

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

29. April 2014

Mitgeteilt den

30. April 2014

Protokoll Nr.

425

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Änderung Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Zernez Dorf
- Zonenplan 1:1000 Brail
- Zonenplan 1:2000 Chasuot
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Zernez Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Zernez Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ver- und Entsorgung, Zernez Dorf

Daneben reichte die Gemeinde Zernez die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 13. Dezember 2013 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) mit folgenden Anhängen:
 1. Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung
 2. Auswertungstabelle Mitwirkungsaufgabe
- Plan 1:2000 Zernez Dorf, „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (Stand: Dezember 2013)
- Plan 1:2000 Brail, „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (Stand: Dezember 2013)
- Zonenplan 1:2000 Zernez Dorf (Informationsplan mit Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung) vom 30. März 2012 / 13. Dezember 2013

- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Zernez Dorf (Informationsplan mit Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung) vom 29. Mai 2012 / 13. Dezember 2013
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ver- und Entsorgung, Zernez Dorf (Informationsplan mit Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung) vom 24. August 2012 / 13. Dezember 2013
- Kaufvertrag zwischen der BD immobiglias SA, Scuol, und der Politischen Gemeinde Zernez vom 17. September 2009 betreffend Parzelle Nr. 217
- Kaufrechtsvertrag zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 220 und der Politischen Gemeinde Zernez vom 19. Juni 2013
- Quartierplan Ruzön, Projektmappe „Teilgebiet Ruzön III“ vom Oktober 2013
- Stellungnahme Gemeinde Zernez vom 4. März 2014 zur Eingabe der Umweltschutzorganisationen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. Oktober 2013 einen Vorprüfungsbericht. – Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Dezember 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 19. Dezember 2013. Es gingen keine Beschwerden ein. – Mit Schreiben vom 17. Dezember 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der Revisionsvorlage

B.

Anlass für die vorgezogene Genehmigung einiger Punkte der Revisionsvorlage

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die geänderte Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Laut der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 1 und Abs. 2 RPG passen die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an, wobei bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Dies wird dazu führen, dass zumindest für die erwähnte Übergangszeit keine Einzonungen mehr

genehmigt werden können, sofern die zur Einzonung vorgesehenen Flächen nicht an anderer Stelle im Kanton Graubünden flächengleich mittels einer entsprechenden Auszonung kompensiert werden.

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Zernez bilden verschiedene grössere und kleinere Anpassungen an der bisherigen Ortsplanung der Gemeinde Zernez vom 4. Juni 2003 / 29. November 2006. Die einzelnen Revisionspunkte, welche in den eingangs erwähnten Zonenplänen, dem Generellen Gestaltungsplan sowie den Generellen Erschliessungsplänen dargestellt sind, sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Kapitel 5, S. 19 f.) aufgelistet. Als zentrale Bestandteile der Revision sind insbesondere folgende Neueinzonungen zu erwähnen, für welche keine Kompensation vorgesehen ist:

- Einzonung einer weiteren Fläche im Gebiet „Rastò“ von rund 1.53 ha von der Zone für künftige bauliche Nutzung resp. von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 für einheimischen Wohnungsbau;
- Einzonung von zwei Teilflächen im Halte von rund 1.6 ha von der Zone für künftige bauliche Nutzungen resp. von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone;
- Umzonung der auf der Parzelle Nr. 319 existierenden, rund 0.06 ha messenden Parkierungszone in eine Hotelzone sowie gleichzeitige Einzonung von der auf der Parzelle Nr. 319 liegenden Fläche von zusätzlich 0.21 ha von der Landwirtschaftszone in die Hotelzone.

Für die Campingzone ist wegen der Gewässerraumproblematik noch ein Anhörungsverfahren durchzuführen, welches einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Entsprechend wird die Campingzone von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen und in einem späteren Regierungsbeschluss behandelt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der

Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt.

Der RIP2000 befasst sich im Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. S. 95 ff.) mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Es sind zusammenfassend die folgenden sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis über Verfügbarkeit des Baulandes

1. Wohnzone 2 „Ruzön III“

Aufgrund der eingereichten Unterlagen, namentlich aufgrund der zutreffenden Ausführungen im PMB (vgl. Ziff. 4.6, S. 15 f.) und aufgrund der zwischen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Politischen Gemeinde Zemez abgeschlossenen Vereinbarungen in Bezug auf den Verfügbarkeitsnachweis der neu der Wohnzone 2 zugewiesenen Flächen, ergibt sich, dass die vorliegend zu beurteilende Revisionsvorlage bezüglich der Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Ruzön“ auf den Parzellen Nr. 217, 220 und 221 mit den vorstehend erwähnten Leitüberlegungen, Zielsetzungen und Grundsätzen der Kantonalen Richtplanung übereinstimmt und sich somit als richtplankonform erweist. Die Ausscheidung der Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 217, 220 und 221 kann somit genehmigt werden.

2. Hotelzone „Selva“

Hinsichtlich der vorstehend erwähnten Anforderungen 1 bis 5, welche im Rahmen einer Erweiterung des Siedlungsgebietes zu erfüllen sind, kann auf die nachvollziehbaren Ausführungen im PMB (vgl. Ziff. 4.6, S. 15 f.) verwiesen werden. Diesbezüglich besteht kein Anlass zu weiteren Ausführungen.

Zur Anforderung Nr. 6 (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) kann einerseits auf die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 4.6, S. 15 f.) verwiesen werden, wonach die ausgeschiedene Hotelzone vollständig auf Boden der Grundeigentümer liegt und somit die Verfügbarkeit für die geplante Erweiterung gegeben ist. Zudem liegt der Gemeinde Zemez bereits heute ein Projektentwurf für die Erweiterung des bestehenden Hotels vor, welcher den Ausbau des Restaurants, Modernisierungen sowie Anpassungen an die Anforderungen von Menschen mit Behinderungen vorsieht. Weiter sind mit Art. 22a BauG (Hotelzone) die Rahmenbedingungen der in Frage kommenden Überbauungsarten in der Hotelzone dahingehend geregelt, dass keine der Hotelzone fremde Nutzungen erlaubt sind, sofern es sich nicht um eine die Hotelnutzung ergänzende Nutzung handelt.

Aus diesen Gründen kann vorliegend vom eigentlichen Verfügbarkeitsnachweis im Sinne eines Kaufrechtsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 319 abgesehen werden, so dass die vorliegend zu beurteilende Revisionsvorlage sich somit als richtplankonform und genehmigungsfähig erweist.

3. Gewerbezone „Cul“

Die geplante Erweiterung der Gewerbezone im Halte von 1.6 ha im Gebiet „Cul“ stimmt mit den erwähnten Leitüberlegungen der Kantonalen Richtplanung grundsätzlich überein. Vorbehalten bleibt jedoch der Nachweis der Verfügbarkeit der Parzellen Nr. 187 und 188 (beide in Privateigentum) sowie der Parzelle Nr. 195 (Eigentum des Diözesan-Kultus-Vereins). Gemäss PMB haben Abklärungen mit dem Diözesan-Kultus-Verein ergeben, dass die Parzelle Nr. 195 gemäss Praxis der Grundeigentümerin nicht verkauft, sondern nur im Baurecht abgegeben werden soll. Aus diesem Grund habe die Gemeinde Zemez sich entschlossen, auch auf die Ausarbeitung von Kaufrechtsverträgen zum Nachweis der Verfügbarkeit für die Parzellen Nr. 187 und 195 sowie für die Teilfläche der Parzelle Nr. 188 zu verzichten.

Der Regionale Richtplan „Wichtige Gebiet für die Wirtschaft – Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe“, welcher das Gewerbegebiet der Gemeinde Zemez als Objekt Nr. Ge-05 „Erweiterung Gewerbezone Gemeinde Zemez“ im Koordinationsstand „Festsetzung“ enthält, wurde von der Regionalversammlung der Pro Engiadina Bassa am 13. Februar 2014 beschlossen und von der Regierung am 22. April 2014 genehmigt.

Es kann somit festgehalten werden, dass die geplante Gewerbezonenerweiterung richtplanerisch abgestimmt ist (Objekt Nr. Ge-05) und dass ausser dem Verfügbarkeitsnachweis die Grundsätze des RIP2000 eingehalten sind. Die Vorlage erweist sich somit unter Vorbehalt der Verfügbarkeitsnachweise bezüglich der Parzellen Nr. 187 und 195 sowie der Teilfläche der Parzelle Nr. 188 als richtplankonform (vgl. Ausführungen unter Kapitel E, Arealplanpflicht „Cul“).

4. Weitere Ein-, Um- und Auszonungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden zusätzlich weitere kleinere Ein-, Um- und Auszonungen vorgenommen, wobei es sich bei den Einzonungen einerseits um eine marginale Parzellenanpassung der Wohn- und Gewerbezone (140 m²) handelt, andererseits die bereits überbaute Teilfläche einer Parzelle der Wohnzone 2 zugeführt wird (756 m²). Die Einzonungen können als richtplankonform und somit als genehmigungsfähig betrachtet werden.

D.

Änderung des Baugesetzes

Die Änderungen des Baugesetzes können genehmigt werden.

E.

Zonenpläne (1:2000 Zernez Dorf; 1:1000 Brail; 1:2000 Chasuo)

1. Arealplanpflicht „Cul“

Um eine zweckmässige und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gebiet „Cul“ gewährleisten zu können, wurde das ganze Areal zwischen Inn und Eisenbahn samt

der am nördlichen Rand gelegenen Landwirtschaftszone mit einer Folgeplanung (Arealplanpflicht) belegt. Mit der vorliegenden Ergänzung des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, Arealplan Cul) sind die Rahmenbedingungen des Arealplans in einem Instrument der Grundordnung verbindlich und somit in genügender Weise festgehalten. Eine der unter Art. 46^{bis} BauG genannten Zielsetzungen ist die „Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben“. Damit diese Zielsetzung überhaupt umgesetzt werden kann, müssen die Voraussetzungen dafür gegeben sein. Konkret müssen verfügbare Parzellen mittels einer Revision der Ortsplanung der Gewerbezone zugeführt werden, was vorliegend geschehen ist. Wie bereits erwähnt, fehlt noch der Verfügbarkeitsnachweis für die Parzellen Nr. 187 und 195 sowie für die Teilfläche der Parzelle Nr. 188. Aus diesem Grund muss dieser Nachweis im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung noch nachgeliefert werden.

2. Arealplanpflicht „Davo Röven“

2.1 Vorgeschichte betreffend die Parzellen Nr. 101, 102 und 104

Im Rahmen der seinerzeitigen Gesamtrevision der Ortsplanung hatte die Gemeinde Zerne die Parzellen Nr. 101, 102 und 104 der Dorfzone 1 zugewiesen (vgl. Zonenplan ZP 1:2000 Zerne vom 4. Juni 2003). Während die westlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Flächen im Interesse einer möglichst optimalen Erhaltung respektive Sicherung der vorhandenen Qualitäten gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) 1:1000 Zerne vom 4. Juni 2003 gesamthaft dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ und die der Bebauung vorgelagerten Gärten und Freiräume (Parzellen Nr. 4 bis 6) einem Freihaltebereich zugewiesen wurden, beschränkte sich die Gemeinde für die östlich der Kantonsstrasse gelegenen Flächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 damit, den Erhaltungsbereich eng um die auf den vorgenannten Parzellen bestehenden Gebäude zu legen und einen Freihaltebereich lediglich unmittelbar für einen an die Kantonsstrasse angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 101 festzulegen, so dass die übrigen, heute weitgehend bautenfreien Flächen gestützt auf diese Planung hätten frei überbaut werden können. Aufgrund der speziellen Bedeutung der betroffenen Flächen für das Zerner Ortsbild wurde das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 im Bereich der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 sistiert, soweit die besagte Dorfzone 1 gemäss GGP 1:1000 Zerne vom 4. Juni 2003 nicht dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder dem Freihaltebereich zugeordnet ist. Die Regierung führte dazu aus, dass die Sistierung aufrechterhalten bleibt, bis für das betroffene

Gebiet zusätzliche Regelungen im Sinne einer konkreten Strukturplanung getroffen sind. Die Regierung dachte dabei an eine Festlegung der zu überbauenden und der nicht zu überbauenden Flächen, wobei sie konkret ausführte, dass beispielsweise eine Strassenrandbebauung entlang der ins Gebiet „Muglinè“ führenden Erschliessungsstrasse denkbar wäre, wenn gleichzeitig mit raumplanerischen Mitteln sichergestellt wird, dass der zentrale Raum des betroffenen Gebietes von einer Überbauung freigehalten werden kann (vgl. dazu die Ausführungen im RB Nr. 1325 vom 21. September 2004). Daraufhin beschloss die Gemeinde Zemez am 29. November 2006 einen GGP 1:1000 Zemez Davo Röven/Parz. Nr. 138, laut welchem die Teilbereiche der Parzellen Nr. 101, 102 und 104, für welche das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Dorfzone 1 sistiert worden war, zusätzlich mit einem Erhaltungsbe- reich „Alter Dorfteil“ überlagert wurden (vgl. dazu die Ausführungen im RB Nr. 159 vom 1. März 2011). Gleichzeitig beantragte die Gemeinde, das sistierte Genehmigungsverfahren wieder aufzunehmen und die im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung ausgeschiedene Dorfzone 1 bezüglich der gesamten Fläche der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 zu genehmigen. Die Regierung führte dazu aus, dass aufgrund fehlender weitergehender Massnahmen, welche die grundsätzlich freizuhaltenden Flächen und die überbaubaren Flächen im betroffenen Gebiet verbindlich auf Stufe Grundordnung bezeichnen, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des im GGP 1:1000 Zemez Davo Röven/Parz. Nr. 138 vom 29. November 2006 auf den Parzellen Nr. 101, 102 und 104 im Gebiet „Davo Röven“ festgelegten Erhaltungsbereiches „Alter Dorfteil“ sistiert wird. Gleichzeitig blieb das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 im Bereich der vorgenannten Parzellen sistiert, soweit diese Dorfzone 1 gemäss GGP 1:1000 Zemez vom 4. Juni 2003 nicht mit dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder mit dem Freihaltebereich überlagert ist.

2.2 Ergänzung der Planung betreffend die Parzellen Nr. 101, 102 und 104

In der Folge beschloss die Gemeinde Zemez am 12. Dezember 2013 einen ZP 1:2000 Zemez Dorf, laut welchem die unüberbauten Teilflächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 zusätzlich mit einer Arealplanpflicht im Sinne von Art. 46 KRG belegt wurden. Zudem wurden die Rahmenbedingungen für den Arealplan „Davo Röven“ im Baugesetz der Gemeinde Zemez integriert (vgl. Art. 46^{ter} BauG), womit diese in einem Instrument der Grundordnung der Gemeinde verbindlich und somit in genügender Weise festgehalten sind. Auf eine Ausweitung der Arealplanpflicht auf

die unüberbaute Teilfläche der Parzelle Nr. 105 und auf die Parzelle Nr. 214 – wie vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2013 empfohlen – verzichtete die Gemeinde indes, dies mit der Begründung der noch nicht rechtskräftigen Einzonung der unüberbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 105 sowie des bereits bestehenden Einbezugs der Parzelle Nr. 214 im Quartierplanperimeter „Ruzön“ (vgl. Quartierplan Ruzön, Projektmappe „Teilgebiet Ruzön III“ vom Oktober 2013). Zudem sei einerseits der Bedarf der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 105 momentan nicht gegeben, und andererseits sei eine Zusammenfassung der Folgeplanungen in Bezug auf die Parzelle Nr. 214 aufgrund unterschiedlicher Bebauungszwecke und der zeitlichen Realisierung nicht zweckmässig (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht Anhang I, S. 47/48).

2.3 Fazit

Zusammenfassend kommt die Regierung gestützt auf die vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die Arealplanpflicht für das Gebiet „Davo Röven“ unter der Bedingung genehmigt werden kann, dass im Rahmen der Arealplanung eine befriedigende Lösung in Bezug auf den Ortsbildschutz gefunden werden muss. Konkret sollen unter anderem die zu überbauenden und die nicht zu überbauenden Flächen im Arealplan festgelegt werden. Falls innerhalb des ausgeschiedenen Arealplanperimeters diesbezüglich keine befriedigende Lösung gefunden werden kann, ist entweder auf eine zusätzliche Bebauung der Teilflächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 zu verzichten, oder die Arealplanpflicht ist auf die Parzellen Nr. 105 und Nr. 214 so auszuweiten, dass mittels einer Landumlegung geeignete Flächen auf diesen Parzellen einer Überbauung zugeführt werden können, dies zugunsten der geforderten Freihaltung auf den Parzellen Nr. 101, 102 und 104. Sofern im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Arealplans für das Gebiet „Davo Röven“ die grundsätzlich freizuhaltenden Flächen und die überbaubaren Flächen des betroffenen Gebietes unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes festgesetzt werden können, sind die Voraussetzungen für die Genehmigung Dorfzone 1 auf der Teilfläche der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 erfüllt (vgl. nachstehend Kapitel I).

3. Gewässerraum

Seit dem 1. Januar 2011 enthält das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) in Art. 36a eine Vorschrift über den Gewässerraum. Am 1. Juni 2011 wurden gestützt auf Art. 36a GSchG in Bezug auf die Festlegung der Gewässerräume Ergänzungen an der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) erlassen. Während in Art. 41a GSchV Bestimmungen über die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer enthalten sind, regelt Art. 41b GSchV den festzulegenden Gewässerraum für stehende Gewässer. Art. 41c GSchV umfasst schliesslich Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen im Gewässerraum. Ferner regeln die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 den Vollzug direkt ab Erlass der Verordnung. Die Übergangsbestimmungen gelten dort, wo noch kein Gewässerraum durch den Kanton festgelegt wurde oder bereits früher ausgeschiedene Gewässerräume mit der seit dem Jahre 2011 geltenden Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr konform sind. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer bis spätestens 31. Dezember 2018 durch die Kantone nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen.

In Graubünden delegiert der Kanton die Aufgabe, den Raumbedarf für die oberirdischen Gewässer im Sinne von Art. 36a GSchG in Verbindung mit Art. 41a ff. GSchV mit entsprechenden Festlegungen zu sichern, an die jeweilige Gemeinde. Diese Aufgabe hat im Rahmen der Ortsplanung innert der von der Gewässerschutzgesetzgebung gewährten Übergangsfrist (vgl. vorstehend) oder zu demjenigen Zeitpunkt zu erfolgen, an welchem eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Gange ist, welche Gewässerräume betrifft oder betreffen könnte.

Im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Zernez erfolgte keine Ausscheidung des Gewässerraumes mit der Begründung, dass die Ausscheidung in einem separaten Projekt zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll. Dies jedoch im Bewusstsein, dass die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 in jedem Fall eingehalten werden müssen (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht; S. 42/43).

4. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonen-Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzone „Rastò“, welche von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2013 beschlossen wurde, gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie kann genehmigt werden.

Im Übrigen wird die Gemeinde Zernez im Zusammenhang mit der Thematik der Grundwasser- und Quellschutzzonen auf die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des ARE vom 22. Oktober 2013 (vgl. Ziff. 4, S. 6) hingewiesen.

5. Biotopschutz

Im Rahmen der Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung Zernez hat die Regierung die Gemeinde Zernez mit Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 darauf aufmerksam gemacht, dass ihre Schutzzonenplanung für verschiedene Biotope ergänzungs- respektive anpassungsbedürftig ist, so namentlich in Bezug auf die Trockenwiesen und -weiden (TWW), aber auch in Bezug auf verschiedene weitere Naturschutzflächen sowie die Aue A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ und verschiedene Hecken und Feldgehölze. Diese Anpassungen respektive Ergänzungen sind bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt worden. Gestützt auf Art. 18a und 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie gestützt auf Art. 4 der Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV) und in Verbindung mit dem RIP2000 ist der öffentlich-rechtliche Schutz in Bezug auf die erwähnten Biotope über die Nutzungsplanung der Gemeinde umzusetzen.

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sieht die Gemeinde Zernez vor, mittels einer zusätzlichen Teilrevision der Ortsplanung die noch umzusetzenden Punkte im Landschaftsbereich, zu welchen auch die Bearbeitung der Biotope gehören, zu behandeln (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, S. 43).

Gegenwärtig wird das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung fliessen auch die Grundlagen aus dem Vernetzungskonzept ins Inventar mit ein. Diese Aktualisierung des Natur- und Landschaftsschutzinventars wird noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, doch dürfte sie im Verlaufe des Jahres 2015 abgeschlossen sein. Aus diesem Grund wird die Gemeinde Zernez, unter anderem auch gestützt auf den RB Nr. 1325 vom 21. September

2004, angewiesen, das überarbeitete Natur- und Landschaftsschutzinventar innert drei Jahren zwingend in ihre Nutzungsplanung zu übernehmen. Dabei sind u.a. die Trockenstandorte der Trockenstandortzone zuzuweisen und ein entsprechender Baugesetzartikel (gemäss MBauG) ist zu erlassen.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 Zernez Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Zernez Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ver- und Entsorgung, Zernez Dorf

Diese Pläne vom 12. Dezember 2013 können kommentarlos genehmigt werden.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des am 1. November 2005 in Kraft getretenen KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist die Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die beiden Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit ihrer Eingabe vom 19. Februar 2014 Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden diese Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura und WWF

In ihrer Stellungnahme vom 19. Februar 2014 beantragen die Pro Natura Graubünden sowie WWF Graubünden sinngemäss:

1. Die Ausdehnung der Siedlungsfläche sei nicht zu genehmigen, ohne gleichzeitig einleitende Massnahmen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen.
2. Die vorliegende Planung sei zu sistieren, bis die Auflagen der Regierung aus dem Jahre 2004 im Bereich Naturschutz erfüllt worden sind.
3. Am Inn sei die Campingzone innerhalb des potentiellen Gewässerraumes nicht zu genehmigen. Eventualiter sei in diesem potentiellen Gewässerraum auf feste Bauten und Anlagen wie auch auf ständige Parkierung zu verzichten.

Da die Campingzone nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses bildet, wird auf Punkt 3 noch nicht eingetreten. Darüber ist im späteren separaten Regierungsbeschluss über die Genehmigung der Campingzone zu befinden.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Zernez

In ihrer Vernehmlassung vom 4. März 2014 nimmt die Gemeinde Zernez zu den einzelnen Anträgen der Umweltschutzorganisationen sinngemäss folgendermassen Stellung und beantragt, die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung, wie von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2013 beschlossen, zu genehmigen:

Zu Antrag 1:

In den Neueinzonungsflächen von 1.9 ha seien die Erschliessungsflächen inbegriffen. Zudem seien einige der vorgenommenen Einzonungsflächen bereits genutzt und als überbaut zu beurteilen. Demnach könne von einer effektiven, unüberbauten Neueinzonungsfläche von ca. 1.7 ha ausgegangen werden. Für den Grossteil der neu eingezonten Fläche (Gebiet „Ruzön“, ca. 1.5 ha) sei bereits ein Quartierplan ausgearbeitet worden, welcher total 21 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.3 ha vorsehe. Dies ergebe eine durchschnittliche Parzellenfläche von rund 620 m², was eine angemessene Parzellengrösse sei. Die restliche Einzonung betreffe unüberbaute Grundstücksteile, bei welchen ortsbildverträgliche Verdichtungen vorgenommen werden sollen. Entgegen der Meinung der Umweltschutzorganisationen habe die

Gemeinde verschiedene Massnahmen und Projekte eingeleitet, welche auf eine bessere Nutzung und innere Verdichtung des Baugebietes hinzielen.

Zu Antrag 2:

Die Gemeinde sei sich bewusst, dass noch offene Pendenzen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz bestehen. Diese sollen im Zusammenhang mit einer anstehenden, umfassenden Teilrevision der Ortsplanung im Landschaftsbereich angegangen werden. An einigen Stellen seien zusätzliche Abstimmungen mit der Ausscheidung der Gewässerräume vorzunehmen, weshalb es wenig Sinn mache, den Biotopschutz zu diesem Zeitpunkt voranzutreiben.

4. Beurteilung durch die Regierung

Die Regierung kann den Ausführungen der Gemeinde folgen. Zu den zwei Anträgen kann die Regierung zusätzlich folgende Ergänzungen anbringen:

Zu Antrag 1:

Erweiterungen des Siedlungsgebietes müssen gemäss dem bis am 30. April 2014 anzuwendenden Raumplanungsgesetz den Anforderungen unter Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ des RIP2000 entsprechen. Die Umweltschutzorganisationen verweisen auf die vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes, wonach die Zersiedelung im Land eingedämmt und eine Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden soll. Wie bereits eingangs unter Kapitel B erwähnt, werden das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die geänderte Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Vorwirkungen sind nicht vorgesehen. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann somit noch nicht nach dem teilrevidierten RPG und der geänderten RPV beurteilt werden.

Zu Antrag 2:

Im Zusammenhang mit diesem Antrag kann auf die Ausführungen unter Kapitel E Ziffer 5 (Biotopschutz) verwiesen werden, wonach die Gemeinde Zernez angewiesen wird, den Biotopschutz zügig in die Ortsplanung umzusetzen.

Weitere Bemerkungen drängen sich seitens der Regierung nicht auf.

I.

Sistierte Festlegungen für das Gebiet „Davo Ruzön“

Mit RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 wurde das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 auf den Teilflächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 im Gebiet „Davo Röven“ sistiert, bis zusätzliche Regelungen im Sinne einer konkreten Strukturplanung in der Grundordnung umgesetzt sind. Mit der Genehmigung der Arealplanpflicht für die unüberbauten Flächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 und der damit verbundenen Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Zernež (vgl. Art. 46^{ter}, Arealplan „Davo Röven“) können die Vorgaben als erfüllt betrachtet werden, so dass die Voraussetzungen für die Genehmigung der Dorfzone 1 auf den Teilflächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 gegeben sind.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

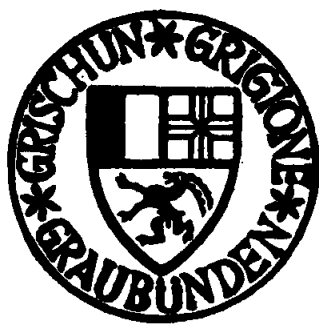
1. Die am 12. Dezember 2013 beschlossene **Änderung des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Zernež Dorf**, der **Zonenplan 1:1000 Brail** und der **Zonenplan 1:2000 Chasuot**, alle vom 12. Dezember 2013, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Festlegungen „Campingplatz“ (Campingzone, GGP-Pflicht, GGP ausstehend aufheben) wird im Hinblick auf ein noch durchzuführendes Anhörungsverfahren sistiert. Über diese Festlegungen wird in einem späteren Regierungsbeschluss befunden.
 - b) Im Rahmen der Arealplanung für das Gebiet „Cul“ ist der Verfügbarkeitsnachweis für die Parzellen Nr. 187, 188 (Teilfläche) und 195 zu erbringen.

- c) Falls im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung für das Gebiet „Davo Röven“ innerhalb des ausgeschiedenen Arealplanperimeters keine befriedigende Lösung bezüglich Ortsbildschutz gefunden werden kann, ist entweder auf eine zusätzliche Bebauung der Teilflächen der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 zu verzichten, oder die Arealplanpflicht ist auf die Parzellen Nr. 105 und 214 so auszuweiten, dass mittels einer Landumlegung geeignete Flächen auf diesen Parzellen einer Überbauung zugeführt werden können, dies zugunsten der Freihaltung auf den Parzellen Nr. 101, 102 und 104.
 - d) Die Gemeinde wird bezüglich Gewässerabstände auf die Übergangsbestimmungen der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) hingewiesen.
 - e) Die Gemeinde Zemez wird angewiesen, umgehend nach Vorliegen des überarbeiteten Natur- und Landschaftsschutzinventars ihre Nutzungsplanung betreffend Biotopschutz zu überarbeiten. Dabei sind insbesondere die Trockenstandorte einer Trockenstandortzone zuzuweisen und ein entsprechender Baugesetzartikel (gemäss MBauG) zu erlassen.
- 3. Der **Zonenplan 1:2000 Zernez** vom 4. Juni 2003 wird auch bezüglich der Dorfzone 1 im Bereich der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 genehmigt.
 - 4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Zernez Dorf**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Zernez Dorf**, und der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Ver- und Entsorgung, Zernez Dorf**, alle vom 12. Dezember 2013, werden genehmigt.
 - 5. Der Gemeindevorstand Zemez wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Dezember 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikati-

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Zemez sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Age Group	Percentage of Respondents
18-29	85%
30-49	80%
50-64	88%
65+	75%

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen