



Sitzung vom

25. Februar 2025

Mitgeteilt den

26. Februar 2025

Protokoll Nr.

120/2025

Stadt Fürstenu

OP-Teilrevision «Siedlung und Landschaft»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Stadt Fürstenu beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. April 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000 Fürstenu
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000 Fürstenubruck
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 5000 Landschaft
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr, Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Stadt Fürstenu die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. April 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 23. November 2021
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 27. Oktober 2021, Stand Richtplan Siedlung
- Übersicht BZK vom 22. April 2024, Stand vor der Revision

- Übersicht BZK vom 22. April 2024, Stand nach der Revision
- Parzellenliste Einzonungen "Vollzugshilfe PMB"
- Plan Einzonungsflächen 1:3000 Fürstenu "Vollzugshilfe PMB"
- Plan Einzonungsflächen 1:2000 Fürstenaubruck "Vollzugshilfe PMB"
- Auswertungstabelle der kantonalen Vorprüfung vom 18. September 2023
- Übersichtstabelle wertvolle Bauten und Anlagen gemäss Inventar Denkmalpflege vom August 2023
- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nr. 5 des Amts für Immobilienbewertung (AIB) vom 7. August 2023
- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nr. 7 des AIB vom 7. August 2023
- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nr. 8 des AIB vom 7. August 2023
- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nr. 11 des AIB vom 7. August 2023

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. April 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. April 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 2. Mai 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. April 2024 ersuchte der Vorstand der Stadt Fürstenu um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B:

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014

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

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Stadt Fürstenaau bildet die Teilrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgeannten 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 Stadt Fürstenaau die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um ca. 2787 m² reduziert. Diese Zahl resultiert aus einer Reduktion der Wohnzonen um 517 m², der Mischzonen um 107 m² und der Zentrumszonen um 2162 m². Es wurden effektive Auszonungen von WMZ zu Nichtbauzonen im Umfang von 839 m²,

geringfügige Einzonungen von 47 m² und Umzonungen zu übrigen Bauzonen im Umfang von 1995 m² vorgenommen.

Die Revision des kommunalen Baugesetzes (BauG) umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern in der Wohn- und der Wohnmischzone (Art. 20 BauG) sowie die Aufhebung des grossen Grenzabstands, wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 12 BauG). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

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 Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem Regionalen Richtplan Viamala 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 Stadt 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 Erarbeitung des KRL der Stadt Fürstenua erfolgte durch den Stadtvorstand und wurde durch das [REDACTED] sowie das [REDACTED] eng begleitet (vgl. KRL Stand 23. November 2021). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass insbesondere in Fürstenuabruk ein grosses Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgefangen werden kann.

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

Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision 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 keiner Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 4539 m² (Summe aller Erweiterungsflächen von 5787 m² abzüglich der Summe aller Reduktionsflächen von 1248 m²) erweitert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

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

Die Stadt Fürstenau ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-21) 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 Stadt Fürstenau diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

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

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) 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 Stadt Fürstenau 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 richtplan-konform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Viamala

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans **Viamala**.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 18. April 2024 von der Stadt Fürstenua verabschiedete Teilrevision 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 rechtskräftige BauG der Stadt Fürstenua wurde bereits im Zuge der Gesamtrevision 2012 auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit den vorliegenden Anpassungen wird das BauG mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung abgestimmt.

2. 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) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des vorliegenden Genehmigungsverfahrens mussten im BauG einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Im Einzelnen werden folgende Bestimmungen angepasst:

- In Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG wird die Zonenart *"Zone für öffentliche Anlagen"* durch die Zonenart *"Parkierungszone"* ersetzt.
- In Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG wird der Verweis bei der Zone für Gartenbau auf *"Art. 33"* durch *"Art. 34"* ersetzt.
- In Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG wird der Verweis bei der Spielplatzzone auf *"Art. 35"* durch *"Art. 36"* ersetzt.
- Im Zonenschema von Art. 20 BauG wird der Verweis bei der Erholungszone auf *"Art. 312"* durch *"Art. 32"* ersetzt.

