



Sitzung vom

15. Oktober 2024

Mitgeteilt den

16. Oktober 2024

Protokoll Nr.

798/2024

Gemeinde Fideris

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fideris beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2023 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 22. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 1. Februar 2021
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 31. März 2023, Stand vor Revision
- Übersicht BZK vom 31. März 2023, Stand nach Revision
- Übersichtsplan Ein-, Um- und Auszonungen 1:2000 vom 30. März 2023
- Parzellenliste Einzonungen – Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 28. September 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. März 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 31. März 2023. Es gingen vier Beschwerden ein. Zwei Beschwerden konnten am 18. September 2024 zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die verbleibenden Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 3. April 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Fideris 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 KRG 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 Fideris bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Fideris die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt nimmt die Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um 4656 m² zu (+ 8938 m² Wohnzone, + 0 m² Mischzone und - 4282 m² Zentrumszone). Es wurden effektive Rückzonungen von WMZ zu Nichtbauzonen im Umfang von 1041 m², Einzonungen von 2459 m² und Umzonungen von übrigen Bauzonen im Umfang von 3238 m² vorgenommen. Die Bauzonen insgesamt wurden um 286 m² reduziert.

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 Fideris hat in Form einer «Strategiegruppe», zusammengesetzt aus Vertretenden der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden, unter Einbezug der Bevölkerung, ein KRL erarbeitet (vgl. Stand 1. Februar 2022). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt.

Im KRL ist grundsätzlich ein nachvollziehbares und zweckmässiges Zukunftsbild beschrieben. Die Gemeinde positioniert sich als attraktive Wohngemeinde mit intaktem Ortsbild und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Mit Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven soll die Verfügbarkeit dieser sichergestellt werden. Bei der Entwicklung der Wohngebiete werden die Anliegen des Ortsbildschutzes und der Freihaltung der historischen Siedlungsränder berücksichtigt. Zudem trägt die vorteilhafte Lage der Arbeitsgebiete an der Talachse zu einem hohen Arbeitsplatzangebot bei. Die Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete an der Talachse ist ein weiterer wichtiger Punkt für die Gemeinde. Diesbezüglich sollen sowohl für Grossbetriebe als auch für ansässige und neue lokale Gewerbebetriebe geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Das gute Versorgungsangebot im Bereich Bildung, Einkauf und Dienstleistung, das touristische Angebot mit den Fideriser Heubergen sowie die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten werden.

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Fideris hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden.

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 Fideris hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Unter anderen sieht die Gemeinde Fideris im Entwicklungsgebiet „Nü Gaden“ einen Bereich mit Gesamtkonzeptpflicht vor. Durch die Festlegung eines solchen Bereichs – in einem aus Sicht des Ortsbildschutzes heiklen Gebiet – kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nach.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 1945 m² erweitert resp. 508 m² verlagert. Auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans konnte daher verzichtet werden.

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

Die Gemeinde Fideris 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 Fideris 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. 5.2-33) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbebezonenflächen, 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 Fideris 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 Teilrevision 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 rechtskräftigen regionalen Richtplans Prättigau/Davos.

Die Überarbeitung des regionalen Richtplans Siedlung Prättigau/Davos liegt im Entwurf vor. Die Prüfung konnte mit Schreiben vom 18. Juni 2024 durch den Bund resp. vom 23. April 2024 durch den Kanton abgeschlossen werden.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 16. März 2023 von der Gemeinde Fideris verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte Baugesetz (BauG) der Gemeinde Fideris ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 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.

Grundsätzlich werden die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe im KRG abschliessend geregelt. In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Art. 4 BauG zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland und Art. 14 BauG zur Mehrwertabgabe ins BauG aufgenommen. Namentlich wurden für speziell im Zonenplan gekennzeichnete, nicht überbaute Parzellen Bauverpflichtungen mit einer Überbauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Diese Ergänzung schafft Handlungsspielraum zur Erreichung der Entwicklungsziele und wird daher begrüsst. Die Regelungen richten sich nach den Bestimmungen im KRG und der KRVO und sind genehmigungsfähig. Zu einzelnen Bestimmungen des BauG drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf.

2. Materielle Bemerkungen

2.1. Art. 10 BauG – Bauberatung

Der Druck auf das einzigartige Kulturerbe der Maiensässe in Fideris hat in den vergangenen Jahren enorm zugenommen. Umnutzungen, Erneuerungen und Erweiterungen dieser Bauten führen in vielen Fällen zur Zerstörung der historischen Substanz. Um eine weitere Beeinträchtigung zu verhindern (Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451) und eine gute Gesamtwirkung zu erhalten (Art. 73 KRG), wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen von Umbau- und Erweiterungsvorhaben die Bauberatung beizuziehen.

In diesem Zuge wird darauf hingewiesen, dass der Verein für Bündner Kulturforschung im Jahr 1992 ein Maiensässinventar für das Gemeindegebiet von Fideris erstellt hat, welches als wertvolle Grundlage dienen kann.

2.2. Art. 21 BauG – Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Gemäss Art. 21 Abs. 2 BauG kann in der Dorfzone die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes den Abstand von 2,50 m vom Fahrbahnrand reduzieren, sofern ein Gebäudeabstand von 5,00 m zu gegenüberliegenden Bauten eingehalten und die Verkehrssicherheit sowie die Erschliessung mit Werkleitungen gewährleistet bleiben. Der Fahrbahnrand ist oft kongruent mit der Parzellengrenze. Eine Verankerung der Unterschreitung des minimalen Grenzabstandes von 2.5 m im BauG ist gemäss Art. 75 Abs. 1 KRG nicht zulässig. Ausnahmen können nach Art. 77 KRG gewährt werden. Im Rahmen der Anhörung wurde die Gemeinde daher darüber informiert, dass Art. 21 Abs. 2 zweiter Satz BauG mit folgender Präzisierung zu genehmigen sein wird:

*"[...] In der Dorfzone kann die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes den Abstand **in Anwendung von Art. 77 Abs. 1 KRG reduzieren**, sofern ein Gebäudeabstand von 5.00 m zu gegenüberliegenden Bauten eingehalten und die Verkehrssicherheit sowie die Erschliessung mit Werkleitungen gewährleistet bleibt. [...]"*

Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 12. März 2024 mit der entsprechenden Anpassung von Art. 21 Abs. 2 BauG durch die Regierung einverstanden.

2.3. Art. 51 BauG – Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Nach Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 18a Abs. 3 RPG) gelten Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente, welche im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A definiert sind. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in Fideris stets einer Baubewilligung. Aus Transparenzgründen wird der Gemeinde Fideris empfohlen, Art. 51 BauG mit einem entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

Im Übrigen gibt das am 16. März 2023 beschlossene BauG der Gemeinde Fideris zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Korrektur formeller Mängel

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

In der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 wird zu den mit einer Baulandmobilisierungsmassnahme belegten Flächen unter dem Titel *"Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit"* auf *"Art. 19c – 19g KRG / Art. 4 BauG"* verweisen. Vorliegend handelt es sich ausschliesslich um die Mobilisierung von bestehenden Bauzonen im Sinne von Art. 19g KRG. Demzufolge ist richtigweise einzig auf Art. 19g KRG bzw. Art. 4 BauG zu verweisen. Mit Schreiben vom 12. März 2024 hat sich die Gemeinde Fideris mit einer direkten Korrektur dieses formellen Mangels durch die Regierung einverstanden erklärt.

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 Fruchtfolgeflächen 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 von 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 ent-

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

- Ausrichtung der kommunalen BZK auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets 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-Gütekategorie E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

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 Fideris bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 1041 m²
- **Umzonungen** (zwischen WMZ und übrige Bauzonen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund + 3238 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 2459 m²

In der Summe beträgt die **Ein- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund **+ 4656 m²**. Gemäss Übersicht BZK vom 31. März 2023 verbleiben der Gemeinde Fideris 2,87 ha unüberbaute WMZ-Reserven.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende 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-Berechnung

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 (Ausnutzungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die WMZ-Kapazitätsreserve (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner [EW] ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche EW in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in

einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkapazität (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 gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Fideris vom 31. März 2023 entsprechen die überbauten WMZ (13.82 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (2,87 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 136 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in ländlichen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnützungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG (AZ 0.6, in Dorfzone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 20 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016 – 2040 (Szenario hoch) konnte bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 136 EW in der Gemeinde Fideris ausgegangen werden. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 1,5 %. Bis 2040 lag die entsprechende Prognose bei + 260 EW und somit bei rund 1,7 % jährlich. Auf dieser Grundlage wurde die Gemeinde Fideris – 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 Fideris hat dies zur Konsequenz, dass von einer Stagnation der Entwicklung ausgegangen wird. Basierend auf den Zahlen des

BFS resultiert für Fideris im Jahr 2037 eine angenommene Bevölkerungszunahme von + 15 EW und im Jahr 2047 von + 1 EW.

2.2.3. Vorbringen der Gemeinde

Die Gemeinde Fideris stellte anlässlich der Erarbeitung ihres KRL sowie der vorliegend zu beurteilenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Begrenzung des Siedlungsgebietes bzw. die Bauzonengrösse auf folgende Rahmenbedingungen ab:

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

Als moderat erachtet die Gemeinde eine durchschnittliche Zunahme der Bevölkerung um 0,5 % pro Jahr, was einem Zuwachs von rund 50 Personen innert 15 Jahren bzw. drei bis vier Personen pro Jahr entspricht. Dieses Wachstum kann mit den vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde aufgefangen werden. Die Annahme liegt somit höher als die Bevölkerungsprognose 2019, jedoch deutlich tiefer als die Prognose 2016.

