



Sitzung vom

17. November 2020

Mitgeteilt den

18. November 2020

Protokoll Nr.

937/2020

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 Zernez, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Susch, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Lavin, Gewässerraum
- Zonenplan 1:10 000 / 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG						
18. Nov. 2020						Nr.
CH	RIP	NUP	BAB	GIS	RS	AD
		Ri				

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 24. Oktober 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kurzbericht "Überarbeitung Auenperimeter", Arinas environment AG vom 16. Dezember 2017 (nachstehend Kurzbericht Arinas)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. Juni 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 24. November 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Dezember 2019.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Ortsplanungsrevision bildet in erster Linie die Gewässerraum-ausscheidung auf dem Gemeindegebiet von Zernez. Die ortsplanerische Umsetzung erfolgt gemäss Praxis mittels einer Gewässerraumzone in den Zonenplänen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Unterengadin/Val Müstair übereinstimmt.

Die Anpassung des Kapitels 3.9 "Oberflächengewässer und Fischerei", Beschlussversion 29. Juli 2019, wurde mit Regierungsbeschluss vom 27. August 2019 (Prot. Nr. 631) beschlossen und für die Behörden des Kantons Graubünden als verbindlich erklärt. Die Genehmigung durch den Bund ist am 21. Juli 2020 erfolgt. Im Regionalen Richtplan Unterengadin/Val Müstair bestehen noch keine Vorgaben hinsichtlich des Gewässerraums. Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage unter dem Aspekt der Richtplanung genehmigungsfähig ist.

D.

Auen- und Naturobjekte

1. Gewässerraum im Bereich der Auenobjekte

Der Gewässerraum ist gemäss Leitfaden "Gewässerraumausscheidung Graubünden" des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 20. August 2018 dort zu erweitern, wo dies die überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erfordern. Insbesondere im Bereich von inventarisierten Auengebieten von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung ist der Gewässerraum in der Regel auf den kompletten Auenperimeter zu erweitern.

Im Auftrag der Gemeinde Zernez hat das Büro Arinas environment AG für die vorliegende Ortsplanungsrevision eine Überarbeitung der Auenperimeter vorgenommen und die Ergebnisse in einem Kurzbericht vom 16. Dezember 2017 festgehalten. Dieser Kurzbericht Arinas wurde vom ANU für die Festlegung des kantonalen Biotopinventars überprüft, und die darin gemachten Festlegungen wurden teilweise übernommen. Mit Regierungsbeschluss vom 18. Dezember 2018 (Prot. Nr. 1036) wurde der Auswertungsbericht des ANU zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde das ANU beauftragt, die Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung sowie die Objekte von nationaler Bedeutung mit den durch den Kanton vorgenommenen genauen Abgrenzungen im kantonalen Biotopinventar zu führen und dieses auf der Geodatendrehscheibe Graubünden zugänglich zu machen. Die Gemeinde hat in der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Daten für die Auenobjekte A-2209 (Urezzas suot – Plan d'Arduond, regionale Bedeutung), A-185 (Sotruinas, regionale Bedeutung), A-2210 (Sur Punt, Lavin, lokale Bedeutung) und A-2211 (Planturen, lokale Bedeutung) aus dem erwähnten Kurzbericht Arinas unverändert für die Ausscheidung neuer Naturschutzzonen sowie der damit zusammenhängenden Gewässerräume übernommen. Es besteht zwischen dem kantonal festgelegten Biotopinventar und den Festlegungen in der vorliegenden Ortsplanung teilweise eine Differenz, welche jedoch nicht gravierend ist. Dennoch sollten die Abweichungen zwischen den inventarisierten Auengebieten von regionaler und lokaler Bedeutung gemäss dem Biotopinventar sowie den dem

Gewässerraum zugeschlagenen Perimetern gemäss Kurzbericht Arinas bereinigt werden.