- In Art. 33 Abs. 1 BauG werden die Verweise auf die Baubegriffe gemäss IVHB "(6.24)" für unterirdische Bauten und "(6.25)" für Unterniveaubauten ersetzt durch "(2.4)" resp. "(2.5)".
- In Art. 57 Abs. 1 BauG wird der Verweis auf "Art. 55" durch "Art. 56" ersetzt.

Mit Schreiben vom 12. September 2024 wurde die Stadt Fürstenua über die vorgeannten formellen Mängel informiert und deren direkte Korrektur im Rahmen der Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Vorstand der Stadt Fürstenua stimmte mit Schreiben vom 30. September 2024 der Behebung der formellen Mängel im BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im BauG vorzunehmen.

3. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a – 19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Stadt Fürstenua unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 21 BauG). Ausserdem hat sie zusätzliche Vorgaben zum Mehrwertausgleich in Art. 14 ff. BauG aufgenommen. Dies umfasst zusätzliche Abgabebetstände (Art. 15 BauG) sowie die Reduktion des Abgabesatzes auf 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Art. 16 Abs. 1 lit. b BauG).

3.1 Höhe des Mehrwertabgabesatzes – Art. 16 BauG

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes nach Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden in ihrem BauG den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes

öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz nach Art. 19l Abs. 3 KRG umgekehrt bis auf 20 % senken.

Senkt eine Gemeinde in ihrem BauG den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 %, hat sie zu beachten, dass dem Kanton dennoch der gesetzliche Mehrwertabgabeertrag gemäss Art. 19p KRG (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten ist. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge des kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Ansonsten müsste die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % dem Kanton mehr abliefern, als sie von der Grundeigentümerschaft erhoben hat. Dies stünde gegen den Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist. Umgekehrt kommen eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % sowie weitere Abgabetatbestände ausschliesslich der Gemeinde zugute.

4. Festlegung von Mindestdichten – Art. 20 BauG

Wie eingangs ausgeführt, bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im Interesse der baulichen Verdichtung sind im suburbanen Raum gemäss Leitsatz im KRIP-S Mindestdichten mit einer AZ von mindestens 0.8 anzustreben. Die Wohnzone 2 und die Wohnzone 3 werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zusammengefasst und neu als Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6 festgelegt. Verglichen mit der bisher rechtskräftigen Wohnzone 2 (maximale AZ von 0.45), erfolgt somit eine leichte Erhöhung der AZ.

Die Stadt hat sich im KRL und in der Genehmigungsvorlage näher mit den Themen der Ortsbildentwicklung und der Regelbauweise unter Berücksichtigung der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Gestützt auf die diesbezüglich getätigten Ausführungen im PMB sowie angesichts der ortsbaulichen sensib-

len Gegebenheiten und den richtplanerischen Vorgaben zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der schützenswerten Ortsbilder kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Entwicklung im Sinne des KRIP-S ist. Obwohl in der Wohnzone die im suburbanen Raum vorgesehene Minstdichte von 0.8 nicht erreicht wird, ist zumindest eine in diese Richtung führende Entwicklung angestrebt.

5. Sicherstellung der Mindestausschöpfung – Art. 21 BauG

Im KRIP-S werden die Gemeinden im Weiteren angewiesen, in ihren BauG sicherzustellen, dass die festgelegten Minstdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 14). Mit Art. 21 BauG hat die Stadt Fürstenua eine entsprechende Bestimmung erlassen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Stadt die entsprechende Handlungsanweisung gemäss KRIP-S erfüllt hat.

