

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

20. April 2009

Mitgeteilt den

22. April 2009

Protokoll Nr.

363

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Susch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Februar 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz „Clinica Holistica Engiadina“ (Art. 57.1)
- Zonenplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“

Ein auf den 10. Februar 2009 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 12. Februar 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Februar 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 19. Februar 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Susch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Bei der vorliegend zu genehmigenden Vorlage der Gemeinde Susch handelt es sich um eine projektbezogene Nutzungsplanung hinsichtlich der Parzelle Nr. 42 im Bereich der Mündung der Susasca in den Inn. Damit sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um die auf der erwähnten Parzelle bestehenden ehemaligen Hotelgebäulichkeiten so umzubauen und zu erweitern, dass eine so genannte holistische Klinik mit 65 bis 80 Betten in 25 Doppel- und 15 Einzelzimmern (mit zweiter Schlafgelegenheit) betrieben werden kann. Es ist vorgesehen, die neue Klinik ähnlich einem Hotelbetrieb der Viersternkategorie zu konzipieren. Dazu sind neben den erforderlichen Service- und Technikräumen ein Bereich „Restauration“ (Speisesaal, Restaurant, Cafeteria) ein Bereich „Wellness/Fitness“ (Sauna, Dampfbad, Whirlpool, Kneippbecken, Fitnessraum) sowie ein Bereich „Therapie“ (Behandlungsräume, Gruppenraum/Saal) geplant. Die Parkierung soll separat auf öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde erfolgen.

Inhalt des Zonenplanes 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ bildet eine Vergrösserung der bislang rechtskräftigen Dorfzone in Richtung „Inn“ um rund 64 m², was an der betroffenen Stelle eine entsprechende Reduktion der Gefahrenzone 1 und der Freihaltezone erforderlich macht. Damit die Reduktion der Gefahrenzone 1 möglich wird, muss die bestehende Wuhrmauer entlang des Inn auf einer Länge von gut 20 m durch eine neue, mindestens 2.0 m unter die Flusssohle zu fundierende Mauer ersetzt werden. Im Sinne einer Kompensationsmassnahme wird die Freihaltezone auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 42 zu Lasten der dort bislang rechtskräftigen Dorfzone um rund 100 m² vergrössert.

Neben der Festlegung der zu sanierenden Wuhrmauer werden mit dem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ mittels Sonderbauvorschriften die Lage, das Volumen und die Gestaltung des vorgesehenen Umbaus der bestehenden Gebäulichkeiten sowie der Erweiterungsbauten definiert.

C.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

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 vorliegend zu genehmigende projektbezogene Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ der Gemeinde Susch mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt. Diese Prüfung hat ergeben, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Projektbezogene Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“****1. Gewässerraum/Gewässerabstandslinien**

Die von der projektbezogenen Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ betroffene Parzelle Nr. 42 wird im Norden und im Osten durch die Susasca respektive den Inn begrenzt.

Wo im Rahmen der Nutzungsplanung keine Gewässerabstandslinien festgelegt sind, gelten für Bauten und Anlagen gemäss Art. 78 KRG gewissermassen als Grundregel innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 20 m, wobei der Abstand ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung gemessen wird.

Mittels dem im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ festgelegten Baubereich A mit Baulinie (Gebäude) sind im Ergebnis Gewässerabstandslinien im Sinne von Art. 78 Abs. 1 KRG definiert worden. Aufgrund dieser Festlegung

gen können Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 42 lokal in einem Abstand von deutlich weniger als 10 m zum Inn sowie zur Susasca errichtet werden.

Der Baubereich A mit Baulinien (Gebäude) wurde aufgrund von sicherheitsbedingten, gestalterischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen optimiert und auf ein absolutes Minimum beschränkt. Eine Verkleinerung des Baubereichs A, welche eine Reduktion der Betriebsgrösse erforderlich gemacht hätte, wäre wirtschaftlich nicht mehr tragbar gewesen.

Zusammenfassend kommt die Regierung zum Schluss, dass in Bezug auf das konkrete Projekt für die Errichtung und den Betrieb einer holistischen Klinik in Susch die wirtschaftlichen und betrieblichen Interessen für eine Unterschreitung des ordentlichen Gewässerabstandes höher zu gewichten sind als die Interessen an einer umfassenderen Freihaltung der Uferbereiche der genannten zwei Flüsse im Umfang des ordentlichen Gewässerabstandes von 10 m, zumal sich die festgelegten Gewässerabstandslinien auch unter dem Aspekt der Sicherheit, der Zugänglichkeit und der Gewässerökologie unter gewissen Bedingungen (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2 nachstehend) vertreten lassen.

Immerhin ist die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass der im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ festgelegte Baubereich A mit Baulinien (Gebäude), soweit damit die in Art. 78 Abs. 2 KRG als Grundregel einzuhalten- den Gewässerabstände (innerhalb der Bauzone: 10 m; ausserhalb der Bauzone: 20 m) unterschritten werden, ausschliesslich für das Vorhaben gemäss der projektbezogenen Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ gilt. Sollte sich das Vorhaben für die Errichtung sowie den Betrieb einer holistischen Klinik im Sinne der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung wider Erwarten nicht verwirklichen lassen und stattdessen ein anderes Vorhaben zur Ausführung gelangen, müsste vorgängig eine neue Nutzungsplanung für die Parzelle Nr. 42 erlassen werden.

