

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

14. November 2017

Mitgeteilt den

15. November 2017

Protokoll Nr.

986

|                         |               |     |     |     |    |
|-------------------------|---------------|-----|-----|-----|----|
| AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG |               |     |     |     |    |
| E                       | 16. NOV. 2017 |     |     |     |    |
| CH                      | RIP           | NUP | BAB | GIS | FS |
|                         |               |     | 21  |     |    |

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Sur (seit 1. Januar 2016 Gemeinde Surses) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2015 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz Sur
- Zonenplan 1:2000 Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Alp Flix
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Landschaft
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Alp Flix
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Landschaft

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 9. Dezember 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Tabelle „Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife“ (Stand Dezember 2015)
- Plan 1:2000 „Übersicht Überbauungsstand und Baureife“, Dorf
- Plan 1:1000 „Übersicht Überbauungsstand und Baureife“, Alp Flix
- Anhänge zum Baugesetz Sur

- Raumplanerisches Leitbild vom 22. Februar 2010
- Reglement Mehrwertausgleich vom 7. Dezember 2016
- Gebäudeinventar „Alp Flix“ vom 14. Oktober 2009

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Mai 2014 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. Dezember 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. Januar 2016. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden zeitgleich mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 20. Januar 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Surses um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Die bisher rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Sur setzt sich aus der Totalrevision vom Jahr 1976 sowie einer Teilrevision aus dem Jahr 1989 zusammen. Seit der letzten Totalrevision haben sich die gesetzlichen Grundlagen, beginnend mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, grundlegend geändert.

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Surses (Fraktion Sur) bildet ein komplett überarbeitetes Baugesetz (BauG) sowie die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne.

Die wichtigsten Revisionsziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Anpassung der Ortsplanung an die eidgenössischen und kantonalen Raumplanungserlasse (RPG, RPV, KRG und KRVO);

- Aktualisierung des BauG sowie dessen Anpassung an das übergeordnete Recht und an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- Anpassung der Nutzungspläne an die neuen Grundlagen der amtlichen Vermessung samt digitaler Bereitstellung;
- Koordination der Ortsplanung mit der im 2004 gestarteten Gesamtmelioration;
- Überprüfung und erstmals parzellenscharfe Festsetzung der Bauzonen.

## **C.**

### **1. Übereinstimmung mit der Richtplanung**

#### **1.1 Im Allgemeinen**

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 Totalrevision der Ortsplanung (OP) mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Albula übereinstimmt.

Für das Territorium der ehemaligen Gemeinde Sur enthalten der RIP 2000 sowie der regionale Richtplan Albula diverse konkret aufgeführte Objekte. Eine Vielzahl dieser Objekte ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt worden. Wo noch ein spezifischer Abstimmungsbedarf mit einzelnen konkreten Vorhaben des RIP 2000 und / oder des regionalen Richtplans besteht, werden im gegebenen Zusammenhang detailliertere Ausführungen angebracht und – wo erforderlich – der Zusammenhang zur Richtplanung dargelegt.

#### **1.2 Prüfung unter dem Aspekt des in Arbeit befindenden kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP Siedlung)**

##### **1.2.1 Verfahrensstand des KRIP Siedlung**

Seit 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische RPG in Kraft. Die Kantone sind gemäss Art. 38a Abs. 1 RPG angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach In-

krafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Laut Art. 38a Abs. 2 RPG darf bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat im Kanton Graubünden die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Mit der Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung kommt der Kanton Graubünden diesem Auftrag nach. Die Richtplananpassung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2018 der Regierung zum Beschluss vorgelegt und tritt mit Genehmigung durch den Bundesrat in Kraft. Parallel zum KRIP Siedlung erfolgt eine Teilrevision des KRG. Gegenstand dieser KRG-Revision bilden u.a. Vorschriften zur Baulandmobilisierung und zur Mehrwertabgabe.

### **1.2.2 Siedlungsstrategie (Siedlungsentwicklung nach innen)**

Die Siedlungen im Kanton Graubünden werden sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weiterentwickeln. Gestützt auf eine Siedlungsanalyse definieren die Gemeinden in einem kommunalen räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung. Die Umsetzung dieser Massnahmen erfolgt durch die Anpassung der Nutzungsplanung innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung. Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird durch die Richtplanung gesteuert. Erweiterungen erfordern eine Grundlage im regionalen Richtplan und sind innerhalb des funktionalen Raumes abzustimmen.

### **1.2.3 Siedlungsgebiet und Bauzonen**

#### **a) Allgemeines**

Die Regionen legen in ihren Richtplänen (Karte und Text) das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete fest. Diese Festlegung erfolgt bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des KRIP. Solange gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis.

**b) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen**

Die Reserve im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Gemeinden mit zu gross bemessener WMZ prüfen die Möglichkeit von Auszonungen. Der Kanton hat die Kapazitätsreserven für alle Gemeinden nach einheitlicher Methode ermittelt und die Gemeinden kategorisiert. Die ehemalige Gemeinde Sur bzw. auch die fusionierte Gemeinde Sur-ses gehören zu den Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter WMZ.

Die Gemeinden sind beauftragt, innerhalb von zwei Jahren seit Erlass des KRIP Siedlung die Kapazität in der WMZ zu überprüfen und den effektiven Bauzonenbedarf aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu ermitteln. Für Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ bis 2030 gelten folgende Regelungen:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven.
- Die Gemeinde führt innert fünf Jahren seit Erlass des KRIP Siedlung eine Revision ihrer Ortsplanung (OP) durch, überprüft anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nimmt WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor. Sie verifiziert zu diesem Zweck die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen und sucht wenn nötig weitere.
- Für die Fälle, in denen Auszonungen nach den Kriterien der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung zu Entschädigungsforderungen gegenüber der Gemeinde führen, wird im KRIP Siedlung sowie in der laufenden KRG-Revision eine Mitbeteiligung des Kantons geprüft.
- Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ, welche aber voraussichtlich bis zum Jahr 2040 über richtig dimensionierte WMZ verfügen werden, können bei entsprechendem Nachweis im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf Auszonungen verzichten.
- Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter WMZ beschliessen umgehend nach Erlass des KRIP Siedlung eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Grundlage und weiterer selbst eruieter Auszonungsflächen. Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales

(DVS) ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG.

Zudem sind die Gemeinden gehalten, von jeglichen Erschliessungsaktivitäten bezüglich potentieller Auszonungsflächen Abstand zu nehmen.

- Die entsprechenden Massnahmen wird die Gemeinde Surses durchzuführen haben. Für die Fraktion Sur drängen sich zu diesen Themenfeldern nachstehend verschiedene Bemerkungen auf (vgl. Abschnitt E, Ziff. 1).

## **D.**

### **Baugesetz Sur**

#### **1. Korrektur formeller Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinn zugänglich ist. Mit Schreiben vom 22. September 2016 wurde die Gemeinde Surses darüber informiert. Der Gemeindevorstand Surses stimmte mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 der Behebung des formellen Mangels im Baugesetz zu (Einordnung der Parkierungszone bei den Bauzonen). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz Art. 10 und 28 vorzunehmen.

#### **2. Materielles**

##### **2.1 Verhältnis zum KRG und zur IVHB**

Das neue Baugesetz der Fraktion Sur ist korrekt auf das KRG sowie auf die KRVO abgestimmt worden und berücksichtigt auch die IVHB. Somit verfügt die Gemeinde Surses für die Fraktion Sur über ein zeitgemässes Baugesetz.

##### **2.2 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln**

###### **Art. 13 (Zonenschema)**

In Art. 13 BauG ist für die Wohnzone ein Grenzabstand von 6 m vorgesehen. Dies führt dazu, dass die Bebauung einiger kleiner Parzellen kaum oder nur unzweckmässig möglich ist. Gegen die Festlegung eines Grenzabstands von 6 m gingen zwei

Planungsbeschwerden ein. Im Rahmen des Schriftenwechsels anerkannte die Gemeinde teilweise die Anliegen der Beschwerdeführenden und ersuchte die Regierung, dies im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäss Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG14) ist die Bandbreite für Grenzabstände in Wohnzonen von 3.5 – 6 m angegeben. Der von der Gemeinde Sur beschlossene Grenzabstand läge insofern im Rahmen. Aufgrund der Form und Grösse der noch unüberbauten Parzellen ist die Festlegung eines Grenzabstandes von 6 m vorliegend jedoch fragwürdig. Entsprechend der teilweisen Gutheissung der erwähnten Beschwerden wird der in Art. 13 BauG (Zonenschema) festgelegte Grenzabstand für die Wohnzone von 6 m nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Übergangsmässig wird für die Wohnzone hiermit ein Grenzabstand von 4.0 m festgelegt.

#### **Art. 24 (Erhaltungszone)**

Die erlassenen resp. zur Anwendung gelangenden Zonenbestimmungen für die Erhaltungszone sind bezüglich folgender drei Punkte einer näheren Prüfung zu unterziehen:

- a) Zulassung von Abbrüchen und Wiederaufbauten bestehender Bauten in der Erhaltungszone (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 BauG);
- b) Zulassung von Nutzungsänderungen bei Bauten in der Erhaltungszone (Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BauG in Verbindung mit Art. 31 Abs. 2 KRG);
- c) Mitteilung von Baugesuchen (Art. 24 Abs. 6 BauG).

#### **a) Abbruch / Wiederaufbau (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 BauG)**

Das KRG gibt mit der Erhaltungszonenvorschrift von Art. 31 Abs. 3 den Gemeinden die Kompetenz, im Baugesetz den Abbruch und Wiederaufbau von Bauten in Erhaltungszonen für zulässig zu erklären, wobei Baubewilligungen für Wiederaufbauten nur erteilt werden dürfen wenn:

- die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;
- die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;

- das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.

Die (ehemalige) Gemeinde Sur hat von dieser Kompetenz mit Art. 24 Abs. 2 Satz 1 BauG für alle nicht „schützenswerten“ Bauten Gebrauch gemacht. Als „schützenswerte Bauten“ sind in den Erhaltungszonen der Alp Flix gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege lediglich sechs der rund 60 Gebäude bezeichnet. Mehr als 50 Gebäude könnten somit theoretisch abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Denkmalpflege hat in ihrem Bauinventar nebst „schützenswerten“ Gebäuden jedoch auch solche bezeichnet, die „erhaltenswert“ wären. Bei diesen sind die räumliche Stellung, Volumina, Gebäudeöffnungen und Materialisierungen wichtig. Deshalb soll so viel originale Bausubstanz wie möglich erhalten bleiben. Die Gemeinde wird daher angewiesen, jedes Baugesuch, welches einen Abbruch und Wiederaufbau zum Gegenstand hat, unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen, ob sich ein Abbruch / Wiederaufbau wirklich rechtfertigt und welche Bauteile gegebenenfalls erhalten bleiben müssen. Vorbehalten bleiben daneben die Voraussetzungen von Art. 31 Abs. 3 KRG.

*b) Zulassung von Nutzungsänderungen (Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BauG i.V.m. Art. 31 Abs. 2 KRG)*

Gemäss Art. 31 Abs. 2 KRG können bestehende Gebäude in Erhaltungszonen im Hinblick auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz umgenutzt werden, sofern sie im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind. Die Gemeinde hat im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:1000 Alp Flix 14 Ställe bezeichnet, welche einer solchen Umnutzung zugänglich sein sollen. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision den Art. 31 Abs. 2 KRG somit in Bezug auf 14 bezeichnete Stallbauten explizit für anwendbar erklärt und aus Sicht der betroffenen Grundeigentümerschaft einen entsprechenden Anspruch statuiert.

Es fragt sich, ob die Regelung von Art. 31 Abs. 2 KRG betreffend die Umnutzbarkeit von Stallbauten zu Wohnzwecken in Bezug auf die Erhaltungszonen der Alp Flix

angewendet werden kann oder nicht. Diese Frage stellt sich, anders als bei anderen Erhaltungszonen, hauptsächlich deshalb, weil die Alp Flix mit Einschluss der Siedlungen Gegenstand der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 217 bildet, wo gemäss Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV), Art. 23d des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie gemäss Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsverordnung, MoorLV) strenge Bestimmungen bezüglich baulicher Möglichkeiten herrschen, die bei der Genehmigung von Nutzungsplänen und bei der Erteilung von Baubewilligungen zu berücksichtigen sind.

Von einer grundsätzlichen Nichtanwendbarkeit von Art. 31 Abs. 2 KRG betreffend die Umnutzbarkeit von Stallbauten zu Wohnzwecken ist abzusehen, dies angesichts des Umstandes, dass sämtliche Erhaltungszonen der Alp Flix Bestandteil des kantonalen Richtplans (KRIP) bilden, welcher vom Bundesrat am 19. September 2003 in Kenntnis der schon seit 1987 bestehenden Moorlandschaft Alp Flix sowie auch in Kenntnis der in den Bündner Erhaltungszonen grundsätzlich zulässigen Umnutzbarkeit von Stallbauten zu Wohnzwecken vorbehaltlos genehmigt worden war. Es liesse sich unter dem Aspekt des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht vertreten, wenn man eine Anwendbarkeit der Umnutzungsbestimmung von Art. 31 Abs. 2 KRG auf die Erhaltungszonen Alp Flix prinzipiell ausschliessen würde. Vielmehr erscheint es unter den gegebenen Umständen als angebracht, Umnutzungsmöglichkeiten auch in den Erhaltungszonen der Alp Flix zuzulassen, dies freilich unter bestimmten einschränkenden Voraussetzungen, damit schlussendlich eine Lösung entsteht, die schutzzielkonform ist und möglichst nahe an der Verfassungsnorm steht. Einem derartigen Vorgehen steht auch Art. 23d Abs. 2 NHG nicht zwingend entgegen. Dort wird bezüglich Eingriffe in bestehende Bausubstanzen zwar statuiert, dass (nur) Unterhalt und Erneuerung zulässig seien, worunter Umnutzungen (Zweckänderungen) nicht fallen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Aufzählung der möglichen Eingriffe in Abs. 2 von Art. 23d NHG nur eine beispielhafte ist („insbesondere“). Es sind also auch noch weitere Eingriffe denkbar, sofern sie der Erhaltung der für die betreffende Moorlandschaft typischen Eigenheiten nicht widersprechen. Es sind demnach Voraussetzungen (Bedingungen) zu formulieren, unter denen in der Moorlandschaft Alp Flix unter dem Aspekt von Art. 23d NHG auch Gebäudeumnutzungen zulässig sein können.

**Primäre Voraussetzung** muss sein, dass die für eine Umnutzung freigegebenen Bauten – vorliegend die 14 Ställe gemäss Kennzeichnung im GGP Alp Flix – **prägende Bestandteile der moorlandschaftstypischen Besiedlung bilden**, zumal gerade auch die Siedlungen auf der Alp Flix zu den prägenden Eigenheiten der Moorlandschaft Alp Flix gehören. Diesfalls würde eine Umnutzung der betreffenden Bauten „der Erhaltung der für die Moorlandschaft typischen Eigenheiten nicht widersprechen“ (siehe Wortlaut von Art. 23d Abs. 1 NHG), sondern im Gegenteil entsprechen. Ob diese Voraussetzung bei allen 14 bezeichneten Stallbauten zutrifft, muss im Einzelfall bei Vorliegen eines entsprechenden Umnutzungsgesuchs beurteilt werden. Bauten, die im dargelegten Kontext nicht zur historisch gewachsenen Siedlung gehören, sondern „Fremdkörper“ darstellen, würden jedenfalls für eine Umnutzung nicht in Betracht fallen, womit zugleich auch die Abgrenzung zu dem im Bundesgerichtsurteil 1C.515/2012 beurteilten Fall in der Gemeinde Twann-Tüscherz (St. Peters Halbinsel) gezogen wäre, wo es um die Zulässigkeit des Wiederaufbaus zerstörter Ferienhäuser ging, welche in der betreffenden nationalen Moorlandschaft „Fremdkörper“ bilden.

**Zweite Voraussetzung** ist, dass die Gebäude bei der Umnutzung in ihrem **Schutzwert nicht beeinträchtigt** werden. Insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes müssen im Wesentlichen unverändert bleiben. Wäre das nicht der Fall, könnte nicht von einer schutzzielkonformen Umnutzung gesprochen werden.

**Dritte Voraussetzung** muss sein, dass die **dauernde Erhaltung** der Gebäude zumutbarerweise **nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann**. Das Ziel der Umnutzung kann im Lichte der Moorlandschaftsschutzbestimmungen nur sein, dass die besiedlungstypische Baute erhalten werden kann, ansonsten der Schutzwert der Moorlandschaft mit ihren Siedlungen geschmälert würde. Eine Umnutzung kann daher nur akzeptiert werden, wenn es unzumutbar wäre, die Baute durch anderweitige Massnahmen zu erhalten. Ähnliche Konstrukte kennt die Gesetzgebung auch in anderen Bereichen, so im Bereich der Umnutzung ortsbildprägender Bauten in Zweitwohnungen (Art. 9 Abs. 1 lit. b des eidg. Zweitwohnungsgesetzes) sowie im Bereich der Umnutzung geschützter oder landschaftsprägender Bauten (Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG resp. Art. 39 Abs. 2 lit. c RPV).

**Vierte Voraussetzung** muss schliesslich sein, dass eine allfällige Umnutzung von Stallbauten zu Wohnzwecken **keine Erschliessungsmassnahmen** zur Folge haben darf, **welche mit Bodenveränderungen in der näheren oder weiteren Umgebung des umzunutzenden Objekts verbunden sind**. Ein allfälliger zusätzlicher Bedarf an Trink- und Brauchwasser etwa dürfte keine NHG-Schutzobjekte tangieren, zumal Quell- oder Bachfassungen für Siedlungsentwicklungen über den heutigen Stand hinaus mit den Schutzbestimmungen in der Moorlandschaftsverordnungen nicht vereinbar wären. Gleiches gilt für Parkieranlagen.

Hinzu kommen im Übrigen noch die Voraussetzungen, die bereits in den Erhaltungszonenbestimmungen von Art. 31 Abs. 2 KRG und Art. 24 BauG statuiert sind (z.B. bestimmungsgemässe Nutzbarkeit; Beseitigung störender Elemente).

Alle genannten Voraussetzungen bedingen eine Prüfung im konkreten Einzelfall. Die Gemeinde wird daher angewiesen, jedes Baugesuch, das die Umnutzung eines im ZP/GGP Alp Flix gekennzeichneten Stalles zum Gegenstand hat, nicht nur auf seine Übereinstimmung mit Art. 31 KRG und 24 BauG, sondern auch auf seine Vereinbarkeit mit den vorstehend umschriebenen (zusätzlichen) Voraussetzungen zu prüfen.

Die Regierung ist überzeugt, dass unter den vorstehend formulierten Voraussetzungen eine verfassungskonforme Handhabung der Umnutzungsvorschrift von Art. 31 Abs. 2 KRG in den Erhaltungszonen der Alp Flix möglich ist.

*c) Mitteilung von Baugesuchen (Art. 24 Abs. 6)*

Gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV) sind Verfügungen, die Bauten, Anlagen und Bodenveränderungen in Moorlandschaften (Art. 23b NHG) betreffen, dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) mitzuteilen. Die von der Gemeinde in diesem Zusammenhang erlassene Regelung in Art. 24 Abs. 6 BauG ist unbefriedigend, weil sie eine Informationspflicht des „Kantons“ statuiert, obschon an sich die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist. Es drängt sich daher eine Regelung mit folgendem Wortlaut auf:

*„Die Gemeinde informiert das Amt für Natur und Umwelt vor Baubewilligungserteilung über sämtliche Bauvorhaben in Moorlandschaften. Nach der Baubewilligungser-*

*teilung stellt die Gemeinde gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. e NHV dem BAFU die Baubewilligung zu“.*

### **Art. 31 (Erhaltungsbereich)**

Die Gemeinde hat davon abgesehen, im GGP 1:2000 Dorf Sur die in Frage kommenden Gebäude als „schützenswert“ oder „erhaltenswert“ zu klassieren, dies mit der nicht nachvollziehbaren Begründung, wonach bezüglich des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege u.a. kein Mitwirkungsverfahren stattgefunden habe (vgl. PMB Kapitel 9.1). Stattdessen hat die Gemeinde im GGP für den historischen Baubestand einen „Erhaltungsbereich“ festgelegt, für welchen die Bestimmung von Art. 31 BauG massgebend ist. Bei diesem „Erhaltungsbereich“ handelt es sich dem Sinne nach und vom Charakter her um einen „generell geschützten Siedlungsbereich“ gemäss Art. 43 Abs. 1 KRG. Solche Festlegungen bilden bereits eine gute Grundlage für den künftigen Umgang mit dem historischen Baubestand. Damit die relativ griffige Vorschrift von Art. 31 Abs. 2, wonach die im Erhaltungsbereich gelegenen Bauten und Anlagen nicht abgebrochen und nur unter Wahrung der äusseren Erscheinung erneuert und umgebaut werden dürfen, wirklich nur auf die effektiv schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen zur Anwendung gelangt, erscheint es als angezeigt, dass die Gemeinde alle Baugesuche für bauliche Eingriffe im Erhaltungsbereich der kantonalen Denkmalpflege sendet. Diese verfügt über eine Übersicht über diejenigen Bauten und Anlagen in Sur, bei denen eine eingehendere Prüfung von Bauvorhaben erforderlich ist. Die Gemeinde wird daher in Präzisierung von Art. 31 Abs. 4 BauG ersucht, sämtliche Baugesuche im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen im Erhaltungsbereich vorgängig der Erteilung von Baubewilligungen effektiv (und ausschliesslich) der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

Im Übrigen gibt das am 17. Dezember 2015 beschlossene Baugesetz Sur zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

## **E.**

### **Zonenplan 1:2000 Dorf**

#### **1. Bauzonen**

##### **1.1 Beurteilung unter dem Aspekt des RPG**

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderungen des RPG und der dazugehörigen RPV enthalten neue Bestimmungen, welche zu beachten sind. Zum einen ist in der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung eines an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans „Siedlung“ im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Der vorliegend zu prüfende Zonenplan 1:2000 Dorf der Gemeinde Sur vom 17. Dezember 2015 enthält Einzonungen im Umfang von total rund 7011 m<sup>2</sup> (bzw. 0,7 ha). Diese Einzonungsflächen hat die Gemeinde mit zahlreichen vorgenommenen kleineren und grösseren Auszonungen im Umfang von 51 154 m<sup>2</sup> (bzw. 5,1 ha) mehr als kompensiert. Zu nennen sind verteilt über das gesamte Gemeindegebiet gelegene Flächen der bisher rechtskräftigen Dorfzone, Wohnzone W3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der „Bauzone Alp Flix“. Es kann somit festgehalten werden, dass die Gemeinde im Vergleich zum Bestand am Referenzdatum vom 1. Mai 2014 im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem Strich eine massgebliche Bauzonenreduktion um mehr als 4,4 ha vorgenommen hat. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG könnte der neue Zonenplan 1:2000 Dorf daher genehmigt werden.

Die neuen Bestimmungen des revidierten RPG wirken sich zum anderen aber auch auf die bereits bestehenden Bauzonen aus. Zu denken ist dabei namentlich an Massnahmen, mit welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG), an Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen bestehender Bauzonen und zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG) sowie auch an Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 15a RPG). Die entsprechenden Massnahmen wird die Gesamtgemeinde Surses

in den nächsten Jahren angehen müssen, sobald der vorstehend erwähnte KRIP Siedlung erlassen ist (siehe Ausführungen im vorstehenden Abschnitt C).

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass die von der Gemeinde Sur beschlossene Gesamtrevision der OP unter Vorbehalt der Bauzonenflächen, welche im Hinblick auf die Gesamtrevision der OP der Gesamtgemeinde Surses mit dem vorliegenden Regierungsbeschluss sistiert werden müssen, sowie unter Vorbehalt weiterer künftiger Änderungen aufgrund des KRIP Siedlung (z.B. Vorschriften zur Mobilisierung und Verdichtung) mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung vereinbar ist. Die OP-Revision ist unter diesem Gesichtspunkt genehmigungsfähig. Weitere Vorbehalte zu einzelnen Zonen ergeben sich aus anderen Gründen (vgl. die nachstehenden Ausführungen).

## **2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)**

### **2.1 Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der WMZ**

#### **2.1.1 Rechtlicher Rahmen gemäss RPG**

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu verkleinern. 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. Bund und Kantone haben gestützt auf Art. 15 Abs. 5 RPG zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen, erarbeitet.

#### **2.1.2 WMZ-Reserven**

Gemäss eingereichter Übersicht UEB vom Dezember 2015 sind in der Fraktion Sur WMZ (d.h. Dorfzone, Wohnzone und Wohnmischzone) im Umfang von rund 4,67 ha ausgeschieden. Davon sind ca. 3,91 ha (bzw. 84 %) überbaut. Es verbleiben somit nicht überbaute WMZ von etwa 0,76 ha. In dieser Reserve nicht enthalten sind die Nutzungsreserven innerhalb des laut Übersicht UEB als überbaut dargestellten Gebietes. Wie gross diese inneren Reserven sind, wurde im PMB nicht erwähnt.

Die grösste Wohnbauzonenreserve der Gemeinde befindet sich im Gebiet „Tgacrest“, nordöstlich der Kirche. Für diese rund 0,45 ha grosse Fläche wurde anfangs der 2000er Jahre ein Quartierplan erlassen. Das Bauland wurde in der Folge erschlossen, und die entsprechenden Kosten sind auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abgewälzt worden.

### **2.1.3 Bedarf an WMZ**

Für die Ermittlung des voraussichtlichen WMZ-Bedarfs nach Art. 15 RPG wird auf das maximale Szenario der Bevölkerungsentwicklungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BFS) der jeweils betroffenen Gemeinde abgestellt. Im Fall der ehemaligen Gemeinde Sur muss auf dieser Grundlage festgehalten werden, dass die Bevölkerungszahl in 15 Jahren um ca. 40 % abnehmen wird. Für die Fusionsgemeinde Surses zeigt sich das Bild etwas weniger dramatisch, aber auch bei ihr ist von einem stetigen Bevölkerungsrückgang auszugehen.

### **2.1.4 Bauzonenkapazität**

Laut UEB verfügte Sur im Dezember 2015 wie erwähnt über 0,76 ha unüberbaute WMZ. Theoretisch könnte auf dieser Fläche Wohnraum für ca. 39 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Hinzu kommt, dass auch bei den bereits bebauten Bauzonen die Kapazitäten nicht vollständig ausgenutzt wurden. Die theoretische sowie die mobilisierbare Kapazitätsreserve sind für die Fraktion Sur jedoch für die neue Nutzungsplanung nicht errechnet worden. Aber bereits die oben erwähnte Kapazitätsreserve zeigt, dass sie weit über dem Bedarf liegt.

### **2.1.5 Situation bezogen auf die fusionierte Gesamtgemeinde Surses**

Gemäss KRIP Siedlung gehört (auch) die Gesamtgemeinde Surses zu den Gemeinden mit zu grossen Bauzonen. Zwar gibt der KRIP den Gemeinden noch die Möglichkeit, die entsprechenden Grundlagen (Gemeindedatenblatt etc.) zu überprüfen und so den Beweis anzutreten, dass die WMZ nicht zu gross sind. In Bezug auf die Gemeinde Surses ist jedoch anzunehmen, dass der Gemeinde dieser Beweis nicht oder zumindest nicht restlos gelingen wird. Mit einiger Wahrscheinlichkeit wird die Gemeinde Surses somit nicht darum herumkommen, ihre WMZ über alle Fraktionen hinweg im Hinblick auf mögliche Auszonungen zu überprüfen. Diese Überprüfung hat gemäss derzeitigem KRIP-Entwurf innert der nächsten fünf Jahre zu erfolgen, und in

diese Überprüfung sind wie erwähnt sämtliche ehemaligen Gemeinden resp. heutigen Fraktionen einzubeziehen, mithin auch die heutige Fraktion Sur, zumal Sur mit seiner Reserve an WMZ im Umfang von ca. 0,76 ha bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang mit dazu beiträgt, dass die Gesamtgemeinde Surses über alle Fraktionen betrachtet über zu grosse WMZ verfügt.

### **2.1.6 Folgerung**

Ist aber davon auszugehen, dass die Gesamtgemeinde Surses ihre WMZ im Rahmen der Gesamtrevision der OP zu überprüfen haben wird und dass in diese Überprüfung mitunter auch die WMZ der heutigen Fraktion Sur mit einzubeziehen ist, so versteht es sich von selbst, dass die Genehmigung derjenigen WMZ-Teile des vorliegenden Zonenplans 1:2000 Dorf vom 17. Dezember 2015 zu sistieren sind, welche aus heutiger Sicht theoretisch für eine WMZ-Verkleinerung in der Gesamtgemeinde Surses zumindest in Frage kommen. Würde man die im Zonenplan 1:2000 Dorf vom 17. Dezember 2015 ausgeschiedenen WMZ jetzt vollumfänglich genehmigen, so könnte deren Überprüfung im Rahmen der gemäss KRIP Siedlung innert fünf Jahren vorzunehmenden Gesamtrevision der OP mit grosser Wahrscheinlichkeit am Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG scheitern. Dies hätte zur Folge, dass die Gemeinde Surses ihrer Aufgabe zur Herbeiführung RPG-konformer WMZ nur dann vollumfänglich nachkommen könnte, wenn sie in anderen Fraktionen entsprechend grössere Auszonungen vornehmen würde. Eine vollumfängliche Genehmigung der WMZ von Sur im jetzigen Zeitpunkt würde mit anderen Worten den Handlungsspielraum der Gesamtgemeinde Surses zu einer unter den Fraktionen gerechten Verteilung der WMZ-Reserven resp. der WMZ-Reduktionsflächen arg schmälern, was zwangsläufig für die ins Auge gefassten Sistierungen spricht.

Es bleibt der Regierung somit nichts anderes übrig, als diejenigen WMZ-Teile, die für eine WMZ-Verkleinerung im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der OP der Gesamtgemeinde Surses grundsätzlich in Betracht kommen könnten, von einer Genehmigung vorläufig auszunehmen. Unter dem Aspekt der Ziele und Grundsätze der Raumplanung kommen für WMZ-Reduktionen am ehesten peripher gelegene Bauzonengrundstücke in Betracht, die keine blossen Baulücke darstellen resp. nicht zum weitgehend überbauten Gebiet gehören und auf denen mindestens noch eine Wohnbaute erstellt werden könnte. In Betracht kommen ferner auch weniger peripher

gelegene WMZ-Teile, die aus bestimmten Gründen nicht überbaut werden können (z.B. wegen deren Lage in einer Gefahrenzone 1, in einem Gewässerraum etc.). Auf den konkreten Erschliessungsgrad kann es in dieser Phase noch nicht entscheidend ankommen, da es sich dabei um einen Aspekt handelt, der im Rahmen der Gesamtrevision der OP gesamthaft im Quervergleich mit den WMZ-Reserven in den anderen Fraktionen zu würdigen ist.

Unter Berücksichtigung des vorstehend Gesagten ist das Genehmigungsverfahren somit für folgende im Zonenplan 1:2000 Dorf vom 17. Dezember 2015 ausgeschiedenen Bauzonenteile zu sistieren:

a) Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 13156 und 13157 (Gebiet Sur Tgacrest):

- Umfang: ca. 893 m<sup>2</sup>.  
Grund: Zusammenhängende, peripher am Bauzonenrand gelegene Fläche. Grösstenteils mit einer Gefahrenzone 2 überlagert. Keine Baulücke.  
Anhörung: Soweit seitens des Eigentümers auf eine inzwischen erloschene Baubewilligung für ein Bauvorhaben und auf den Erschliessungsstand hingewiesen wird, ist festzuhalten, dass dieser Aspekt in der gegenwärtigen Phase noch keine entscheidende Rolle spielen darf (Begründung siehe vorstehende Seite).

b) Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 14265, 13095, 13096, 13097, 13098, 13099, 13100 (Gebiet Tgacrest):

- Umfang: ca. 3660 m<sup>2</sup>.  
Grund: Grössere zusammenhängende unüberbaute Fläche.  
Anhörung: Soweit seitens Betroffener auf den Erschliessungsstand und eine erfolgte Quartierplanung hingewiesen wird, ist festzuhalten, dass dieser Aspekt in der gegenwärtigen Phase noch keine entscheidende Rolle spielen darf (Begründung siehe vorstehende Seite).

c) Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 13311.1 und 13311 (Gebiet Plaz):

- Umfang: ca. 907 m<sup>2</sup>.
- Grund: Zusammenhängende Fläche an der unteren Grenze des alten Dorfkerns.
- Anhörung: Soweit seitens Betroffener auf den Erschliessungsstand sowie auf ein vorhandenes Bauprojekt (Ü60 Wohnen im Alter; ausgearbeitetes Interreg Projekt) hingewiesen wird, ist festzuhalten, dass dieser Aspekt in der gegenwärtigen Phase noch keine entscheidende Rolle spielen darf (Begründung siehe vorstehende Seite).

Es wird nun Sache der Gesamtgemeinde Surses sein, im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der OP unter Beachtung der Vorgaben des KRIP sowie des Regionalen Richtplans Siedlung aus einer überfraktionellen Optik heraus zu entscheiden, welche Fraktionen in welchem Umfang zur mutmasslich vorzunehmenden WMZ-Reduktion beitragen sollen. Sollten die mit vorliegendem Beschluss zu sistierenden WMZ-Teile ganz oder teilweise nicht dazu gehören, wird die Gemeinde Surses im Rahmen der Gesamtrevision der OP entsprechend deren Genehmigung beantragen können. Andernfalls wird es Aufgabe der Gemeinde Surses sein, die entsprechenden Parzellen oder Parzellenteile auszuzonen. Die vorliegende Sistierung hat in diesem Sinne den Charakter einer Planungszone, zu deren Erlass die Gemeinde Surses gemäss derzeitigem Entwurf des KRIP Siedlung ohnehin verpflichtet wäre für WMZ-Teile, die mutmasslich für eine WMZ-Reduktion in Frage kommen.

Bei den übrigen im vorliegenden ZP ausgeschiedenen, noch nicht überbauten WMZ, welche eine Totalfläche von noch rund 0,2 ha aufweisen, handelt es sich im Vergleich zu den zu sistierenden WMZ-Flächen einerseits um Bauzonenteile, welche sich als Baulücken präsentieren oder in weitgehend überbauten und erschlossenen Arealen befinden. Die Auszonung solcher Flächen erweist sich aufgrund ihrer Lage im Hinblick auf das Erreichen der Zielsetzungen des RPG, wonach die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers sowie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben ist, als unzweckmässig. Mit der Genehmigung dieser Bauzonenteile wird letztlich auch dem Einwand der Gemeinde Surses Rechnung getragen, wonach jede Fraktion trotz prognostiziertem Bevölkerungsrückgang über eine

gewisse Baulandreserve verfügen sollte, damit allfälligen Baulandnachfragen ohne Zonenplanrevisionen Rechnung getragen werden kann. Zu diesem Zweck ist im bevorstehenden KRIP Siedlung denn auch vorgesehen, dass die Gemeinden (auch) für bestehende Bauzonen Vorschriften zur Mobilisierung des Landes erlassen müssen.

### **3. Gewerbezone**

#### **3.1 Ausgangslage**

Auf der Parzelle Nr. 14 283.2 wird eine neue Gewerbezone im Umfang von 1372 m<sup>2</sup> ausgeschieden. Diese dient einem lokalen Gewerbe für ein geplantes Gebäude. Zudem plant die Gemeinde in der neuen Zone die Errichtung einer Entsorgungsstelle. Die neue Gewerbezone wird auf einem Teil der bestehenden Parkierungsfläche ausgeschieden. Die restlichen Parkplätze werden einer Parkierungszone zugewiesen.

#### **3.2 Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Die vorliegend geplante Einzonung ist auf ihre Übereinstimmung mit der Richtplanung zu prüfen. Der kantonale Richtplan (RIP2000) befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebiets (vgl. Kap. 5.3.1-2). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind verschiedene Anforderungen zu erfüllen. Unter anderem ist ein Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf) zu erbringen sowie ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vorzulegen. Ferner ist aufzuzeigen, dass durch die Einzonung keine anderen überwiegenden Interessen berührt sind. Der Bedarf für den ansässigen Betrieb konnte bereits aufgezeigt werden. Der Standort wurde im Rahmen einer Standortevaluation eruiert und als geeignet befunden. Die Dimension des geplanten Gebäudes auf der neuen Gewerbezone wurde im Rahmen der Vorprüfung aufgezeigt. Somit kann auf ein weiteres Gestaltungs- und Erschliessungskonzept verzichtet werden.

Im Bereich der Parkierungs- und Gewerbezone sind Baulinien zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands eingetragen. Die Reduktion bei den Parkierungszonen auf 2.5 m ist problematisch, zumal laut Baugesetz (vgl. Art. 28 Abs. 2) in diesen Zonen auch sogenannte „nicht ortsfeste Bauten und Anlagen“ für das Parkieren oder

Unterstellen von Fahrzeugen zugelassen werden sollen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass parkierte Fahrzeuge sowie die „nicht ortsfesten Bauten und Anlagen“ aufgrund der Nähe zum Wald Schaden nehmen können. Diesem Aspekt ist beim Betrieb des Parkplatzes Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat auf die Ausscheidung des Gewässerraums auf dem gesamten Gemeindegebiet verzichtet. Bei der neuen Gewerbezone verschlechtert sich dadurch die Situation für den Projektierenden, da die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung in der Regel strenger als der definitiv auszuschneidende Gewässerraum sind. Vorliegend ist gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung ein Abstand von 14 m ab dem orographisch rechten Ufer einzuhalten. Der Gemeinde Surses wird empfohlen, die Ausscheidung des Gewässerraumes für das vorliegende Gebiet möglichst bald vorzunehmen. - Im Übrigen stehen der neuen Gewerbezone keine überwiegenden Interessen entgegen. Sie erfüllt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung.

#### **4. Belastung der Wohnzone im Gebiet „Furnatsch“ durch nichtionisierende Strahlungen**

Im Gebiet „Furnatsch“ führt eine Hochspannungsleitung nahe an der bestehenden Wohnzone vorbei. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie für die Erteilung von Baubewilligungen beim Leitungsinhaber gestützt auf Art. 11a der Leitungsverordnung (LeV) eine Phasenoptimierung verlangen kann. Hochspannungsleitungen, die bereits vor dem 1. Februar 2000 in Betrieb oder rechtskräftig genehmigt waren, gelten im Sinne der eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) als alte Anlagen. Überschreitet die von einer alten Hochspannungsleitung erzeugte Strahlung im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung den Anlagegrenzwert, so ist die Phasenbelegung so zu optimieren, dass die magnetische Flussdichte an diesen Orten minimiert wird (Anhang 1 Ziffer 16 NISV). Weitergehende Anforderungen bestehen nicht. Wird der Anlagegrenzwert auch nach erfolgter Phasenoptimierung überschritten, wird dies toleriert.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Dorf vom 17. Dezember 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## **F.**

### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Alp Flix**

### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Landschaft**

#### **1. Moorlandschaft von nationaler Bedeutung ML-217 „Alp Flix“**

Die Moorlandschaften von nationaler Bedeutung wurden 1996 vom Bundesrat bezeichnet und mit spezieller Gesetzgebung geschützt. Im kantonalen Richtplan werden sie als Ausgangslage aufgeführt. Die grundeigentümergebundene Umsetzung dieser Landschaften erfolgt in der Ortsplanung. Die Gemeinde Sur hat dies durch die Ausscheidung einer überlagerten Landschaftsschutzzone Moorlandschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 4 KRG bewerkstelligt.

Bei der Umsetzung des Schutzes der Moorlandschaften existiert eine Aufgabenteilung zwischen Bund und Kanton. Der Bund liefert die allgemeinen Schutzziele nach Art. 4 MoorLV und Objektbeschreibungen der Moorlandschaften im Anhang 2 der MoorLV, die Kantone erarbeiten die besonderen Schutzziele.

Im Rahmen des Auflageprojekts zur Gesamtmelioration Sur wurden im Auftrag des ANU sowie des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) für die Moorlandschaft „Alp Flix“ insbesondere im Bereich des Meliorationsperimeters Schutzziele festgelegt (siehe Dokument „Moorlandschaft Alp Flix, Festlegung der Schutzziele insbesondere im Bereich des Meliorationsperimeters“, Autor: Peter Weidmann, Landschaftsarchitekt HTL, vom 10. März 2008).

Die zu schützenden Elemente wurden lokalisiert und in der Nutzungsplanung als Naturschutz- bzw. Trockenstandortszonen sowie durch die Festlegung geschützter bzw. erhaltenswerter Natur- und Kulturobjekte festgesetzt. Die spezifischen Massnahmen zur Erreichung der objektbezogenen Schutzziele sind im Anhang des oben erwähnten Dokuments enthalten (Tabellen 1 bis 5) und sind im Rahmen der laufenden Melioration als Ersatzmassnahmen oder im Rahmen des Vernetzungskonzeptes Sur mittels Bewirtschaftungsverträgen zu sichern.

## **2. Erhaltungszonen**

Im Jahr 1976 wurden die Siedlungen „Cuorts“, „Tgalucas“, „Tga d'Meir“, „Tigias“ und „Salategnas“ auf der Hochebene „Alp Flix“ einer Bauzone, der sogenannten „Bauzone Alp Flix“, zugewiesen. Obwohl die Siedlungen teilweise ganzjährig bewohnt sind, sind sie bis heute nur teilweise erschlossen. Eine erneute Zuweisung zu einer Bauzone wäre nicht vereinbar mit dem RPG.

Das Schutzziel für die traditionellen Bauten und Siedlungsmuster in der Moorlandschaft „Alp Flix“ lautet, diese zu erhalten, da sie die nationale Bedeutung der Moorlandschaft begründen. Speziell erwähnt sind die Walsersiedlungen „Salategnas“, „Tigias“, „Tga d'Meir“, „Tgalucas“ und „Cuorts“. Die Bündner Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung bestehender, insgesamt betrachtet wertvoller Bausubstanz, die vor dem Zerfall gerettet werden soll. Sie will solche Bausubstanz einer zweckmässigen Nutzung zuführen und verfolgt damit die Zielsetzungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (vgl. BGE 118 Ia 446 S. 447). Die Zuweisung der Siedlungen auf der „Alp Flix“ zur Erhaltungszone dient der Erfüllung des oben erwähnten Schutzziels.

Anlässlich der Erarbeitung und Verabschiedung des regionalen Richtplans „Erhaltungszonen“ durch den Regionalverband Mittelbünden (neu Region Albula) vom 13. April 2000/2. August 2001 wurden alle Siedlungen der Alp Flix auf die Anforderungen an eine Zuweisung zu Erhaltungszonen geprüft und diese als erfüllt betrachtet. Gleichzeitig mit der Genehmigung des regionalen Richtplans wurden die Baugruppen „Cuorts“, „Tgalucas“, „Tga d'Meir“, „Tigias“ und „Salategnas“ in den kantonalen Richtplan RIP2000 aufgenommen, welcher durch den Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt wurde. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird diese Zuweisung der Baugruppen zu einer Erhaltungszone nun vollzogen.

Gegen die Erhaltungszonen Alp Flix bestehen demnach keine grundsätzlichen Einwendungen. Sie können genehmigt werden. Dabei ist jedoch an dieser Stelle auf die Vorbehalte zu den Erhaltungszonenbestimmungen von Art. 31 Abs. 2 KRG und Art. 24 BauG resp. zu der im GGP Alp Flix vorgenommenen Bezeichnung umnutzbarer Ställe hinzuweisen.

### **3. Naturschutzzonen**

Aufgrund einer fehlerhaften resp. verzögerten Datenübertragung zwischen Kanton und Gemeinde sind die nachfolgend aufgeführten Objekte (noch) keiner Naturschutzzone zugewiesen worden:

- Flachmoor „Lai Neir“ (FM-2082) von nationaler Bedeutung;
- Flachmoore „Pale Rodonda“ (FM-2083) und „Paleis“ (FM-2090) von regionaler Bedeutung;
- Hochmoore „Lai Neir“ (HM-235) und „Paleis“ (HM-236) von nationaler Bedeutung;
- Hochmoore „Westlich Courts“ (HM-482) und „Pale Rodonda“ (HM-1501) von regionaler Bedeutung.

Diese Objekte sind im RIP 2000 enthalten und werden auch im PMB als Grundlagen erwähnt, welche zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde Surses wird gestützt auf den RIP 2000 i.V.m. Art. 18 NHG sowie Art. 5 Hochmoor- und Art. 5 Flachmoorverordnung angewiesen, diese Moore bei der nächsten Ortsplanungsrevision ebenfalls einer Naturschutzzone zuzuweisen.

### **4. Grundwasser- und Quellschutzzone**

Die von der Gemeinde aufgrund der summarischen Schutzzonenausscheidung der CSD Ingenieure AG (Hydrologischer Bericht vom 9. April 2013) ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen bedürfen unter Umständen noch Anpassungen oder Ergänzungen. Gemäss Regierungsprogramm 2013 – 2016 ist nämlich für alle Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen. Eine solche ist auch etwa zum Schutz milchverarbeitender Alpbetriebe oder öffentlich zugänglicher Gebäude wie z.B. Restaurants auszuarbeiten. Die ehemalige Gemeinde Sur wurde seitens des ANU mit separatem Schreiben vom 5. März 2014 bereits über das Erfordernis zur Ausscheidung detaillierter Schutzzonen informiert. Sobald diese vorliegen, wird die Gemeinde je nach Ergebnis die im Zonenplan bereits ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen anpassen oder eventuell sogar zusätzliche Grundwasser- und Quellschutzzonen ausscheiden müssen.

## **5. Gewässerraumzone**

Seit dem 1. Januar 2011 enthält das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) 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 Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgenommen. 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 enthält schliesslich Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen im Gewässerraum. Ferner regeln die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV den Vollzug. Die Übergangsbestimmungen gelten vor allem dort, wo noch kein Gewässerraum festgelegt wurde. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen.

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

Im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der OP wurden noch keine Gewässerraumzonen ausgeschieden. Gemäss PMB soll diese Aufgabe zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung Surses erledigt werden. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis und macht die Gemeinde auf die Frist vom 31. Dezember 2018 aufmerksam.

Im Übrigen geben der ZP/GGP 1:1000 Alp Flix und der ZP/GGP 1:10 000 Landschaft zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

## **G.**

### **Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf**

#### **1. Erhaltungsbereich gemäss Art. 31 BauG**

Bezüglich des Erhaltungsbereichs kann auf die Ausführungen zu Art. 31 des Baugesetzes (Erhaltungsbereich) unter Abschnitt D hiavor verwiesen werden.

#### **2. Baulinie Typ A**

Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen sog. Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie dies vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) abzustimmen (Art. 17 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden). Dies ist vorliegend nicht geschehen. Das TBA hat im Vorprüfungsverfahren darauf hingewiesen, dass aufgrund der Strasseninteressenz und aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens die Baulinien auf den Parzellen Nr. 13 287, 13 293, 13 485 und 13 486 nicht genehmigt werden können. Die Gemeinde hat die umstrittenen Baulinien dennoch festgelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 begründet die Gemeinde die Festlegungen mit dem Anliegen des Ortsbildschutzes (Platz- und Gassenbildung) sowie als Mittel zur Verkehrssicherheit (Drosselung der Geschwindigkeit).

Die Argumente der Gemeinde sind im Grundsatz nachvollziehbar. Es ist jedoch festzustellen, dass es zur künftigen Erhaltung des Ortsbildes nicht zwingend erforderlich ist, dass die zur Diskussion stehenden Gebäude im Falle eines Wiederaufbaus wieder direkt angrenzend an die Kantonsstrasse zu stehen kommen. – Die Besitzstandsgarantie der betroffenen Gebäude ist im Übrigen gewährleistet. Lediglich bei wesentlichen Umbauten/Umnutzungen oder bei Abbruch/Wiederaufbau von Gebäuden müssten die vorgeschriebenen Abstandsvorschriften eingehalten werden.

Durch die Festlegung der Baugestaltungslinien in den erwähnten Bereichen wird eine künftig allenfalls notwendige Erweiterung der Kantonsstrasse in erheblichem Mass eingeschränkt. Der für diese Strassenabschnitte erforderliche Strassenquerschnitt für die Verkehrssicherheit und für den Gesundheitsschutz (u.a. bezüglich Lärm und weiterer Emissionen) ist dadurch nicht mehr gewährleistet. Daher können die Baulinien auf den Parzellen Nr. 13287, 13293, 13485 und 13486 nicht genehmigt werden.

Im Übrigen gibt der GGP 1:2000 Dorf vom 17. Dezember 2015 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## **H.**

### **Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Dorf**

### **Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf**

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) Verkehr 1:2000 Dorf und der GEP Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf, beide vom 17. Dezember 2015, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

## **I.**

### **Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Alp Flix**

### **Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Landschaft**

#### **1. Wander- und Mountainbikewege**

Die Wanderwege aus dem beim Kanton inventarisierten Wanderwegnetz sind in den Erschliessungsplänen grösstenteils vollständig und richtig erfasst. Zwischen dem Dorf Sur und den Quellen „Son Roc“ wird ein Abschnitt der Wanderroute 35 „Walserweg“ als Wanderweg festgehalten, welcher nicht mehr zum offiziellen Wanderwegnetz zählt. Weiter fehlt bei Tigias ein kurzes Stück Wanderweg. Bezüglich der Mountainbikewege sind bei der Mountainbikeroute Nr. 660 oberhalb des Dorfes zwischen Pt. 1820 und Bellavista grössere Abweichungen festzustellen. Die Gemeinde wird ersucht, die erwähnten Differenzen mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen und in den Generellen Erschliessungsplänen gegebenenfalls entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

#### **2. Geplante Sammelleitung**

Die geplante Abwasserreinigungsanlage bei Tigias (Planausschnitt Tigias, Tga d'Meir) wurde aus dem GEP entfernt. Die Sammelleitungen sind jedoch nach wie vor

im GEP eingetragen. Die Gemeinde bestätigt im Brief vom 19. Dezember 2016, dass diese Sammelleitungen nicht mehr korrekt sind, weshalb sie mit der Nichtgenehmigung des entsprechenden GEP-Eintrags einverstanden sei.

### **3. Geplantes Reservoir**

Nördlich von „Tga d'Meir“ ist am Hang auf Parzelle Nr. 14169 ein neues Reservoir geplant. Der Standort befindet sich in der Nähe eines Trockenstandorts sowie eines Bachs, welcher gleich unterhalb des Reservoirs das Flachmoor „Tgas Albert“ von lokaler Bedeutung (FM-14 151) speist. Im PMB gibt es keine Ausführungen zum geplanten Reservoir und dessen Auswirkungen auf die betroffenen Biotope, insbesondere auf die Speisung des genannten Flachmoors. – Nebst dem Schutz gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung ist auch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes (Gewässerraum) zu berücksichtigen. Das Reservoir ist wohl nicht zwingend auf den Standort im Gewässerraum angewiesen, weshalb es ausserhalb von diesem realisiert werden sollte. Der Standort ist dabei orographisch links, möglichst weit vom Bachlauf entfernt (ausserhalb des Gewässerraumes), zu wählen. Nachdem die Festlegung im vorliegenden Plan lediglich „generell“ erfolgt und eine Verschiebung durchaus möglich und im Interesse des Naturschutzes liegt, steht einer Genehmigung des Planeintrags nichts entgegen.

Im Übrigen geben der GEP 1:1000 Alp Flix sowie der GEP 1:10 000 Landschaft zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

J.

## **Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen**

### **1. Ausgangslage**

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs 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 ge-

regelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls Organisationen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, soweit sie aufgrund des Charakters der angefochtenen Planung als beschwerdelegitimiert anzusehen sind. Entsprechend werden die betreffenden Umweltorganisationen in den Verteiler solcher Regierungsbeschlüsse aufgenommen.

## **2. Stellungnahme des WWF Graubünden**

Am 7. März 2016 reichte der WWF Graubünden (nachfolgend WWF genannt) eine Stellungnahme mit folgenden Anträgen ein:

- a) Die Naturschutzzonen im Bereich Lai Neir, Pale Rodonda und Paleis seien zu ergänzen.
- b) Das Baugesetz sei mit einem Artikel zur Landschaftsschutzzone Moorlandschaft wie folgt zu ergänzen:
  - „a. Hofdünger (Mist, Gülle, Mistwässer etc.) und Kunstdünger dürfen nicht verwendet werden:
    - i. in Gebieten, die gestützt auf eidgenössisches oder kantonales Recht unter Naturschutz stehen, soweit die massgebenden Vorschriften oder Vereinbarungen nichts anderes bestimmen;
    - ii. in den übrigen Riedgebieten und Mooren.
  - b. Es sei weder externer Hofdünger noch Kunstdünger in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung auszubringen.“
- c) Es sei aufzuzeigen, dass die geplanten Wasserfassungen für die Löschwasserreserven die Qualität der Moore nicht beeinträchtigt.
- d) Art. 24 des Baugesetzes (Erhaltungszone) sei anzupassen.
- e) Die Umnutzung auserwählter Gebäude auf der Alp Flix sei nicht im Zonenplan festzulegen, sondern im Einzelfall zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen.
- f) Die erfassten Störelemente an Bauten und Anlagen auf der Alp Flix seien innerhalb von sieben Jahren zu beheben.
- g) Die Zone für landwirtschaftliche Bauten sei nicht zu genehmigen.
- h) Die Gewässerräume seien auszuscheiden.

### **3. Vernehmlassung der Gemeinde Surses vom 7. April 2016**

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 7. April 2016 zu den Anträgen der Umweltorganisation im Wesentlichen folgendes aus:

Auf die Ausscheidung der Gewässerräume sei in Anbetracht der Gemeindefusion vorderhand verzichtet worden. Die Ausscheidung werde im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungsplanungen der neuen Gemeinde Surses erfolgen.

Die Zone für landwirtschaftliches Bauen sei ausgeschieden worden, um einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Betriebszentrum auf der „Alp Flix“ eine Entwicklung zu ermöglichen. Der Standort sei entgegen der Meinung des WWF sehr wohl untersucht worden. Der Standort grenze an die Erhaltungszone, und die bestehende Erschliessung sei im Rahmen der Melioration untersucht und bestimmt worden. Andere realistische Standorte wären mit längeren Bewirtschaftungswegen verbunden und würden ebenfalls in der Moorlandschaft liegen. Der landwirtschaftliche Betrieb (mit künftigem Betriebszentrum auf der „Alp Flix“) Sorge durch die Bewirtschaftung für den Erhalt der Moorlandschaft.

Die fraglichen Löschwasserentnahmestellen seien bereits bestehend und demnach auch im GEP 1:1000 Alp Flix als bestehend gekennzeichnet worden. Im Vorprüfungsbericht des ARE seien zu der bestehenden Löschwasserversorgung keine Bemerkungen angebracht worden. Die Gemeinde sehe daher keinen Bedarf, zusätzliche Abklärungen zu tätigen.

Die Landschaftsschutzzonen seien in Art. 34 KRG geregelt. In Abs. 4 werde betreffend Moorlandschaften bestimmt, dass dafür ausschliesslich Bundesrecht gelte. Aufgrund der bereits strengen Vorschriften des übergeordneten Rechts sehe die Gemeinde keinen Bedarf für eine zusätzliche Bestimmung im Baugesetz.

### **4. Beurteilung durch die Regierung**

Zum Antrag lit. a bezüglich zusätzliche Naturschutzzonenausscheidungen wird die Gemeinde Sur so oder so angewiesen, die Naturschutzzonen zu ergänzen.

Zum Antrag lit. b betreffend Baugesetzesbestimmung verhält es sich in der Tat so, dass Art. 34 Abs. 4 KRG genügt.

Zum Antrag lit. c betreffend Reservoir ist zu bemerken, dass gemäss vorliegendem GEP 1:10 000 Landschaft nördlich von „Tga d'Meir“ auf der Parzelle Nr. 14169 ein neues Reservoir geplant ist (vgl. Abschnitt I, Ziff. 3). Der Standort ist tatsächlich heikel, und es ist deshalb im Zuge des BAB-Verfahrens mit einer Standortverschiebung dafür zu sorgen, dass insbesondere das Flachmoor „Tgas Albert“ von lokaler Bedeutung (FM-14 151) nicht beeinträchtigt wird.

Zu den Anträgen d, e und f (Erhaltungszonen) wird auf die entsprechenden Ausführungen hiavor verwiesen. Bezüglich des Antrages f kann auf die Stellungnahme der Gemeinde verwiesen werden, welcher sich die Regierung anschliessen kann.

Zum Antrag lit. g ist zu bemerken, dass der Standort nach Prüfung möglicher Alternativen bewusst so gewählt wurde. Dabei wurden die Interessen des Moorschutzes und des Landschaftsschutzes ebenso berücksichtigt wie auch die berechtigten Interessen des Bewirtschafters.

Zum Antrag lit. h kann auf die Erwägungen im vorliegenden Beschluss (vgl. Abschnitt F, Ziff. 5) verwiesen werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

1. Das am 17. Dezember 2015 beschlossene **Baugesetz Sur** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten und Anliegen genehmigt:
  - a) In Art. 10 Abs. 1 lit. d BauG sowie in Art. 28 BauG wird der Hinweis angebracht, dass die Parkierungszone zu den Bauzonen gehört.

- b) Der in Art. 13 BauG (Zonenschema) für die Wohnzone festgelegte Grenzabstand von 6 m wird nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Übergangsmässig, d.h. bis zum Erlass eines neuen Grenzabstandes durch die Gemeinde, wird für die Wohnzone hiermit ersatzweise ein Grenzabstand von 4 m festgelegt.
- c) Bezüglich Art. 24 BauG (Erhaltungszone) drängen sich folgende Anweisung und Vorbehalte auf:
- c1) Die Gemeinde wird angewiesen, jedes Baugesuch, welches einen Abbruch und Wiederaufbau nach Art. 24 Abs. 2 BauG zum Gegenstand hat, unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege dahingehend zu prüfen, ob sich ein Abbruch / Wiederaufbau wirklich rechtfertigt und welche Bauteile gegebenenfalls erhalten bleiben müssen, sowie ob die in Art. 31 Abs. 3 KRG statuierten Voraussetzungen für die Baubewilligungserteilung gegebenenfalls eingehalten werden.
- c2) Die in Art. 31 Abs. 2 KRG vorgesehene Möglichkeit, Gebäude in Erhaltungszonen in ihrer Nutzung zu ändern, wird für die Erhaltungszonen der Alp Flix nur unter den folgenden (zusätzlichen) einschränkenden Voraussetzungen genehmigt:
- Die für eine Nutzungsänderung vorgesehenen Stallbauten müssen prägende Bestandteile der moorlandschaftstypischen Besiedlung bilden;
  - Die Gebäude dürfen durch die Umnutzung in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes müssen im Wesentlichen unverändert bleiben;
  - Die dauernde Erhaltung der Gebäude kann zumutbarerweise nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden;
  - Eine Umnutzung von Stallbauten zu Wohnzwecken darf keine Erschliessungsmassnahmen zur Folge haben, die mit Bodenveränderungen in der näheren oder weiteren Umgebung des umzunutzenden Objekts verbunden sind.

Alle genannten Voraussetzungen bedingen eine Prüfung im konkreten Einzelfall. Die Gemeinde wird daher angewiesen, jedes Baugesuch, welches die Umnutzung eines im ZP/GGP Alp Flix gekennzeichneten Stalles zum Gegenstand hat, nicht nur auf seine Übereinstimmung mit Art. 31 KRG und 24 BauG, sondern auch auf seine Vereinbarkeit mit den vorstehend umschriebenen (zusätzlichen) Voraussetzungen zu prüfen.

c3) Art. 24 Abs. 6 BauG wird mit folgendem Wortlaut genehmigt:

*„Die Gemeinde informiert das Amt für Natur und Umwelt vor Baubewilligungserteilung über sämtliche Bauvorhaben in Moorlandschaften. Nach der Baubewilligungserteilung stellt die Gemeinde gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. e NHV dem BAFU die Baubewilligung zu“.*

d) Die Gemeinde wird in Präzisierung von Art. 31 Abs. 4 BauG ersucht, sämtliche Baugesuche im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen im „Erhaltungsbereich“ gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Dorf vorgängig der Erteilung von Baubewilligungen effektiv (und ausschliesslich) der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

2. Der **Zonenplan 1:2000 Dorf** vom 17. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgenden Hinweisen und folgender Empfehlung genehmigt:

a) Das Genehmigungsverfahren für folgende Wohnbauzonen wird im Sinne der Erwägungen sistiert, bis im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gesamtgemeinde Surses eine fraktionsübergreifende Gesamtprüfung aller Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Hinblick auf mögliche WMZ-Reduktionen stattgefunden hat:

- Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 13156 und 13157 im Gebiet „Sur Tgacrest“;
- Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 14265, 13095, 13096, 13097, 13098, 13099, 13100 im Gebiet „Tgacrest“;

- Wohnzone im Bereich der Parzellen Nr. 13311.1 und 13311 im Gebiet „Platz“.
  - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass parkierte Fahrzeuge sowie allfällige „nicht ortsfeste Bauten und Anlagen“ in der Parkierungszone aufgrund der Nähe zum Wald Schaden nehmen können.
  - c) Der Gemeinde wird empfohlen, die Ausscheidung des Gewässerraumes für das Gebiet der neuen Gewerbezone möglichst bald vorzunehmen.
  - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie für die Erteilung von Baubewilligungen im Gebiet „Furnatsch“ beim Leitungsinhaber der Hochspannungsleitung eine Phasenoptimierung verlangen kann.
  - e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Frist für die Ausscheidung von Gewässerraumzonen am 31. Dezember 2018 abläuft
3. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Alp Flix und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 Landschaft, beide vom 17. Dezember 2015, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisungen und folgendem Hinweis genehmigt:**
- a) Der Legendeneintrag auf dem Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Alp Flix „Ställe (Umnutzung mit Auflagen möglich)“ wird in Bezug auf den Klammerausdruck nur unter den folgenden (zusätzlichen) einschränkenden Voraussetzungen genehmigt:
    - Die für eine Nutzungsänderung vorgesehenen Stallbauten müssen prägende Bestandteile der moorlandschaftstypischen Besiedlung bilden;
    - Die Gebäude dürfen durch die Umnutzung in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes müssen im Wesentlichen unverändert bleiben;

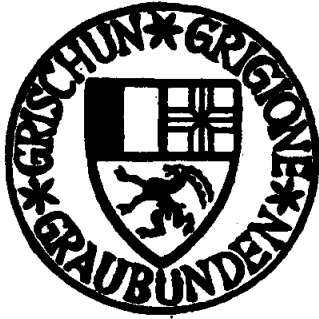
- Die dauernde Erhaltung der Gebäude kann zumutbarerweise nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden;
  - Eine Umnutzung von Stallbauten zu Wohnzwecken darf keine Erschliessungsmassnahmen zur Folge haben, die mit Bodenveränderungen in der näheren oder weiteren Umgebung des umzunutzenden Objekts verbunden sind.
- b) Die Gemeinde Surses wird angewiesen, die Hochmoorobjekte Nr. 482, 1501, 235 und 236 sowie die Flachmoorobjekte Nr. 2082, 2083 und 2090 ebenfalls einer Naturschutzzone zuzuweisen.
- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für alle Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen ist. Gestützt darauf drängt sich unter Umständen eine Anpassung oder Ergänzung der vorliegenden nutzungsplanerischen Grundwasser- und Quellschutzzonen auf.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Dorf** vom 17. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgendem Hinweis genehmigt:
- Die Baulinien auf den Parzellen Nr. 13287 und 13293 im Gebiet Vedvart la Punt sowie auf den Parzellen Nr. 13485 und 13486 entlang der Julierstrasse werden nicht genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Dorf** sowie der **Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf**, beide vom 17. Dezember 2015, werden genehmigt.

6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Alp Flix** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Landschaft**, beide vom 17. Dezember 2015, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgendem Hinweis und folgendem Anliegen genehmigt:
  - a) Die geplante Sammelleitung bei Tigias (Planausschnitt Tigias, Tga d'Meir) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
  - b) Die Festlegung eines geplanten Reservoirs nördlich von Tga d'Meir wird mit dem Hinweis genehmigt, dass im Rahmen des BAB-Verfahrens der Standort im Sinne der Erwägungen zu optimieren ist.
  - c) Die Gemeinde wird ersucht, die Differenzen zwischen dem Generellen Erschliessungsplan und dem kantonalen Wanderweg- und Mountainbike-routennetz mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen und in den Generellen Erschliessungsplänen gegebenenfalls entsprechende Korrekturen vorzunehmen.
7. Über die Planungsbeschwerden wird mit separaten Regierungsbeschlüssen entschieden.
8. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss ist gestützt auf Art. 46 Abs. 1 lit. a RPG dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und gestützt auf Art. 27 Abs. 2 lit. f NHV dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) zu eröffnen.
9. Der Gemeindevorstand Surses 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 Gemeindebeschlusses vom 17. Dezember 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vor-

| Response                                                      | Percentage |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Yes, the U.S. should take action to address climate change    | 95%        |
| No, the U.S. should not take action to address climate change | 5%         |

-

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

*B. Janom Steiner*

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

*Daniel Spadin*

Daniel Spadin