ist daher verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten das Bundesinventar zu berücksichtigen und in geeigneter Weise umzusetzen. Ein wichtiges Element des Ortsbildes stellen die Grün- und Freiflächen dar. Sie dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) bei. Bei diesen Grün- und Freiräumen überwiegt daher das öffentliche Interesse an einer Freihaltung jenes der inneren Verdichtung. Mit anderen Worten würde eine Überbauung solcher Freiräume zu keiner qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen beitragen. Diese ortsbaulich wichtigen Flächen werden daher im Generellen Gestaltungsplan einem Freihaltebereich zugewiesen. Dies auch in Anlehnung an die bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung bestehenden Freihaltezonen.

c) Schaffen kompakter Siedlungen und klarer Siedlungsränder

Die rechtskräftige Ortsplanung weist an verschiedenen Siedlungsrändern Wohnzonen der 2. Nutzungsetappe (Nichtbauzonen) auf, beispielsweise am nördlichen Siedlungsrand. Eine spätere Einzonung und Überbauung dieser Flächen erweisen sich in der Regel als nicht sinnvoll, dies aus folgenden Gründen:

- Der Siedlungsrand würde beeinträchtigt. Teilweise liegen die Flächen angrenzend am historischen Siedlungsgebiet oder innerhalb eines freizuhaltenden Gebietes gemäss ISOS.
- Die Kleinräumigkeit dieser Gebiete erlaubt keine Überbauung nach einem einheitlichen Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Es würde sich um verstreute Einzelbauten handeln.

Aus diesen Gründen wird von einer Zuweisung dieser Flächen zur Bauzone auch längerfristig abgesehen und diese der Landwirtschaftszone zugewiesen. Folgende weiteren Grundstücke wurden hinsichtlich der Siedlungsrandbildung überprüft:

Zusammenfassend werden somit verschiedene Wohnzonen der 2. Nutzungsetappe zwecks Erhaltung des Siedlungsrandes der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Feststellungen zur bestehenden Bauzonenkapazität

Die Kapazität innerhalb der bestehenden Bauzone liegt rein rechnerisch rund 40 Einwohner höher als der mutmassliche Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Dieser «Überhang» ist in absoluten Zahlen als geringfügig einzustufen. Zur Beurteilung der Bauzonen sind somit hauptsächlich räumliche Aspekte wie Eignung für die Überbauung oder Anliegen des Ortsbildschutzes beizuziehen.

4.2 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision

Betrachtung nach Bauplätzen

Innerhalb der Bauzone bestehen nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision insgesamt rund 22 Bauplätze, davon 17 in Fideris Dorf und 5 in Strahlegg. Unter der Annahme, dass 5 Bauplätze mit einem Mehrfamilienhaus (je 3 Wohnungen) und 17 Bauplätze mit Einfamilienhäusern überbaut werden, ergeben sich insgesamt rund 32 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.5 Personen (Durchschnitt der Gemeinde) ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rund 80 Einwohnern.

Trotz der Massnahmen zur Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche vorhandenen Bauplätze zu Verfügung stehen. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70% für die nächste Planungsperiode ausgegangen. Somit beträgt das Einwohnerpotenzial auf den vorhandenen Bauplätzen rund 60 Einwohner.

Folgende weiteren Nutzungsreserven kommen hinzu:

- Landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Ställe in der Bauzone
- Unternutzte Grundstücke

Die Ställe befinden sich oft im historischen Dorfkern und sind mit einem Wohnhaus zusammengebaut. Die Mobilisierung dieser Nutzungsreserven bedingt einen längeren Zeithorizont, da Anliegen des Ortsbildschutzes (ISOS national) zu berücksichtigen sind, oft beengte Platzverhältnisse bestehen und der Stall teilweise «nur» als Wohnraumerweiterung für das dazugehörige Wohnhaus in Frage kommt. Diese Reserven können für die nächste Planungsperiode daher nur zu 20% berücksichtigt werden. Von den insgesamt 10 erfassten Brachen sind daher nur 2 als Bauplätze im Sinne einer Bauzonenreserve für die nächsten 15 Jahre zu erfassen.

In der Summe beläuft sich damit die mobilisierbare Einwohnerkapazität innerhalb der Bauzone, auf rund 65 Personen. Dies entspricht der Grössenordnung des angestrebten Bevölkerungswachstums.

Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 2.9 ha. Davon sind rund 0.7 ha mit einer Freihaltezone überlagert und somit der baulichen Nutzung entzogen. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von 30 Einwohner pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 2.2 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von 66 Einwohnern. Dies korrespondiert mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze.

Betrachtung nach Kapazitätsreserven

Gemäss der «Übersicht Bauzonenkapazität» beträgt die mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der nicht überbauten Bauzone rund 100 Einwohner. Somit liegt diese höher als bei der Betrachtung nach Bauplätzen. Gründe für die rechnerisch höhere Kapazitätsreserve sind unter anderem folgende:

- Die Ausnützungsziffer von 0.6 in der Wohnzone ist im Quervergleich relativ hoch. Da diese Ausnützungsziffer bereits heute besteht sowie im Sinne der Innenentwicklung ist eine Reduktion der AZ nicht angezeigt. Sie führt jedoch zu höheren Kapazitätsreserven.
- In der Dorfkernzone (ohne Ausnützungsziffer) sind die Anliegen des Ortsbildschutzes entscheidend. Zur Gewährleistung einer guten Einfügung wird erfahrungsgemäss nicht das theoretisch maximal zulässige Bauvolumen realisiert, sondern an den Ort angepasste Bauten.
- Verschiedene Bauzonenreserven umfassen kleinere Flächen im Bereich von wenigen Hundert Quadratmetern, welche nicht als selbständiger Bauplatz betrachtet werden können. Solche Fläche sind zwar als Reserven anzusehen, jedoch v.a. im Zuge von Ersatzbauten oder Erweiterungen von bestehenden Bauten auf derselben Parzelle nutzbar (z.B. Parzelle Nr. 727 oder 742). Die entsprechenden Teilflächen unterliegen daher auch nicht den Massnahmen zur Baulandmobilisierung.

Schlussfolgerung zur Bauzonenkapazität

Die Kapazität innerhalb der bestehenden Bauzone beläuft sich auf rund 80 Einwohner. Dies liegt zwar leicht über dem erwarteten Bevölkerungswachstum bis 2037. Aufgrund der konkreten räumlichen Lage der Bauzonenreserven macht eine Auszonung dieser Flächen keinen Sinn.

4.3 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- Baulücken innerhalb des weitgehen überbauten Gebietes: Parz. Nr. 704 (Palottis), 720 (Palottis, Teilparzelle), 726 (Parluong), 761 (Bündti), 800 (Dorfstrasse), 818 (Sammacrest), 821 (Sammacrest), 949 (Strahlegg), 969/970 (Strahlegg),
- Strategisch wichtige Bauzonenreserven, beispielsweise aufgrund deren Eignung zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern: Parz. Nr. 167 (Palottis), 832 (Sammacrest), 917 (Strahlegg), 954/725 (Saga), 1049 (Palottis)
- Erschlossene und geeignete Grundstücke am Siedlungsrand: 700 (Gädemji), 804 (Tobel), 1073 (Bündti), 1093 (Dorfstrasse)

Aus Sicht der Gemeinde macht eine Rückzonung dieser Flächen keinen Sinn, da es sich um geeignete Bauzonenflächen handelt, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre gemäss angestrebtem Bevölkerungswachstum benötigt werden. Das Vorhandensein von grösseren Parzellen zwecks Realisierung von Mehrfamilienhäusern ist für die Gemeinde von strategischer Bedeutung, da heute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für die jüngere Generation (z.B. Mietwohnungen) oder in Form von Alterswohnungen fehlen (vgl. auch KRL und Kap. 5.2).

4.4 Einzonung Parzellen Nr. 893 und 899

Aufgrund eines gutgeheissenen Antrages an der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 16. März 2023 werden die Parzellen Nr. 893 und 899 der Bauzone (Wohnzone) zugewiesen. Die Grundstücke sind voll erschlossen. Sie waren aufgrund ihrer Eignung als Bauzone bisher für die Zone künftige bauliche Nutzung (ZkbN) vorgesehen. Im KRL sind die entsprechenden Grundstücke als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Insofern stimmt die Zuweisung der Grundstücke mit den strategischen Überlegungen der Gemeinde überein. Die Kapazitätsreserve wird durch die Zuweisung dieser beiden Grundstücke um 2 Bauplätze erhöht. Hinsichtlich der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG und kantonalem Richtplan Siedlung kann Folgendes festgestellt werden:

a) Land muss für die Überbauung geeignet sein (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG):

- Die beiden Parzellen sind voll erschlossen und stellen eine Lücke im ansonsten überbauten Quartier dar. Das Gelände ist für eine Überbauung geeignet.

b) Land wird auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG):

- Die Gemeinde trifft im Rahmen der Gesamtrevision umfassende Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Form einer Überbauungsfrist. Die Frist wird dabei auf 5 Jahre verkürzt.
- Die Einzonung erhöht die Kapazitätsreserve insgesamt nur geringfügig.

c) Kulturland darf nicht zerstückelt werden (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG)

- Aufgrund der Lage der Einzonungsfläche erfolgt keine Zerstückelung von Kulturland.

d) Verfügbarkeit muss sichergestellt sein (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG)

- Die Einzonung unterliegt der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 19c KRG. Damit sind die Anforderungen an die Mobilisierung erfüllt.

e) Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung müssen eingehalten sein (Kap. 5.1-11 KRIP-S)

- Im ländlichen Raum muss das Einzonungsgebiet mit dem ÖV erschlossen sein (mindestens Basiserschliessung, Güteklasse E). Das Dorf Fideris ist ausschliesslich mit dem Bus erschlossen. Aufgrund des Fahrplans ergibt sich eine Güteklasse F. Die geforderte Güteklasse E wird auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht erreicht. Die Einzonungsfläche befindet sich lediglich 200 m von der Beshaltestelle Fideris Dorf entfernt. Unter Würdigung dieser Ausgangslage ist die hinreichende Erschliessung mit dem öV entsprechend den örtlichen Verhältnissen als erfüllt anzusehen.

4.5 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden durch die Massnahmen zur Baulandmobilisierung sowie der Förderung von Mehrfamilienhausbauten die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven verbessert. Dies wird dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein Angebot an Bauland verfügbar ist, was in der Vergangenheit nicht immer der Fall war. Die Bautätigkeit wird damit tendenziell zunehmen.

Die bestehenden Bauzonenreserven können in der Regel als geeignet für eine Überbauung beurteilt werden und verbleiben in der Bauzone (vgl. Kap. 4.3). Unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes werden die bisherigen Freihaltebereiche beibehalten und vereinzelt angepasst oder vergrössert.

Eine weitere Reduktion der Bauplätze ist aus Sicht der Gemeinde nicht angezeigt, da die verbleibende Reserve von rund 22 Bauplätzen für eine angestrebte Entwicklung angemessen erscheint. Ebenso kann festgestellt werden, dass es sich bei den verbleibenden Bauplätzen in der Regel um Baulücken oder strategisch wichtige Standorte handelt, deren Rückzonung auch aus planerischer Sicht keinen Sinn macht. Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen essenziell.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

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

In der Gemeinde Fideris bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit für bestehende Bauzonen gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildernden Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Damit die Bauzonenflächen innert angemessener Frist zur Verfügung stehen bzw. bei Bedarf Mobilisierungsmassnahmen getroffen werden können, wird die Überbauungsfrist auf fünf Jahren festgelegt. Gleichzeitig gilt die gesetzliche Nachfrist von in der Regel zwei Jahren.

5.2 Schaffen der Voraussetzungen für Mehrfamilienhausbauten

In der Gemeinde Fideris besteht heute nur ein geringes Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes umfasst Einfamilienhäuser. Dies führt unter anderem zu folgenden Schwierigkeiten:

- Der Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern wird gehemmt, da für die Generation 65+ kaum geeignete Alternativen innerhalb der Gemeinde bestehen. Somit verbleibt diese Generation länger in den Einfamilienhäusern oder müssen Fideris als Wohnort verlassen.
- Die jüngere Generation der 20 – 30-jährigen bevorzugt Mietwohnungen. Der Einfamilienhausmarkt ist für diese Generation in der Regel nicht interessant bzw. auch ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten. Für die Entwicklung der Gemeinde ist wichtig, dass die jüngere Generation auch in Fideris ein geeignetes Wohnungsangebot findet.

Aus diesen Gründen werden im Baugesetz die Voraussetzungen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern verbessert bzw. solche Bauten gefördert. Werden Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohnungen realisiert, kann die Baubehörde die

Ausnützungsziffer um 20% erhöhen. Damit steht die erforderliche bauliche Ausnützung für ein Mehrfamilienhaus zur Verfügung.

Im Übrigen wird die Ausnützungsziffer in der Wohnzone bei den bisherigen 0.6 belassen. Diese AZ erfüllt die kantonalen Mindestanforderungen (0.5) und ermöglicht eine verhältnismässig hohe Ausnützung der Grundstücke.

5.3 Sicherstellen von Minstdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

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

5.4 Erlass von Folgeplanungspflichten

Für die Wohnquartiere «Palottis» und «Sammacrest» bestehen bereits rechtskräftige Quartierpläne. Die Festlegung weiterer Folgeplanungspflichten innerhalb der Bauzone drängt sich nicht auf.

Für das künftige Wohngebiet «Nü Gaden» in Verbindung mit der angrenzenden ZöBA und Dorfkernzone wird eine Gesamtkonzeptpflicht festgelegt. Für die Entwicklung dieses Gebietes wird voraussichtlich ein vorgängiges, qualitätssicherndes Verfahren, welches eine optimales Bebauungs- und Erschliessungskonzept für diesen Raum aufzeigt, nötig sein. Der Einbezug der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird im Zeitpunkt der Bauzonenzuweisung ebenfalls zu prüfen sein (im Sinne des KRL). Das Gesamtkonzept kann auch für Teilgebiete erarbeitet werden, insbesondere solange noch keine Wohnzonenerweiterung stattfindet. Wichtig ist die Gewährleistung einer langfristigen, zweckmässigen Entwicklung dieses Gebietes.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Gebiet «Nü Gaden» für spätere Wohnüberbauung

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) unter anderem mit der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Das Gebiet «Nü Gaden» am Dorfeingang, welches auch die Parkierungsflächen und die ehemalige Sägerei umfasst, wurde dabei als wichtiges Potenzialgebiet erkannt. Das definitive Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird im Zeitpunkt der Einzonung des Gebietes zu klären sein. In Abstimmung mit den heutigen Nutzungen wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen. Die bisherige Wohnzone 2. Nutzungsetappe wird in die Zone für künftige bauliche Nutzung überführt. Aufgrund der vorhandenen Bauzonenreserven sind die Voraussetzungen für eine Zuweisung des Gebietes zur Bauzone derzeit nicht gegeben (Bedarf).

6.2 Zonenzuweisung Parzelle Nr. 836, Röza

Die Liegenschaft Nr. 836 am Dorfrand ist mit Wohn- und Ökonomiebauten überbaut. Ortsbaulich gehört diese Bebauung zum Quartier «Röza» und ist auch über dieses erschlossen. Aufgrund des Gebäudealters und der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig Erneuerungen und Umbauten erforderlich sind. Aus Sicht der Gemeinde macht es Sinn, diesen Gebäudekomplex in die angrenzende Bauzone aufzunehmen und eine Renovation und gegebenenfalls Umnutzung bestehender Bauten zu ermöglichen. Dies insbesondere aufgrund des hohen siedlungsbaulichen Zusammenhangs sowie der vorbestandenen Wohnnutzung. Da es sich dabei formell um eine Einzonung handelt, unterliegt diese der Mehrwertabschöpfung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz. Der voraussichtliche Mehrwert wurde durch das zuständige Amt für Immobilienbewertung erhoben.

6.3 Entflechtung Nutzungszonen Rüfi

Das vom übrigen Dorfteil abgesetzte Gebiet Rüfi an der Fideriserstrasse ist rechtskräftig der Gewerbe-Wohnzone zugewiesen. Es gilt ein maximaler Wohnanteil von 50%, welcher mit dem Gewerbebetrieb verbunden sein muss. Seit der letzten Gesamtrevision zeigt sich, dass sich die gewerblichen Nutzungen auf den oberen, südlichen Bereich konzentrieren, während im unteren Teilgebiet vorwiegend Wohnnutzungen bestehen. Ein Beibehalten der bisherigen Mischzone ist daher nicht zweckmässig. Das Gebiet wird entsprechend der vorherrschenden Nutzungen in eine Wohnzone und eine Gewerbezone «Rüfi» umgezont. Innerhalb der Gewerbezone Rüfi ist ein Wohnanteil von maximal einem Drittel der realisierten Geschossfläche zulässig. In Berücksichtigung der Lage in Dorfnähe gelten zudem abgestimmte Gebäudedimensionen und Vorschriften zur Dachgestaltung.

6.4 Zone für Touristische Einrichtungen Heuberge

Die Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe in den Fideriser Heubergen sind rechtskräftig der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen. Diese Zonenzuweisung ist aus Sicht der Gemeinde nach wie vor zweckmässig und wird in der neuen Planung beibehalten.

7 Konzept Gestaltung

7.1 Ortsbildschutzkonzept

Der historische Ortskern von Fideris ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Schutzkonzept für den Dorfkern vor:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs über die historischen Siedlungsteile.
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte Bauten.
- Festlegung von Freihaltezonen zwecks Erhaltung wichtiger Grün- und Freiräume innerhalb des Dorfkerns.

7.2 Ortsbildschutzbereich

Der Ortsbildschutzbereich umfasst den historischen Dorfkern von Fideris Dorf. Im Ortsbildschutzbereich gelegene, kulturhistorisch wertvolle Bauten und Anlagen sowie Gebäudeteile sind grundsätzlich zu erhalten. Vom Erhaltungsziel ausgenommen sind nicht erhaltenswürdige Bauten und Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde. In den Ortsbildschutzbereichen sind Umbauten sowie Erneuerungen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordnung in die Siedlungsstruktur erhöhten Anforderungen zu genügen. Für das Ortsbild bedeutende Gassen, Freiräume Mauern und Einfriedungen sind zu respektieren und zu erhalten. Neubauten und wesentliche Umbauten sind durch die Bauberatung oder die Denkmalpflege zu beurteilen und zu begleiten.

7.3 Geschützte Bauten

Die besonders wertvollen Einzelbauten sind im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten bezeichnet. Dies auf Grundlage des Bauinventars Fideris 2010 der kantonalen Denkmalpflege sowie der eigenen Beurteilung durch die Gemeinde. Hinsichtlich des Bauinventars stellt die Gemeinde fest, dass eine grosse Anzahl Bauten verzeichnet sind. Die architektonische und historische Bedeutung dieser Objekte variiert stark. Aus Sicht der Gemeinde ist daher nicht zielführend, sämtliche Objekte als Schutzobjekte in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Mit der

Festlegung des Ortsbildschutzbereiches sowie der besonders wertvollen Objekte kann den Anliegen des Ortsbildschutzes entsprochen werden. Die im Inventar verzeichneten Objekte liegen praktisch vollständig innerhalb des Ortsbildschutzbereiches, womit erhöhte Anforderungen an Umbauvorhaben gewährleistet sind.

7.4 Freihaltebereiche

Ein wichtiges Element des Ortsbildes stellen die Grün- und Freiflächen dar. Sie dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) bei. Die Freihaltebereiche werden in Analogie zur bestehenden Ortsplanung als überlagerte Festlegung definiert. In den Freihaltebereichen dürfen keine Hochbauten erstellt werden, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten wie Geräteschuppen und dergleichen bis maximal 15 m² Gebäudefläche.

7.5 Berücksichtigung des ISOS

Mit dem vorliegenden Schutzkonzept werden die Anliegen des ISOS weitgehend berücksichtigt. Die Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches orientiert sich an der Abgrenzung gemäss ISOS (Gebiet 1, Hauptteil der alten Dorfanlage, Erhaltungsziel A). Die Abgrenzung wurde dabei unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung und der baulichen Veränderungen der vergangenen 30 Jahre (ISOS stammt von 1990) vorgenommen. Die Baugruppen hinter der Kirche (0.1 gemäss ISOS) und die Bebauung Unterwinkel (0.2 gemäss ISOS) wurden aufgrund der starken Bautätigkeit der vergangenen Jahrzehnte nicht bzw. nur teilweise in den Ortsbildschutzbereich überführt. Für das Gebiet Unterwinkel wurde bereits im ISOS 1990 auf die Veränderungen durch Umbauten hingewiesen. Das im ISOS formulierte Ziel zur Erhaltung der Gartenbereiche wird mittels Freihaltebereichen umgesetzt.

8 Konzept Arbeitsgebiete

8.1 Arbeitsgebiet Spanplattenwerk

Der Standort des ehemaligen Spanplattenwerkes in Fideris Au gilt als kantonales Arbeitsgebiet im ländlichen Raum (Objekt Nr. 28.SW.03). Für dieses Arbeitsgebiet wurden vor wenigen Jahren im Rahmen einer separaten Teilrevision bereits nutzungsplanerische Festlegungen getroffen und von der Regierung am 19.12.2017 genehmigt. Im Rahmen dieser Teilrevision wurden insbesondere auch der vorgesehene Nationalstrassenbau und die Verlegung der RhB-Linie mitberücksichtigt. Aufgrund dieser erst kürzlich durchgeführten Planung für den Arbeitsstandort, werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine zusätzlichen oder abweichenden Festlegungen für dieses Gebiet vorgesehen, sondern die Planung 2017 überführt.

8.2 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Analog der Massnahmen zur Baulandmobilisierung in den Wohnzonen wird auch die Verfügbarkeit des Baulandes in den Gewerbe- und Industriezonen sichergestellt. Für den Standort Spanplattenwerk besteht ein überkommunales Interesse an einer hohen Verfügbarkeit zwecks Ansiedlung von Betrieben. Im heutigen Zustand sind zwar einzelne Bauten mit einer Zwischennutzung belegt, eine gewerblich-industrielle Nutzung im Sinne des Zonenzwecks ist jedoch weitgehend nicht vorhanden. Dementsprechend ist der Standort als brachliegendes Areal anzusehen. Gestützt auf Artikel 19g Abs. 1 Ziff. 2 KRG werden die Arbeitszonenflächen in der vorliegenden Gesamtrevision den Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit unterstellt. Die Bebauungsfrist beträgt 5 Jahre.

8.3 Weitere Arbeitszonen

In Fideris Au/Äuli entlang der A28 befinden sich weitere Gewerbe- und Industriezonen. Diese werden grundsätzlich gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung belassen. Die nicht überbaute Industriezone auf Parzelle Nr. 79 ist vom geplanten Ausbau der A28 betroffen. Wie im KRL aufgezeigt, ergeben sich mit der neuen Linienführung der A28 für dieses Gebiet bessere Erschliessungsvoraussetzungen (Anschluss an die untergeordnete Kantonsstrasse). Für die mittel- bis längerfristige Entwicklung von Fideris als Arbeitsgebiet ist wichtig, nebst dem kantonalen Standort beim ehemaligen Spanplattenwerk auch Flächen für kleinere oder lokale Gewerbebetriebe anbieten zu können. Zu diesem Zweck wird auch die im Eigentum der Bürgergemeinde Fideris befindliche Industriezone auf Parzelle Nr. 79 beibehalten.

9 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

9.1 Regelung Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19i KRG) oder zusätzliche Abgabebetstände vorsehen (Art. 19j KRG). Die Gemeinde Fideris belässt die Mehrwertabgaberegulierung auf der kantonalen Mindestanforderung. Somit wird weder der Abgabesatz bei Einzonungen erhöht, noch zusätzliche Abgabebetstände definiert.