Mit Schreiben vom 16. März 2020 wurde der Gemeinde Gelegenheit eingeräumt, sich zu einer allfälligen Auflage zu äussern. Die Gemeinde erklärte mit Schreiben vom 3. Juni 2020, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung für die Auen eine Detailkartierung erfolgen könne und alsdann die Gewässerraumzonen gegebenenfalls angepasst werden können. Wie erwähnt, sind die Differenzen nicht sehr gross, weshalb einer Genehmigung der vorliegenden Festlegungen verbunden mit einer nochmaligen Überprüfung im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung zugestimmt werden kann. Die Gemeinde wird angewiesen, im Vorfeld der Arbeiten für die Gesamtrevision der Ortsplanung zusammen mit Vertretern des ANU die Problematik resp. Differenzen für die Auenobjekte A-2209, A-185, A-2210 und A-2211 an Ort und Stelle zu besichtigen und wenn möglich zu bereinigen. Kommt dabei keine Einigung zu Stande, resp. ist die Gemeinde mit der fachlichen Beurteilung des ANU nicht einverstanden, so kann sie selbstverständlich eine Überprüfung (Nachkartierung) durch ein unabhängiges Ökobüro veranlassen.

2. Naturschutzzonen

2.1 Naturschutzzonen im Bereich der Auenobjekte

Bei den erwähnten Auenobjekte A-2209 (Urezzas suot – Plan d'Arduond, regionale Bedeutung), A-185 (Sotruinas, regionale Bedeutung), A-2210 (Sur Punt, Lavin, lokale Bedeutung) und A-2211 (Planturen, lokale Bedeutung) wurden die Naturschutzzonen entsprechend den von der Gemeinde festgestellten Gewässerräumen ausgeschieden. Die Aue A-2205 (Chasuot, lokale Bedeutung) wurde zwar gemäss den kantonalen Daten vollständig einer Gewässerraumzone zugewiesen, doch erfolgte die entsprechende Naturschutzzonenzuweisung nur teilweise. Insbesondere fehlt eine Schutzzonenzuweisung für den flussabwärts gelegenen Bereich der Aue. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wird auch hier die Gemeinde angewiesen, im Vorfeld der Arbeiten für die Gesamtrevision der Ortsplanung zusammen mit Vertretern des ANU die Problematik resp. Differenzen der Naturschutzzonenausscheidung an Ort und Stelle zu besichtigen und wenn möglich zu bereinigen. Kommt dabei keine Einigung zu Stande, resp. ist die Gemeinde mit der fachlichen Beurteilung des

ANU nicht einverstanden, so kann sie selbstverständlich eine Überprüfung (Nachkartierung) eines unabhängigen Ökobüros veranlassen.

Auch das Auenobjekt A-2212 (Suot Pisch, lokale Bedeutung) wurde abweichend zu den Inventardaten einer Naturschutzzone zugewiesen. Die Festlegung der Naturschutzzone für das Auenobjekt reicht auf der orographisch rechten Seite weit in die Böschung hinauf, ohne aber den Erosionshang des Ova dal Sagl miteinzubeziehen. Auch wenn keine Nutzungskonflikte bestehen, wird die Gemeinde ersucht, auch diese Abgrenzung bei der erwähnten Besichtigung mit dem ANU zu besprechen resp. zu überprüfen.

2.2 Naturschutzzonen für Moorobjekte

Bei den Moorobjekten Fm-17509 (Craistas, lokale Bedeutung), Hm-2201 (Plan Sauaidas, regionale Bedeutung), Fm-17507 (Selva Dadoura, Zernez, lokale Bedeutung) und Fm-17508 (Selva Dadoura, Zernez, lokale Bedeutung) ist laut Stellungnahme des ANU die Datenlage unsicher. Der Gemeinde wird daher ersucht, im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung diese Perimeter nachkartieren zu lassen. Das ANU wird sich an den Kosten beteiligen.

E.

Zonenplan 1:2000 Zernez, Gewässerraum

Die Gewässerraumzonen wurden korrekt ausgeschieden. Der Zonenplan 1:2000 Zernez, Gewässerraum vom 24. November 2019 kann somit vorbehaltlos genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:2000 Susch, Gewässerraum

1. Allgemeines

Die Gewässerraumzonen wurden vorbehaltlich der vorstehenden Ausführungen unter Kapitel D grösstenteils korrekt ausgeschieden. Lediglich bezüglich der

nachstehend thematisierten Gewässerraumzonen drängen sich Bemerkungen resp. Vorbehalte auf.

2. Gewässerraumzone Inn

2.1 Reduktion des Gewässerraums

a) Ausgangslage

In der Fraktion Susch wurde die Gewässerraumzone entlang des Inn in den Gebieten Jass und Plaz (Parzellen Nrn. 2028, 2522, 2034, 2045, 2042, 2067, 2065, 2064 entlang des Inn auf der orographisch linken Innseite) sowie im Gebiet Surpunt (Parzellen Nrn. 2133, 2525, 2517, 2127, 2151, 2129, 2046 und 2228 entlang des Inn auf der orographisch rechten Innseite) reduziert und an die baulichen Gegebenheiten angepasst.

Die eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) enthält in Art. 41a verbindliche Vorgaben über die minimale Breite des Gewässerraums. Unterschreitungen dieser Mindestbreiten sind nur in "dicht überbauten Gebieten" zulässig (siehe Art. 41a Abs. 4 GSchV). In solchen Ausnahmesituationen darf der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Es gilt nachstehend somit zunächst zu prüfen, ob im Bereich der vorstehend erwähnten Parzellen von einem "dicht überbauten Gebiet" gesprochen werden kann.

Der Begriff "dicht überbautes Gebiet" wurde mit Blick auf die Gewässerraumproblematik neu geschaffen und ist bundesweit einheitlich auszulegen. Zwischenzeitlich liegen verschiedene Urteile der kantonalen Gerichte sowie des Bundesgerichts zur Begriffsauslegung vor. Dabei ist festzustellen, dass die Gerichte den Begriff restriktiv auslegen. In die Beurteilung ist ein genügend grosser Planungssperimeter einzu beziehen, d. h. die Beurteilung darf nicht parzellenbezogen erfolgen. Periphere Gebiete fallen dabei von vornherein ausser Betracht. Der Fokus liegt vielmehr auf der Zentrums- oder Kernzone, denn dort handle es sich um Entwicklungsgebiete, wo raumplanerisch erwünschte Verdichtungen anzustreben sind.

Vorliegend sind sowohl die zuständige Fachstelle (ANU) als auch das ARE zum Schlusse gelangt, dass es sich beim Gebiet der erwähnten Parzellen nicht um ein "dicht überbautes Gebiet" im Sinne von 41a Abs. 4 GSchV handle.

b) Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 16. März 2020 hat das ARE der Gemeinde diese Beurteilung zukommen lassen und ihr – sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – die Gelegenheit eingeräumt, sich dazu zu äussern.

Der Eigentümer und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2522 ([REDACTED]) äussern sich in ihrer Stellungnahme vom 14. Mai 2020 dahingehend, dass der vom Kanton geforderte Gewässerraum ohne Reduktion einschneidende Konsequenzen für die Nutzung ihres erst im Jahr 2017 erworbenen Grundstücks zur Folge hätte. Dabei sei vor allem der unbebaute Teil des Grundstücks betroffen, welcher momentan als Garten genutzt werde. Es sei vorgesehen, die Fläche für ein Häuschen (Stöckli), eine Garage oder Parkplätze zu nutzen. Sie beantragen, die Gewässerraumzone gemäss Beschluss der Urnenabstimmung von Zernez zu belassen. Sie begründen ihren Antrag damit, dass das Gebiet ihrer Ansicht nach zu einem „dicht überbauten Gebiet“ gehöre und deshalb im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV ein reduzierter Gewässerraum zulässig sei.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2129 ([REDACTED]) wies mit E-Mail vom 14. Mai 2020 darauf hin, dass es sich beim Brückenkopf um ein dicht überbautes Gebiet handle. Zudem erachtet sie es als stossend, dass der Gewässerraum durch das laut Denkmalpflege "Typologisch einmalige, markante Gebäude an herausragender Lage" führen solle.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2042 (Clinica Holistica Engiadina AG) teilt mit Schreiben vom 13. Mai 2020 sinngemäss mit, dass sie die von der Gemeinde beschlossene Abgrenzung für korrekt halte.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 2045 ([REDACTED]) stellt sich auf den Standpunkt, dass auf die Festlegung eines Gewässerraums im Bereich seines

Grundstücks angesichts der bestehenden hohen Ufermauern (Eindolung) gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV überhaupt verzichtet werden könne.

Der Gemeindevorstand stellt sich mit Schreiben vom 3. Juni 2020 auf den Standpunkt, bei den zur Diskussion stehenden Siedlungsteilen handle es sich sehr wohl um dicht überbaute Gebiete. Die historischen Engadinerdörfer hätten im Vergleich zu anderen Dörfern traditionell eine sehr dichte Bauweise. Die Festlegung einer Gewässerraumzone mitten durch zahlreiche Gebäude sei nicht zweckmässig und führe zu rechtlichen Unsicherheiten sowie zu Wertminderungen bei den betroffenen Liegenschaften. Die konkrete Anwendung der "erweiterten Bestandesgarantie" erfolge erst auf Stufe Baubewilligungsverfahren, was aus Sicht der betroffenen Grundstücke unbefriedigend sei. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 2228 sei festzuhalten, dass es sich um einen Felsvorsprung mit Steilwand bzw. grossem Höhenunterschied zum Gebäude Nr. 1-46A handle. Die Anpassung des Gewässerraums erfolge hier aus topografischen Gründen. Die Gemeinde beantragt zusammenfassend, den Gewässerraum gemäss Gemeindebeschluss zu genehmigen.

c) Beurteilung durch die Regierung

Die Möglichkeit für Reduktionen von Gewässerräumen beschränkt sich im Wesentlichen auf städtische Zentren oder Dorfkerne, die einen hohen Überbauungsgrad aufweisen (vgl. Rechtsgutachten "Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum", Caviezel Partner sowie Vincenz & Partner, Chur, 2017, Ziff. 2.3, S. 14 ff.).

Vorliegend handelt es sich um Gebiete, in denen die Bauzone lediglich randlich vom Gewässerraum tangiert wird. Das Gebiet kann daher nicht als dicht überbaut bezeichnet werden, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht zulässig ist. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die Gemeinde bringen nichts vor, was es rechtfertigen würde, die vorliegenden flussangrenzenden Gebiete als dicht überbaut einzustufen. Dass weite Teile der Gebiete ausserhalb der Gefahrenzone mit grosser Gefahr liegen, spielt dabei keine Rolle. Der Gewässerraum darf sich nicht auf Gefahrenbereiche beschränken. Vielmehr dient er auch zu ökologischen Zwecken, weshalb auch nicht bebaute Anlagen (Gärten etc.) sehr wichtig sind.

Somit wird die von der Gemeinde festgelegte Gewässerraumzone für die einleitend erwähnten Parzellen von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum rechtskräftigen Vorliegen der überarbeiteten Gewässerraumzonen gelten übergangsmässig die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV. Das ARE wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Zonenplan 1:2000 Susch, Gewässerraum anzubringen.

2.2 Gewässerraumzone mit Festlegung "weiterer Planinhalt"

a) Ausgangslage

Im Bereich der unüberbauten Parzellen Nrn. 2116, 2117, 2118, 2119 und 2121 östlich von Sot Plazzas wurde aufgrund der Vorprüfung auf die Festlegung eines reduzierten Gewässerraums verzichtet, d. h. der Gewässerraum wurde ohne Reduktion festgelegt. Die Gemeinde hat die ursprüngliche Reduktionsfläche jedoch mit einem sogenannten "weiteren Planinhalt" überlagert und diesen als "Gebiet ist einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 Bst. a^{bis} Gewässerschutzverordnung zugänglich" benannt.

Art. 41c Abs. 1 Bst. a^{bis} GSchV trägt den Titel "Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums" und lautet:

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

a^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;

Gebiete, in denen Art. 41c Bst. a^{bis} zur Anwendung gelangt, können nicht in der Grundordnung festgelegt werden. Vielmehr ist die erwähnte Bundesrechtsbestimmung im ganzen Gemeindegebiet anwendbar, sobald die Gewässerräume rechtskräftig festgelegt sind. Nach der rechtskräftigen Festlegung der Gewässerräume kann die Gemeinde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren prüfen, ob bei einer unüberbauten Parzelle die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 Bst. a^{bis}

GSchV für die Erstellung einer zonenkonformen Anlage erfüllt sind und ihr keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dabei hat sie innerhalb der Bauzonen die kantonale Fachstelle (ANU) anzuhören (Art. 37a Abs. 4 KRG).

Nach der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung obliegt es den Eigentümerinnen oder Eigentümern der betroffenen Parzellen, zusammen mit dem Baugesuch ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV einzureichen. Die Gemeinden dürfen nicht bereits auf Stufe Nutzungsplanung in genereller Weise und ohne Kenntnis des konkreten Baugesuchs vorabentscheiden, welche Bereiche einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zugänglich sind.

b) Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 16. März 2020 hat das ARE der Gemeinde diese Beurteilung zukommen lassen und ihr – sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – die Gelegenheit eingeräumt, sich dazu äussern zu können.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 2116 ([REDACTED]) wies mit Schreiben vom 22. Mai 2020 unter Beilage einer eingereichten Fotografie darauf hin, dass das Gebiet bis vor dem grossen Dorfbrand im Jahr 1925 dicht überbaut gewesen sei. Zudem bestünden für das Grundstück Nr. 2116 konkrete Bauprojekte, welche für ihn von existenzieller Bedeutung seien.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzelle Nr. 2117 ([REDACTED]) äussern sich mit Schreiben vom 12. Mai 2020 dahingehend, dass durch die beanstandete Festlegung des "weiteren Planinhalts" Transparenz und ein hilfreicher Hinweis sowohl für die Betroffenen als auch für die Gemeindebehörden geschaffen werde. Der "weitere Planinhalt" soll als genehmigt werden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 2118 und 2117 ([REDACTED]), beide vertreten durch Rechtsanwältin Flavia Brülisauer, Chur) weisen darauf hin, dass ihre

Grundstücke in der Dorfzone sowie entlang des Inn auf einem schmalen Streifen in der Freihaltezone ("Gefahrenzone 1 rechtskräftig") liegen. Durch die Festlegung des Gewässerraums werde die Bebaubarkeit der beiden Parzellen Nrn. 2117 und 2118 enorm eingeschränkt, wenn nicht gar verunmöglicht. Die Gewässerraumzone würde nahezu die Hälfte der Fläche der erwähnten Parzellen einnehmen. Zusätzlich seien auf der westlichen Seite dieser Parzellen die Strassenabstandsvorschriften und im Norden und Süden die üblichen Abstandsvorschriften zu den Nachbarliegenschaften einzuhalten. Abhilfe hätte hier eine Reduktion des Gewässerraums bei den Parzellen Nrn. 2116, 2117, 2118, 2119 schaffen können. Darauf wurde seitens der Gemeinde Zernez jedoch verzichtet, nachdem die kantonalen Behörden das Gebiet im Vorprüfungsverfahren als nicht dicht überbaut qualifizierten. Um eine spätere vernünftige Überbauung auf den Parzellen Nrn. 2117 und 2118 überhaupt erst ermöglichen zu können, sei eine Anwendbarkeit von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV unumgänglich. Es treffe zwar zu, dass das Gebiet, welches einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zugänglich ist, nicht abschliessend im Sinne des "weiteren Planinhalts" im Zonenplan bezeichnet werden könne. Unter Umständen können durchaus auch weitere, im vorliegenden Zonenplan nicht gekennzeichnete Gebiete einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zugänglich sein. Dennoch sollte auf den Hinweis einer möglichen Anwendbarkeit von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV nicht gänzlich verzichtet werden. Der beanstandete "weitere Planinhalt" ("Gebiet ist einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zugänglich") sei für die heutigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für deren Rechtsnachfolger von erheblicher Bedeutung. Mit einer entsprechenden Kennzeichnung kann proaktiv und transparent auf die Ausnahmebestimmung und damit auf die Möglichkeit der Erstellung von zonenkonformen Anlagen in der Gewässerraumzone hingewiesen werden. Ohne diesen Hinweis stellen sich die besagten Parzellen vor allem für spätere Generationen und allfällige Interessenten prima Vista als nicht vernünftig überbaubar heraus, was im Widerspruch zu den raumplanerischen Bestrebungen des verdichteten Bauens steht. Das betroffene Gebiet werde aufgrund seiner Lage und geringen Fläche ohnehin den Hochwasserschutz nicht gewährleisten können. Überdies seien die fraglichen Parzellen erschlossen und befänden sich mitten im Siedlungsgebiet von Susch.

Der Gemeindevorstand Zernez weist mit Schreiben vom 3. Juni 2020 darauf hin, dass eine möglichst volle Nutzung von erschlossenem Bauland im Dorfzentrum den Zielen und Grundsätzen des RPG entspreche. Das betroffene Gebiet sei bis zum Dorfbrand von 1925 mit Engadinerhäusern dicht überbaut gewesen. Im Rahmen einer Aussprache vom 4. März 2019 sei die Anwendbarkeit der genannten Ausnahmebestimmungen seitens des ANU in Aussicht gestellt worden. Die Festlegung im Zonenplan diene lediglich der Schaffung von Rechtssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Ohne die Anwendung der Ausnahmebestimmung wären einzelne Parzellen teilweise oder ganz unüberbaubar. Durch die Festlegung im Zonenplan werde lediglich zugesichert, dass die Ausnahmebestimmung grundsätzlich anwendbar sei. Das Mass der zulässigen Beanspruchung des Gewässerraums ist dann im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Dieses Vorgehen sei stufengerecht und zweckmässig.

c) Beurteilung durch die Regierung

Mit einer Teilrevision der GSchV vom 22. März 2017, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten ist, wurde Art. 41c Abs. 1 GSchV um lit. a^{bis} ergänzt. Demnach können „zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen“ bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Laut Rechtsgutachten "Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum", Caviezel Partner sowie Vincenz & Partner, Chur, 2017, war es bereits vor der erwähnten Teilrevision der GSchV zulässig, in dicht überbautem Gebiet neue zonenkonforme Anlagen im Gewässerraum zuzulassen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV soll nun das Schliessen von Baulücken auch ausserhalb von dicht überbautem Gebiet ermöglichen. In der Regel sind diese Baulücken sofort oder kurzfristig bebaubar. Ausserdem sind Erschliessungseinrichtungen ausreichend vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Es handelt sich hierbei jedoch um einzelfallweise Beurteilungen, welche nicht Gegenstand der Grundordnung, sondern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen sind. Es ist jeweils eine Interessenabwägung vorzunehmen ("sofern

keine überwiegenden Interessen entgegenstehen"), was Kenntnisse des konkreten Baugesuchs voraussetzt. Wenn ein solcher "Weiterer Planinhalt" wie vorliegend bereits auf Stufe Grundordnung und nur für einzelne Parzellen vorgenommen werde, könnte zudem der Eindruck entstehen, dass kein anderes Gebiet einer entsprechenden Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zugänglich ist.

Es ist unbestritten, dass die vorliegend betroffenen Parzellen sehr stark vom Gewässerraum tangiert sind und bei dessen Einhaltung teils kaum und teils nur sehr beschränkt überbaubar wären. Daher erachtet es die Regierung immerhin für zweckmässig, anstelle eines "Weiteren Planinhalts" einen blossen Hinweis auf Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zuzulassen, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die entsprechenden Möglichkeiten aufzuzeigen. Die Festlegung wird somit in einen nicht abschliessenden Hinweis geändert. Das ARE wird beauftragt, einen entsprechenden Planeintrag vorzunehmen.

G.

Zonenplan 1:2000 Lavin, Gewässerraum

1. Allgemeines

Die Gewässerraumzonen wurden vorbehältlich der vorstehenden Ausführungen unter Kapitel D grösstenteils korrekt ausgeschieden. Lediglich bezüglich des nachstehend thematisierten Gewässerraumzonenabschnitts drängen sich Bemerkungen resp. Vorbehalte auf.

2. Gewässerraumzone Lavinuoz, Reduktion des Gewässerraums

a) Ausgangslage

In der Fraktion Lavin wurde die Gewässerraumzone entlang des Lavinuoz für die Parzellen Nrn. 3068, 3070, 3071, 3026, 3086, 3045, 3113, 3102, 3114, 3098, 3112, 3111, 3110, 3109 auf der orographisch linken Flussseite sowie für die Parzellen Nrn. 3073, 3077, 3095, 3096 und 3086 auf der orographisch rechten Flussseite reduziert und an die baulichen Gegebenheiten angepasst.

Die GSchV enthält in Art. 41a verbindliche Vorgaben über die minimale Breite des Gewässerraums. Unterschreitungen dieser Mindestbreiten sind nur in "dicht überbauten Gebieten" zulässig (siehe Art. 41a Abs. 4 GSchV). In solchen Ausnahmesituationen darf der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Es gilt nachstehend somit zunächst zu prüfen, ob im Bereich der vorstehend erwähnten Parzellen von einem "dicht überbauten Gebiet" gesprochen werden kann.

Der Begriff "dicht überbautes Gebiet" wurde mit Blick auf die Gewässerraumproblematik neu geschaffen und ist bundesweit einheitlich auszulegen. Zwischenzeitlich liegen verschiedene Urteile der kantonalen Gerichte sowie des Bundesgerichts zur Begriffsauslegung vor. Dabei ist festzustellen, dass die Gerichte den Begriff restriktiv auslegen. In die Beurteilung ist ein genügend grosser Planungssperimeter einzu beziehen, d. h. die Beurteilung darf nicht parzellenbezogen erfolgen. Periphere Gebiete fallen dabei von vornherein ausser Betracht. Der Fokus liegt vielmehr auf der Zentrums- oder Kernzone, denn dort handle es sich um Entwicklungsgebiete, wo raumplanerisch erwünschte Verdichtungen anzustreben sind.

Vorliegend sind sowohl die zuständige Fachstelle (ANU) als auch das ARE zum Schlusse gelangt, dass es sich beim Gebiet der erwähnten Parzellen nicht um ein "dicht überbautes Gebiet" im Sinne von 41a Abs. 4 GSchV handle.

b) Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 16. März 2020 hat das ARE der Gemeinde Zerneß diese Beurteilung zukommen lassen und ihr – sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – die Gelegenheit eingeräumt, sich dazu zu äussern.

Die Eigentümerin und der Eigentümer der mit einem Wohnhaus überbauten Parzelle Nr. 3110 ([REDACTED]) weisen in ihrem Schreiben vom 20. April 2020 im Wesentlichen darauf hin, dass sie für eine Dammerhöhung Land abtreten mussten. Ihr 400-jähriges Haus befinde sich im historischen Dorfteil von Lavin und habe bis heute nie Schaden genommen. Sie möchten nicht, dass ihre Liegenschaft einer Gefahrenzone mit hoher Gefahr zugewiesen werde.

Der Gemeindevorstand Zerneß weist darauf hin, dass der reduzierte Gewässerraum in der Vorprüfung nicht in Frage gestellt wurde. Die Festlegung einer Gewässerraumzone mitten durch zahlreiche Gebäude sei nicht zweckmässig und führe zu rechtlichen Unsicherheiten sowie Wertverminderungen der Liegenschaften. Schliesslich erfolge die konkrete Anwendung der "erweiterten Bestandesgarantie" erst auf Stufe Baubewilligungsverfahren, was aus Sicht der Betroffenen unbefriedigend sei.

c) Beurteilung durch die Regierung

Wie bereits in vorherigen Abschnitten erwähnt, beschränkt sich die Möglichkeit für Reduktionen von Gewässerräumen im Wesentlichen auf städtische Zentren oder Dorfkerne, die einen hohen Überbauungsgrad vorweisen. Vorliegend handelt es sich um ein Gebiet, in dem die Bauzone lediglich randlich tangiert wird. Eine beidseitige enge Überbauung liegt nicht vor. Das Gebiet kann klarerweise nicht als dicht überbaut bezeichnet werden, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht zulässig ist. Es ist bedauerlich, dass die vorliegende Reduktion des Gewässerraums im Rahmen der Vorprüfung irrtümlicherweise nicht beanstandet wurde. Das ändert aber nichts daran, dass sie rechtlich nicht genehmigt werden kann. Leider kommt es gelegentlich vor, dass in der Vorprüfung gewisse Mängel übersehen werden. Daraus kann jedoch kein Anspruch auf Genehmigung einer rechtswidrigen Festlegung abgeleitet werden. Bezüglich der bestehenden Bauten ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass diese gestützt auf Art. 41c Abs. 2 GSchV auch ohne Reduktion des Gewässerraums eine erweiterte Bestandesgarantie haben. Was den Einwand betreffend Gefahrenzone betrifft, bleibt schliesslich darauf hinzuweisen, dass die rechtskräftigen Gefahrenzonen durch die vorliegende Gewässerraumplanung keine Änderungen erfahren haben und dass die Gewässerraumzonen auch kein Präjudiz für eine künftige Erweiterung der Gefahrenzonen bilden.

Die Gewässerraumzone im Bereich der vorstehend erwähnten Parzellen werden somit von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum rechtskräftigen Vorliegen der überarbeiteten Gewässerraumzonen gelten übergangsmässig die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1

und 2 GSchV. Das ARE wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Zonenplan 1:2000 Lavin, Gewässerraum anzubringen.

H.

Zonenplan 1:10 000 / 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum

Der Zonenplan 1:10 000 / 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum vom 24. November 2019 gibt vorbehältlich der Erwägungen im Kapitel D zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2000 Zernez Gewässerraum, 1:2000 Susch Gewässerraum, 1:2000 Lavin Gewässerraum** und **1:10 000 / 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Gewässerraum**, alle vom 24. November 2019, werden mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gewässerraumzone in Susch im Bereich der Parzellen Nrn. 2028, 2522, 2034, 2045, 2042, 2067, 2065, 2064 auf der orographisch linken Inn-Seite sowie im Bereich der Parzellen Nrn. 2133, 2525, 2517, 2127, 2151, 2129, 2046 und 2228 auf der orographisch rechten Inn-Seite wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum rechtskräftigen Vorliegen der überarbeiteten Gewässerraumzone gelten die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV.
 - b) Die Festlegung "*Gebiet ist einer Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} Gewässerschutzverordnung zugänglich*" für die Parzellen Nrn. 2116 bis 2119 in Susch wird nicht als Festsetzung, sondern nur als (nicht abschliessender) Hinweis genehmigt.

- c) Die Gewässerraumzone in Lavin im Bereich der Parzellen Nrn. 3068, 3070, 3071, 3026, 3086, 3045, 3113, 3102, 3114, 3098, 3112, 3111, 3110, 3109 auf der orographisch linken Seite des Lavinuoz sowie im Bereich der Parzellen Nrn. 3073, 3077, 3095, 3096 und 3086 auf der orographisch rechten Seite des Lavinuoz wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum rechtskräftigen Vorliegen der überarbeiteten Gewässerraumzone gelten die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung die Gewässerraumzone für die Auenobjekte A-185 (Sotruinas, regionale Bedeutung), A-2210 (Sur Punt, Lavin, lokale Bedeutung), A-2211 (Planturen, lokale Bedeutung), A-2209 (Urezzas suot – Plan d'Arduond, regionale Bedeutung) und A-2205, Chasuot, lokale Bedeutung) zusammen mit Vertretern des Amtes für Natur und Umwelt an Ort und Stelle zu besichtigen und die Gewässerraumzone sowie die Naturschutzzonen entsprechend den Ergebnissen gegebenenfalls anzupassen. Können sich die Parteien nicht einigen, bleibt es der Gemeinde unbenommen, eine Überprüfung durch ein unabhängiges Ökobüro (Nachkartierung) in Auftrag zu geben.
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, die Moorobjekte Fm-17509 (Craistas, lokale Bedeutung), Hm-2201 (Plan Sauaidas, regionale Bedeutung), Fm-17507 (Selva Dadoura, Zernez, lokale Bedeutung) und Fm-17508 (Selva Dadoura, Zernez, lokale Bedeutung) nachkartieren zu lassen, wobei sich das Amt für Natur und Umwelt an den Kosten beteiligt.
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung die Naturschutzzone beim Auenobjekt A- 2212 (Suot Pisch, lokale Bedeutung) mit dem Amt für Natur und Umwelt zu besprechen und gegebenenfalls anzupassen.
2. Der Gemeindevorstand Zernez wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu

geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 24. November 2019 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zerne, Gemeindehaus, Urtatsch 147A, 7530 Zerne
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Clinica Holistica Engiadina AG, 7540 Susch

- Rechtsanwältin M^{Law} Flavia Brülisauer, Kornplatz 2, 7001 Chur
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt Graubünden
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