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, Praxiskommentar 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 Fideris 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 1,5 % ausgehen durfte. Entgegen dieser überdurchschnittlich hohen Prognose entschied sie sich jedoch bereits damals, von einem moderateren Szenario mit 0,5 % Einwohnerwachstum auszugehen. Was eher die Entwicklung in der Gemeinde widerspiegelt. 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 0,5 % liegen würde.

Gemäss Übersicht BZK rechnet die Gemeinde Fideris in der überbauten WMZ mit einem Mobilisierungswert von 20 % anstatt 30 % gemäss TWB. Begründet wird dies im PMB aufgrund von Anliegen des Ortsbildschutzes (ISOS national), oft beengten Platzverhältnissen und Ställen, welche teilweise «nur» als Wohnraumerweiterung für das dazugehörige Wohnhaus in Frage kommen. Ebenfalls erwähnt werden muss, dass die AZ von 0.6 in der Wohnzone im Quervergleich zu anderen ländlichen Gemeinden relativ hoch ist. Dies führt ebenfalls zu höheren Kapazitätsreserven.

In Würdigung der vorgenannten Umstände können die von der Gemeinde angestellten Annahmen zu ihrem WMZ-Bedarf somit 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 verschiedenen kleinen Arrondierungen, die sich ohne Weiteres als genehmigungsfähig erweisen, folgende drei Einzonungen vor:

- Parzelle Nr. 836: 1090 m² Landwirtschaftszone in Wohnzone (bereits überbaut)
- Parzelle Nr. 893: 586 m² Zone für künftige bauliche Nutzung in Wohnzone (unbebaut)
- Parzelle Nr. 899: 574 m² Zone für künftige bauliche Nutzung in Wohnzone (unbebaut)

Der KRIP-S sieht die Möglichkeit für solche innerkommunalen 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

Zur vorgenannten Einzonung der Parzellen Nrn. 893 und 899 stellt die Gemeinde im PMB fest, dass die Grundstücke voll erschlossen seien und sich aufgrund ihrer Eignung als Bauzone bisher in der Zone für künftige bauliche Nutzung befänden. Im KRL seien die entsprechenden Grundstücke zudem als Entwicklungsgebiet bezeichnet worden. Insofern stimme die Zuweisung der Grundstücke mit den strategischen Überlegungen der Gemeinde überein.

Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 12. März 2024 nahm die Gemeinde zu den beschlossenen Einzonungen ergänzend wie folgt Stellung: In den vergangenen Jahren habe die Bautätigkeit in der Gemeinde Fideris zugenommen. Die Grundstücke Nrn. 893 und 899 eigneten sich aus räumlicher Sicht für eine Bauzonenerweiterung, da es sich um Baulücken handle und diese voll erschlossen seien. Die beiden Parzellen würden somit den Siedlungsabschluss im Gebiet «Oberfäld» bilden. Zudem habe die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eine konsequente Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven vorgenommen. Es bestünden einzig noch Kleinstflächen von weniger als 300 m² pro Grundstück ohne Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit. Schliesslich sei auch die Frist für die Überbauung auf fünf Jahre reduziert worden.

Die Gemeinde gelangt daher zum Schluss, dass einerseits ein Bedarf für die Einzonung der Grundstücke Nr. 893 und 899 besteht. Andererseits seien auch die übergeordneten Voraussetzungen hinsichtlich Richtplankonformität, Bedarf und konsequenter Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven erfüllt.

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 gestützt werden. Namentlich sind die Parzellen Nrn. 893 und 899 im KRL enthalten, bereits erschlossen und durch die Einzonung wird ein klarer Siedlungsabschluss geschaffen. 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 Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale AZ) von 1.0 oder 0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und ländlichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), Ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die AZ der Wohnzonen bei 0.6 belassen. Damit ist das Erfordernis der WMZ-Mindestdichte erfüllt.

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

2.4.1. 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) Parzelle Nr. 836: 1090 m² (Einzonung Wohnzone)
- b) Parzelle Nr. 893: 586 m² (Einzonung Wohnzone)
- c) Parzelle Nr. 899: 574 m² (Einzonung Wohnzone)

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. 567, 806 und 1057.

Bei den folgenden Kleinstflächen handelt es sich um Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen, welche in der rechtskräftigen Nutzungsplanung dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen sind: Parzellen Nrn. 167, 707, 708, 711, 720, 812, 818, 858, 972, 997, 1067, 1112 und 1118. Nach Art. 27 Abs. 2 KRG gelten diese Flächen als Bauzonen. Folglich handelt es sich nicht um eine Einzonung, weshalb sich eine Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 19c KRG erübrigt.

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) Parzelle Nr. 836: 1090 m² (Einzonung Wohnzone)
- b) Parzelle Nr. 893: 586 m² (Einzonung Wohnzone)
- c) Parzelle Nr. 899: 574 m² (Einzonung Wohnzone)

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 Einzonungsfläche die Mehrwertabgabe veranlagt. Dies gilt auch dann, wenn Einzonungen andernorts über Auszonungen kompensiert werden.

Gemäss Art. 19k Abs. 2 KRG hat die Gemeinde für die Bemessung des Planungsmehrwerts beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Bewertungsgutachten einzuholen. Vorliegend wurde kein entsprechendes Gutachten des AIB eingeholt. Die Gemeinde wird daher angewiesen, beim AIB ein Gutachten über den Planungsmehrwert im Zusammenhang mit den vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 836 (1090 m²), 893 (586 m²) und 899 (574 m²) in Auftrag zu geben.

Die Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert ist sodann gegenüber den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu veranlagern. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts. Die Einzonungen werden entsprechend unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Mehrwertabgabe effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG).

Bei Fälligkeit der Mehrwertabgabe hat die Gemeinde diese der betroffenen Grundeigentümerschaft in Rechnung zu stellen. Die Rechnungstellung ist gemäss Art. 35m Abs. 1 KRVO dem ARE anzuzeigen, wodurch der Gemeinde der Kantonsanteil von 75 % in Rechnung gestellt werden kann (vgl. Art. 35m Abs. 4 KRVO).

Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den vorgenannten Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

2.4.2. 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 Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei de-

nen 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 Fideris im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal fünf Jahren (vgl. Art. 4 Abs. 2 und 3 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, finden die Art. 19d bis 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung (vgl. Art. 4 Abs. 2 BauG).

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.

2.4.3. 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 Grundbuchanmerkung.

2.5. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Fideris die Anforderungen von RPG1 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 Fideris nachzuführen.

3. Arbeitszonen

3.1. Parzellen Nrn. 11, 12, 13, 26 und 28

3.1.1. Ausgangslage

Zwischen Jenaz und Küblis ist die Begradigung der Bahnlinien sowie der Nationalstrasse A28 in Planung. Damit hängt die Reorganisation des Bahnhofs Fideris, der Bushaltestellen und der Anschlussstrassen zusammen.

Die Parzellen Nrn. 11, 12 und 28 befinden sich im künftigen Portalbereich mit Bahnkörper des sich in der Planung befindlichen künftigen Tunnels im Rahmen des RhB-Gesamtprojekts «Fideris – Küblis, neue Linienführung». Weiter betroffen von der Reorganisation sind Teile der Parzellen Nrn. 13 und 26. Die besagte Strassen- und Bahnprojektierung ist bereits weit fortgeschritten. Zukünftige Optimierungen der Strassen- und Bahnlinienführungen erfordern aber weiterhin eine gewisse Flexibilität in Bezug auf ihren Raumbedarf. Ebenfalls unklar ist die künftige Nutzbarkeit der bestehenden, betroffenen Gewerbeazonen.

Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 11. Januar 2024 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Sistierung der betroffenen Gewerbeazonen auf den Parzellen Nrn. 11, 12, 13 (Teilfläche), 26 und 28 vorgesehen ist.

Bereits im Rahmen der Teilrevision „Industriegebiet Au“ vom 18. April 2017 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 19. Dezember 2017, Protokoll Nr. 1102/2017) wurden aus vorerwähntem Grund gewisse Festlegungen des Zonenplans und Generalen Gestaltungsplans 1:2000 „Industriegebiet Au“ auf der Parzelle Nr. 13 sistiert bzw. mit einer Auflage verbunden.

3.1.2. Anhörung der Gemeinde

Die Gemeinde führt im Anhörungsschreiben vom 12. März 2024 aus, dass die Umsetzung der Bahnlinie und der Nationalstrasse innert den nächsten Jahren erfolge. Das Genehmigungsprojekt solle bis 2025 vorliegen. Gemäss derzeitigem Projektstand sei absehbar, dass Teile der genannten Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 11, 12, 13, 26 und 28 für die Umsetzung des Projekts beansprucht und ein entsprechender Landerwerb erforderlich werden würde.

Dennoch seien zum jetzigen Zeitpunkt die genau beanspruchten Flächen noch nicht bekannt. Auch habe nach Kenntnisstand der Gemeinde noch kein Landerwerb von den betroffenen Grundeigentümerschaften stattgefunden. Aufgrund dieses noch nicht konkretisierten Projektstands erachte die Gemeinde eine gänzliche Sistierung dieser Gewerbezone als unangemessen. Es könne nicht sein, dass eine rechtskräftige Gewerbezone sistiert werde wegen eines noch nicht konkretisierten und noch nicht bewilligten Projekts. Hinzu komme, dass dies Unsicherheiten bezüglich der Landerwerbsentschädigungen mit sich bringen würde, allenfalls zum Nachteil der betroffenen Grundeigentümerschaften.

Die Gemeinde könne nachvollziehen, dass innerhalb dieser Gewerbezone nichts unternommen werden solle, was dem künftigen Projekt entgegenstehe. Hierfür würden jedoch geeignetere und mildere Massnahmen bestehen (z.B. Anweisung zum Erlass einer spezifischen Planungszone für dieses Gebiet), als eine Nichtgenehmigung bzw. Sistierung der rechtskräftigen Gewerbezone.

Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der genannten, bereits bestehenden Gewerbezone gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung. Allenfalls seien geeignete Auflagen in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen, um das Bahn- und Nationalstrassenprojekt nicht zu erschweren.

3.1.3. Anhörung Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 13

Im Schreiben vom 1. März 2024 führt die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 13 aus, dass die Mieterschaft auf den gesamten hier bestehenden Lagerplatz angewiesen sei und eine Einschränkung nicht akzeptiert werde würde.

3.1.4. Anhörung Grundeigentümerschaft Parzellen Nrn. 26 und 28

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 26 und 28 führt in ihrem Schreiben vom 23. Februar 2024 aus, dass im vergangenen Herbst für die Erstellung von Lagerplätzen auf der Parzelle Nr. 26 ein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht worden sei. Die Planung sei in konstruktiven Gesprächen mit Vertretenden der RhB und des Tiefbauamts (TBA) abgestimmt worden.

Der Sägereibetrieb befände sich auf dem Areal „ehemaliges Spanplattenwerk“ in Miete. Weitere Lagerflächen stünden der Grundeigentümerschaft auf diesem Areal keine zur Verfügung. Die Parzelle Nr. 26 sei somit die einzige Möglichkeit zur Erstellung des notwendigen Lagerplatzes. Es entstünden dadurch keine Widersprüche zu künftigen Nutzungen und zum Bahnprojekt.

Im Weiteren führt die Grundeigentümerschaft aus, dass im Falle der Realisierung des Bahnprojekts die Parzelle Nr. 28 nicht mehr genutzt werden könne. Zudem werde auch die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 26 erheblich verringert. Das entsprechende Grundstück sei sehr gross und optimal geeignet für eine Gewerbezone. Es biete sich folglich eine Kompensation innerhalb ihres Eigentums an: namentlich ein Transfer der durch die Realisierung des RhB-Projekts verlustig gehenden Gewerbezonflächen von der Parzelle Nr. 28 auf die Parzelle Nr. 26.

3.1.5. Stellungnahme RhB zur Anhörung

Gemäss Schreiben der RhB vom 18. April 2024 befinden sich die Grundstücke Nr. 11, 12 und 28 grösstenteils im Perimeter des sich in der Planung befindlichen RhB-Gesamtprojekts. Eine Nutzung für Industrie oder Gewerbe werde nach der Realisierung des Projekts nicht mehr möglich sein. Für die Teilflächen der Grundstücke "Nrn. 26 und 28" (mutmasslich sind hier die Parzellen Nrn. 26 und 13 gemeint), welche nicht vom Strassenbereich tangiert würden, sehe die RhB grundsätzlich keine Probleme.

3.1.6. Stellungnahme TBA zur Anhörung

Das TBA bestätigt in seinem Schreiben vom 4. April 2024, dass Vorgespräche mit der Grundeigentümerschaft stattgefunden hätten. Zum planerischen Umgang mit den betroffenen Parzellen hat das TBA keine Bemerkungen.

3.1.7. Beurteilung der Parzellen Nrn. 11, 12, 13, 26 und 28 durch die Regierung

Die Regierung kann die Ausführungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft grundsätzlich nachvollziehen. Eine abschliessende Beurteilung der entsprechenden Flächen ist allerdings aufgrund des heutigen Projektstands nicht möglich. Analog zum Vorbehalt im Rahmen der Teilrevision „Industriegebiet Au“ werden die Gewerbezonon auf den Parzellen Nrn. 11, 12, 26 und 28 daher mit der Auflage verbunden, wonach die Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf diesen Flächen eine vorgängige Absprache mit dem ARE, der RhB und dem TBA voraussetzt. Für die Parzelle Nr. 13 werden die bestehenden Vorbehalte im vorliegenden Genehmigungsbeschluss beibehalten bzw. wiederholt.

3.2. Gebiet Äuli (Parzelle Nr. 79)

3.2.1. Ausgangslage

Die Bereitstellung attraktiver Gebiete für die Wirtschaft ist eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen und ein wichtiges Element der kantonalen Wirtschaftsentwicklung (vgl. KRIP-S, Kapitel 5.2.2 Arbeitsgebiete). Vor diesem Hintergrund haben die Gemeinden ihre bestehenden, unüberbauten Arbeitszonen anhand von Eignungsfaktoren zu überprüfen. Hierfür stellt ihnen der Kanton gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügungen, u.a. eine Übersicht zu den Um- und Auszonungspotentialen in den bestehenden Arbeitsgebieten (KRIP-S, S. 5.2-27).

Gemäss Bericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung» des ARE, Stand 11. Mai 2021, ist das Gebiet Äuli – in dem sich die Parzelle Nr. 79 befindet – als Arbeitsgebiet (Nr. 44, lokale Bedeutung) ausgewiesen, für welches eine Auszonung näher geprüft werden soll.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 79 aufgrund folgender Punkte vom ARE als nicht genehmigungsfähig beurteilt:

- Der im KRIP ausgeschiedene Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung (GR35, KRIP, S. 3.8-14) würde durch den Bau von Industriebauten in seiner Funktion stark beeinträchtigt oder gar verloren gehen. Konflikte zwischen Wildtierkorridoren von regionaler Bedeutung und Vorhaben von regionaler Bedeutung sind

grundsätzlich einer Interessenabwägung zugänglich (vgl. KRIP, S. 3.8-8). Vorliegend handelt es sich bei der Industriezone (2. Erschliessungsetappe) im Gebiet Äuli jedoch gemäss PMB um ein Arbeitsgebiet von bloss lokaler Bedeutung. Die Ausscheidung einer Industriezone widerspricht somit den Leitsätzen gemäss KRIP.

- Gemäss aktueller Fassung der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife ist die Parzelle Nr. 79 nicht erschlossen.
- Im Bereich der Industriezone wird infolge Strassenlärms entlang der N28 der Planungswert überschritten. Bei der Erschliessung der Industriezone wäre zu prüfen, ob bzw. welche Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes erforderlich sind (Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung [LSV]; SR 814.41).
- Gemäss Kataster der belasteten Standorte im Kanton Graubünden handelt es sich um einen belasteten Standort.

Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 11. Januar 2024 wurde die Gemeinde darüber informiert, dass das ARE der Regierung die Nichtgenehmigung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 79 beantragen werde.

3.2.2. Anhörung der Gemeinde

Im Schreiben vom 12. März 2024 führt die Gemeinde im Wesentlichen aus, dass die Parzelle Nr. 79 bereits gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Industriezone zugewiesen sei. Aus Sicht der Gemeinde sei eine Arbeitszone an diesem Standort weiterhin sinnvoll, insbesondere auch aufgrund der Umsetzung des Nationalstrassenprojekts innert den nächsten Jahren. Gemäss aktuellem Zeitplan werde bis im Sommer 2025 das Genehmigungsprojekt für den Strassenausbau ausgearbeitet. Mit den Bauarbeiten werde im Herbst 2027 begonnen, mit deren Abschluss könne ca. im Jahr 2034 gerechnet werden. Die Industriezone werde durch das Projekt einen direkten Anschluss an die (untergeordnete) Kantonsstrasse erhalten. Durch die Projektumsetzung erfolge somit eine Strassenerschliessung der Parzelle Nr. 79 innerhalb des Planungshorizonts der vorliegenden Nutzungsplanung. Eine Auszonung zum jetzigen Zeitpunkt sei daher unverständlich, zumal das Kriterium der Erschliessung bald erfüllt sein werde. Die Beurteilung der Eignung der fraglichen Arbeitszone habe daher zwingend gestützt auf den neuen Zustand – nach Abschluss des Strassenbauprojekts –

zu erfolgen, zumal der Planungshorizont von 15 Jahren massgebend sei. Dieser wesentliche Aspekt sei in den kantonalen Grundlagenakten zu den „Auszonungspotenzialen“ nicht berücksichtigt worden. Schliesslich sei nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. 79 auch während der Bauphase der neuen Nationalstrasse als Installationsplatz genutzt werde. Weiter sei der Standort auch als Arbeitsgebiet geeignet, weil hier gewerbliche Nutzungen erfolgen könnten, ohne dass diese sich negativ auf das Dorfbild auswirkten oder zu stärkeren Immissionen bei Wohnnutzungen führen würden. Die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ sei dagegen nur für bestimmte Betriebe reserviert, was das Vorhandensein weiterer Gewerbebezonen für das lokale und regionale Gewerbe umso wichtiger erscheinen lasse. Durch das Nationalstrassenprojekt würden im Talboden verschiedene bestehende Lagerplätze verloren gehen. Diese seien für das regional tätige Gewerbe wichtig. Mit der Parzelle Nr. 79 bestehe die Möglichkeit, zumindest einen Teil dieser Flächen (z.B. kombiniert mit Hochbauten) zu ersetzen. Der Gemeindevorstand führt weiter aus, dass das vorgesehene Nationalstrassenprojekt innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten „Wildtierkorridors“ eine neue Kantonsstrasse und eine neue Nationalstrasse vorsehe. Daraus ergebe sich ein Strassenkorridor von rund 20 Metern Breite. Eine Wildtierbrücke sei nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde werde das Nationalstrassenprojekt dazu führen, dass ein Wildwechsel an diesem Standort gegenüber der heutigen Situation sogar noch stärker beeinträchtigt werde. In jedem Fall werde es die Strassenverbindung sein, welche entscheidenden Einfluss auf den Wildwechsel habe, nicht das Vorhandensein einer Industriezone. Das Argument des Wildtierkorridors sei vor diesem Hintergrund stark zu relativieren. Zudem gelte für die Industriezone die Empfindlichkeitsstufe IV. Es handle sich dabei also um wenig lärmempfindliche Nutzungen. Im Weiteren werde sich die Lärmsituation nach Realisierung des Nationalstrassenprojekts, aufgrund des grösseren Abstands zur Hauptverkehrsachse, verbessern. Vorliegend handle es sich im Übrigen nicht um eine Einzonung, womit nicht die Planungswerte, sondern die Immissionsgrenzwerte im Zuge konkreter Bauvorhaben massgebend seien. Schliesslich fänden im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt derzeit verschiedene Probebohrungen und Materialentnahmen im Bereich der Parzelle Nr. 79 statt. Das Projekt werde den belasteten Standort tangieren. Sollten Sanierungsmassnahmen erforderlich sein, seien diese ohnehin im Rahmen des Strassenprojekts umzusetzen,

unabhängig von der Industriezone. Die Gemeinde gehe zudem davon aus, dass aufgrund der Nutzung des Areals als Installationsplatz während der Bauphase für das ganze Areal allfällige Sanierungsmassnahmen durchzuführen wären. Zusammenfassend sei der Standort der Parzelle Nr. 79 für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die erforderliche Erschliessung erfolge innert weniger Jahre im Zusammenhang mit der neuen National- und Kantonsstrasse. Eine Auszonung dieses Gebiets zum jetzigen Zeitpunkt mache daher keinen Sinn. Es bestünden keine zwingenden übergeordneten Vorgaben, welche eine Beibehaltung dieser rechtskräftigen Bauzone ausschliessen würden. Die Gemeinde beantrage daher die Genehmigung der bereits bestehenden Bauzone auf der Parzelle Nr. 79 gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung.

3.2.3. Anhörung Grundeigentümerin

Mit Schreiben vom 27. Februar 2024 nahm die Bürgergemeinde, als Eigentümerin der Parzelle Nr. 79, im Wesentlichen wie folgt zum Anhörungsschreiben des ARE Stellung: Die drei geplanten Strassen stellten ein grösseres Hindernis für den Wildtierkorridor dar als die Industriezone. Bereits durch die Einzäunung des Radwegs habe der Wildwechsel markant abgenommen. Dies spreche für eine Verkleinerung des Wildtierkorridors, welcher voraussichtlich an den Randbereichen des Grundstücks bei den Ein- und Ausfahrten realisiert werden könnte. Weiter bringe das weit fortgeschnittene Verkehrsprojekt (Auflage bereits im Jahr 2025) eine wesentliche Verbesserung der Parzellenerschliessung mit sich. Die Ein- und Ausfahrt der Parzelle Nr. 79 über die neue Lokalstrasse sei künftig einfacher und sicherer möglich. Der Planungswert für Strassenlärm könne bei einem allfälligen Projekt mit relativ einfachen Massnahmen eingehalten werden. Allfällige Büros könnten im vom Verkehr abgewandten Bereich des Grundstücks realisiert werden. Gemäss Situationsplan Nr. 28.4636.02 A werde der Tunnelbau von zwei Seiten gleichzeitig in Angriff genommen, wodurch die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 79 beansprucht werde. Die Zufahrt zu den beiden Stollen befände sich am westlichen Rand, die Restflächen würden für Lager- und Installationsplätze gebraucht. Da die Installationen nicht auf einem belasteten Standort erfolgen könnten, werde die RhB die ganze Parzelle sanieren müssen. Diesbezüglich verweist die Bürgergemeinde auf ein Schreiben der RhB vom 26. Februar 2024, wonach die Problematik der «Rindendeponie» auf dem Grundstück bekannt sei. Aufgrund der geplanten Installationen im Zusammenhang mit dem Ausbauprojekt prüfe die RhB derzeit, diese Deponie vollständig zu sanieren.

Die Deponie respektive die Schüttung mit Rinden sei sehr setzungsempfindlich. Ohne Sanierung würden Installationen deshalb nur sehr beschränkt oder gar nicht platziert werden können. Da Installationen für die Projektrealisierung unerlässlich seien, sei die Sanierung beim heutigen Stand der Abklärungen ein realistisches Szenario. Wegen der genannten positiven Veränderungen, die das Verkehrsprojekt für die Parzelle Nr. 79 mit sich brächten, sei der Zeitpunkt für eine Auszonung absolut nicht gegeben. Vielmehr müssten die Auswirkungen des Projekts in die Neubeurteilung einbezogen werden, zumal der Planungshorizont bei 15 bis 20 Jahren liege. Weiter würden alle Lagerplätze unterhalb der Parzelle Nr. 13 verloren gehen, was bereits zu einem zusätzlichen Flächenbedarf führe. Zusätzlich gehe das eingezonte Gewerbeland bei den Parzellen Nrn. 26 und 28 wegen der geplanten Ein- und Ausfahrt Fideris verloren. Daher müsse überlegt werden, wie die verlorenen Flächen in der Nähe eingezont werden könnten. Als Randbemerkung erlaube sich die Bürgergemeinde darauf hinzuweisen, dass sie vom Bahnhof Fideris bis zur Einfahrt Kieswerk Arieschbach sämtliches Kulturland auf der unteren Seite zu Gunsten der neuen Linieneinführung der Strasse und der Gewässerschutzzone für die Renaturierung der Landquart hergeben müsse. Somit verbleibe ihr lediglich noch die Parzelle Nr. 79. Wenn sie dieses Land auch noch verliere, habe sie keine Möglichkeiten mehr, das lokale Gewerbe zu unterstützen, was ihr schon seit ca. 1970 bei den Parzellen Nrn. 688 und 674 ein grosses Anliegen sei. Für die Bürgergemeinde seien Arbeitsplätze in der Region wichtiger als kurzfristige Maximalrenditen. Aus Sicht der Bürgergemeinde gebe es folglich keine Gründe für eine Auszonung. Die Lage der Parzelle Nr. 79 könne nach der Vollendung des Projekts nicht besser sein. Die Bürgergemeinde erhalte ein Grundstück zurück, welches sich bestens für das örtliche Gewerbe eigne und auch dringend benötigt werde.

3.2.4. Beurteilung des Gebiets Äuli durch die Regierung

Die Gemeinde führt in ihrem Anhörungsschreiben aus, dass der künftige Strassenausbau den Wildtierkorridor weit stärker beeinträchtigen werde als die Industriezone. Dieses Argument ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der vorliegenden Ortsplanungsrevision unbeachtlich. Der Konflikt zwischen einem künftigen Strassenausbau und dem Wildtierkorridor liegt zwar auf der Hand, dessen Lösung ist aber im Rahmen des entsprechenden Verfahrens zu erarbeiten und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.

Weiter ist die Bedeutung des betroffenen Wildtierkorridors fachlich unbestritten. Die einzelnen Wildtierkorridor-Objekte des Richtplans basieren auf einem umfassenden Fachgutachten, in dessen Rahmen die zwingend zu erhaltenden Verbindungsmöglichkeiten für Wildtiere zwischen den grossräumigen Wildlebensräumen Graubündens festgelegt wurden. Für jeden Wildtierkorridor wurde dabei auch das künftige Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit raumplanerischen Vorhaben sowie Bau-Projekten beurteilt. Im Objektblatt des Wildtierkorridors GR35 wird neben dem absehbaren Konflikt mit dem Strassenprojekt auch das Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit der Industriezone aufgeführt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Objektblatts wurde aufgrund des Sanierungsbedarfs und den ohnehin grossen Arbeitszonenreserven in der Gemeinde eine bauliche Nutzung als unwahrscheinlich beurteilt. Demzufolge wurde das Konfliktpotenzial zwischen der Industriezone und dem Wildtierkorridor als gering eingestuft. Dies wird sich jedoch mit der in Aussicht gestellten Altlastensanierung bzw. der Erschliessung der Parzelle Nr. 79 ändern. Währenddem der Konflikt mit dem Strassenausbauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahrens gelöst werden soll (Abstimmung des Strassenprojekts auf die Funktionalität des Wildtierkorridors), wird hinsichtlich der Industriezone im Objektblatt explizit die Prüfung der Aus- bzw. Umzonung empfohlen (vgl. Richtplananpassung im Bereich Landschaft, Kap. 3.8, Wildlebensräume und Jagd, Erläuternder Bericht, Beschlussversion vom 18. Juni 2019, S. 41). Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass der kantonale Richtplan nach einer Abstimmung zwischen dem Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung (GR35) und der Industriezone von lokaler Bedeutung auf der Parzelle Nr. 79 verlangt. In der vorliegenden Planung fehlt eine entsprechende Abstimmung.

Weiter erweisen sich die Ausführungen der Gemeinde bezüglich der einzuhaltenden Lärmvorschriften als nicht korrekt. Es trifft zwar zu, dass die bestehende Industriezone auf der Parzelle Nr. 79 nicht neu eingezont wird, allerdings gilt diese derzeit als noch nicht erschlossen. Demzufolge ist hier gemäss Art. 30 LSV der Planungswert einzuhalten. Im Bereich der bestehenden Industriezone wird infolge Strassenlärms entlang der N28 der Planungswert aber überschritten. Demnach ist vor der Erschliessung der Industriezone zu prüfen, ob bzw. welche Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes erforderlich sind (Art. 30 LSV). Entsprechende Massnahmen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht dargelegt.

Zudem stellt die Beibehaltung der Industriezone auf der Parzelle Nr. 79 aus heutiger Sicht die Funktionalität des Wildtierkorridors klar in Frage. Sofern sich aufgrund der künftigen Situation nach Realisierung des Gesamtprojekts herausstellen sollte, dass eine Rückzonung der Industriezone nicht zielführend ist, wird die Gemeinde daher ein fachliches Gutachten bzw. Konzept zu erarbeiten haben. Darin wird darzulegen sein, wie die Funktionalität des Wildtierkorridors trotz der Industrie- bzw. Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 79 sichergestellt werden kann. Hierbei sind insbesondere zweckmässige Synergien mit der Konfliktlösung zwischen dem Strassenbauprojekt und dem Wildtierkorridor zu berücksichtigen. Soweit die von der RhB in Aussicht gestellte Altlastensanierung der Parzelle Nr. 79 realisiert wird, dürfte sich die entsprechende Thematik erübrigen.

Nach dem Gesagten sind die Argumente des Gemeindevorstands sowie der Grundeigentümerin gemäss Anhörungsschreiben vom 12. März 2024 resp. 27. Februar 2024 grundsätzlich zwar nachvollziehbar. Aufgrund des laufenden Gesamtprojekts «Fideris – Küblis, neue Linienführung» kann die Genehmigungsfähigkeit der Industriezone im Gebiet Äuli derzeit jedoch noch nicht abschliessend beurteilt werden. Denn auch wenn die Linienführung bereits bekannt ist, sind im Rahmen der Projektrealisierung durchaus noch Änderungen des massgebenden Sachverhalts möglich. Im Ergebnis kann die Industriezone auf der Parzelle Nr. 79 daher nicht vorbehaltlos genehmigt werden. Diesbezüglich wird das Genehmigungsverfahren daher sistiert, bis Klarheit betreffend das Gesamtprojekt «Fideris – Küblis, neue Linienführung» samt dessen Auswirkungen auf die Erschliessung und Altlastensanierung des Gebiets Äuli sowie auf den Wildtierkorridor GR35 herrscht. Zudem wird die Gemeinde auch den Nachweis für den Bedarf an Gewerbefläche zu erbringen haben. Im Übrigen wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Falle einer künftigen Genehmigung der Industriezone diese konsequent mobilisiert werden muss. Zurzeit fehlt eine Sicherstellung der Verfügbarkeit auf der Parzelle Nr. 79.

4. Zone Wildtierkorridor

Wie vorangehend ausgeführt, ist der Wildtierkorridor GR35 im KRIP behördenverbindlich festgelegt. Gemäss Handlungsanweisung des Richtplans sind die Gemeinden dazu verpflichtet, in ihrer Ortsplanung zweckmässige Bestimmungen zu treffen, welche die Offenhaltung des Korridors bezwecken. Obwohl der Gemeinde bereits im

Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt wurde, dass die Ausscheidung einer Zone Wildtierkorridor angezeigt ist, hat sie darauf verzichtet.

Der Gemeindevorstand führt im Anhörungsschreiben vom 12. März 2024 aus, dass gestützt auf den Richtplan einzig die Pflicht zur Abstimmung mit dem Strassenbauvorhaben und der RhB-Streckenbegradigung ergebe. Hingegen bestehe keine behördenverbindliche Grundlage, welche zwingend die Ausscheidung einer „Zone Wildtierkorridor“ einfordern würde. Dies im Gegensatz zu anderen Wildtierkorridoren, wo im Richtplan explizit die Ausscheidung einer Zone vorgesehen sei (z.B. bei Objekt GR36). Aus Sicht der Gemeinde bestehe daher keine kantonale Grundlage, welche die Festlegung einer Zone zwingend einfordern könne. Im Übrigen stelle eine Bauzone kein oder höchstens ein geringes Problem für einen Wildwechsel dar. Demgegenüber stelle der Umstand, dass mit dem Ausbau der Nationalstrasse künftig zwei grosse Strassen das Gebiet durchquerten, einen bedeutend grösseren Einschnitt für das Wild dar.

Diesbezüglich kann auf die vorstehenden Ausführungen in E. Ziffer 3.2.4 verwiesen werden. Demnach ist die Ausscheidung einer Zone Wildtierkorridor gestützt auf die Handlungsanweisung im KRIP angezeigt. Denn soweit auf die im Objektblatt des Wildtierkorridors GR35 empfohlene Aus- bzw. Umzonung der Industriezone Äuli verzichtet werden sollte, realisiert sich hier das Konfliktpotenzial mit dem Wildtierkorridor. Demzufolge sind diesbezüglich die zur Offenhaltung des Korridors erforderlichen Festlegungen in der Nutzungsplanung zu treffen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Festlegungen nicht ein absolutes Bauverbot zur Folge haben sollen. Bezweckt wird vielmehr die Abstimmung allfälliger Bauvorhaben mit dem Amt für Jagd und Fischer.

Die Gemeinde wird daher angewiesen, den im KRIP festgelegten Wildtierkorridor bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan in geeigneter Form zu sichern.

5. Naturschutz

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 (Flachmoorverordnung; SR 451.33) resp. Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37). Mit der Festlegung der Naturschutzzonen und der Trockenstandortzonen sind die Biotopabgrenzungen grundeigentümer- und behördenverbindlich festgelegt.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass rechtmässig erstellte Strassen mit einer Breite von mehr als 3 m sowie rechtmässig erstellte Wohn- und Stallbauten mit einem Umschwung von 2 m praxisgemäss aus der Zonenfläche "ausgeschnitten" werden dürfen. Sofern die Gemeinde die Detailabgrenzungen für die national bedeutsamen Objekte FM-744 (Teilflächen entlang Alpstrasse) und FM-976 (Teilflächen entlang Alpstrasse plus zwei Gebäude) sowie TWW 9706 (Alpstrasse) anpassen möchte, wäre eine Teilrevision der Ortsplanung erforderlich.

6. Materialabbau

Gemäss KRIP muss ein wiederkehrender Materialabbau aus Gewässern von mehr als 2000 m³ pro Jahr im RRIP erfasst werden. Wiederkehrende Entnahmen aus Oberflächengewässern müssen zudem nutzungsplanerisch festgelegt werden. Bei wesentlichen und bleibenden Veränderungen der Landschaft setzt dies mindestens einen Zonenplan, eine Revision des BauG sowie einen Generellen Gestaltungsplan (GGP) voraus (vgl. KRIP, S. 7.3-3).

In der Gemeinde Fideris wird aus dem Arieschbach Material entnommen. Diesbezüglich ist in der Nutzungsplanung lediglich eine Kiesaufbereitungs- und Lagerzone angrenzend an den Arieschbach festgelegt. Somit sind die raumplanerischen Voraussetzungen für das Materialabbaugebiet nur teilweise erfüllt. Namentlich müssen die Kiesabbaustellen nutzungsplanerisch erfasst werden, beispielsweise mittels einer Abbauzone oder mittels entsprechender Festlegungen im GGP.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Abbaubewilligung nicht verlängert werden kann, wenn die nutzungsplanerischen Voraussetzungen nicht erfüllt werden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Materialabbau aus dem Arieschbach bis spätestens Ende 2029 resp. vor Ablauf der Konzession zu schaffen.

7. Naturgefahren/Gefahrenzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan festgelegten Gefahrenzonen entsprechen dem Plan der Gefahrenkommission Fideris, wie er von der Gefahrenkommission am 11. Februar 2022 definitiv verabschiedet wurde (Protokoll 3_2022_04_P). Im Erfassungsbereich «Under Raschitsch/Risli» wurden im Papierplan zwei Darstellungsfehler festgestellt. Namentlich sind hier Teile der Gefahrenzone 2 nicht blau markiert. Im Papierplan wird durch das ARE ein entsprechender Hinweis eingetragen.

8. Walderhaltung

8.1. Waldabstandslinien

Die statischen Waldgrenzen und Waldabstandslinien wurden aus der alten Zonenplanung übernommen. Verschiedenenorts, aber insbesondere im Gebiet Strahlegg, wurden Waldabstandslinien definiert, ohne dass eine statische Waldgrenze festgelegt wurde. Um eine verminderte Waldabstandslinie festlegen zu können, bedarf es gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) in Verbindung mit Art. 13 WaG jedoch einer statischen Waldgrenze. Damit fehlt es in den entsprechenden Gebieten an der Grundvoraussetzung für die Festlegung von Waldabstandslinien.

Gemäss Schreiben des Gemeindevorstandes vom 12. März 2024 handelt es sich bei den entsprechenden Waldabstandslinien um vorbestehende, bereits rechtskräftige Festlegungen. Zudem sei die erforderliche Waldfeststellung durch die Regionalforstingenieurin zwischenzeitlich vorgenommen worden. Der Gemeindevorstand beantragt daher die Genehmigung der Waldabstandslinien.

Es trifft zwar zu, dass die Waldfeststellungen zwischenzeitlich vorgenommen wurden, allerdings fehlt weiterhin die Festlegung der statischen Waldgrenzen. Diese kann

nicht als direkte Korrektur durch die Regierung nach Art. 49 Abs. 3 KRG in die Nutzungsplanung aufgenommen werden, sondern Bedarf eines weiteren Ortsplanungsverfahrens. Aufgrund der Tatsache, dass die Waldabstandslinien jedoch aus der rechtskräftigen Zonenplanung übernommen und die Waldfeststellungen zwischenzeitlich vorgenommen wurden, können diese dennoch genehmigt werden. Die Gemeinde wird jedoch angewiesen, die fehlenden statischen Waldgrenzen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit in der Nutzungsplanung festzulegen.

8.2. Statische Waldgrenze

Im Bereich der Multikomponentensammel- und Kompostierzone im Gebiet Arieschtobel fehlt die statische Waldgrenze. Dies kann dazu führen – wie im vorliegenden Fall bereits geschehen –, dass der Wald in die entsprechende Zone hineinwächst und die künftige Nutzung beeinträchtigt. Der Gemeinde wird daher empfohlen, im betreffenden Gebiet ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die statische Waldgrenze bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan festzulegen.

8.3. Überlagerung Wald und Wintersportzone

In zahlreichen Bereichen überlagern sich die Wintersportzone und der Wald. Die Überlagerung von Wintersportzone und Wald ist nach Praxis des Amtes für Wald und Naturgefahren nicht mehr zulässig. Bei den Überlagerungen handelt es sich um altrechtliche Anlagen bzw. Nutzungen in der Wintersportzone. Diese Bereiche, welche mit einer Wintersportzone überlagert sind, können ohne Rodungsverfahren aus dem Wald entlassen werden.

Der Gemeinde wurde im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 11. Januar 2024 vorgeschlagen, die Entlassung dieser Flächen aus dem Wald als direkte Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG durch das ARE vornehmen zu lassen. Eine Waldfläche auf der Parzelle Nr. 589 wurde im Rahmen des Anhörungsschreibens differenziert beurteilt. Eine erneute Prüfung hat ergeben, dass diese Waldfläche aufgrund der Tatsache, dass die Wintersportzone auch in diesem Bereich in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits enthalten war, analog zu den anderen Flächen ohne Rodung aus dem Wald entlassen werden kann. Das ARE nimmt mit Zustimmung der Gemeinde die notwendigen Kennzeichnungen vor.

Ferner wurde die Gemeinde im genannten Anhörungsschreiben darauf hingewiesen, dass marginale Überlagerungen von Wald und Wintersportzone bestehen, bei welchen es sich mutmasslich um Erfassungsfehler handelt. Diese Überlagerungen sind so schmal, dass sie auf dem Papierplan nicht erkennbar sind. Der Gemeinde wird empfohlen, die Erfassungsfehler im Rahmen der Nachführung bereinigen zu lassen.

9. Grundwasser- und Quellschutzzone

9.1. Umgrenzungen der Schutzzonen

9.1.1. Ausgangslage

Die detaillierten Schutzzonen für die Quellen von öffentlichem Interesse wurden durch den Hydrogeologen Gian Andrea Riedi (ARW Ingenieur- und Planungsbüro), Chur, im Auftrag der Gemeinde Fideris vorgenommen. Die Schutzzonenunterlagen für die Quellen Parggüetscha, Rözä, Rözä Pedris, Rözawald und Hitschisch Bircha wurden dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) am 2. Dezember 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Die erste Vorprüfung resp. Stellungnahme durch das ANU erfolgte am 21. Februar 2022.

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen Rauber und Prafiab der öffentlichen Trinkwasserversorgung von Jenaz, welche teilweise auf dem Gemeindegebiet von Fideris liegen, ist durch das Geologiebüro Geotest AG, Davos Dorf, in Bearbeitung. Die Stellungnahme zur 2. Vorprüfung seitens des ANU an das Geologiebüro Geotest AG erfolgte am 5. Juni 2018.

Ausserdem sind die Schutzzonenausscheidungen für die Quellen Ramaidels (3861-07), das Berggasthaus Fideriser Heuberge (3861-A) sowie das Ski- und Berghaus Arflina (3861-B) bisher noch ausstehend. Darüber hinaus wird in den eingereichten Schutzzonen-Dokumenten die Quelle F2 Lenaloch (Koordinaten ca. 2'776'220 / 1'197'540) erwähnt.

9.1.2. Beurteilung

Für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen der Quellen Parggüetscha, Hitschisch Bircha und Rozä, Rozä Pedris sowie Rözawald wurden die aktuellen Umrisse der Schutzzonenausscheidung des ARW Ingenieur- und Planungsbüro, Chur (Stand 1. Vorprüfung), übernommen.

Für die Quellen Rauber und Prafielb wurden hingegen nicht die aktuellen Umrisse der Schutzzonen der Geotest AG, Davos Dorf (Stand 2. Vorprüfung), übernommen. Demzufolge kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben werden.

Die beschlossenen Grundwasser- und Quellschutzzonen werden genehmigt. Die Genehmigung wird mit der Anweisung verbunden, dass sobald die rechtskräftigen Schutzzonen vorliegen, die im Zonenplan festgelegten Abgrenzungen innert vier Jahren ab Rechtskraftdatum darauf abzustimmen sein werden.

Die fehlenden Schutzzonenausscheidungen für die Quellen Ramaidels (3861-07), das Berggasthaus Fideriser Heuberge (3861-A), das Ski- und Berghaus Arflina (3861-B) und allenfalls die Quelle F2 Lenaloch (Koordinaten ca. 2'776'220 / 1'197'540) sind bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit vorzunehmen.

9.2. Nutzungskonflikte Grundwasser- und Quellschutzzone

In der Grundwasserschutzzone S1 (Fassungsbereich Quelle, Pumpwerk), 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 Anlagen müssen daher zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen.

In der Zone S2 (engere Schutzzone) besteht ein generelles Bauverbot. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen (Standortgebundenheit, öffentliches Interesse, welches das Interesse des Grundwasserschutzes überwiegt) Ausnahmen gestatten, wenn gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

Gemäss «Wegleitung Grundwasserschutz» des Bundesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2004 (abrufbar unter: www.bafu.ch > Themen > Thema Wasser > Publikationen und Studien > Wegleitung Grundwasserschutz) sind die Bedingungen für eine Ausnahmeregelung nur bei Anlagen gegeben, die aus begründeten und nachvollziehbaren zwingenden Gründen in der Zone S2 liegen müssen und für deren Errichtung ein

öffentliches Interesse besteht, das die Anliegen des Grundwasserschutzes überwiegt. Die Anliegen des Grundwasserschutzes werden dabei stark gewichtet, so dass grundsätzlich nur Anlagen, welche aufgrund geologischer oder topografischer Standorteigenschaften oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit zwingend in der Zone S2 liegen müssen, die Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung erfüllen. Wirtschaftliche Gründe oder Nutzungsinteressen rechtfertigen aus der Sicht des Grundwasserschutzes keine Ausnahme.

Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig. Zudem ist in der Zone S2 insbesondere eine Erweiterung oder die Tätigkeitsänderung bestehender Anlagen, welche eine Erhöhung der Gefährdung der Trinkwassernutzung zur Folge hat, nicht zulässig (vgl. Anhang 4 Ziffer 222 Abs.1 lit. a der Gewässerschutzverordnung [GSchV]; SR 814.201).

Bei bestehenden Anlagen sowie Nutzungen werden im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung im dazugehörigen Schutzzonenreglement zum Schutz der einzelnen Quellen bei Bedarf Massnahmen definiert werden. Entsprechend sind beispielsweise bestehende Wanderwege innerhalb der Zone S1 aufzuheben und aus der Zone S1 zu verlegen. In der Zone S2 ist die Erstellung neuer Wegabschnitte oder neuer Anlagen, welche mit einem baulichen Eingriff (z.B. Neubau Wanderweg, land- und forstwirtschaftliche Wege u.a.) verbunden sind, nicht bewilligungsfähig. Eine Umnutzung eines bestehenden Weges innerhalb der Zone S2 ist denkbar, sofern dies ohne baulichen Eingriff verbunden ist.

Im Hinblick auf die Folgeverfahren wird der vorliegende Genehmigungsbeschluss gestützt auf Art. 20 GSchG sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 GSchV i. V. m. Anhang 4 Ziffer 2 GSchV mit folgender Auflage verknüpft:

- Im Rahmen des Folgeverfahrens (Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone [BAB-Verfahren]) sind gegebenenfalls die Konflikte von Bau und Betrieb der Anlagen auf Grundwasser- und Quellschutzzonen aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen resp. Standorte vorzusehen.

10. Denkmalschutz, wertvolle Bauten

Gemäss PMB (S. 24) sind die besonders wertvollen Einzelbauten im GGP als geschützte Bauten bezeichnet. Als Grundlage für die Ausscheidung der geschützten Bauten wurde das Bauinventar Fideris 2010 der Denkmalpflege Graubünden verwendet. In diesem Bauinventar sind 45 Bauten als schützenswert und 29 Bauten als erhaltenswert bezeichnet. Im vorliegenden GGP zur Genehmigung sind ca. 30 Objekte als «geschützte Bauten» festgelegt. Die Argumentation der Gemeinde, wonach die restlichen inventarisierten Bauten durch die Ortsbildschutzzone gesichert seien, kann nur für die darin gelegenen Objekte gelten. Von den inventarisierten 74 Bauten, welche mit «schützenswert» oder «erhaltenswert» bewertet worden sind, befinden sich jedoch nicht alle in der Ortsbildschutzzone. Für die betroffenen neun, ausserhalb der Ortsbildschutzzone gelegenen Gebäude wurde die Gemeinde im Rahmen der Anhörung um eine ergänzende Begründung zum Verzicht gebeten.

Mit Ausnahme von zwei Gebäuden sind die Begründungen der Gemeinde zum Verzicht einer Schutzzuweisung gemäss Anhörungsschreiben vom 12. März 2024 nachvollziehbar. Die folgenden beiden Gebäude bedurften zusätzlicher Abklärungen:

- Wohnhaus mit Ökonomiegebäude, Assek. Nrn. 42, 42-A (erhaltenswert)
- Wohnhaus mit Schopf, Assek. Nrn. 101, 101-A (schützenswert)

Im Rahmen des Augenscheins vom 10. Juni 2024 mit Vertretenden der Denkmalpflege und der Gemeinde wurde festgestellt, dass auf die Aufnahme der Bauten Assek. Nrn. 42 und 42-A verzichtet werden kann. Für das Wohnhaus mit Schopf Assek. Nrn. 101 und 101-A liegt demgegenüber keine ausreichende Begründung für einen Verzicht vor.

Die Gemeinde wird daher angewiesen, das Wohnhaus mit Schopf Assek. Nrn. 101 und 101-A bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im GGP als «Geschützte Baute» festzulegen oder den Verzicht plausibel darzulegen.

11. Ortsbildschutzbereich

Die evangelische Kirche (Assek. Nrn. 86, 86-A) steht unter dem Schutz des Bundes und des Kantons. Die Umgebung, welche zum hohen Situationswert der Kirche beiträgt, ist sorgfältig zu behandeln. Im ISOS wird die Nahumgebung des Kirchhofs mit

Friedhof (Umgebungszone II) mit dem Erhaltungsziel A («Erhalten der Bausubstanz») bezeichnet. Demnach sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Durch die Festlegung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Zonenplan ist der Erhalt der Umgebung nicht gänzlich gesichert, da entsprechende Schutzbestimmungen fehlen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde daher mitgeteilt, dass der Ortsbildschutzbereich auf die Parzellen Nrn. 848 und 854 auszudehnen sei. Im Anhörungsschreiben vom 11. Januar 2024 wurde dies nochmals wiederholt.

Die Gemeinde führt in Ihrer Rückmeldung zum Anhörungsschreiben aus, dass sich die Grundstücke Nrn. 848 und 854 in der ZöBA und im Eigentum der politischen Gemeinde Fideris (Schulhausareal, Sportplätze, Friedhof) befänden. Es könnten daher nur öffentliche Bauten erstellt werden, wobei die Gemeinde selbst keine Bauten und Anlagen erstellen werde, welche dem Ortsbildschutz entgegenstünden. Weiter liege der Vollzug des Ortsbildschutzes in der Kompetenz der Gemeinde. Einen Ortsbildschutzbereich erachte sie im betreffenden Bereich als nicht zweckmässig. Die Freihaltung der Kirche vor Hochbauten werde zudem durch die festgelegte Wintersportzone sowie den angrenzenden Freihaltebereich sichergestellt. Eine Überbauung des Friedhofs sei im Übrigen nicht vorgesehen.

Die Regierung kann die Ausführungen der Gemeinde grundsätzlich nachvollziehen. Die Festlegung der Umgebung der Kirche als ZöBA sowie die Überlagerung der Wintersportzone schliessen eine Bebauung dennoch nicht gänzlich aus. Gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG werden im GGP als Ortsbildschutzbereiche u.a. Freiräume von erheblicher räumlicher oder ortsbaulicher Bedeutung bezeichnet. Dies ist vorliegend der Fall. Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich müssen gemäss Art. 36 Abs. 3 BauG der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung unterbreitet werden. Durch die Ausdehnung des Ortsbildschutzbereichs im Bereich der Kirche könnte somit im Falle eines Bauvorhabens die Sicherstellung einer qualitätvollen Bebauung gesetzlich verankert werden. Der Gemeinde wird daher empfohlen, den Ortsbildschutzbereich bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit auf die Parzellen Nrn. 848 und 854 auszudehnen.

12. Baugestaltungslinien

Zum Erhalt der Qualität der geschlossen wirkenden, eng gefassten Gassenräume an der Kantonstrasse wurde der Gemeinde Fideris im Vorprüfungsbericht empfohlen, Baugestaltungslinien festzulegen. Dem ist die Gemeinde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachgekommen.

Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem TBA abzustimmen (Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; StrG; BR 807.100). Dies ist bei den hier vorliegenden Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrassen nicht geschehen. Allerdings handelt es sich bei diesen Baugestaltungslinien um ISOS-Vorgaben. So weist Fideris ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung auf (vgl. Objekt Nr. 2036 in Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, VISOS; SR 451.12). Gemäss ISOS stellt u.a. die Bildung von fast geschlossen wirkenden, eng gefassten Gassenräumen die besondere räumliche Qualität des Hauptteils der alten Dorfanlage von Fideris dar. Mit den festgelegten Baugestaltungslinien sollen diese ortsbaulichen Qualitäten gesichert werden.

Im Schreiben vom 12. März 2024 legt die Gemeinde überzeugend dar, dass die Lage der Bauten an der Kantonsstrasse ein wichtiges Merkmal des Ortsbildes von Fideris sei. Eine Rückversetzung von Bauten um den Kantonsstrassenabstand hätte im Dorfkern klar negative Auswirkungen auf den Ortsbildschutz. Die Festlegung von Baugestaltungslinien entlang der bestehenden Gebäudefluchten sei daher wichtig und geeignet, um die räumlichen Qualitäten des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu erhalten. Zudem sei die durch das Dorf führende Kantonsstrasse in den vergangenen Jahren umfassend erneuert worden. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Flächen für die Strasse benötigt würden. Schliesslich sei die Ausgestaltung von Zu- und Ausfahrten im Einzelfall bei Vorliegen konkreter Bauabsichten zu definieren. Dies habe jedoch keine Auswirkungen auf die Festlegung der Baugestaltungslinien.

Die Gemeinde Fideris gewichtete somit den Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung höher als einen allfälligen Ausbau der Dorfstrasse. Diese Abwägung ist

überzeugend, weshalb die Baugestaltungslinien in der von der Gemeinde beschlossenen Form genehmigt werden können.

13. Bezug zur beschlossenen Teilrevision

Die am 27. Oktober 2011 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung „Arieschbach“ wurde in Verbindung mit verschiedenen Auflagen, Bedingungen und Hinweisen genehmigt (vgl. Regierungsbeschluss vom 10. Juni 2013, Protokoll Nr. 512/2013). Diese bleibt in Rechtskraft, sofern sie nicht bereits obsolet wurde.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Langsamverkehr

1.1. Allgemeines

Die vorliegende Gesamtrevision tangiert das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs gemäss Art. 5a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig der Fachstelle Langsamverkehr des TBA zur Prüfung vorzulegen sind.

1.2. Fuss- und Wanderwegverbindungen geplant

Im Bereich des Berghauses Heuberge ist ein neuer Fuss- und Wanderweg geplant. Im nördlichsten Abschnitt (Koordinaten ca. 2'774'655/1'193'383) quert das Trasse eine Teilfläche des Flachmoors FM-744 von nationaler Bedeutung und die hier gelegene Naturschutzzone. Gestützt auf Art. 4 ff. der Flachmoorverordnung kann die Festlegung «Fuss- und Wanderweg geplant» nur unter der Auflage genehmigt werden, wonach das Trasse im Rahmen der Bauprojektierung bzw. des BAB-Verfahrens so zu optimieren ist, dass das Flachmoor nicht tangiert wird.

1.3. Fuss- und Wanderwegverbindungen bestehend

Im Bereich des Ausläufers des Flachmoors FM-746 von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'773'396/1'192'958) ist im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 ein bestehender Fuss- und Wanderweg eingetragen. Die Linienführung im Bereich der Moorquerung entspricht der Genauigkeit der Übersichtskarte 1:10 000. In der Realität wird der Weg vermutlich nicht so begangen. Zumindest die Luftbilder lassen darauf schliessen, dass das Moor am oberen, nördlichen Rand umgangen wird. Im Rahmen der Nutzung von Geoinformationssystemen kann dieser Umstand zu Unklarheiten führen. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 12. März 2024 zu, die Anpassung des Weges im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 im Sinne einer direkten Korrektur durch das ARE vornehmen zu lassen.

2. Ver- und Entsorgung

Im Generellen Erschliessungsplan sind die bestehenden Wasserleitungen und Hydranten festgelegt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet «Spanplattenwerk» bestehende Wasserleitungen und Hydranten (Parzellen Nrn. 13 und 25) fehlen. Der Gemeinde wird empfohlen, diese bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.

G.

1. Beschwerderecht der Umweltorganisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs 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.

Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Pro Natura Graubünden, namens und im Auftrag von Pro Natura, Dornacherstrasse 192, 4053 Basel, und der WWF Graubünden, namens und im Auftrag von WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, 8010 Zürich,

Gebrauch gemacht. Diese Umweltorganisationen (USO) haben sich entsprechend das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

2. Stellungnahme Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden

Mit gemeinsamer Stellungnahme vom 31. August 2023 stellen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden die folgenden Anträge:

- *"Es sei aufzuzeigen, welcher Bedarf an Gewerbeazonen für die nächsten 15 Jahre bestehen. Die Industriezone Äuli auf Parzelle Nr. 79 sei zu Landwirtschaftsland rückzuzonen.*
- *Der in der Richtplanung festgelegte Wildtierkorridor (Fideris – Luzein) sei in der kommunalen Nutzungsplanung mittels einer überlagernden Zone auszuweisen und zu sichern. Es sei ein entsprechender Grundlagenartikel im kommunalen Baugesetz zu schaffen.*
- *Der Kanton habe der Gemeinde mit der Bewilligung der Ortsplanung die Auflage zu erlassen, die Schutzziele für die Moorlandschaft Faninpass innerhalb der nächsten zwei Jahre auszuarbeiten und in der Ortsplanung festzulegen."*

3. Vernehmlassung der Gemeinde Fideris zu den Vorbringen der USO

Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 12. März 2024 nahm die Gemeinde Fideris zu den Anträgen der USO Stellung. Hinsichtlich der Anträge zum Wildtierkorridor und zur Auszonung der Industriezone verweist sie auf ihre Ausführungen im Rahmen der kantonalen Anhörung (vgl. vorangehend E. Ziffer 3.2.2). Bezüglich der Moorlandschaft führt die Gemeinde aus, dass die Umsetzung der Moorlandschaften einen umfassenden Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen und des Tourismus bedinge. Ohne einen Konsens unter den beteiligten Akteuren, den kantonalen Fachstellen und der Gemeinde werde eine Zustimmung an der Gemeindeversammlung nicht zustande kommen. Es mache daher keinen Sinn, eine fixe Zeitspanne in den Regierungsbeschluss aufzunehmen. Die Gemeinde beantragt, auf eine entsprechende Anweisung im Genehmigungsbeschluss zu verzichten.

4. Beurteilung der Vorbringen der USO durch die Regierung

Hinsichtlich der Vorbringen der USO zur Industriezone Äuli auf der Parzelle Nr. 79 kann auf die vorstehenden Erwägungen unter E. Ziffer 3.2.4 verwiesen werden. Demnach wird die Gewerbe- und Industriezone sistiert, bis Klarheit betreffend das Gesamtprojekt «Fideris – Küblis, neue Linienführung» samt der damit zusammenhängenden Erschliessung und Altlastensanierung sowie der Auswirkungen des Projekts auf den Wildtierkorridor GR35 herrscht. Weiter wird die Gemeinde angewiesen, den Wildtierkorridor GR35 bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan festzulegen (vgl. E. Ziffer 4). Damit wird dem entsprechenden Anliegen der USO Rechnung getragen.

Gemäss Art. 23c NHG sind für Moorlandschaften die Schutzziele zu konkretisieren und zweckmässige Schutz- und Unterhaltsmassnahmen zu treffen. Für die Moorlandschaft ML-227 Faninpass wurden noch keine Schutzziele konkretisiert. Im März 2023 wurde einem Landschaftsplanungsbüro der Auftrag erteilt, einen Grundlagenbericht Moorlandschaft Faninpass zu erarbeiten. Der fertige Bericht wird erst Ende 2024 erwartet. Danach sind Bereinigungen sowie die Erarbeitung von Schutzzielen unter Abstimmung mit der Gemeinde notwendig, bevor eine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung in Betracht gezogen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die von den USO geforderte Frist von zwei Jahren unrealistisch. Die Gemeinde wird jedoch darauf hingewiesen, dass sobald der Grundlagenbericht bzw. erste Entwürfe der detaillierten Schutzziele vorliegen, mit der Erarbeitung der notwendigen Teilrevision der Ortsplanung zu beginnen sein wird.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Anträge der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 31. August 2023 der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung unter den erwähnten Vorbehalten und Auflagen nicht entgegenstehen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 16. März 2023 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Empfehlungen genehmigt.
 - a) Der Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 zweiter Satz BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde folgendermassen angepasst: *"In der Dorfzone kann die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes den Abstand **in Anwendung von Art. 77 Abs. 1 KRG reduzieren**, sofern ein Gebäudeabstand von 5.00 m zu gegenüberliegenden Bauten eingehalten und die Verkehrssicherheit sowie die Erschliessung mit Werkleitungen gewährleistet bleibt."*
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen von Umbau- und Erweiterungsvorhaben an Maiensässen die Bauberatung beizuziehen.
 - c) Der Gemeinde wird empfohlen, das Baugesetz mit einem Hinweis auf die sich aus Art. 18a RPG ergebende Baubewilligungspflicht für Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung resp. für nicht genügend angepasste Solaranlagen zu ergänzen.
2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 und 1:10 000** vom 16. März 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Hinweisen 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) Parzelle Nr. 836: 1090 m² (Einzonung Wohnzone)
- b) Parzelle Nr. 893: 586 m² (Einzonung Wohnzone)
- c) Parzelle Nr. 899: 574 m² (Einzonung Wohnzone)

Die Gemeinde wird angewiesen, beim Amt für Immobilienbewertung die noch fehlenden Gutachten über den Planungsmehrwert im Zusammenhang mit den vorgenannten Einzonungen einzuholen.

2.1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen in den Zonenplänen vom 16. März 2023 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 Rechnungsstellung 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) Parzelle Nr. 836: 1090 m² (Einzonung Wohnzone)
- b) Parzelle Nr. 893: 586 m² (Einzonung Wohnzone)
- c) Parzelle Nr. 899: 574 m² (Einzonung Wohnzone)

2.2.2 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

- a) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (PB 49/23) wird die auf der Parzelle Nr. 757 festgelegte Bauverpflichtung aufgehoben.
- b) Für die übrigen im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 4 BauG.

2.2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für folgende Einzonungen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19b ff. KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung unrealistisch ist: Parzellen Nrn. 567, 806 und 1057.

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, Empfehlungen und Hinweise

- 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 Waldflächen, welche aufgrund altrechtlicher Anlagen bzw. Nutzungen von einer Wintersportzone überlagert werden, werden im Einverständnis mit der Gemeinde aus dem Wald entlassen.
- c) Die auf dem Papierplan fehlerhaft dargestellte Gefahrenzone 2 im Erfassungsbereich «Under Raschitsch/Risli» wird mit Zustimmung der Gemeinde durch einen Hinweis kenntlich gemacht.
- d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Baugestaltungslinie auf den äussersten 140 m des östlichen Bereichs der Gewerbezone „Spanplattenwerk" wird sistiert, bis der definitive Raumbedarf für die Strassen- und Bahnführungen in Form des generellen Projekts des Nationalstrassenvorhabens bekannt ist.
- e) Die Genehmigung des Baufelds A entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse erfolgt bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich dieses Baufeldes unter der Auflage, dass vor Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung, der Rhätischen Bahn und dem Tiefbauamt Graubünden stattgefunden hat.
- f) Die Genehmigung der Gewerbezone „Spanplattenwerk" entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse erfolgt bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich der Parzelle Nr. 13 unter der Auflage, dass vor der Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung, der Rhätischen Bahn und dem Tiefbauamt stattgefunden hat.

- g) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Industriezone auf der Parzelle Nr. 79 wird sistiert, bis abschliessende Klarheit über das Gesamtprojekt «Fideris – Küblis, neue Linienführung» samt dessen Auswirkungen auf die Erschliessung und Altlastensanierung des Gebiets Äuli sowie auf den Wildtierkorridor GR35 herrscht.
- h) Die Gemeinde wird angewiesen, den im kantonalen Richtplan festgelegten Wildtierkorridor GR35 bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan in geeigneter Form zu sichern. Bis zum Vorliegen der entsprechenden Schutzlegung ist dafür zu sorgen, dass die Durchlässigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigt wird.
- i) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Materialentnahme aus dem Arieschbach die nutzungsplanerischen Voraussetzungen bis spätestens Ende 2029 resp. vor Ablauf der Konzession zu schaffen.
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, die fehlenden statischen Waldgrenzen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit in der Nutzungsplanung festzulegen.
- k) Die Gemeinde wird angewiesen, die Abgrenzungen der genehmigten Grundwasser- und Quellschutzzonen innert vier Jahren ab Rechtskraftdatum der detaillierten Schutzzonen auf diese abzustimmen.
- l) Die Gemeinde wird angewiesen, die Schutzzonenausscheidungen für die Quellen Ramaidels (3861-07), das Berggasthaus Fideriser Heuberge (3861-A), das Ski- und Berghaus Arflina (3861-B) und allenfalls die Quelle F2 Lenaloch (Koordinaten ca. 2'776'220 / 1'197'540) bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit vorzunehmen.
- m) Die Gemeinde wird ersucht, das auf der Parzelle Nr. 837 gelegene Wohnhaus mit Schopf (Assek. Nrn. 101 und 101-A) bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Generellen Gestaltungsplan als «Geschützte Baute» festzulegen oder den Verzicht plausibel darzulegen.

- n) Die Gemeinde wird ersucht, die notwendige Teilrevision der Ortsplanung im Zusammenhang mit der Moorlandschaft Faninpass einzuleiten, sobald der diesbezügliche Grundlagenbericht bzw. erste Entwürfe zu den detaillierten Schutzzielen vorliegen.
- o) Der Gemeinde wird empfohlen, die marginalen Überlagerungen von Wald und Wintersportzone, die mutmasslich auf Erfassungsfehler zurückzuführen sind, im Rahmen der Nachführung bereinigen zu lassen.
- p) Der Gemeinde wird empfohlen, im Gebiet der Multikomponentensammel- und Kompostierzone ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die statische Waldgrenze bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan festzulegen.
- q) Der Gemeinde wird empfohlen, den Ortsbildschutzbereich auf die Parzellen Nrn. 848 und 854 auszudehnen.
- r) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Biotopangrenzungen mit der vorgenommenen Festlegung der Naturschutz- und Trockenstandortzonen grundeigentümer- und behördenverbindlich sind.
- s) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass allfällige Konflikte von Bau und Betrieb der Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen im Rahmen der Folgeverfahren (BAB-Verfahren) aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen resp. Standorte vorzusehen sind.
- t) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass verschiedene Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu der am 27. Oktober 2011 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung „Arieschbach“ in Rechtskraft bleiben (vgl. Regierungsbeschluss vom 10. Juni 2013, Protokoll Nr. 512/2013).

3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10 000** vom 16. März 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage, folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgendem Hinweis und folgender Empfehlung genehmigt:
- a) Die Festlegung «Fuss- und Wanderweg geplant» im Bereich des Berghauses Heuberge (Koordinaten ca. 2'774'655/1'193'383) wird unter der Auflage genehmigt, dass das hier geplante Trasse im Rahmen der Bauprojektierung bzw. des BAB-Verfahrens so optimiert wird, dass das Flachmoor FM-744 nicht tangiert wird.
 - b) Die Linienführung des Weges im Bereich des Ausläufers des Flachmoors FM-746 von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'773'396/1'192'958) wird im Einverständnis mit der Gemeinde angepasst.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs gemäss Art. 5a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zur Prüfung vorzulegen sind.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, die fehlenden Wasserleitungen und Hydranten auf den Parzellen Nrn. 13 und 25 im Gebiet „Spanplattenwerk“ bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.
4. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
5. 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.

6. Der Gemeindevorstand Fideris wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. März 2023 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.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

11. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Fideris, 7235 Fideris
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Bundesamt für Strassen, Via C. Pellandini 2, 6500 Bellinzona
- Rhätische Bahn AG, Infrastruktur Projektabwicklung Landerwerb, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
- Rechtsanwältin MLaw Michelle Mehli, Vincenz & Partner, Masanserstrasse 40, 7000 Chur
- WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Grundbuchamt und Handelsregister
- Gebäudeversicherung
- Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin