

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
01. März 2011

Mitgeteilt den
02. März 2011

Protokoll Nr.
159

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz (Anpassung an das am 1. November 2005 in Kraft getretene neue KRG)
- Zonenplan 1:2'000 Zernez
- Zonenplan 1:2'000 Brail
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Maligné/Pra da Punt

Neben diesen zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zernez die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 8. Januar 2007 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Entwurf des im Rahmen der Quartierplanung „Clüs“ erarbeiteten Erschliessungsplanes „Verkehr“ resp. „Ver- und Entsorgung“ Situation 1:500 vom 1. Mai 2007
- Entwurf des im Rahmen der Quartierplanung „Clüs“ erarbeiteten Gestaltungsplanes Situation 1:500 vom 1. Mai 2007
- Kauf- respektive Vorkaufsrechtsvertrag zwischen der BD immobiglias SA, Scuol, und der Politischen Gemeinde Zernez vom 24. November 2006 betreffend die Parzellen Nr. 217 und Nr. 218

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 11. Mai 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 7. Dezember 2006. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der von der Gemeinde Zernez zur Genehmigung durch die Regierung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung bildete die Bereinigung verschiedener Vorbehalte, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen, welche die Regierung im Rahmen ihres Genehmigungsbeschlusses Nr. 1325 vom 21. September 2004 zur Totalrevision der Ortsplanung formuliert hatte. Insbesondere ging es dabei um die Anpassung des Baugesetzes (BauG) auf die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung sowie um die Lösung von Fragen im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Bauzonen. Zudem enthält die Vorlage verschiedene Ergänzungen, welche auf spezifischen Anliegen der Gemeinde basierten.

Mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 738 vom 19. Juni 2007 wurden die folgenden Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen genehmigt:

Aus dem **Zonenplan 1:2'000 Zernez**:

- Wohnzone 2 sowie Quartierplanpflicht auf den Parzellen Nr. 217, Nr. 218 und Nr. 221 im Gebiet „Clüs“
- Wohnzone 2 sowie Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 251 im Gebiet „Cosetta“
- Wohn- und Gewerbezone, Gefahrenzone 1, Gewässerabstandslinie sowie Bau-
linie auf der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“
- Gewerbezone und Zone für künftige bauliche Nutzungen im Gebiet „Cul“ westlich
des Bahnhofs

- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 114 im Gebiet „Ospiz“
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 214 sowie Nr. 217 bis Nr. 219 im Gebiet „Clüs“
- Landwirtschaftszone, Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Freihaltezone auf der Parzelle Nr. 289 im Gebiet „Curtins“
- Quartierplanpflicht für das Gebiet „Muglinè“
- Streichung Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 153 und Nr. 1186 im Gebiet „Runatsch“
- Gewässerabstandslinie im Gebiet „Pra da Punt“

Aus dem Zonenplan 1:1'000 Brail:

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 391 und Nr. 1079 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 393 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf Parzellen Nr. 391, Nr. 392, Nr. 397 und Nr. 1046 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf Parzelle Nr. 391 im Gebiet „Ils Muots“
- Gefahrenzone 2 auf Parzellen Nr. 474, Nr. 476, Nr. 478 und Nr. 481 im Gebiet „Chant Baselgia/Crusch Plantaun“

Aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt:

- Bestehende Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 213 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierte Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 204 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierter Parkplatz im Gebiet „Pra da Punt“

Ferner genehmigte die Regierung mit RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007 mit einigen direkten Korrekturen auch das von der Gemeinde Zernez am 29. November 2006 verabschiedete BauG.

Aufgrund einer Initiative ist die Gemeinde Zernez zurzeit daran, für die Parzelle Nr. 138 eine neue Nutzungsplanung auszuarbeiten. Im Rahmen des diesbezüglich von der Gemeinde durchgeführten Mitwirkungsverfahrens hat sich lediglich die von der neuen Planung betroffene Eigentümerschaft der genannten Parzelle geäußert. Aufgrund dieser im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Stellungnahme kann festgehalten werden, dass die betroffene Grundeigentümerin mit einer

Überarbeitung der Nutzungsplanung für ihre Parzelle Nr. 138 gemäss dem von der Gemeinde erarbeiteten Gegenvorschlag zur Initiative grundsätzlich einverstanden ist. Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Behandlung der am 29. November 2006 beschlossenen Festlegungen für die Parzelle Nr. 138.

Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses bilden somit noch die folgenden Zonenausscheidungen sowie weiteren nutzungsplanerischer Festlegungen:

Aus dem Zonenplan 1:2'000 Zernez:

- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 105 im Gebiet „Davo Röven“
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 152 im Gebiet „Urtatsch“
- Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Gefahrenzone 2 auf der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“
- Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III für die Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 195 und Nr. 197 im Gebiet „Cul“

Aus dem Zonenplan 1:1'000 Brail:

- Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG

Aus dem Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138“:

- Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ für die Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 im Gebiet „Davo Röven“

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegend erwähnten zu genehmigenden nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina

Bassa übereinstimmen. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Zonenplan 1:2'000 Zernez

1. Korrektur eines formellen Mangels

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Zonenplan 1:2'000 Zernez ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 26. September 2008 wurde die Gemeinde Zernez darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zernez stimmte am 4. November 2008 der Behebung des formellen Mangels im Zonenplan 1:2'000 Zernez zu (Schraffur für die von einer Gefahrenzone 1 überlagerten Flächen im Ausschnitt „Parz.Nr. 273“ 1:500 des Zonenplanes 1:2'000 Zernez, aus welcher hervorgeht, dass diese Flächen der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ angehören). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan 1:2'000 Zernez vorzunehmen.

2. Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 105 im Gebiet „Davo Röven“ und auf der Parzelle Nr. 152 im Gebiet „Urtatsch“

Der am 29. November 2006 beschlossene Zonenplan 1:2'000 Zernez sieht unter anderem folgende Siedlungserweiterungen (Wohnzone 2) vor:

- Rund 826 m² auf einer Teilfläche der im Gebiet „Davo Röven“ gelegenen Parzelle Nr. 105.
- Rund 926 m² auf einer Teilfläche der im Gebiet „Urtatsch“ gelegenen Parzelle Nr. 152.

Der RIP 2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 5.3.1, Seite 1 bis 5). So sollen Erweiterungen namentlich dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastruk-

turinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

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

Hinsichtlich der vorstehend erwähnten vorgesehenen Siedlungserweiterungen in Zernez ergibt eine Prüfung anhand der Leitüberlegungen des RIP 2000 die folgenden Resultate:

a) Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 105

Für eine Genehmigung der auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 105 neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 fehlt der erforderliche Nachweis der Verfügbarkeit des einzuzonten Baulandes, wobei dieser Nachweis beispielsweise in Form eines konkreten bewilligungsfähigen Bauprojektes oder in Form eines Kaufrechtsvertrages, welcher es der Gemeinde ermöglicht, das Grundstück nach Ablauf einer bestimmten festzulegenden Überbauungsfrist zu erwerben. Somit ist das Genehmigungsverfahren bezüglich der besagten, auf der Parzelle Nr. 105 ausgeschiedenen Wohnzone 2 zu sistieren, bis der laut RIP 2000 geforderte Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde dem betroffenen Grundeigentümer sowie der Gemeinde Zernez die Möglichkeit geboten, sich zu der infolge des fehlenden Verfügbarkeitsnachweises ins Auge zu fassenden Sistierung der Genehmigung hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 105 zusätzlich ausgeschiedenen Wohnzone 2 vernehmen zu lassen (vgl. das entsprechende Schreiben des ARE vom 3. Oktober 2010). Sowohl der betroffene Grundeigentümer (mit Schreiben seines anwaltlichen Vertreters vom 8. Dezember 2008) sowie die Gemeinde Zernez (mit Schreiben vom 25. März 2009) haben sich zu dieser Angelegenheit geäußert.

Die Argumente, welche der betroffene Grundeigentümer sowie die Gemeinde gegen die vorgesehene Sistierung der Genehmigung der auf Parzelle Nr. 105 ausgeschiedenen Wohnzone 2 ins Feld geführt haben, vermögen an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern. Es entspricht einer Tatsache, dass die besagte Fläche seit dem Jahre 1990 keiner Bauzone mehr angehört und dass die Zonenausscheidung daher als Neueinzonung zu beurteilen ist, für welche die eingangs erwähnten Kriterien des RIP 2000, also neben der Erhaltung respektive Verbesserung der Siedlungsqualität namentlich der Nachweis der Verfügbarkeit respektive der Bedarfsnachweis, einzuhalten sind. Zu Handen des betroffenen Grundeigentümers kann diesbezüglich festgehalten werden, dass der Verfügbarkeitsnachweis – wie einleitend bereits erwähnt – beispielsweise in Form eines konkreten bewilligungsfähigen Bauprojektes oder in Form eines Kaufrechtsvertrages, welcher es der Gemeinde ermöglicht, das Grundstück nach Ablauf einer bestimmten festzulegenden Überbauungsfrist zu erwerben, jederzeit beigebracht werden kann. Treffen solche Nachweise ein, wird die Regierung das Genehmigungsverfahren unverzüglich wieder aufnehmen und die betreffende Wohnzone 2 genehmigen.

Im seinem Schreiben vom 3. Oktober 2008 hatte das ARE unter Verweis auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1.2 (Seite 4) des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 8. Januar 2007 ferner festgehalten, dass im Rahmen einer Ergänzung der Ortsplanung oder allenfalls mit anderen geeigneten Instrumenten aufzuzeigen sein wird, dass durch eine zukünftige Überbauung der eingezonten Fläche keine negativen Präjudizien in Bezug auf die Entwicklung des südlich benachbarten Reservebaulandes (Zone für künftige bauliche Nutzungen) entstehen. Der betroffene Eigentümer legt im Rahmen der Anhörung nachvollziehbar dar, dass im Hinblick auf die zukünftige Weiterentwicklung der Siedlung innerhalb der südlich angrenzenden Zone für künftige bauliche Nutzungen durch eine Überbauung des neu eingezonten Teilstückes der Parzelle Nr. 105 keine nachteiligen Präjudizien zu befürchten sind (vgl. Abschnitt II, Buchstabe D, Ziffer 2, Seite 5, sowie Buchstabe E, Seite 6 f. des Schreibens vom 8. Dezember 2008). Mit Schreiben vom 25. März 2009 stützt die Gemeinde Zernez die Auffassung des Grundeigentümers, indem sie zusammenfassend ausführt, dass die später geplante Überbauung der südlich anschliessenden Flächen, welche in einer rechtskräftigen Zone für künftige bauliche Nutzungen liegen, an der betroffenen Stelle ohne weiteres so gestaltet werden kann, dass die Bebauung des zur Debatte stehenden Teilstück der Parzelle Nr. 105 längerfristig Teil der gesamten

geplanten Überbauung des Dorfteils „Davo Röven/Clüs“ bilden wird. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass eine Überbauung der auf der Parzelle Nr. 105 neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 eine zukünftige Siedlungsentwicklung im Bereich der südlich angrenzenden Zone für künftige bauliche Nutzungen nicht negativ präjudiziert.

Schliesslich wurden der Grundeigentümer und die Gemeinde im Rahmen des Anhörungsverfahrens darauf hingewiesen, dass der Standort einer allfälligen neuen Baute der gestalterischen Grundidee entsprechen muss, nach welcher die existierende Häuserzeile auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 um ein weiteres Glied auf der Parzelle Nr. 105 weiterentwickelt wird, ohne dass die neue Hochbaute in die Flucht der vor den alten Häusern existierenden Gartenbereiche hineinschwappt. Dazu müsse der Baustandort für ein neues Wohnhaus so weit wie möglich in die nördliche Ecke der neu eingezonten Wohnzone 2 hinein gesetzt werden, und die Baute habe erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Es ist für die Regierung selbstverständlich, dass sich ein neues Wohnhaus auf der neu eingezonten Teilfläche der Parzelle Nr. 105 gut ins existierende Siedlungsgefüge einzupassen hat. Auch der Gestaltung des Gebäudes ist ohne Zweifel die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken. Die Regierung ist jedoch der Ansicht, dass dazu im vorliegenden Fall keine zusätzlichen nutzungsplanerischen Schritte erforderlich sind, da sich der betroffene Bauplatz in einer hinsichtlich Ortsbildschutz weniger heiklen Stelle befindet. Das Einfügungsgebot und die gute Gestaltung sind jedoch im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, wozu es im vorliegenden Fall gerechtfertigt erscheint, dass rechtzeitig die Dorfbildkommission einbezogen wird.

b) Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 152

Auch hinsichtlich der neu auf einer Teilfläche auf Parzelle Nr. 152 ausgeschiedenen Wohnzone 2 fehlt der erforderliche Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes (vgl. dazu die spezifischeren Ausführungen unter lit. a vorstehend). Somit ist das Genehmigungsverfahren auch für diese ausgeschiedene Wohnzone 2 zu sistieren, bis der gemäss RIP 2000 geforderte Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurden die zu diesem Zeitpunkt betroffene Grundeigentümerin sowie die Gemeinde Zernez von einer Sistierung der Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 152 ausgeschiedenen Wohnzone 2 ins Bild gesetzt und zur Vernehmlassung eingeladen. Mit Schreiben vom 29. März 2009 nimmt die Gemeinde Zernez zur aufgeworfenen Angelegenheit Stellung, wobei sie darin unter anderem auch die mündlichen Äusserungen des Sohnes der betroffenen, in der Zwischenzeit verstorbenen Grundeigentümerin festgehalten hat. Demnach sei aktuell und bis auf weiteres kein Eigenbedarf für die Überbauung der eingezonten Teilfläche der Parzelle Nr. 152 vorhanden. Ein Verkauf der Gesamtfläche komme nicht in Frage und die Erstellung eines Einfamilienhauses sei erst mittelfristig vorgesehen. Daher könne sich die Grundeigentümerin damit einverstanden erklären, wenn das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 152 neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 sistiert werde, bis der erforderliche Nachweis der Verfügbarkeit vorgelegt werden kann. Die Gemeinde Zernez stellt sich hinter die Äusserungen der betroffenen Eigentümer. Gestützt auf die dargestellte Sachlage wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 152 neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 im Einverständnis mit der betroffenen Eigentümerschaft sowie der Gemeinde Zernez sistiert.

3. Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Gefahrenzone 2 auf der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“

Die auf der Parzelle Nr. 273 ausgeschiedene Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Gefahrenzone 2 geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Diese Zonenfestlegungen können genehmigt werden.

4. Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG

Der Zonenplan 1:2'000 Zernez enthält neben verschiedenen anderen Festlegungen die Ausscheidung von so genannten Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG. Gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG gelten Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen. Mit dieser Bestimmung wollte der kantonale Gesetzgeber lediglich zum Ausdruck bringen, dass Bauvorhaben im Bereiche von Erschliessungsflächen (beispielsweise Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Strassenkaffees etc.) nicht dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren), sondern dem Baubewilligungsverfahren für Bauten

und Anlagen innerhalb der Bauzonen (BIB-Verfahren) unterliegen, selbst wenn diese Flächen laut Zonenplan der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ angehören. Diese Bestimmung kann von den kommunalen Baubewilligungsbehörden direkt angewendet werden. Sie bedarf keiner Konkretisierung im Zonenplan. Mit anderen Worten ist für die Durchführung allfälliger Baubewilligungsverfahren, welche Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen nach Art. 27 Abs. 2 KRG betreffen, die Schaffung von nutzungsplanerischen Voraussetzungen im Zonenplan nicht erforderlich.

Falls eine Gemeinde sich trotzdem entscheidet, Festlegungen im Sinne von Art. 27 Abs. 2 KRG in ihrer Grundordnung vorzunehmen, muss einerseits der Begriff „Rand der Bauzonen“ eng ausgelegt werden. Andererseits muss gewährleistet sein, dass sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb und am Rand der Bauzonen vollständig erfasst sind. Andernfalls würden beim Vollzug unweigerlich Probleme auftreten. Eine zwingende Voraussetzung für die Festlegung einer Bauzone bildet im Übrigen, dass sich die entsprechenden Flächen nicht in eine Gefahrenzone 1 oder im Gewässer-raum im Sinne von Art. 21 Abs. 2 der Eidgenössischen Verordnung über den Wasserbau (Wasserbauverordnung; WBV) befinden.

Die vorgenannten Voraussetzungen für die Festlegung von Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG sind bezüglich verschiedener im Zonenplan 1:2'000 Zernez vorgesehener Flächen nicht gegeben. Die einzelnen Fälle wurden der Gemeinde mit Schreiben des ARE vom 26. September 2008 bekannt gegeben. Das ARE machte der Gemeinde gleichzeitig den Vorschlag, an Stelle einer teilweisen Nichtgenehmigung der festgelegten Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG der Regierung eine gesamthafte Nichtgenehmigung der im Zonenplan 1:2'000 Zernez dargestellten Erschliessungsflächen zu beantragen. Dies hat für die Baubehörde der Gemeinde Zernez den Vorteil, dass die direkte Anwendung der Bestimmung von Art. 27 Abs. 2 KRG nach wie vor im Einzelfall möglich ist, was im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine gewisse Flexibilität gewährleistet. Das Einverständnis der Gemeinde für die gesamthafte Nichtgenehmigung der im Zonenplan 1:2'000 Zernez vom 29. November 2006 festgelegten Erschliessungsflächen liegt vor (vgl. die entsprechende Bestätigung der Gemeinde Zernez vom 4. November 2008).

5. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III für die Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 195 und Nr. 197 im Gebiet „Cul“

Die auf den Parzellen Nr. 195 und Nr. 197 im Gebiet „Cul“ für die Zone für künftige bauliche Nutzungen festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Diese Festlegung kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1'000 Brail

1. Korrektur eines formellen Mangels

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Zonenplan 1:1'000 Brail ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 26. September 2008 wurde die Gemeinde Zernez darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zernez stimmte am 4. November 2008 der Behebung des formellen Mangels im Zonenplan 1:1'000 Brail zu (Ergänzung mit zusätzlichem Legendenfeld „Zone für künftige bauliche Nutzung – ES II“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan 1:1'000 Brail vorzunehmen.

2. Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG

Der Zonenplan 1:1'000 Brail enthält neben verschiedenen anderen Festlegungen die Ausscheidung von so genannten Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG. Diesbezüglich kann auf die entsprechenden Ausführungen zum Zonenplan 1:2'000 Zernez unter Abschnitt D Ziffer 4 hievor verwiesen werden. Zusammenfassend wird festgehalten, dass diese Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde (vgl. das entsprechende Einverständnis des Gemeindevorstandes Zernez vom 4. November 2008) nicht genehmigt werden.

F.**Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138“****1. Vorgeschichte betreffend Parzellen Nr. 101, 102 und 104**

Im Rahmen der seinerzeitigen Gesamtrevision der Ortsplanung hatte die Gemeinde Zernez die Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 der Dorfzone 1 zugewiesen (vgl. Zonenplan 1:2'000 Zernez 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 1:1'000 Zernez vom 4. Juni 2003 gesamthaft dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ und die der Bebauung vorgelagerten Gärten und Freiräume (Parzellen Nr. 4 bis Nr. 6) einem Freihaltebereich zugewiesen wurden, beschränkte sich die Gemeinde für die östlich der Kantonsstrasse gelegenen Flächen der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 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 Zernezer Ortsbild (vgl. dazu die spezifischen Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 2, lit. b, Seite 21 f. des RB Nr. 1325 vom 21. September 2004) wurde das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 im Bereich der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 sistiert, soweit die besagte Dorfzone 1 gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez 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).

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

In der Folge beschloss die Gemeinde Zernez am 29. November 2006 einen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138, laut welchem die Teilbereiche der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104, für welche das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Dorfzone 1 sistiert worden war, zusätzlich mit einem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ überlagert wurden. Gleichzeitig beantragt 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, Nr. 102 und Nr. 104 zu genehmigen.

3. Anhörungsverfahren

Im Rahmen eines eingeleiteten Anhörungsverfahrens teilte das ARE den betroffenen Eigentümern sowie der Gemeinde Zernez mit Schreiben vom 3. Oktober 2008 mit, dass alleine mit der Festlegung eines zusätzlichen Erhaltungsbereichs „Alter Dorfteil“ die Voraussetzungen voraussichtlich noch nicht geschaffen sind, um die sistierte Dorfzone 1 auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 nunmehr genehmigen zu können. Zur Begründung führte das ARE aus, dass mittels der getroffenen zusätzlichen Festlegung im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes den im RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 festgehaltenen Anforderungen sowie im Übrigen auch den auf Seite 6 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes formulierten Zielsetzungen noch nicht nachgekommen werden kann. Das der alten, aus der Zeit vor dem Dorfbrand stammenden Bebauung auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 am südlichen Zernezer Ortszugang vorgelagerte Gebiet mit seinen Nutzgärten müsse vor grösseren Hochbauten freigehalten werden, zumal es im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungszone IV mit höchster Priorität und Freihalteziel aufgeführt sei. Auch wenn der Blick auf die schöne Häuserzeile momentan durch ein paar hohe Nadelbäume verdeckt wird, sei diese aus Sicht des Ortsbildschutzes wichtige Situation unbedingt zu erhalten. Denkbar wären hier allenfalls einfache, in Leichtbauweise erstellte eingeschossige Nebengebäude wie Schöpfe, Gartenhäuschen etc. Im Sinne eines grösseren Spielraumes bezüglich derartiger Bauwünsche sowie im Hinblick auf eine später beabsichtigte übergeordnete Gestaltung dieses Raumes gemeinsam mit der Entwicklung des Reservebaugebietes (Zone für künftige bauliche Nutzungen) auf den weiter südlich gelegenen Parzellen Nr. 214 und Nr. 217 wäre auch die Bezeichnung eines speziel-

len Hofraumes möglich, wie er im Rahmen der Vorprüfungsvorlage von der Gemeinde noch vorgeschlagen, später aber fallen gelassen wurde. Innerhalb dieses Hofraumes hätten die Vorschriften des Freihaltebereiches gemäss Art. 35 BauG gegolten, wobei diese anlässlich einer späteren Einzonung der Parzelle Nr. 214 im Hinblick auf die bauliche Gestaltung des Dorfeinganges und den Übergang zur neuen Bauzone überprüft worden wären.

4. Eingaben im Rahmen des Anhörungsverfahrens

Von der im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens gebotenen Möglichkeit, sich zu einer Beibehaltung der Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 ausgeschiedenen Dorfzone 1 vernehmen zu lassen, haben der Eigentümer der Parzelle Nr. 101, die Eigentümer der Parzelle Nr. 102 sowie die Gemeinde Zernez Gebrauch gemacht. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 104 verzichteten dagegen auf eine Eingabe.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 101 beantragt laut seinem Schreiben vom 1. Dezember 2008, den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138 vom 29. November 2006 sowie den Zonenplan 1:2'000 Zernez vom 4. Juni 2003 nun auch hinsichtlich der Dorfzonenteile der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104, für welche das Genehmigungsverfahren mit RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 sistiert worden ist, zu genehmigen (Hauptbegehren). Er ist der Meinung, dass die vorgenommene zusätzliche Überlagerung der betroffenen Parzellenteile mit einem Erhaltungsbereich ausreichend ist. Dies erlaube es der Baubehörde, die Bautätigkeit auf diesen Flächen zu steuern. So hätten sich die baulichen Massnahmen in die bestehenden Ortsbaulichen Strukturen einzuordnen (vgl. Art. 34 Abs. 2 BauG), und Neubauten seien mit Auflagen gestattet, wobei der Gemeindevorstand den Bauort bezeichnen und das Bauvolumen vorgeben könne (vgl. Art. 34 Abs. 4 BauG). Hinsichtlich seines Hauptbegehrens kann dem Eigentümer der Parzelle Nr. 101 nicht gefolgt werden. Aufgabe der Nutzungsplanung bildet es nämlich, für die einzelnen Flächen im Grundsatz die baulichen Nutzungsmöglichkeiten verbindlich festzulegen. Solche Grundsatzfragen können nicht einfach dem Baubewilligungsverfahren überlassen werden. Dabei geht es auf der einen Seite darum, die Bauzonen von den Nichtbauzonen zu trennen. Mitunter zur Sicherstellung von gestalterischen und Ortsbildschützerischen Grundsätzen geht es auf der anderen Seite aber auch

darum, auf den einer Bauzone zugewiesenen Flächen die Intensität der baulichen Nutzung festzulegen, was sich in der Art und in der Ausgestaltung der verschiedenen Bauzonen ausdrückt (vgl. Art. 22 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 KRG). Im vorliegenden Fall erachtet es die Regierung zur Gewährleistung der Vorgaben zum Schutz des Ortsbildes (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 2, lit. b, Seite 21 f. des RB Nr. 1325 vom 21. September 2004) als notwendig, im Rahmen der Nutzungsplanung weitergehende Regelungen zu treffen, so beispielsweise die Ausscheidung eines Freihalte- oder Hofraumbereichs (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen). Wie die Regierung in ihrem Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 nämlich ausgeführt hat, ist im Rahmen einer konkreten Strukturplanung für das betroffene Gebiet zu verhindern, dass auf den noch freien Flächen der erwähnten Parzellen mehr oder weniger zufällig Bauten und Anlagen jeglicher Art entstehen können. In einem Eventualbegehren beantragt der Eigentümer der Parzelle Nr. 101, im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138 vom 29. November 2006 zwischen dem rechtskräftigen Erhaltungsbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez vom 4. Juni 2003 und der Strasse ins Gebiet „Muglinè“ einen zusätzlichen Freihaltebereich in der Weise auszuscheiden, dass entlang der Strasse nach Muglinè eine Überbauung mit Hauptbauten ermöglicht wird, und den Zonenplan 1:2'000 Zernez vom 4. Juni 2003 gleichzeitig hinsichtlich der Dorfzonenteile der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 zu genehmigen, für welche das Genehmigungsverfahren mit RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 sistiert worden ist. Einer Umsetzung einer solchen respektive einer ähnlichen Lösung im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens steht aus Sicht der Regierung nichts im Wege.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 102 weist in seinem Schreiben vom 10. Oktober 2008 darauf hin, dass er die auf seiner Liegenschaft existierende Gebäulichkeit in absehbarer Zeit ausbauen möchte und dass er dafür Parkplätze bereit zu stellen habe. Da der Platz auf der Nordseite des Gebäudes nicht ausreiche, sei er gezwungen, auf die Südseite auszuweichen, wobei eine einstöckige Garage vorgesehen sei. Entsprechend beantragt der Eigentümer der Parzelle Nr. 102, dass auf den zur Debatte stehenden Flächen der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 eingeschossige Gebäude inklusive Zufahrten, welche sich an die bestehenden Objekte anpassen, zuzulassen seien. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 102 wird darauf hingewiesen, dass

mittels des im Rahmen der Vorprüfungsvorlage von der Gemeinde vorgeschlagenen Hofraumbereichs, für welchen bis auf weiteres die Vorschriften des Freihaltebereiches gegolten hätten, oberirdische An- und Nebenbauten von max. 18 m² Grundfläche und 3.5 m Firsthöhe sowie Anlagen ausnahmsweise gestattet gewesen wären, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen. Diese Regelung, welche den Zielsetzungen des Ortsbildschutzes an der betroffenen Stelle entsprochen hätte, wurde von der Gemeinde indes basierend auf das damals durchgeführte Mitwirkungsverfahren fallen gelassen. Es ist der Gemeinde jedoch unbenommen, im Rahmen der in Zernez ohnehin im Gange befindenden Anpassungen und Ergänzung der Ortsplanung für den betroffenen Bereich wiederum eine analoge oder eine ähnliche Lösung vorzusehen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat sich wie erwähnt auch die Gemeinde Zernez geäußert (vgl. Schreiben des Gemeindevorstandes vom 25. März 2009). Mit dem Hinweis, dass sich der Dorfeingangsbereich nach dem Bau des vorgelagerten Verwaltungsgebäudes der Engadiner Kraftwerke AG vorverlagert habe und die schönen schützenswerten Gebäude auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 nunmehr von der Hauptstrasse her gesehen das charakteristische Bild eines Dorfeinganges nicht mehr oder nur noch teilweise prägen, unterstützt die Gemeinde die Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer. So habe sich die Gemeinde immer dafür eingesetzt, dass mindestens gewisse Bauten in den Vorgärten der Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 möglich sein sollten. Hinsichtlich der Meinungsäußerung der Gemeinde Zernez kann vollumfänglich auf die Darlegungen zu den Eingaben der betroffenen Eigentümer verwiesen werden.

5. Fazit

Zusammenfassend kommt die Regierung gestützt auf die vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass mittels weitergehender Massnahmen für das betroffene Gebiet die grundsätzlich freizuhaltenden Flächen und die überbaubaren Flächen verbindlich auf Stufe Grundordnung auszuscheiden sind. Zur Begründung kann auf die Ausführungen im Anhörungsschreiben des ARE vom 3. Oktober 2008 sowie auf den Regierungsbeschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 (S. 21 f.) verwiesen werden. Dies erfordert eine neue Nutzungsplanungsvorlage. Bis zum Vorliegen dieser ergänzenden Nutzungsplanung wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des im

Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz.Nr. 138 vom 29. November 2006 auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 im Gebiet „Davo Röven“ festgelegten Erhaltungsbereichs „Alter Dorfteil“ sistiert. Was das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 im Bereich der vorgenannten Parzellen betrifft, bleibt dieses weiterhin sistiert, soweit diese Dorfzone 1 gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez vom 4. Juni 2003 nicht mit dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder mit dem Freihaltebereich überlagert ist.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 26. September 2008 wurde die Gemeinde Zernez darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zernez stimmte am 4. November 2008 der Behebung des formellen Mangels im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt zu (Ergänzung mit zusätzlichem Legendenfeld „Projektierter Parkplatz“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt vorzunehmen.

Zudem wird die Gemeinde Zernez noch darauf aufmerksam gemacht, dass für die Realisierung des im Gebiet „Pra da Punt“ projektierten Parkplatzes die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) erforderlich ist.

H.

Auswirkung der von der Regierung mit Beschluss Nr. 738 vom 19. Juni 2007 im Gebiet „Muglinè“ genehmigten Quartierplanpflicht respektive der bestehenden und projektierte Erschliessungsstrasse auf die Ortsplanung vom 4. Juni 2003

Mit RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 wurde das Genehmigungsverfahren für die Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 204, 205, 208, 209 (soweit sie gemäss Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ als nicht überbaut ausgewiesen ist), Nr. 210 und 211 sistiert, bis aus der Nutzungsplanung der Gemeinde zumindest hervorgeht, wie die erwähnten Parzellen strassenmässig erschlossen werden sollen, wobei es erforderlich ist, dass entweder die Lage der zukünftigen Verkehrserschliessungsanlagen im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes verbindlich festgehalten oder für das betroffene Gebiet im Rahmen des Zonenplanes eine Quartierplanpflicht festgelegt wird.

In dem am 29. November 2006 beschlossenen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt regelte die Gemeinde Zernez die strassenmässige Erschliessung der vorgenannten Parzellen mittels der Festlegung einer bestehenden respektive projektierten Erschliessungsstrasse. Zudem belegte die Gemeinde laut dem gleichentags erlassenen Zonenplan 1:2'000 Zernez die gesamte im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone mit einer Quartierplanpflicht. Mit Regierungsbeschluss Nr. 738 vom 19. Juni 2007 genehmigte die Regierung die vorgenannten nutzungsplanerischen Festlegungen. Somit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone nunmehr auch bezüglich der Parzellen Nr. 204, Nr. 205, Nr. 208, Nr. 209 (soweit sie gemäss Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ als nicht überbaut ausgewiesen ist), Nr. 210 und Nr. 211 gegeben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2'000 Zernez** vom 29. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, folgender Auflage genehmigt:
 - a) Im Ausschnitt „Parz.Nr. 273“ 1:500 des Zonenplanes 1:2'000 Zernez werden die von einer Gefahrenzone 1 überlagerten Flächen mit einer Schraffur gekennzeichnet, aus welcher hervorgeht, dass diese Flächen der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ angehören.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 105 im Gebiet „Davo Röven“ ausgeschiedenen Wohnzone 2 wird mangels Verfügbarkeitsnachweis sistiert. Im Hinblick auf die Ausarbeitung des zur Erbringung des Verfügbarkeitsnachweises vorzulegenden konkreten bewilligungsfähigen Bauprojektes ist rechtzeitig die Dorfbildkommission beizuziehen.
 - c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 152 im Gebiet „Urtatsch“ ausgeschiedenen Wohnzone 2 wird mangels Verfügbarkeitsnachweis sistiert.
 - d) Die auf der Parzelle Nr. 273 ausgeschiedene Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Gefahrenzone 2 wird genehmigt.
 - e) Die auf den Parzellen Nr. 195 und Nr. 197 im Gebiet „Cul“ für die Zone für künftige bauliche Nutzungen festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III wird genehmigt.
 - f) Die Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG werden im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt. Für die betroffenen Flächen gelten nach wie vor die ausgeschiedenen Grundnutzungszonen gemäss der am 4. Juni 2003 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung Zernez.

Die übrigen Planinhalte des Zonenplanes 1:2'000 Zernez vom 29. November 2006 wurden bereits mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 738 vom 19. Juni 2007 genehmigt.

2. Der **Zonenplan 1:1'000 Brail** vom 29. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Planlegende wird mit einem zusätzlichen Legendenfeld „Zone für künftige bauliche Nutzung – ES II“ ergänzt.
 - b) Die Erschliessungsflächen nach Art. 27 Abs. 2 KRG werden im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt. Für die betroffenen Flächen gelten nach wie vor die ausgeschiedenen Grundnutzungszonen gemäss der am 4. Juni 2003 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung Zernez.

Die übrigen Planinhalte des Zonenplanes 1:1'000 Brail vom 29. November 2006 wurden bereits mit RB Nr. 738 vom 19. Juni 2007 genehmigt.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt** vom 29. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen und im Einvernehmen mit der Gemeinde mit folgender direkter Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG genehmigt:
 - Die Planlegende wird mit einem zusätzlichen Legendenfeld „Projektierter Parkplatz“ ergänzt.

Die übrigen Planinhalte des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Zernez Muligné/Pra da Punt vom 29. November 2006 wurden bereits mit RB Nr. 738 vom 19. Juni 2007 genehmigt.

4. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des im **Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz.Nr. 138** vom 29. November 2006 auf den Parzellen Nr. 101, Nr. 102 und Nr. 104 im Gebiet „Davo Röven“ festgelegten Erhaltungsbereichs „Alter Dorfteil“ wird im Sinne der Erwägungen sistiert. Das Genehmigungsverfahren für die auf den vorgenannten Parzellen ausgeschiedene

Dorfzone 1 bleibt weiterhin sistiert, soweit diese Dorfzone 1 gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez vom 4. Juni 2003 nicht mit dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder mit dem Freihaltebereich überlagert ist.

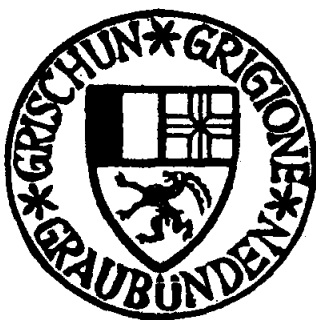
5. Die mit RB Nr. 1325 vom 21. September 2004 bezüglich der Parzellen Nr. 204, Nr. 205, Nr. 208, Nr. 209 (soweit sie gemäss Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ als nicht überbaut ausgewiesen ist), Nr. 210 und Nr. 211 von der Genehmigung zurückgestellte Wohn- und Gewerbezone (vgl. **Zonenplan 1:2'000 Zernez** vom 4. Juni 2003) wird genehmigt
6. Der Gemeindevorstand Zernez 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 29. November 2006 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und direkte Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist für einen allfälligen Weiterzug des Beschlusses an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Mitteilung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

10. Der Gemeindevorstand Zernez sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen