



Sitzung vom

24. Juni 2025

Mitgeteilt den

25. Juni 2025

Protokoll Nr.

493/2025

Gemeinde Flerden

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Flerden beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2023 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000, Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000, Ver- und Entsorgung, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000, Verkehr, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000, Übriges Gemeindegebiet

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Dezember 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 3. November 2020
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 13. Dezember 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 13. Dezember 2023, Stand nach der Revision
- Bauinventar der Denkmalpflege vom 25. März 2014

- Protokoll der Gefahrenkommission II, inkl. Pläne

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 31. Januar 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. November 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 21. Dezember 2023. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit Schreiben vom 14. März 2024 eine gemeinsame Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Flerden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den

kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Flerden bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher 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 Flerden die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 4753 m² reduziert (ca. 3309 m² Wohnzone, 0 m² Mischzone und ca. 1444 m² Zentrumszone). Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan (GGP) Erhaltungs- und Gestaltungsbereiche ausgeschieden und Baugestaltungslinien festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen in allen Bauzonen (Art. 21 BauG), 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. 11 BauG). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden. Dabei wurden auch die 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 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 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 Flerden hat in Form einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Vertretenden des Gemeindevorstands, unter Einbezug der Bevölkerung, ein KRL erarbeitet (vgl. Stand November 2020). 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 und als Standort für die bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Landwirtschaft. 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 siedlungsgliedernden und ortsbildprägenden Grün- und Freiräumen innerhalb und am Rand der Siedlung berücksichtigt.

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

Im Ergebnis vermag die vorliegende 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 keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 3140 m² reduziert resp. 475 m² verlagert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

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

Die Gemeinde Flerden ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu gross 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 Flerden 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 Viamala

Die Region Viamala ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Entsprechend liegt aktuell erst der Entwurf des Regionalen Richtplans vor. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde jedoch in Abstimmung mit der Regional Richtplanung erarbeitet.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 30. November 2023 von der Gemeinde Flerden 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

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

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

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde in Art. 11 BauG Regelungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland und in Art. 14–16 BauG Regelungen zur Mehrwertabgabe ins BauG aufgenommen. Namentlich wurden für speziell im Zonenplan gekennzeichnete, nicht überbaute Parzellen Bauverpflichtungen mit einer Überbauungsfrist von acht Jahren festgelegt. Diese Regelungen erweisen sich als genehmigungsfähig.

Entsprechend dem Ausgang der Planungsbeschwerde (PB 2/24) ist Art. 71 Abs. 1 BauG folgendermassen anzupassen:

Absatz 1 (alt – zu ersetzen): *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

Absatz 1 (neu): *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

Im Übrigen gibt das am 30. November 2023 beschlossene BauG der Gemeinde Flerden zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 «Dorf»

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 «Übriges Gemeindegebiet»

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 den vorliegend eingereichten Zonenplänen wurden nachfolgende Mängel festgestellt, die einer direkten Korrektur im dargelegten Sinn zugänglich sind:

- In der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000, Dorf, wird zu den mit einer Baulandmobilisierungsmassnahme belegten Flächen unter

den Titeln «*Baulandverfügbarkeit – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit*» und «*Baulandverfügbarkeit – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit gem. rechtskr. NUP (ab 27. April 2010)*» auf «*Art. 11 BauG / Art. 19c – 19g KRG*» verwiesen. Die entsprechenden Flächen liegen jedoch in bestehenden Bauzonen, welche einzig nach Art. 19g KRG zu mobilisieren sind. Demzufolge ist richtigerweise nur auf Art 19g KRG bzw. Art. 11 BauG zu verweisen, wohingegen der Verweis auf Art. 19c KRG zu streichen ist.

- Der abgebildete statische Waldrand entlang der Grenze zwischen der Parzelle Nr. 120 und der Parzelle Nr. 121 entspricht nicht dem rechtskräftigen statischen Waldrand. Im Zonenplan ist der aktuell gültige statische Waldrand abzubilden.
- Gemäss Legende des Zonenplans und GGP 1:1000, Dorf sind Objekte gemäss Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden hinweisend mit einem gelben Stern im GGP zu markieren. Im GGP fehlen die Hinweise auf folgende Bauten, welche vollständigshalber nachzuführen sind:
 - Back- / Ofenhaus (Assek.-Nr. 45-B und Remise (Assek.-Nr. 45-C) auf der Parzelle Nr. 45
 - Stall (Assek.-Nr. 6A) auf der Parzelle Nr. 9
 - Schopf (Assek.-Nr. 66B) auf der Parzelle Nr. 79

Mit Schreiben vom 27. November 2024 hat sich die Gemeinde Flerden mit einer direkten Korrektur dieser formellen Mängel 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 des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

2.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonekapazität 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

Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Flerden bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund -4179 m^2
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund -1118 m^2
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund $+543 \text{ m}^2$

In der Summe beträgt die **Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund -4753 m^2 . Gemäss Übersicht BZK vom 13. Dezember 2023 verbleiben der Gemeinde Flerden 1,12 ha unüberbaute WMZ-Reserven.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist.

2.2.1 Methode zur WMZ-Berechnung

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 Bauzonkapazität (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.

2.2.2 WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Flerden vom 13. Dezember 2023 entsprechen die überbauten WMZ (6,61 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (1,12 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 59

Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen-touristischen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 0.5 in W1 bzw. 0.4 in W2, in Dorfzone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 30 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsprognose

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016–2040 (Szenario hoch) konnte bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von +64 EW in der Gemeinde Flerden ausgegangen werden. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 2,0 %. Bis 2040 lag die entsprechende Prognose bei +138 EW und somit bei rund 2,2 % jährlich. Auf dieser Grundlage wurde die Gemeinde Flerden – 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 2022 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 geht für den Gesamtkanton von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum als im Jahr 2016 aus. Auch für die Gemeinde Flerden hat dies zur Konsequenz, dass von einem wesentlich moderateren Wachstum ausgegangen wird. Basierend auf den Zahlen des BFS resultiert für Flerden im Jahr 2037 eine angenommene Bevölkerungszunahme von +18 EW und im Jahr 2047 von +21 EW.

2.2.3 Vorbringen der Gemeinde

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

- Einwohnerzahl mittelfristig erhöhen
- Historischen Dorfkern erhalten, aufwerten und zeitgemässes Wohnen ermöglichen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen

Die Gemeinde strebt eine durchschnittliche Zunahme der Bevölkerung um 1 % pro Jahr an, was einem Zuwachs von rund 45 Personen innert 15 Jahren bzw. ca. drei Personen pro Jahr entspricht. Dieses Wachstum kann mit den vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde aufgefangen werden. Die Annahme liegt somit höher als die Bevölkerungsprognose 2022, jedoch 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 (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/KISSLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihre 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 Flerden zeigt sich exemplarisch, dass die vorbeschriebenen Unwägbarkeiten der Bevölkerungsprognosen im Einzelfall nur schwer mit dem begründeten Interesse an einem gewissen Mass an Planungssicherheit vereinbar sind. So ist vorliegend zu vergegenwärtigen, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt der Ausarbeitung ihres KRL sowie der zur Vorprüfung eingereichten Planung berechtigterweise – aufgrund der damals vorliegenden BFS-Prognose 2016 sowie der sich daraus ergebenden Klassierung im KRIP-S – von einer starken Bevölkerungsentwicklung von rund

2,0 % ausgehen durfte. Entgegen dieser überdurchschnittlich hohen Prognose entschied sie sich jedoch bereits damals, von einem moderateren Szenario mit 1,0 % 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 2022 aktualisierte Bevölkerungsprognose sogar noch unter dem von ihr angenommenen Wachstum von 1,0 % liegen würde.

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.

2.3. Prüfung der WMZ-Einzonungsflächen

2.3.1 Einzonungskriterien

Gemäss KRIP-S können Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ Einzonungen vornehmen, wenn sie die Anforderungen von Art. 15 RPG und des KRIP-S, Kap. 5.2, erfüllen, (S. 5.2-10). Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) und auf die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kommen für eine Einzonung Flächen in Frage, sofern

- Fruchtfolgeflächen erhalten sowie Natur und Landschaft geschont werden (Art. 15 Abs. 3 RPG);
- die sich für die Überbauung eignen (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG);
- der Bedarf auch bei einer konsequenten Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven ausgewiesen ist (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG);
- Kulturland nicht zerstückelt wird (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);
- die Verfügbarkeit gesichert ist (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Der KRIP-S konkretisiert diese Ziele in Kap. 5.2 folgendermassen:

- Die Mindestanforderungen der öV-Erschliessung müssen erfüllt sein.
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
- Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor.
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu erfüllen.

2.3.2 Vorbringen der Gemeinde zu den WMZ-Einzonungsflächen

Die vorliegende Planung sieht neben verschiedenen kleinen Arrondierungen bzw. Anpassungen der Zonengrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten, die sich ohne Weiteres als genehmigungsfähig erweisen, folgende zwei Einzonungen vor:

- Parzelle Nr. 28: 141 m² Landwirtschaftszone in Dorfzone (unbebaut)
- Parzelle Nr. 139: 111 m² Landwirtschaftszone in Dorfzone (unbebaut)

Zu diesen Einzonungen hält die Gemeinde im PMB fest, dass diese der Erstellung einer unterirdischen Parkanlage dient, für welche aktuell, zwischen der bestehenden unterirdischen Zivilschutzanlage und der Bauzonengrenze nicht genug Raum vorhanden sei. Da die Gemeinde eine dichte Überbauung anstrebe, die jedoch den örtlichen Gegebenheiten angepasst sein solle, müsse die Parkierung aus Platzgründen, sowie aus gestalterischen und ortsbaulichen Überlegungen, zwingend unterirdisch umgesetzt werden. Um eine bessere Überbauung und Erschliessung der Bauzone zu gewährleisten, werde die bestehende Dorfzone in diesem Gebiet deswegen teilweise verlagert. Die Bauzone werde darüber hinaus auch nicht vergrössert, es erfolge einzig eine flächengleiche Umlagerung von ca. 240 m². Um Grösse und Form der Verlagerung zu bestimmen, sei eine Machbarkeitsstudie durchgeführt worden. Diese Studie habe gezeigt, dass eine ortsverträgliche, dichte Überbauung im Einklang mit den umliegenden Gebäuden realisierbar sei. Ferner sei festgestellt worden, dass eine Erschliessung von der Alpstrasse im Osten und die Errichtung einer unterirdischen Parkierungsanlage als passende und ortsverträgliche Lösung gelten.

2.3.3 Beurteilung der WMZ-Einzonungsflächen

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. 28 und 139 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.

2.4. 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. 28: 141 m² (Einzonung in die Dorfzone)
- b) Parzelle Nr. 139: 111 m² (Einzonung in die Dorfzone)

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. 94, 122 und 137. 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. 148, 151, 152, 156, 161, 168, 169, 175 und 182. 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 Mehrwertabgabebetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die Einzonung auf der nachfolgend aufgeführten Parzelle erfüllt den Mehrwertabgabebetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts):

a) Parzelle Nr. 28: 141 m² (Einzonung in die Dorfzone)

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

Die Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert ist sodann gegenüber den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu veranlagen. 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 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 Gemeinde Flerden 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 bzw. acht Jahren für die bereits vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung rechtskräftig genehmigten Bauverpflichtungen (vgl. Art. 11 Abs. 2 und 3 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, finden die Art. 19d bis 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung (vgl. Art. 11 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 Flerden 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 Flerden nachzuführen.

G.

Genereller Erschliessungsplan, Verkehr 1:1000

Genereller Erschliessungsplan, Ver- und Entsorgung 1:1000

Genereller Erschliessungsplan 1:5000

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.

Die Oberurmeinerstrasse wurde mit Beschluss der Regierung vom 6. Juli 2021 (Prot. Nr.681/2021) in das kantonale Strassennetz aufgenommen. Bei der im Generellen Erschliessungsplan (GEP), als bestehend festgesetzten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 292 handelt es sich somit um eine kantonale Verbindungsstrasse. Der Strassenabschnitt ist im GEP als Kantonsstrasse (orientierend) zu klassifizieren. Mit Schreiben vom 27. November 2024 hat sich die Gemeinde Flerden mit einer direkten Korrektur dieser formellen Mängel durch die Regierung einverstanden erklärt.

2. Mountainbike- und Wanderweg durch das Flachmoor FM-2040 Pascuminer See/Bischolsee (Parzelle Nr. 503)

2.1. Ausgangslage

In der Vorprüfungsvorlage waren die generellen Erschliessungspläne ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht Gegenstand der Vorlage. Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage beinhaltet nun die Festlegung der rechtskräftigen Fuss- und Wanderwege bzw. Mountainbikewege im Bereich des Flachmoores «Pascuminer See/Bischolsee» (Objekt-Nr. FM-2040).

Nach Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (FmVo; SR 451.33) sind die Objekte des Flachmoorinventars ungeschmälert zu erhalten. Bestehende Beeinträchtigungen von Objekten sind bei jeder sich bietenden Gelegenheit so weit wie möglich rückgängig zu machen (Art. 8 FmVo). Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 7. November 2024 hat das ARE die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die geplante Festlegung der bestehenden Fuss- und Wanderwege bzw. Mountainbikewege im Spannungsverhältnis zu den genannten bundesrechtlichen Vorgaben steht.

2.2. Anhörung der Gemeinde

Mit Schreiben vom 27. November 2024 beantragt die Gemeinde die Festlegung des Fuss- und Wanderwegs sowie der Mountainbike-Strecke in der beschlossenen Form zu genehmigen. Sie begründet dies im Wesentlichen damit, dass der fragliche Weg für die Gemeinde eine hohe touristische Bedeutung habe. Weiter handle es sich bei den Bikern, die das Heinzenberggebiet besuchten, um Touren- und Endurofahrer, welche erfahrungsgemäss sehr rücksichtsvoll mit der Natur umgingen. Der betreffende Weg sei zudem teilweise bereits auf der Dufourkarte (um 1850) eingezeichnet

und im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historischer Weg ausgewiesen (IVS-Objekt GR 437, Strecke Thusis-Safien Neukirch, Bischolapass). Gemäss Inventar entspräche der Weg dem historischen Verlauf und weise historische Substanz auf. Eine Verlegung des Wegs würde daher diese geschichtsträchtige Verbindung zwischen Heinzenberg und Safiental beeinträchtigen. Ferner entspräche die festzusetzende Linienführung den rechtskräftigen Festlegungen, welche von der Regierung mit Beschluss vom 27. April 2010 (Protokoll Nr. 349/2010) ohne Bemerkungen genehmigt worden seien. Es handle sich somit um vorhandene Wege, welche seit Jahren sowohl von Wanderern als auch von Mountainbikern genutzt würden. Durch diese Doppelnutzung seien nie Konflikte festgestellt worden.

Schliesslich verweist die Gemeinde auf den Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 zur OP-Revision der Gemeinde Arosa (Protokoll Nr. 574/2023), worin ebenfalls im GEP festgelegte Mountainbikestrecken genehmigt worden seien, welche Flachmoorbereiche tangierten. Die Nichtgenehmigung von vergleichbaren Festlegungen in der vorliegenden Planung würde demnach eine Ungleichbehandlung darstellen.

2.3. Beurteilung durch die Regierung

Wie die Gemeinde zutreffend festhält, hat die Regierung die Festlegung von Mountainbike- und Wanderwegen im GEP durch die Gemeinde Arosa im genannten Beschluss genehmigt. Es handelt sich hierbei ebenfalls um bestehende Wege, welche für die Bikenutzung nicht ausgebaut werden sollten, jedoch teilweise Flachmoorbereiche tangieren. In sachverhaltlicher Hinsicht ist die Situation mit der vorliegenden Ausgangslage also vergleichbar. Gegen die regierungsrätliche Genehmigung der Planfestlegungen der Gemeinde Arosa wurde seitens von Umweltschutzorganisationen Beschwerde beim Obergericht erhoben. Das entsprechenden Rechtsmittelverfahren (VR3 23 80) ist derzeit noch hängig. Darin wird das Gericht insbesondere darüber zu entscheiden haben, ob die GEP-Festlegung bestehender Wege im Bereich von Flachmooren als Wander- bzw. Mountainbikewege mit den bundesrechtlichen Vorgaben der FmVo vereinbar ist. Insofern stehen Rechtsfragen zur Debatte, die auch für die Genehmigung der vorliegenden Planung der Gemeinde Flerden relevant sind. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Mountainbike- und Wanderwegs im Bereich des Flachmmoors Pascuminer

See/Bischolsee (Objekt-Nr. FM-2040) bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids im obergerichtlichen Verfahren VR3 23 80 (betreffend die Gemeinde Arosa) zu sistieren. Der vorliegende Genehmigungsentscheid wird mit einem entsprechenden Vorbehalt verbunden.

H.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen (fortan USO genannt) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des 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. Falls die USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen einen Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Vorliegend reichten die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden am 14. Mai 2024 frist- und formgerecht eine gemeinsame Stellungnahme ein. Entsprechend werden die USO in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der USO vom 14. März 2024

In ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 14. März 2024 stellten die USO folgende Anträge:

- a) *Das Flachmoor Objekt FM-2040 sei ungeschmälert zu erhalten. Insbesondere sei der bestehende, durch das Flachmoor verlaufende Bike- und Wanderweg ausserhalb des Flachmoors zu verlegen und der alte Wegverlauf sei zu renaturieren.*

- b) *Die Anzahl Bauzonen seien noch weiter zu reduzieren und die überbauten Bauzonen seien konsequenter zu mobilisieren (Flächendeckende Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0.5).*
- c) *Die Lagerung aller Abfälle (ausser Grüngut) sei in der unmittelbaren Nähe der bzw. in die Siedlung zu verschieben.*
- d) *Die Anzahl Pflichtparkplätze sei aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren. Darüber hinaus sei ein Ausnahmeartikel im Baugesetz aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.*

3. Vernehmlassung der Gemeinde Flerden zu den Vorbringen der USO

Im Rahmen des Anhörungsschreibens vom 28. Mai 2024 nahm die Gemeinde Flerden zu den Anträgen der USO Stellung. Bezüglich der Anträge zum Flachmoor verweist sie auf ihre Ausführungen im Rahmen der kantonalen Anhörung (vgl. vorangehend G. Ziffer 2.2). Bezüglich der Bauzonendimensionierung führt die Gemeinde aus, dass die Gemeinde Flerden in den letzten 20 Jahren stark gewachsen sei und eine positive Bevölkerungsprognose aufweise. Die Gemeinde führt weiter aus, sie habe im Rahmen der laufenden Revision Auszonungen vorgenommen. Die in der Bauzone verbleibenden Baulandreserven seien aus raumplanerischer Sicht nicht für eine Auszonung geeignet. Die verbleibende Reserve entspreche ca. 40 Einwohnern, was wiederum mit den Reserven nach der Baulandflächen- und Einwohnerdichtebetrachtung übereinstimme. Hinsichtlich des Antrags auf konsequentere Mobilisierung mittels Erhöhung der Ausnutzungsziffer führt die Gemeinde aus, dass in den beiden Wohnzonen W1 und W2 die Ausnutzungsziffer gegenüber der rechtskräftigen Regelung stark erhöht (+25 % und +33 %) worden sei. Diese Erhöhung beurteilt die Gemeinde als verträglich. Die Gemeinde hält fest, dass eine noch stärkere Erhöhung der Ausnutzungsziffern (überall auf 0.5) den Charakter der locker bebauten ländlichen Siedlung sehr stark und unangemessen beeinträchtigen würde. Betreffend der Abfalllagerung führt die Gemeinde aus, dass es sich bei der Zwischenlager- und Aufbereitungszone, gemäss Art. 36 des revidierten Baugesetzes um eine Zone für die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Grüngut und unverschmutztem Aushubmaterial handelt. Sowohl die Lage als auch die Grösse der Zone seien bereits rechtskräftig festgelegt worden und seien im Rahmen der laufenden Revision nicht verändert worden. Hinsichtlich des Antrags auf die Festlegung einer Maximalzahl an Parkplätzen je nach

Baute zu definieren führt die Gemeinde aus, dass da die Gemeinde Flerden auf den motorisierten Individualverkehr und ein entsprechendes Parkplatzangebot angewiesen ist, sei die Festlegung einer maximalen Anzahl Parkplätze nicht gerechtfertigt. Der Revisionsentwurf sehe stattdessen eine Differenzierung der Pflichtparkplätze in den verschiedenen Bauzonen vor. Damit werde den teilweise engen Platzverhältnissen z. B. in der Dorfzone angemessen Rechnung getragen.

Die Gemeinde beantragt, sämtliche Anträge von Pro Natura und WWF abzulehnen. Die Nutzungsplanung sei gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

4. Beurteilung der Vorbringen der USO durch die Regierung

Hinsichtlich des Antrags a) der USO zum Flachmoor (FM-2040) kann auf die vorstehenden Erwägungen unter E. Ziffer 2.3 verwiesen werden. Demnach wird das Genehmigungsverfahren betreffend die GEP-Festlegungen des gerügten Mountainbike- und Wanderwegs bis zum Vorliegen eines Gerichtsentscheids betreffend die vergleichbare Planung in der Gemeinde Arosa sistiert. Über die diesbezüglichen Vorbringen der USO wird die Regierung demnach nach Aufhebung der Sistierung befinden.

Hinsichtlich des Antrags b) zur Bauzonendimensionierung und Mobilisierung der Bauzonenreserven, ist festzuhalten, dass die Gemeinde Flerden gemäss KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ gilt. Demnach trifft sie gemäss den richtplanerischen Vorgaben keine Pflicht zur Bauzonenreduktion. Weiter ist festzustellen, dass die Gemeinde Flerden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ihre WMZ in der Bilanz um rund 4753 m² reduziert. Darüber hinaus werden die noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Gemeinde kommt somit Ihrem Auftrag gemäss KRIP-S nach, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie sieht in ihrer Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen vor. Weitere Massnahmen drängen sich aktuell nicht auf. Hinsichtlich der Vorbringen c) der USO zur Zwischenlager- und Aufbereitungszone, wird darauf verwiesen, dass es sich bei der Zwischenlager- und Aufbereitungszone um eine bereits rechtskräftig festgelegte Zone handelt, welche mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung lediglich bestätigt wird. Es wird festgehalten, dass

sowohl gemäss dem rechtskräftigen als auch gemäss dem neuen Baugesetz in der Zwischenlager- und Aufbereitungszone nur die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Grünabfällen und unverschmutztem Aushubmaterial zulässig ist. Aus Sicht der Regierung spricht nichts gegen die erneute Festlegung der Zone in der neuen Ortsplanung.

In Bezug auf die Vorbringen d) der USO zur Streichung der Anzahl Pflichtparkplätze aus dem Baugesetz gilt es festzuhalten, dass sich die Regelung der Pflichtparkplätze am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MuBauG2020) orientiert und von der Regierung als genehmigungsfähig erachtet wird. Den Ausführungen der Gemeinde kann in diesem Zusammenhang vollumfänglich gefolgt werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Anträge der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 14. März 2024 der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung – unter dem erwähnten Sistierungsvorbehalt – nicht entgegenstehen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 30. November 2023 verabschiedete **Baugesetz** wird mit folgender direkter Korrektur genehmigt:
 - a) Art. 71 des Baugesetzes wird folgendermassen geändert:
 - **Absatz 1 (neu):** *Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*
2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 und 1:5000** vom 30. November 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anordnungen, Anweisungen, Hinweisen sowie folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 28 in die Dorfzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

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 30. November 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung 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 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

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

2.1.6 Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das

von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

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

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.2.1 Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 11 BauG:

- a) Parzelle Nr. 28: 141 m² (Einzonung in die Dorfzone)
- b) Parzelle Nr. 139: 111 m² (Einzonung in die Dorfzone)

2.2.2 Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 11 BauG.

2.2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für folgende Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG: Parzellen Nrn. 94, 122 und 137.

2.2.4 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

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

2.3 Direkte Korrekturen

- a) In der Planlegende des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans 1:1000 wird bei der Baulandmobilisierung der Bauzonen «19c -» gestrichen, so dass diese Einträge neu «*Baulandverfügbarkeit – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit gem. rechtskr. NUP (ab 27. April 2010); Art. 11 BauG / 19g KRG*» und «*Baulandverfügbarkeit – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit; Art. 11 BauG / 19g KRG*», lauten.
 - b) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Dorf, wird die statische Waldgrenze an die rechtskräftige statische Waldgrenze (d. h. ohne «Vermessener Waldrand») angepasst.
 - c) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Dorf, werden die Objekte mit den Assek. Nrn. 45-B, 45-C, 6A und 66B mit Hinweisen auf das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden versehen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1000 und 1:5000** vom 30. November 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Festsetzung des Mountainbikewegs sowie des Fuss- und Wanderwegs im Generellen Erschliessungsplan 1:5000, Übriges Gemeindegebiet, im Bereich des Flachmoors Pascuminer See/Bischolsee (Objekt-Nr. FM-2040) wird bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids im obergerichtlichen Verfahren VR3 23 80 (betreffend die Gemeinde Arosa) sistiert.
 - b) Im Generellen Erschliessungsplan 1:5000, Übriges Gemeindegebiet, wird der Strassenabschnitt der Oberurmeinerstrasse auf der Parzelle Nr. 292 anstelle von «*Erschliessungsstrasse*» als «*Kantonsstrasse (orientierend)*» festgelegt.

4. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss 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 Flerden wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 30. November 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 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 Gemeinde 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 verwaltungsgerichtliche Beschwerde eingereicht werden bzw. wenn allfällige verwaltungsgerichtliche Beschwerden abgewiesen worden sind.

11. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Flerden, Heinzenbergstrasse 15, 7426 Flerden
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 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 Gemeinden
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Gebäudeversicherung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Bühler", written over a horizontal line.

i.V. Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Spadin", written over a horizontal line.

Daniel Spadin