9.2 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen einzelne Einzonungen. Übersteigt der Mehrwert solcher Einzonungen die Freigrenze von Fr. 20'000.- pro Grundstück, ist eine Mehrwertabgabe zu erheben. Die Einzonungen auf den Grundstücken 836, 893 und 899 übersteigen die Freigrenze und sind abgabepflichtig.

10 Natur- und Landschaftsschutz

10.1 Moore und Trockenwiesen

Für Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

10.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

10.3 Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wurde durch den Hydrogeologen Gian Andrea Riedi vorgenommen. Die resultierenden Quellschutzzonen wurden in die vorliegende Gesamtrevision übernommen.

10.4 Landschaftsschutzzonen / Moorlandschaften

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Gebirgskulturlandschaft Mattjisch Horn – FONDEI als Landschaftsschutzzone festgelegt.

Im Kanton Graubünden bestehen 18 Moorlandschaften von nationaler Bedeutung, darunter die Moorlandschaft «Faninpass», welche sich teilweise auf Gemeindegebiet Fideris befindet. Der Schutz dieser Moorlandschaften ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und in der Moorlandschaftsverordnung (SR 451.35) geregelt. Die allgemeinen Schutzziele sind im Bundesinventar in den Beschreibungen zu den Moorlandschaften formuliert.

Die Umsetzung des Moorlandschaftsschutzes wurde vom Bund an die Kantone delegiert. Sie haben die Aufgabe, die allgemeinen Schutzziele des Bundes zu konkretisieren und behörden- und grundeigentümerverbindlich festzulegen (Art. 23c Abs. 2 NHG, Art. 4 Moorlandschaftsverordnung). Weiter ist für jede Moorlandschaft der genaue Grenzverlauf festzulegen (Art. 3 Abs. 1 Moorlandschaftsverordnung). Der Kanton wiederum verpflichtet die Gemeinden gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) in Art. 34 Abs. 4 die Schutzziele zu konkretisieren und in einem Reglement umzusetzen. Diese genaue Definition der Schutzziele bedarf detaillierter Grundlagenarbeiten. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird der Perimeter der Moorlandschaft gestützt auf das Bundesinventar festgelegt. Die Formulierung und grundeigentümerverbindliche Umsetzung der genauen Schutzziele soll später, im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

10.5 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen.

10.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Burgruine Strahlegg
- Pfarrkirche S. Gallus Fideris
- Ehemaliges Bad Fideris

Die Abgrenzung der Archäologiezone bei der Burgruine Strahlegg wurde im südlichen Bereich entsprechend der rechtskräftigen Ortsplanung beibehalten.

10.7 Gewässerraum

Die Gewässerraumausscheidung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung bereits umgesetzt (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 30. Oktober 2019 und von der Regierung genehmigt am 9. Februar 2021).

10.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen.

11 Erschliessung

11.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der neusten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster und dem Generellen Entwässerungsprojekt aktualisiert.

12 Baugesetz

12.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz 2020 für Bündner Gemeinden aufgebaut. Das Baugesetz korrespondiert damit auch dem vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 und am 1. April 2019 in Kraft getretenen revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG).

12.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

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

12.3 Verzicht auf Proportionsmass

Das bisherige Baugesetz Fideris enthält Vorschriften zum Verhältnis der Länge und Höhe von Gebäuden (Proportionsmass). In der Praxis zeigt sich, dass diese Vorschrift teilweise zu unbefriedigenden Lösungen führt bzw. bessere bauliche Lösungen verunmöglicht. Mit den Vorgaben der Dorfkernzone und dem Ortsbildschutzbereich sind die Instrumente für eine gute Gestaltung von Bauten gegeben. Die Gemeinde verzichtet daher im neuen Baugesetz auf die Festlegung eines Proportionsmasses. Dies auch im Hinblick auf die Realisierung grösserer Bauten (Mehrfamilienhäuser), bei welchen die Einhaltung dieses Verhältnisses besonders schwierig ist.

13 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Fideris eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechend Nutzungsplanung. Das Baugesetz wurde so kompakt als möglich und sinnvoll gehalten. Es umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten.

Die vorhandenen Bauplätze schaffen die Voraussetzungen die angestrebte moderate Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Chur, März 2023, Stauffer & Studach AG