6. Solaranlagen – Art. 67 BauG

Gestützt auf Art. 18a RPG bedürfen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächer in der Bau- und Landwirtschaftszone keiner Baubewilligung. Folglich dürfen bundesrechtskonform gestaltete Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen nicht durch materielle Zonenvorschriften des kantonalen oder kommunalen Baurechts verhindert werden. Gemeinden dürfen zwar die Baubewilligungsfreiheit in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen einschränken und somit eine Baubewilligungspflicht einführen (Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG). Eine grossflächige Einführung der Baubewilligungspflicht oder auch Verbote für Solaranlagen sind allerdings nicht zulässig. Hingegen können gestalterische Einschränkungen von Solaranlagen von Gemeinden erlassen werden, wenn diese begründet und verhältnismässig sind, d. h. sie müssen ein legitimes Schutzziel verfolgen und dürfen zum Schutz dieses berechtigten Anliegens nicht weitergehen als nötig.

Nach Art. 67 Abs. 2 des revidierten BauG sieht die Stadt ein Verbot von Solaranlagen in der Kernzone vor. Ein Verbot von Solaranlagen ist, wie vorstehend dargelegt, aufgrund von Art. 18a RPG jedoch nicht zulässig. Mit Schreiben vom 12. September 2024 hat das ARE die Stadt diesbezüglich angehört und vorgeschlagen Art. 67 Abs. 2 BauG wie folgt anzupassen und den ersten Satz ersatzlos zu streichen:

"In der Kernzone sind keine Solaranlagen erlaubt. In der Dorfzone sind Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energiequellen zurückhaltend in die Baustruktur einzugliedern. Wirken sie störend oder widersprechen sie den gestalterischen Anliegen des Ortsbildschutzes, so kann sie die Baubehörde verbieten."

Gemäss Schreiben vom 30. September 2024 steht die Stadt einer entsprechenden Korrektur ablehnend gegenüber. Sie argumentiert, dass sich das Städtchen Fürstenau, insbesondere die historische Altstadt, durch die historisch wertvollen Gebäudeensembles, aber auch durch seine homogene Dachlandschaft auszeichnet. Solaranlagen in der historischen Altstadt Fürstenau liessen sich aus diesem Grund mit den Anliegen des Ortsbildschutzes grundsätzlich nicht vereinbaren. Da ein Ausschluss von Solaranlagen in der Kernzone nicht möglich ist, beantragt die Stadt, in Art. 67 Abs. 2 den ersten Satz durch folgende Formulierung zu ersetzen:

"In der Kernzone sind nur farblich angepasste Anlagen erlaubt, welche das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die notwendigen Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken."

Wie vorstehend bereits erwähnt, können Gemeinden gestalterische Einschränkungen von Solaranlagen erlassen, wenn diese begründet und verhältnismässig sind. Angesichts der hohen Anforderungen an den Ortsbildschutz in der historischen Altstadt Fürstenau sind diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt. Die Bestimmung ist hinreichend begründet und ist geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel des Ortsbildschutzes zu erreichen. Der von der Stadt vorgeschlagenen Formulierung kann somit zugestimmt werden.

Im Übrigen gibt das am 18. April 2024 beschlossene BauG der Stadt Fürstenau zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000 Fürstenau

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000 Fürstenaubruck

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 5000 Landschaft

1. Korrektur formeller Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Zonenplänen formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Im Weiteren hat die Stadt das ARE im Rahmen der Anhörung auf einen weiteren formellen Mangel hingewiesen und beantragt diesen ebenfalls zu beheben. Namentlich handelt es sich hierbei um folgende Anpassungen:

- Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenau wird der Legendeneinhalt "Bauverpflichtung (Art. 19g KRG / Art. 12 BauG)" entfernt.
- Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck wird der Farbton des Legendeneinhalts "geschützte Baute (Art. 43 BauG)" an den Farbton der geschützten Bauten im Planausschnitt angepasst.
- Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft wird die Linienführung der Erfassungsbereiche Naturgefahren entlang der Gemeindegrenze aufgehoben bzw. korrigiert.
- Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenau, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft wird die Darstellung der Erfassungsbereiche Naturgefahren an die Darstellung des Legendensymbols "Erfassungsbereich Naturgefahren" angepasst.

Der Vorstand der Stadt Fürstenau stimmte mit Schreiben vom 30. September 2024 der Behebung der formellen Mängel in den Zonenplänen zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den Planungsmitteln vorzunehmen.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

2.1. Einleitende Bemerkungen

2.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

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

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

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

2.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Stadt muss demnach insbesondere

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

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

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

2.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

2.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Stadt Fürstenua bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 839 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 1995 m²

- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 47 m²

In der Summe beträgt die **Aus- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund – 2787 m² (– 839 m² – 1995 m² + 47 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Stadt Fürstenua gemäss Übersicht zur BZK Fürstenua vom 22. April 2024 WMZ-Reserven im Umfang von 0,33 ha. Nachfolgend ist zu prüfen, ob diese WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 9) angemessen ist.

2.2.2. Methode zur WMZ-Bedarfsberechnung

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

chen 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 Fürstenau vom 22. April 2024 entsprechen die überbauten WMZ (6,88 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (0,33 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 43 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60m^2);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- AZ gemäss revidiertem BauG (AZ 1, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015–2045 (Szenario hoch) konnte man bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 69 EW in der Stadt Fürstenau ausgehen. Auf dieser Grundlage wurde die Stadt Fürstenau – wie bereits ausgeführt – im KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinde) eingestuft.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 geht für den Gesamtkanton von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum als im Jahr 2016 aus. Für die Stadt Fürstenau hat dies zur Konsequenz, dass sich die hier prognostizierte Bevölkerungszunahme reduziert hat. Basierend auf den Zahlen des BFS resultiert für Fürstenau im Jahr 2035 eine angenommene Bevölkerungszunahme von + 46 EW und im Jahr 2045 eine solche von + 58 EW.

Aufgrund der abweichenden Bevölkerungsprognosen des BFS wurde im Jahr 2022 eine aktualisierte Bevölkerungsprognose aufgearbeitet. Mit der aktuellsten Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 wurde der Trend der Bevölkerungsentwicklung bei einem Grossteil der Gemeinden nach unten korrigiert. Die Prognose geht für die Stadt Fürstenua sogar von einer leicht rückläufigen Entwicklung aus. Bis im Jahr 2040 hat die Stadt Fürstenua gemäss der aktuellen Prognose 338 EW, was einem Rückgang von – 11 EW entspricht.

c) Vorbringen der Stadt

Die Stadt Fürstenua strebt gemäss KRL grundsätzlich kein Bevölkerungswachstum an. Anlässlich der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanungsvorlage stellt die Stadt fest, dass die zum heutigen Zeitpunkt vorhandenen Kapazitätsreserven in etwa der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren gemäss der Prognose des BFS für die Jahre 2019–2050 entsprechen. Aufgrund der noch vorhandenen Kapazitäten verzichtet die Stadt auf WMZ-Einzonungen und ergreift die nötigen Massnahmen zur Innenentwicklung. Gesamthaft betrachtet reduziert sich die WMZ infolge diverser Zonenplananpassungen sogar um rund 0,28 ha.

2.2.3. Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen 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/KISLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Gerade bei Gemeinden mit einer kleinen Gesamtbevölkerung wie der Stadt Fürstenua können die periodischen Prognosen eine hohe Varianz aufweisen. Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle zurückzuführen. So waren die Bevölkerungsprognosen aus

dem Jahr 2016 für Fürstenua noch klar positiv, gingen dann im Jahr 2019 von einem weniger starken Bevölkerungswachstum aus und gehen schliesslich im Jahr 2022 von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. In Gesamtwürdigung dieses Prognoseverlaufs ist es gerechtfertigt, die von der Stadt angenommene Bevölkerungsentwicklung zu stützen. Fürstenua liegt überdies innerhalb des in Graubünden überdurchschnittlich stark wachsenden Wirtschaftsraums Viamala entlang der Autobahn A13. Eine fortwährende Entwicklung ist somit glaubhaft. Insgesamt erscheint der von der Stadt dargelegte – innerhalb der bestehenden Bauzonen gedeckte – Bedarf somit als angemessen.

2.2.4. WMZ-Einzonungen

Die Stadt verzichtet im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven auf grössere WMZ-Einzonungen. Auf der Parzelle Nr. 5 in Fürstenuabruck erfolgt zwecks besserer Überbaubarkeit die Einzonung von 47 m² in die Dorfzone. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 5 stellt eine kleinere Arrondierung dar, ist flächenmässig vollständig kompensiert und erweist sich somit ohne Weiteres als genehmigungsfähig.

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

2.3.1. In Bezug auf Einzonungen

a) Einzonungen ohne Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen keine Einzonungen, die den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG unterliegen. Für folgende Einzonungen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung unrealistisch ist resp. weil es sich um Einzonungen in die Zone für Grünflächen handelt: Parzellen Nrn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 16, 51, 76, 80, 84, 106, 123, 156, 267, 272, 293, 360, 364, 408 und 409.

Bei den Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 345, 346, 347 in die Erholungszone handelt es sich um eine nachträgliche Einzonung einer bereits überbauten und genutzten Fläche. Eine Überbauungspflicht ist auf den vorstehend erwähnten Parzellen deswegen nicht zweckmässig.

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

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

- a) Einzonung Parzelle Nr. 5: 48 m² (Einzonung in die Dorfzone)
Einzonung Parzelle Nr. 5: 190 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 7: 806 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 8: 678 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 11: 617 m² (Einzonung in die Zone für Grünflächen)

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

Die Stadt hat für alle mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen ein Gutachten über den Planungsmehrwert beim AIB erarbeiten lassen und den Planungsunterlagen beigelegt.

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

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

2.3.2. In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

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

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren 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 denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Stadt Fürstenua im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen, mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Stadt im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

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

2.3.3. Hinweise für den Vollzug (Grundbucheintragungen)

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

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

2.4. Gesamtbeurteilung WMZ

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

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

3. Wald

Der Wald wurde in der vorliegenden Planung grundsätzlich korrekt im Sinne der Waldgesetzgebung umgesetzt. Sofern keine Waldabstandslinien oder Baulinien gegenüber dem Wald festgelegt wurden, sind die Waldabstände nach Art. 29 f. des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) einzuhalten.

4. Naturgefahren

Die festgelegten Gefahrenzonen entsprechen dem aktuellen Stand der Pläne der Gefahrenkommission.

5. Naturschutz

5.1. Biotop von nationaler Bedeutung

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

6. Gewässerraum

6.1. Fliessgewässer

Die Stadt "verzichtet" beim Cluser Tobel sowie beim Bual auf die Gewässerraumaus-scheidung im Wald. Diesbezüglich muss von einer Nichtvornahme der Gewässer-raumaussscheidung gesprochen werden, da projektbezogen unter Umständen der Gewässerraum im Wald trotzdem festgestellt werden muss. Die Stadt wird aus die-sem Grund darauf hingewiesen, dass vorliegend bei sämtlichen Gewässern im Wald eine Nichtvornahme der Gewässerraumaussscheidung vorliegt.

6.2. Eindolungen

Der Gewässerraum im Siedlungsgebiet soll bei eingedolten Gewässern entweder festgelegt werden, oder auf die Festlegung soll explizit verzichtet werden. Ein Ver-zicht kommt dann zum Tragen, wenn eine offene Führung nicht mehr möglich ist, das überwiegende öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes jedoch gewährleistet ist. Ist bei Bauvorhaben die Eindolung betroffen, sind punktuell eine offene Wasser-führung zu prüfen und der Gewässerraum nachträglich auszuscheiden.

Gemäss den Ausführungen im PMB wurde für den Muntaviertabach ab der Parzelle Nr. 256 bis zur Parzelle Nr. 355 auf eine Festlegung eines Gewässerraums verzich-tet, da er eingedolt im Strassenkörper verläuft. Aufgrund der Lage im Strassenraum sei an der heutigen Lage kein Öffnungspotenzial vorhanden. Die offene Führung des

Muntaviertbachs neben dem Strassenkörper scheint möglich, da die Lage einer Ausdolung jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, ist das Vorgehen der Stadt zweckmässig. Die Stadt wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen Verzicht zur Gewässerraumausscheidung, sondern um eine Nicht-Vornahme handelt.

7. Baulinien für die bauliche Gestaltung (Baulinie Typ C)

Die Stadt hat in Fürstenau wie auch in Fürstenaubruck entlang der Domleschgerstrasse Baulinien für die bauliche Gestaltung (Baulinie Typ C) festgelegt. Die Domleschgerstrasse ist als kantonale Verbindungsstrasse klassiert und unterliegt somit den Bestimmungen des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100). Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt 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. Aus verkehrssicherheitstechnischen Überlegungen wurde die Stadt im Rahmen der Vorprüfung zudem aufgefordert, im Generellen Erschliessungsplan festzulegen, wie die Verkehrserschliessung sämtlicher durch Baulinien betroffenen Liegenschaften künftig rückwärtig, d. h. ohne direkte Zufahrt an der Kantonsstrasse erfolgen kann.

Aus dem PMB geht diesbezüglich hervor, dass aus Sicht der Gemeinde die ortsbaulichen Aspekte diejenigen der Verkehrssicherheit überwiegen. Zudem sei die Verkehrssicherheit bei sämtlichen betroffenen Bauten bereits sichergestellt resp. bei einem Neubau mit entsprechenden Massnahmen sichergestellt worden. Um insbesondere in Fürstenaubruck den Charakter des Strassendorfs zu wahren, seien entlang der Kantonsstrasse Baulinien des Typs C festgelegt worden. Ergänzend macht die Stadt in ihrer Stellungnahme vom 30. September 2024 sinngemäss geltend, dass dem Instrument des Generellen Erschliessungsplan nicht die Funktion zukomme, die Feinerschliessung einzelner Parzellen aufzuzeigen. Ferner seien der Stadt keine konkreten Konflikte im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit bekannt, zumal für die Durchgangsstrasse vor kurzem ein Sanierungsprojekt genehmigt worden sei. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Im Übrigen seien die ortsbaulichen Aspekte bereits ausführlich im kommunalen

räumlichen Leitbild aufgezeigt worden. Zudem werde auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) darauf hingewiesen, dass es von hohem öffentlichem Interesse sei, den Charakter des Strassendorfs Fürstenaubruck, aber auch der Durchfahrt in Fürstenu, zu wahren, indem der Strassenzug erhalten resp. zusätzlich gestärkt werde. Aus Sicht der Stadt überwiegen aus den dargelegten Gründen eindeutig die Interessen des Ortsbildschutzes.

Das ISOS schreibt Fürstenu eine nationale, und Fürstenaubruck eine regionale Bedeutung zu (vgl. Objekt Nr. 2049 in Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, VISOS; SR 451.12). Die in Fürstenu festgelegten Baulinien befinden sich im Ortsbildteil "Kirchbezirk" mit Erhaltungsziel A. Aufgrund der platzbildenden Anordnung der Sakral- und Profanbauten in ortsbaulich prominenter Stellung in der Kurve am Ortseingang, sowie dank den intakten und abwechslungsreichen Zwischenräumen, weist dieser Ortsbildteil hohe räumliche Qualitäten auf. Das Strassendorf Fürstenaubruck verdankt seine räumlichen Qualitäten insbesondere der dichten Strassenrandbebauung. Vor diesem Hintergrund vermag die Argumentation der Stadt, wonach die Lage der Bauten an der Kantonsstrasse ein schützenswertes Merkmal der Ortsbilder von Fürstenu sowie Fürstenaubruck darstellt, zu überzeugen. Eine Rückversetzung von Bauten um den Kantonsstrassenabstand hätte in den Dorfkernen klarenweise negative Auswirkungen auf den Ortsbildschutz. Die Festlegung von Baugestaltungslinien entlang der bestehenden Gebäudefluchten erweist sich daher als geeignetes Mittel, um die räumlichen Qualitäten der Ortsbilder von nationaler bzw. regionaler Bedeutung zu erhalten. Ferner hat die Stadt nachvollziehbar dargelegt, dass keine akute Gefährdung der Verkehrssicherheit besteht. Es rechtfertigt sich daher, die Ausgestaltung von Zu- und Ausfahrten im Einzelfall bei Vorliegen konkreter Bauabsichten zu definieren. Auf entsprechende Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan kann verzichtet werden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Stadt Fürstenu den Erhalt der Ortsbilder von nationaler bzw. regionaler Bedeutung höher gewichtet als einen allfälligen Ausbau der Domlescherstrasse. Diese Interessenabwägung ist nachvollziehbar und bewegt sich im Rahmen des Planungsermessens der Stadt. Demzufolge können die Baugestaltungslinien in der von der Stadt beschlossenen Form genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr, Entsorgung

Bei Gesamtrevisionen des BauG kommt es erfahrungsgemäss immer wieder zu Konflikten zwischen dem BauG und den weiterhin rechtskräftigen Plänen der Grundordnung. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Baugesetz, Zonenplan sowie Genereller Gestaltungsplan (GEP) gesamthaft revidiert. Im GEP werden im Bereich Entsorgung die korrekten Standorte der Moloks nachgetragen sowie im Bereich Verkehr die geplanten Anschlusspunkte Erschliessungsstrasse aufgehoben, die übrigen Festlegungen des GEP bleiben indessen in Rechtskraft. Dies hat zur Folge, dass bei den weiterhin rechtskräftigen Festlegungen im GEP die Verweise auf die Artikel des neu beschlossenen BauG nicht stimmen. Da die betroffenen Festlegungen im GEP nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision bilden, ist eine direkte Korrektur durch die Regierung nach Art. 49 Abs. 3 KRG nicht möglich.

Die entsprechenden Abweichungen zwischen BauG und GEP führen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, wodurch es zu Vollzugsproblemen bei künftigen Bauvorhaben kommen kann. Daher wird die Stadt dringend ersucht, nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision schnellstmöglich eine Teilrevision des GEP Verkehr und Ver- und Entsorgung durchzuführen um die Abweichungen zwischen BauG und GEP zu beheben. Die Bereinigung zwischen den Festlegungen im GEP und BauG kann als Änderung von untergeordneter Bedeutung betrachtet werden, weshalb der Stadt empfohlen wird, das vereinfachte Planerlassverfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG durchzuführen. Der Vorstand der Stadt Fürstenua erklärte sich mit Schreiben vom 30. September 2024 mit dem vorstehend dargelegten Vorgehen einverstanden.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Teilevision Verkehr, Entsorgung vom 18. April 2024 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 18. April 2024 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) In Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG wird die Zonenart *"Zone für öffentliche Anlagen"* durch die Zonenart *"Parkierungszone"* ersetzt.
 - b) In Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG wird der Verweis bei der Zone für Gartenbau auf *"Art. 33"* durch *"Art. 34"* ersetzt.
 - c) In Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG wird der Verweis bei der Spielplatzzone auf *"Art. 35"* durch *"Art. 36"* ersetzt.
 - d) Im Zonenschema von Art. 20 BauG wird der Verweis bei der Erholungszone auf *"Art. 312"* durch *"Art. 32"* ersetzt.
 - e) In Art. 33 Abs. 1 BauG werden die Verweise auf die Baubegriffe gemäss Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe *"(6.24)"* für unterirdische Bauten und *"(6.25)"* für Unterniveaubauten ersetzt durch *"(2.4)"* resp. *"(2.5)"*.
 - f) In Art. 57 Abs. 1 BauG wird der Verweis auf *"Art. 55"* durch *"Art. 56"* ersetzt.
 - g) Der Wortlaut von Art. 67 Abs. 2 erster Satz BauG wird im Einverständnis mit der Stadt folgendermassen angepasst: *"In der Kernzone sind nur farblich angepasste Anlagen erlaubt, welche das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die notwendigen Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken."*

2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 Fürstenau und Fürstenaubruck** und der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft**, alle vom 18. April 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

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

- a) Einzonung Parzelle Nr. 5: 48 m² (Einzonung in Dorfzone)
Einzonung Parzelle Nr. 5: 190 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 7: 806 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)
- c) Einzonung Parzelle Nr. 8: 678 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)
- d) Einzonung Parzelle Nr. 11: 617 m² (Einzonung in Zone für Grünflächen)

2.1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen in den Zonenplänen vom 18. April 2024 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe

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

2.1.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1.1 hiavor erfolgt unter der Bedingung, dass die Stadt die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5 Anweisung des Stadtvorstands an das Grundbuchamt

Der Stadtvorstand 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 Stadt 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 Grundbucheintragung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Stadt 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 Stadt den Kantonsanteil des Abgabbeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.2.1 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 12 BauG.

2.2.2 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für folgende Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit resp. weil es sich um Einzonungen in die Zone für Grünflächen handelt keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG: Parzellen Nrn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 16, 51, 76, 80, 84, 106, 123, 156, 267, 272, 293, 360, 364, 408, 409.

Bei der Einzonung auf den Parzellen Nrn. 345, 346 und 347 in die Erholungszone handelt es sich um eine nachträgliche Einzonung einer bereits überbauten und genutzten Fläche, weshalb eine Überbauungspflicht auf den erwähnten Parzellen nicht zweckmässig ist.

2.2.3 Anweisung des Stadtvorstands an das Grundbuchamt

Der Stadtvorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3 Weitere direkte Korrekturen und Hinweise

- a) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenau wird der Legendeninhalt "*Bauverpflichtung (Art. 19g KRG / Art. 12 BauG)*" entfernt.
- b) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck wird der Farbton des Legendeninhalts "*geschützte Baute (Art. 43 BauG)*" an den Farbton der geschützten Bauten im Planausschnitt angepasst.
- c) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft wird die Linienführung der Erfassungsbereiche Naturgefahren entlang der Gemeindegrenze aufgehoben bzw. korrigiert.
- d) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenau, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Fürstenaubruck sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft wird die Darstellung der Erfassungsbereiche Naturgefahren an die Darstellung des Legendenymbols "*Erfassungsbereich Naturgefahren*" angepasst.
- e) Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass die Biotopangrenzungen mit der vorgenommenen Festlegung der Naturschutz- und Trockenstandortzonen grundeigentümer- und behördenverbindlich sind.
- f) Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass für Kleingewässer, eingedolte Gewässer und für Gewässer im Waldareal oder im Sömmerungsgebiet Gewässerraumzonen auszuscheiden sind, sofern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse massgeblich verändern.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Teilevision Verkehr, Entsorgung** vom 18. April 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen und folgender Empfehlung genehmigt:
- a) Die Stadt wird ersucht, baldmöglichst eine Teilrevision des Generellen Erschliessungsplans Verkehr und Ver- und Entsorgung durchzuführen um die bestehenden Abweichungen zwischen dem revidierten Baugesetz und dem Generellem Erschliessungsplan zu bereinigen.
 - b) Der Stadt wird empfohlen, die Bereinigung zwischen den Festlegungen des Generellen Erschliessungsplans und des revidierten Baugesetzes im vereinfachte Planerlassverfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG durchzuführen.
4. Die Stadt 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.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, Fürstenau in der Objektliste des Kantonalen Richtplans Siedlung als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
6. Der Stadtvorstand Fürstenau wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 2. Mai 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Stadt eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht 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 Stadt bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts 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 Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin