

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

19. Dezember 2017

Mitgeteilt den

20. Dezember 2017

Protokoll Nr.

1102

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Fideris** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom **18. April 2017** eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 36)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Industriegebiet Au
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Industriegebiet Au

Ein auf den 24. April 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) der Gemeinde **Fideris** gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom **21. Juni 2017** beschlossen auch die Stimmberechtigten der Gemeinde **Jenaz** eine Teilrevision ihrer Ortsplanung. Sie verabschiedeten im Einzelnen die folgenden Planungsmittel:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 51 sowie Ergänzung Zonenschema)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Industriegebiet Au
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Industriegebiet Au

Die Gemeinde **Jenaz** reichte ihrerseits einen auf den 29. Juni 2017 datierten PMB gemäss Art. 47 RPV ein.

Der Regierung liegt ein Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013 „Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Fideris“ vom 24. April 2017 vor. Dieser Nachtrag ergänzt das im Jahr 2013 für das Areal des ehemaligen Spanplattenwerks erarbeitete Nutzungskonzept (vgl. PMB vom Februar 2014, Ziff. 4, S. 11 ff.).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zu den beiden Nutzungsplanungsvorlagen der Gemeinden Fideris und Jenaz vom 18. April resp. 21. Juni 2017 mit Datum vom 25. Januar 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse der Gemeinden Fideris und Jenaz vom 18. April resp. 17. Juni 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgten am 28. April resp. 30. Juni 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. Mai resp. vom 10. Juli 2017 ersuchten die Gemeindevorstände von Fideris resp. Jenaz um Genehmigung der beiden Revisionsvorlagen im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Ausgangslage

1. Nutzungskonzept 2013 / Nationalstrassen- und Eisenbahnprojekt

Am 25. November 2013 wurde ein Nutzungskonzept für das Spanplattenareal im Gebiet „Au“ unter Mitwirkung von Vertretern der Gemeinde Fideris, der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie verschiedener kantonalen Ämtern verabschiedet. Basierend darauf erfolgte für Teile des betroffenen Gebiets eine Teilrevision der Ortsplanung, welche die Stimmberechtigten der Gemeinde Fideris am 7. Februar 2014 beschlossen. Die diesbezügliche regierungsrätliche Genehmigung erfolgte mit Beschluss Nr. 132 vom 24. Februar 2015.

In der Zwischenzeit arbeitete das kantonale Tiefbauamt (TBA) an einem Projekt für eine neue Linienführung der Nationalstrasse A28 für die Teilstrecke zwischen dem heutigen Anschluss „Jenaz“ und dem Anschluss „Küblis Dalvazza“. Im Verlauf der

Projektierung stellte sich heraus, dass gleichzeitig auch die Linie der Rhätischen Bahn (RhB) neu geführt werden muss. Ein konsolidierter Entwurf dieses Strassen- und Eisenbahnprojekts, welcher sich nach heutigem Kenntnisstand in seinen wesentlichen Elementen nicht mehr massgeblich verändern wird, liegt in der Zwischenzeit vor (vgl. Variante A61 – A28 offenes Trasse [RhB Tunnel] vom November 2016).

2. Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013

Wegen des erwähnten Strassen- und Eisenbahnprojekts sah sich die Gemeinde Fideris mit der Situation konfrontiert, dass sich insbesondere in Bezug auf die Arealerschliessung, die Nutzungsetappierung sowie die Überbaumöglichkeiten der vom erarbeiteten Nutzungskonzept vom 25. November 2013 erfassten Flächen des Gebietes „Au“ eine neue Ausgangslage sowie verschiedene Änderungsnotwendigkeiten ergaben. In der Folge erarbeitete die Gemeinde einen auf den 24. April 2017 datierten Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013, welcher im Vergleich zum ursprünglichen Konzeptpapier vom 25. November 2013 die folgenden wesentlichen Änderungen beinhaltet:

- Anschluss der Kantonsstrasse im Westen des Spanplattenareals im Bereich des heutigen Anschlusses „Jenaz“.
- Führung der Kantonsstrasse zwischen dem Anschluss „Jenaz“ und dem Anschluss „Fideris“ auf dem heutigen Trasse der Nationalstrasse A28 unmittelbar längs der nördlichen Grenze des Areals des ehemaligen Spanplattenwerks.
- Arealinterne Erschliessung der unteren Nutzungsebene über eine zentrale Erschliessungsachse mit senkrecht dazu angeordneten Feinerschliessungen.
- Option für die Verlegung der bestehenden Zufahrt auf die obere Nutzungsebene in ihrem westlichen Bereich einerseits in Richtung Jenaz an die Bauzonengrenze sowie andererseits in südliche Richtung, was einen grösseren Materialabtrag erforderlich machen würde.
- Änderung der Nutzungsetappierungsrichtung von West nach Ost statt von Ost nach West und damit einhergehend Ansiedlung einer Migros-Filiale neu im westlichen Bereich des Areals statt wie ursprünglich vorgesehen im östlichen Bereich.
- Ergänzung mit einem geplanten Baustandort für ein mögliches Erweiterungsgebiet des Industrie- und Gewerbestandes östlich anschliessend an das Areal des ehemaligen Spanplattenwerks, was einerseits eine entsprechende Ein-

zonung sowie andererseits eine Böschungsverschiebung in südliche Richtung mit entsprechendem Materialabtrag nötig machen würde.

C.

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlagen „Industriegebiet Au“

Aufgrund der erwähnten Änderungen des Nutzungskonzepts sind im Vergleich zur Nutzungsplanungsvorlage vom 24. Februar 2015 erneut nutzungsplanerische Anpassungen erforderlich, wobei davon neu auch Territorium der Gemeinde Jenaz betroffen ist. Inhalt der zur Vorprüfung eingereichten Nutzungspläne der beiden betroffenen Gemeinden Fideris und Jenaz bilden im Einzelnen die folgenden wesentlichen Elemente:

- Öffnung aller in den Gemeinden Fideris und Jenaz ausgeschiedenen Gewerbezone für Dienstleistungsbetriebe, wobei für die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ gewisse Einschränkungen gelten (vgl. Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauG Fideris sowie Art. 51 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauG Jenaz).
- Festlegung einer Gewerbezone „Spanplattenwerk“ für die vollständige untere Nutzungsebene des ehemaligen Spanplattenwerkareals im Halte von 67 204 m².
- Zuweisung von 9764 m² umfassenden und östlich anschliessend an das ehemalige Spanplattenwerkareal gelegenen Flächen der Parzellen Nr. 11, Nr. 12, Nr. 26 (Teilfläche), Nr. 28 (Teilfläche) und Nr. 42 (Teilfläche) von der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ respektive von der Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe in eine Gewerbezone.
- Überlagerung eines grossen Teils der auf Territorium der Gemeinde Jenaz ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ mit einer Grundwasser- und Quellschutzzone.
- Festlegung von vier teils grossflächigen Baufeldern A innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“, wobei diese Baufelder A für produzierende Gewerbebetriebe bestimmt und darin Gross- und Detailhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

- Festlegung eines rund 3240 m² grossen Baufeldes B innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“, worin die Gemeinden Fideris und Jenaz auch Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen bewilligen können.
- Festlegung einer die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ überlagernden Freihaltezone (Gemeinde Fideris) respektive eines Freihaltbereichs (Gemeinde Jenaz), welche den zwischen der ersten und der zweiten Nutzungsebene des Areals des ehemaligen Spanplattenwerks existierenden Rain betreffen.
- Festlegung eines Hochbauverbotes am westlichen Rand der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ für denjenigen Teil des auf Territorium der Gemeinde Jenaz liegenden Rains, welcher nicht von einem Freihaltbereich überlagert ist.
- Festlegung einer Baugestaltungslinie, welche unmittelbar südlich parallel zur Nationalstrasse A28 verläuft.
- Festlegung eines Hecken- und Feldgehölzes im Süden der grossen ehemaligen Werkhalle.
- Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht für die gesamte ausgeschiedene Gewerbezone „Spanplattenwerk“.
- Aufhebung bisher rechtskräftiger Elemente des Generellen Gestaltungsplans (Baulinie und Gestaltungsberatungspflicht) innerhalb der mit Regierungsbeschluss Nr. 132 vom 24. Februar 2015 genehmigten Gewerbezone „Spanplattenwerk“ auf Territorium der Gemeinde Fideris.
- Aufhebung bisher rechtskräftiger Elemente des Generellen Gestaltungsplans (Rainkante / Böschungsfuss; Hochbauverbot sowie zu pflanzende Hecken und Feldgehölze) innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ auf Territorium der Gemeinde Jenaz.
- Festlegung von zwei geplanten Anschlüssen an die heutige Nationalstrasse A28 im westlichen sowie im östlichen Rand der Gewerbezone „Spanplattenwerk“.
- Festlegung der geplanten inneren Erschliessung (Strassen sowie Wasser- und Kanalisationsleitungen) für die untere Nutzungsebene des Areals des ehemaligen Spanplattenwerks.

- Festlegung von geplanten und bestehenden privaten Erschliessungsstrassen zur oberen Nutzungsebene.
- Streichung von verschiedenen geplanten Anschlusspunkten „Erschliessungsstrasse“ von der unteren auf die obere Nutzungsebene.
- Streichung einer geplanten Erschliessungsstrasse ab heutiger Strasse nach Fideris in Richtung der unteren Nutzungsebene des ehemaligen Spanplattenwerkareals.

Bei der Bearbeitung der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanungen „Industriegebiet Au“ stand für die beiden betroffenen Gemeinden im Vordergrund, dass damit die folgenden Ziele erreicht werden können:

- Reaktivierung des teilweise brachliegenden Geländes für möglichst wertschöpfungsstarke Betriebe.
- Aufzeigen der Bebauung und Erschliessung des Gesamtareals in Form eines Nutzungskonzepts.
- Umsetzung der wesentlichen Elemente des Nutzungskonzepts in die Nutzungsplanung der beiden betroffenen Gemeinden.
- Gewährleistung einer etappierten Überbauung und Nutzung des Gesamtareals mit gleichzeitiger Sicherstellung einer gewissen Flexibilität.
- Schaffung von Planungssicherheit bezüglich Bebauung, Erschliessung und Etappierung.
- Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung.
- Koordination der planerischen und der baurechtlichen Rahmenbedingungen zwischen den beiden betroffenen Gemeinden Fideris und Jenaz bezüglich des Areals des ehemaligen Spanplattenwerks samt angrenzenden Bereichen.

Auslöser der vorliegenden Nutzungsplanungen „Industriegebiet Au“ der beiden Gemeinden Fideris und Jenaz bildet das nach wie vor vorhandene Interesse der Genossenschaft Migros AG, innerhalb der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ eine Filiale zu erstellen.

D.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegenden Teilrevisionen der Ortsplanung mit dem rechtskräftigen Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Prättigau, namentlich mit den hier massgeblichen regionalen Teilrichtplänen „Arbeitsplatzgebiete“ (von der Regierung mit Beschluss Nr. 489 am 2. Mai 2006 genehmigt) sowie „Siedlung und Ausstattung“ (von der Regierung mit Beschluss Nr. 360 am 22. April 2014 genehmigt) übereinstimmen. Ferner ist die Kompatibilität der vorliegenden Nutzungsplanungen mit dem kantonalen Richtplan „Siedlung“, welcher sich unmittelbar vor der Beschlussfassung durch die Regierung befindet, zu bewerten.

Aussagen in Bezug auf die Richtplanung finden sich im vorliegenden PMB der Gemeinde Fideris (vgl. Ziff. 3.1 f., S. 5 f.). In Ergänzung zu diesen Aussagen drängen sich die folgenden weiteren Ausführungen auf:

2. Regionaler Richtplan

Unter den Leitüberlegungen des im PMB erwähnten regionalen Richtplans „Arbeitsplatzgebiete“ vom 10. November 2005 ist ausgeführt, dass die Region unter anderem eine überkommunal abgestimmte Standortförderung in den Gebieten von regionaler Bedeutung unterstützt. Als Auftrag an die Gemeinden ist im erwähnten regionalen Richtplan formuliert, dass diese die Arbeitsplatzgebiete gemäss ihrer Bedeutung erschliessen. Bei Standorten von regionaler Bedeutung – wie im Fall des Areals des ehemaligen Spanplattenwerks – setzen sie sich für eine verbesserte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) ein, sichern die Erweiterungsmöglichkeiten und regeln die Verfügbarkeit des Bodens.

3. Kantonaler Richtplan (RIP 2000)

Der rechtskräftige RIP 2000 enthält einen potentialorientierten Ansatz, wonach die räumliche Entwicklung an die langfristig besten und konkurrenzfähigsten Standorte gelenkt werden soll. Im Grundsatz wird an diesem Grundsatz auch bei der bevorstehenden Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen „Raumordnungspolitik und Siedlung“ festgehalten werden (vgl. dazu die untenstehenden spezifischeren Ausführungen). Im Rahmen des regionalen Richtplans „Siedlung und Ausstattung“ vom 15. November 2012 konnte dieser Aspekt indes nur ansatzweise behandelt werden, obwohl dies einem Auftrag des RIP 2000 entsprochen hätte (vgl. RB Nr. 360 vom 22. April 2014, Ziff. 2.3.3, S. 10 f.).

Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen „Raumordnungspolitik und Siedlung“, welche sich unmittelbar vor der Beschlussfassung durch die Regierung befindet, wurden die Standortprofile für die kantonal bedeutenden Arbeitsplatzgebiete geschärft. Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass das Areal des früheren Spanplattenwerks, welches als Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung ist, für stark emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe geeignet ist und dass Nutzungen, die das Potential des Gebiets vermindern oder unerwünschte Entwicklungen auslösen, auszuschliessen sind. Explizit ist im kantonalen Richtplanentwurf betreffend das frühere Spanplattenwerkareal festgehalten, dass darin Detailhandelsbetriebe ausser in speziellen, untergeordneten Zonen nicht zulässig sein sollen (vgl. Objektliste im kantonalen Richtplanentwurf). Ferner sind im vorerwähnten Entwurf der kantonalen Richtplananpassungen Handlungsanweisungen zuhanden der Gemeinden festgehalten.

Aufgrund der vorgenommenen Prüfung kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Teilrevisionen der Ortsplanung der Gemeinden Fideris und Jenaz mit den Zielen und Grundsätzen sowohl des regionalen als auch des rechtskräftigen sowie des zukünftigen kantonalen Richtplans übereinstimmen und sich somit als richtplan-konform erweisen. So schaffen die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne (ZP/GGP) 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinden Fideris und Jenaz explizit nur in einem untergeordneten Bereich der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ die Möglichkeit, Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen zu bewilligen (vgl. Baufeld B in Verbindung mit Art. 36 Abs. 2, Ziff. 2 BauG

Fideris sowie Art. 51 Abs. 3 Ziff. 2 BauG Jenaz). Im Übrigen ist die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ für produzierende Gewerbebetriebe, worunter selbstredend explizit auch Industriebetriebe fallen, reserviert.

In Bezug auf die für solche wichtigen Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung zurzeit noch nicht rechtskräftigen Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans zuhanden der Gemeinden ergibt sich die Feststellung, dass die Gemeinden Fideris und Jenaz in verschiedenen Bereichen die nötigen Massnahmen bereits ergriffen haben. In einzelnen Bereichen werden sie zukünftig aber zusätzlich tätig werden müssen, so namentlich im Zusammenhang mit Massnahmen zur Umsetzung der auf den 1. Mai 2014 geänderten Raumplanungsgesetzgebung (Sicherung der Verfügbarkeit, Mobilisierung und Verdichtung; vgl. Abschnitt F, Ziff. 1 nachstehend), zur verbesserten Erreichbarkeit mit dem öV (vgl. die vorstehenden Ausführungen zum regionalen Richtplan) sowie im Zusammenhang mit der Umsetzung von bedeutenden Massnahmen aus dem erarbeiteten Nutzungskonzept (vgl. Abschnitt F, Ziff. 2 nachstehend).

E.

Teilrevisionen der Baugesetze

1. Art. 36 BauG Fideris

Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2 BauG sieht vor, dass die Baufelder A für produzierende Gewerbebetriebe bestimmt sind. Es wird festgehalten, dass unter den Begriff „Produzierende Gewerbebetriebe“ auch Industriebetriebe fallen.

2. Art. 51 BauG Jenaz

Auch Art. 51 Abs. 3 Ziff. 2 BauG sieht vor, dass die Baufelder A für produzierende Gewerbebetriebe bestimmt sind. Analog zum BauG der Gemeinde Fideris wird auch hier festgehalten, dass unter den Begriff „Produzierende Gewerbebetriebe“ ausdrücklich auch Industriebetriebe fallen.

Im Übrigen geben die am 18. April resp. am 21. Juni 2017 beschlossenen Teilrevisionen der Baugesetze der Gemeinden Fideris und Jenaz zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000 Industriegebiet Au

1. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 stimmte die Schweizer Bevölkerung einer Teilrevision des RPG zu, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft trat. In der Übergangsbestimmung (Art. 38a Abs. 2 RPG) ist geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52 Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Gemäss den vorliegenden ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au sind keine Bauzonenerweiterungen geplant. Vielmehr geht es um eine Umzonung von rechtskräftigen Bauzonen (Industriezone und Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe) in andersartige Bauzonen (Gewerbezone „Spanplattenwerk“ sowie Gewerbezone). Unter Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung der vorliegenden Zonenpläne „Industriegebiet Au“ 1:2000 somit ohne weiteres möglich.

Die Gemeinden Fideris und Jenaz werden jedoch darauf hingewiesen, dass die eingangs erwähnte Teilrevision des RPG weitere Bestimmungen enthält, welche in Zukunft voraussichtlich zu verschiedenen Auswirkungen auf bereits bestehende rechtskräftige Bauzonen führen werden. Solche Auswirkungen werden auch die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ sowie die Gewerbezone, aber auch auf die im Bereich des ehemaligen Spanplattenareals nach wie vor rechtskräftigen weiteren Gewerbe- und

Industriezonen 1. und 2. Erschliessungsetappe betreffen. Zu denken ist dabei namentlich an Massnahmen, mit welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), an Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden respektive ungenügend genutzten Flächen bestehender Bauzonen und zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) sowie insbesondere auch an Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 15a RPG). Der diesbezüglich konkrete Handlungsbedarf wird sich aus der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen „Raumordnungspolitik und Siedlung“, welche vor der regierungsrätlichen Beschlussfassung steht, sowie aus den ebenfalls laufenden Revisionsarbeiten zur kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ergeben. Die im PMB der Gemeinde Fideris enthaltenen Aussagen hinsichtlich der Regelung der Verfügbarkeit der Gewerbezonflächen (vgl. Ziff. 2.3, S. 5) nimmt die Regierung zur Kenntnis.

In Verbindung mit den vorstehenden Hinweisen ergibt sich somit zusammenfassend, dass die ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung entsprechen. Die vorerwähnten Nutzungspläne sind unter diesem Gesichtspunkt daher genehmigungsfähig.

2. Umsetzung im Rahmen der Folgeverfahren

Die in den vorliegenden ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au zu genehmigenden Gewerbezon sowie Gewerbezon „Spanplattenwerk“ bilden Bestandteil der Bereiche A, B und C gemäss Nutzungskonzept 2013. Weil konkrete nutzungsplanerische Vorgaben in den Nutzungsplanungsvorlagen teilweise fehlen, wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren sicherzustellen sein, dass die im vorerwähnten Nutzungskonzept festgehaltenen Stossrichtungen und Rahmenbedingungen mittels konkreter Vorgaben umgesetzt werden, wo sich dies als erforderlich erweist. Zu denken ist diesbezüglich insbesondere an folgende Punkte aus dem Nutzungskonzept (vgl. PMB Fideris, Ziff. 4.3.1, S. 15 f. und Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013, Ziff. 2.3 f., S. 5 ff.):

- Sicherstellung, dass sich bezüglich Nutzung nur baugesetzeskonforme Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ansiedeln.

- Gewährleistung der Vorgaben in Bezug auf eine optimale Gestaltung der Überbauung. Dabei geht es namentlich um die Gewährleistung der richtigen Positionierung und Körnung sowie einer hochwertigen Architektur der zu erstellenden Gebäude in Verbindung mit einem verantwortungsvollen Umgang mit den Aussenräumen.
- Sicherstellung einer möglichst dichten Nutzung der Gewerbezonflächen im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.
- Umsetzung der vorgegebenen Erschliessungsgrundsätze inklusive Parkierung.

Die Regierung erwartet, dass die Gemeinden zusammen mit den eingesetzten Fachleuten für die Gestaltungsberatung diese Aspekte im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren aufnehmen und ihnen zum Durchbruch verhelfen.

3. Lärmschutz

Das Areal der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ sowie im Übrigen auch dasjenige der Gewerbezone ist durch den Verkehr auf der Nationalstrasse A28 und die Züge der RhB stark resp. weniger stark lärmbelastet, was gewisse Einschränkungen der Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit mit sich bringt. Die vorgesehene neue Streckenführung der A28 dürfte sich aber – zumindest was den Strassenverkehrslärm betrifft – günstig auf die Lärmbelastung auswirken, so dass die lärmbedingten Einschränkungen eher geringer werden.

Gestützt auf Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) ergibt sich in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen sein wird, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei lärmempfindlichen Räumen in Verbindung mit nötigenfalls zu treffenden flankierenden Massnahmen eingehalten werden können, wobei nach Art. 42 LSV bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach LSV liegen, um 5 dB(A) höhere IGW gelten.

4. Grundwasserschutz

Die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ betrifft auf dem Gemeindegebiet von Jenaz teilweise eine Grundwasserschutzzone S3 sowie im Übrigen vollumfänglich einen Gewässerschutzbereich A_u. Für die Grundwasserschutzzone S3, soweit diese die Gewerbezone „Spanplattenwerk“ betrifft, ist laut ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinde Jenaz eine Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden. Im Vergleich mit der Vorprüfungsvorlage hat die Gemeinde Jenaz darauf verzichtet, die teilweise innerhalb der ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzone liegende Böschung um eine Bautiefe nach hinten zu versetzen beziehungsweise diese abzutragen. In der Folge muss auch eine neue arealinterne Erschliessung der oberen Nutzungsebene im Böschungshang sowie ein Baufeld A entfallen. Stattdessen ist für die Fläche der Böschung, welche sich innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 befindet, ein Hochbauverbot festgelegt. Diese im ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinde Jenaz dargestellte Zonenausscheidung sowie weitere Festlegungen können ohne weiteres genehmigt werden.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 221 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind in der Zone S3 industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht erlaubt. Ebenso sind Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern, unzulässig. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen allerdings Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Areals der von Gemeinden Fideris und Jenaz ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ ist ein mittlerer Grundwasserspiegel bei einer Tiefe von rund 5 m zu erwarten. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen in Gewässerschutzbereichen A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann jedoch Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass der ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinden Fideris und Jenaz sowie im Übrigen auch die gleichnamigen Generellen Erschliessungspläne der beiden genannten

Gemeinden im Hinblick auf die Wahrung der Interessen des Gewässerschutzes grundsätzlich genehmigungsfähig sind. Die Gemeinden werden jedoch darauf hingewiesen, dass die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie von Grabungen innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbebezonen „Spanplattenwerk“ nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in jedem Fall einer kantonalen und mit dem jeweiligen Leitverfahren zu koordinierenden gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedürfen, wenn sie Gewässer gefährden können. Entsprechend sind Gesuche für solche gewässerschutzrechtliche Bewilligungen nach Art. 19 Abs. 2 GSchG im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzureichen.

5. Chemischer Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal des ehemaligen Spanplattenwerks teilweise dem Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen (PBB) der Belastungsgruppen „Siedlungsgebiet“ und „Verkehrsträger“ zugehört. Bevor Böden, welche innerhalb des PBB existieren, ausgehoben und verschoben werden, sind sie gestützt auf Art. 7 Abs. 2 der eidgenössischen Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist daher gestützt auf Art. 39 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (kantonales Umweltschutzgesetz; KUSG) sowie gestützt auf Art. 16 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) sicherzustellen, dass die Schadstoffbelastung schon vor Beginn der Bauarbeiten erkannt und schadstoffbelasteter Boden bei der Bauausführung dementsprechend umweltgerecht verwertet und entsorgt wird.

6. Naturgefahren

Für die vorliegend zur Debatte stehenden Gewerbebezonen sowie Gewerbebezonen „Spanplattenwerk“ sind weder auf Territorium der Gemeinde Fideris noch auf Gemeindegebiet von Jenaz Gefahrenzonen festgelegt. Die existierende Gefahrenkarte „Wasser“ zeigt lediglich für den Teil des Areals, welcher ungefähr auf dem gleichen Niveau wie die Nationalstrasse A28 liegt, eine Restgefährdung für Überflutungen durch die Landquart.

7. Spezifische Bemerkungen zum Gebiet der Gemeinde Fideris

7.1 Baugestaltungslinie / Baufeld A

Gemäss ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinde Fideris ist entlang der Nationalstrasse A28 eine Baugestaltungslinie festgelegt. Diese Baugestaltungslinie fällt mit der nördlichen Grenze der auf der unteren Nutzungsebene der neuen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ liegenden Baufelder A und B zusammen.

Zwischen Jenaz und Dalvazza ist im Rahmen der Netzfertigstellung N28 „Landquart – Klosters Selfranga“ ein Ausbau der Nationalstrasse A28 und der RhB geplant. Dabei ist vorgesehen, dass die Nationalstrasse und die RhB im Raum unmittelbar nördlich des im Gebiet „Au“ gelegenen Areals des ehemaligen Spanplattenwerks eine komplett neue Linienführung erhalten. Dagegen soll die neue kantonale Verbindungsstrasse ab geplantem Anschluss Jenaz in Richtung Küblis im betreffenden Raum ungefähr auf dem heutigen Trasse der Nationalstrasse verlaufen. Diese vorgesehenen Strassen- und Bahnführungen sind im vorliegenden GEP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinde Fideris dargestellt.

Die besagte Strassen- und Bahnprojektierung ist zwar in den groben Zügen abgeschlossen. Zukünftige Optimierungen der Strassen- und Bahnlinienführungen im Hinblick auf die Ausarbeitung des generellen Projekts erfordern aber eine gewisse Flexibilität in Bezug auf ihren Raumbedarf. In vorbeschriebenem Sinne heikel erweist sich die Situation auf einer Strecke von 140 m am nordöstlichen Rand der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“. Hier ist vorgesehen, dass auf engem Raum zwischen dem Fluss Landquart und der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ die Nationalstrasse, die RhB sowie die kantonale Verbindungsstrasse verlaufen sollen. Diesbezüglich sind die jeweiligen Vorgaben der Werkeigentümer, insbesondere die Normprofile der Nationalstrasse, der RhB und der Kantonsstrasse, massgebend. Besonders zu beachten ist, dass die Kantonsstrasse in Richtung Küblis die nötige Steigung einnehmen muss, um anschliessend über das Tunnelportal der RhB geführt werden zu können. Dies macht Böschungs- und / oder Mauerbauwerke am Strassenrand notwendig, welche noch nicht definitiv projektiert sind. Das diesbezüglich zu beachtende maximale Längsgefälle richtet sich im Übrigen nach den Vorgaben der einschlägigen Norm SN-640110 „Elemente der vertika-

len Linienführung“ des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Gemäss ZP/GGP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinde Fideris weist die festgelegte Baugestaltungslinie respektive die nördliche Abgrenzung des festgelegten Baufeldes A an dieser Stelle lediglich einen Abstand von rund drei Metern zum Rand der zukünftig projektierten kantonalen Verbindungsstrasse auf. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich dieser Abstand im erwähnten Abschnitt unter Umständen als nicht ausreichend. Dies hat zur Folge,

- a) dass das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren hinsichtlich der festgelegten Baugestaltungslinie auf den äussersten 140 m des östlichen Bereichs der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ bis zu dem Zeitpunkt sistiert werden muss, an welchem der definitive Raumbedarf für die Strassen- und Bahnführungen in Form des generellen Projekts des Nationalstrassenvorhabens bekannt ist,
- b) dass die Genehmigung des Baufeldes A entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich des Baufeldes unter der Auflage erfolgt, dass die Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine vorgängige Absprache mit dem ARE und dem TBA voraussetzt und
- c) dass die Genehmigung der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich der Parzelle Nr. 13 ebenfalls unter der Auflage erfolgt, dass die Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine vorgängige Absprache mit dem ARE und dem TBA voraussetzt.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2017 setzte das ARE die Gemeinde Fideris sowie die betroffene Grundeigentümerin im Rahmen eines Anhörungsverfahrens über den erwähnten Vorbehalt sowie die erwähnten Auflagen in Kenntnis.

Sowohl die Gemeinde Fideris als auch die betroffene Grundeigentümerin halten in ihren Antwortbriefen vom 18. Oktober 2017 resp. vom 24. Oktober 2017 ans ARE fest,

dass das Baufeld B, in welchem die Gemeinden Fideris und Jenaz Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen bewilligen können, von den erwähnten Vorbehalten und Auflagen nicht betroffen ist. Weiter führen sie aus, dass eine bauliche Nutzung in den übrigen Baufeldern nicht ausgeschlossen sei, sofern eine vorgängige Rücksprache mit dem ARE und dem TBA erfolgt sei. Unter diesen Voraussetzungen könne sich sowohl die Gemeinde Fideris als auch die betroffene Grundeigentümerschaft mit den erwähnten Vorbehalten und Auflagen einverstanden erklären.

7.2 Bestehende Grundwasserfassung im Bereich der grossen Werkhalle

Im Bereich der grossen Werkhalle (Koordinaten 774'665 / 199'265) befindet sich eine Grundwasserfassung, welche zur Versorgung von Anlagen des ehemaligen Spanplattenwerks mit Brauchwasser genutzt wurde. Die Entnahmemenge von 550 Litern Wasser pro Minute wurde aufgrund eines Vertrags zwischen der Spanplattenwerk Fideris AG und der Gemeinde Fideris durch die Gemeinde konzessioniert. Diese Konzession wurde von der Regierung am 4. März 1963 genehmigt. Der Vertrag weist in der Zwischenzeit den Mangel auf, dass einer der Vertragspartner laut Kenntnisstand der Regierung nicht mehr existiert.

Angesichts dieser Situation ergibt sich in Anwendung von Art. 121 des Bündner Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZZGB) der Hinweis, dass eine Neukonzessionierung der Grundwasserentnahme durch die Gemeinde Fideris erfolgen müsste, falls vorgesehen sein sollte, die erwähnte Grundwasserfassung weiterhin zu nutzen. Laut Art. 113 EGZZGB müsste die neue Konzessionserteilung von der Regierung bewilligt werden.

7.3 Hecken und Feldgehölze

Im Hinblick auf die zukünftige Überbauung der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ sowie der Gewerbezone müssen voraussichtlich Hecken und Feldgehölze im Sinne von Art. 9 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) wesentlich beeinträchtigt oder gar entfernt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass dafür eine Bewilligung nach Art. 17a des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) erforderlich wäre, wobei für Ersatz gesorgt werden muss. Im Falle einer genügenden Ersatzleistung können Bewilligung-

gen für die Entfernung der betreffenden Gehölze in Aussicht gestellt werden. Diese Bewilligungen sind spätestens im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren beim ANU einzuholen.

Im Übrigen geben die ZP/GGP 1:2000 Spanplattenwerk der Gemeinden Fideris und Jenaz vom 18. April 2017 resp. vom 21. Juni 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Industriegebiet Au

1. Anbindung des Gesamtareals an die Nationalstrasse

Die Gemeinden Fideris und Jenaz werden darauf hingewiesen, dass der Strassenanschluss des Areal des ehemaligen Spanplattenwerks an die Nationalstrasse bis zur Realisierung des Netzvollendungsprojekts, insbesondere auch über eine allfällig vorgesehene Kreisverkehrsanlage im westlichen Teil des Geländes, eine Bewilligung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) erfordert, wofür entsprechende Absprachen mit dieser Bundesstelle zu erfolgen haben.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit und die Verkehrstechnik ist es wichtig, dass jederzeit ein reibungsloser Verkehrsfluss vom und zum Areal gewährleistet werden kann. Das Areal darf ausschliesslich mit den zwei in den GEP 1:2000 Industriegebiet Au festgehaltenen und den einschlägigen Normen entsprechenden Zufahrten erschlossen werden. Die Kantonspolizei weist darauf hin, dass sie betreffend der Arealerschliessung des ehemaligen Spanplattenwerks zu einem späteren Zeitpunkt detaillierter Stellung nehmen wird.

2. Geplante Linienführung der Rhätischen Bahn

Die Gemeinden Fideris und Jenaz werden darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die geplante Linienführung der RhB, welche weitgehend parallel und unmittelbar nördlich der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse verlaufen wird, die Norm SN-671253-2016 „Schiene – Strasse – Parallelführung und Annäherung – Abstand und Schutzmassnahmen“ des VSS zu beachten respektive einzuhalten sein wird.

Insbesondere geht es um die Berücksichtigung der erforderlichen Minimalabstände. Im Übrigen weist die Regierung in diesem Zusammenhang auf ihre Ausführungen unter Abschnitt F hin.

3. Abwasserentsorgung

3.1 Bereich der grossen Werkhalle in der Gewerbezone „Spanplattenwerk“

Im Bereich der grossen Werkhalle, welche im östlichen Teil der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ steht, erfolgte nach Kenntnissen der Regierung in früheren Zeiten offensichtlich ein Einbau von nicht überdecktem Recyclingmaterial. Sollte dieses Material im Zuge der Überbauung des genannten Bereichs nicht entfernt werden, dürfte auf den betroffenen Flächen keine Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser erfolgen.

3.2 In Bezug auf das gesamte Areal des ehemaligen Spanplattenwerks

Gemäss den GEP der Gemeinden Fideris und Jenaz soll das Areal des ehemaligen Spanplattenwerks im Trennsystem entwässert werden. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist auf den betreffenden Flächen gut. Weil es sich beim Areal des früheren Spanplattenwerks mit gewissen Ausnahmen (vgl. Ziff. 3.1 vorstehend) um einen sanierten Standort handelt, ist das Gelände für die Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers im Grundsatz geeignet. Sollte in einigen Bereichen des Areals trotzdem nicht überdecktes Recyclingmaterial angetroffen werden, ist dieses vor der geplanten Versickerung zu entfernen, oder es ist auf eine Versickerung in diesen Bereichen zu verzichten.

Im Hinblick auf eine zukünftig allenfalls vorgesehene Gesamtarealbebauung müsste ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Das Entwässerungssystem, welches zum Zwecke der Überbauung und Nutzung der Flächen der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ erstellt wird, wäre dann in dieses Entwässerungskonzept zu integrieren. Das für das Gesamtareal zu entwickelnde Entwässerungskonzept müsste dem ANU zur Prüfung und Zustimmung eingereicht werden. Gestützt auf ein solches Entwässerungskonzept könnte die Einleitbewilligung für das nicht verschmutzte Abwasser nach Art. 11 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (kantonales Gewässerschutzgesetz; KGSchG) in Bezug auf das gesamte Areal des ehemaligen Spanplattenwerks erteilt werden.

Im Übrigen geben die GEP 1:2000 Industriegebiet Au der Gemeinden Fideris und Jenaz vom 18. April 2017 resp. vom 21. Juni 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 18. April und 21. Juni 2017 von den Gemeinden Fideris resp. Jenaz beschlossenen **Teilrevisionen der Baugesetze** werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Industriegebiet Au** der Gemeinde Fideris vom 18. April 2017 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Erwartungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Baugestaltungslinie auf den äussersten 140 m des östlichen Bereichs der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ wird sistiert, bis der definitive Raumbedarf für die Strassen- und Bahnführungen in Form des generellen Projekts des Nationalstrassenvorhabens bekannt ist.
 - b) Die Genehmigung des Baufeldes A entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse erfolgt bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich dieses Baufeldes unter der Auflage, dass vor Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) und dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) stattgefunden hat.
 - c) Die Genehmigung der Gewerbezone „Spanplattenwerk“ entlang der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse erfolgt bezüglich der letzten 140 m im östlich gelegenen Bereich der Parzelle Nr. 13 ebenfalls unter der Auflage,

dass vor der Erteilung einer Baubewilligung für ein allfälliges Bauprojekt auf dieser Fläche eine Absprache mit dem ARE und dem TBA stattgefunden hat.

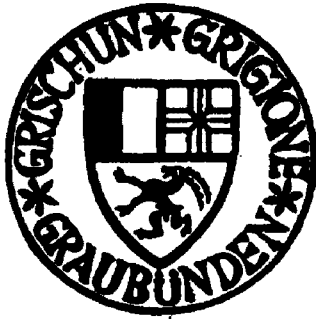
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) voraussichtlich verschiedene Auswirkungen auf rechtskräftige Bauzonen haben wird, so namentlich in Bezug auf die Gewährleistung des Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen sowie in Bezug auf eine (optimalere) Nutzung und Erschliessung.**
- e) Die Regierung erwartet, dass die Gemeinden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusammen mit den eingesetzten Fachleuten für die Gestaltungsberatung die wichtigen im Nutzungskonzept 2013 samt Nachtrag festgehaltenen Stossrichtungen und Rahmenbedingungen aufnehmen und diesen zum Durchbruch verhelfen.**
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen sein wird, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) bei lärmempfindlichen Räumen in Verbindung mit nötigenfalls zu treffenden flankierenden Massnahmen eingehalten werden können.**
- g) Es wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie von Grabungen innerhalb der Gewerbezonon „Spanplattenwerk“ einer kantonalen, mit dem jeweiligen Leitverfahren zu koordinierenden gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedürfen, wenn sie Gewässer gefährden können.**
- h) Die Gemeinde Fideris wird darauf hingewiesen, dass sie eine von der Regierung zu genehmigende Neukonzessionierung der Grundwasserentnahme vornehmen müsste, falls vorgesehen ist, die Grundwasserfassung im Bereich der grossen Werkhalle (Koordinaten: 774'665 / 199'265) weiterhin zu nutzen.**

- i) Die Gemeinde Fideris wird darauf hingewiesen, dass eine Heckenentfernungsbewilligung erforderlich ist, falls Hecken und Feldgehölze wesentlich beeinträchtigt oder gar entfernt werden.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Industriegebiet Au** der Gemeinde Jenaz vom 21. Juni 2017 wird im Sinne der Erwägungen sowie in Verbindung mit den vorstehenden Hinweisen in Ziff. 2 lit. d – g genehmigt.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Industriegebiet** der Gemeinden **Fideris und Jenaz** vom 18. April resp. 21. Juni 2017 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
- a) Bis zur Realisierung des Netzvollendungsprojekts erfordert der Strassenanschluss des ehemaligen Areals des Spanplattenwerks an die Nationalstrasse, insbesondere auch über eine allfällig vorgesehene Kreisverkehrsanlage im westlichen Teil des Geländes, einer Bewilligung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA).
 - b) Im Hinblick auf die geplante Linienführung der Rhätischen Bahn (RhB), welche weitgehend parallel und unmittelbar nördlich der zukünftigen kantonalen Verbindungsstrasse verlaufen wird, ist die Norm SN-671253-2016 „Schiene – Strasse – Parallelführung und Annäherung – Abstand und Schutzmassnahmen“ des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) einzuhalten.
 - c) Sollte das offensichtlich innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone „Spanplattenwerk“ im Bereich der grossen Werkhalle vorhandene nicht überdeckte Recyclingmaterial im Zuge der Überbauung des genannten Bereichs nicht entfernt werden, dürfte auf den betroffenen Flächen keine Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser erfolgen.

- d) Sollte innerhalb der existierenden Industriezone in einigen Bereichen nicht überdecktes Recyclingmaterial angetroffen werden, wäre dieses vor der geplanten Versickerung zu entfernen, oder es müsste auf eine Versickerung in diesen Bereichen verzichtet werden.
 - e) Das im Hinblick auf eine zukünftig allenfalls vorgesehene Gesamtarealbebauung zu erstellende Entwässerungskonzept wäre dem Amt für Natur und Umwelt zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Gestützt auf ein solches Entwässerungskonzept könnte die Einleitbewilligung für das nicht verschmutzte Abwasser in Bezug auf das gesamte Areal des ehemaligen Spanplattenwerks erteilt werden.
5. Die Gemeindevorstand Fideris wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. April 2017 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Vorbehalte und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Der Gemeindevorstand Jenaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

- [illegible]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

D. Spadin

Daniel Spadin