2. Gefahrenzonen

Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes „Clinica Holistica Engiadina“ 1:500 bildet unter anderem eine zu sanierende Wuhrmauer auf einer Länge von rund 20 m entlang des Inn. Gemäss Art. 57.1 Abs. 2 Ziff. 4 der vorliegenden Teilrevision Baugesetz „Clinica Holistica Engiadina“ ist die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Wuhrmauer vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten für das eigentliche Vorhaben durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 42 auf eigene Kosten zu sanieren. Die Sanierung der Wuhrmauer bildet eine Voraussetzung für die neue Ausscheidung der Gefahrenzonen entlang des Inn, soweit die Gefahrenzone 1 einen Abstand von weniger als 5 m von der bestehenden Krone der Wuhrverbauung des Inn aufweist. Die im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ festgelegte zu sanierende Ufermauer ist zudem mindestens 2.0 m unter der Flusssohle zu fundieren und statisch nach den Vorgaben der Abteilung „Wasserbau“ des kantonalen Tiefbauamtes zu erstellen. Entsprechend erfolgt die Genehmigung der im Zonenplan „Clinica Holistica Engiadina“ 1:500 ausgeschiedenen Gefahrenzonen 1 und 2, soweit diese Zonen innerhalb eines Abstandsbereichs von weniger als 5 m ab Wuhrmauerkrone des Inn liegen, mit einer entsprechenden Auflage.

3. Bauberatung

Anlässlich des am 5. Februar 2009 stattgefundenen konferenziellen Vorprüfungsgesprächs wurde im Einvernehmen mit dem Bauherrn und der Gemeinde festgehalten,

- dass die Projektierung und die Ausführung der geplanten Gebäude vom Bauberater der Gemeinde oder von der kantonalen Denkmalpflege begleitet wird,
- dass die abzubrechenden Gebäude dokumentiert werden (Fotos sowie Aufnahmeplan) und
- dass Fundamente älterer Gebäulichkeiten im Aufnahmeplan darzustellen und photographisch festzuhalten sind, falls solche wider Erwarten beim Abbruch der hinteren Gebäudeteile zu Tage treten sollten.

Die Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ erfolgt in Verbindung mit den entsprechenden Auflagen.

4. Parkplätze

Gemäss Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht müssen für Angestellte, Patienten und Besucher der zukünftigen holistischen Klinik rund 40 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem zukünftigen Klinikareal der Parzelle Nr. 42 sind keine Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen. Dagegen sind vis-à-vis des zukünftigen Klinikgebäudes auf der unmittelbar östlich der Kantonsstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 41 zehn Parkplätze verfügbar. Die zusätzlich fehlenden rund 30 Parkplätze werden von der Gemeinde Susch auf eigenen öffentlichen Parkieranlagen zur Verfügung gestellt.

Da die Parkierungsmöglichkeiten an den vorgesehenen drei Standorten auf öffentlichem Grund angeordnet werden sollen, können sie von jedermann belegt werden, zumal keine Bewirtschaftung dieser Plätze vorgesehen ist. Daher ist es erforderlich, die Freihaltung der für den Betrieb der holistischen Klinik erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten mit geeigneten Massnahmen (z.B. Absperrvorrichtungen, Amtsverbote etc.) zu sichern. Die Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ erfolgt mit einer entsprechenden Auflage.

Im Übrigen gibt die projektbezogene Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“ vom 16. Februar 2009, bestehend aus einer Teilrevision Baugesetz „Clinica Holistica Engiadina“ (Art. 57.1 „Erneuerungsbereich“), einem Zonenplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ sowie einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 16. Februar 2009 von der Gemeinde Susch beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung „Clinica Holistica Engiadina“, bestehend aus einer Teilrevision Baugesetz „Clinica Holistica Engiadina“ (Art. 57.1 „Erneue-

rungsbereich“), einem Zonenplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ sowie einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Bedingungen, Auflagen und Feststellungen genehmigt:

- a) Die im Zonenplan „Clinica Holistica Engiadina“ 1:500 ausgeschiedenen Gefahrenzonen 1 und 2 werden, soweit diese Zonen innerhalb eines Abstandsbereichs von weniger als 5 m ab Wuhrmauerkrone des Inn liegen, unter der Bedingung genehmigt, dass die im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ festgelegte zu sanierende Ufermauer mindestens 2.0 m unter der Flusssohle fundiert und statisch nach den Vorgaben der Abteilung „Wasserbau“ des kantonalen Tiefbauamtes erstellt wird.
- b) Die Projektierung und die Ausführung der geplanten Gebäude sind vom Bauberater der Gemeinde oder von der kantonalen Denkmalpflege zu begleiten.
- c) Die abzubrechenden Gebäude sind zu dokumentieren (Fotos sowie Aufnahmeplan).
- d) Fundamente älterer Gebäulichkeiten sind im Aufnahmeplan darzustellen und photographisch festzuhalten, falls solche wider Erwarten beim Abbruch der hinteren Gebäudeteile zu Tage treten sollten.
- e) Die Verfügbarkeit der für den Betrieb der holistischen Klinik erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichem Grund ist mit geeigneten Massnahmen zu sichern.
- f) Der im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Clinica Holistica Engiadina“ festgelegte Baubereich A mit Baulinien (Gebäude) gilt, soweit damit die in Art. 78 Abs. 2 KRG als Grundregel einzuhaltenden Gewässerabstände unterschritten werden, ausschliesslich für das Vorhaben „Clinica Holistica Engiadina“. Mit anderen Worten müsste eine neue Nutzungsplanung für die Parzelle Nr. 42 erlassen werden, falls das Vorhaben für die Errichtung sowie den Betrieb einer holistischen Klinik im Sinne der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung wider Erwarten nicht weiter verfolgt würde und stattdessen ein andersartiges Vorhaben realisiert werden sollte.

2. Der Gemeindevorstand Susch 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 16. Februar 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Susch sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen