

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

15. April 2025

Mitgeteilt den

16. April 2025

Protokoll Nr.

259/2025

Gemeinde Zernez

OP-Teilrevision «Arealplan Cul»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Zernez** beschloss an der Sitzung vom 4. April 2023 den Arealplan Cul. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften
- Plan Altbestand 1:1000 mit rechtsgültiger Nutzungsplanung
- Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000
- Plan Gestaltung 1:1000
- Plan Verkehr 1:1000
- Plan Ver- und Entsorgung 1:1000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 21. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Flächenverzeichnis Altbestand/Neuzuteilung
- Phase 1: Bodenwert Mehr- und Minderausgleich
- Phase 1: Berechnung Bodenwert im Altbestand
- Phase 1: Berechnung Bodenwert in der Neuzuteilung
- Phase 1: Kostenverteilschlüssel Verfahren

- Phase 2: Kostenverteilungsschlüssel Verkehr gestützt auf Anstosslänge
- Phase 2: Kostenverteilungsschlüssel Ver- und Entsorgung – Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung
- Landumlegungs-Tabelle
- Beteiligung am Kostenverteiler Faktor Schmutzwasser
- Beteiligung am Kostenverteiler Faktor öffentliche Wasserleitung
- Beteiligung am Kostenverteiler Strassen
- Grundbuchauszüge Altbestand
- Betriebskonzept Camping Cul 1:1000 vom 29. September 2021 (vom Gemeindevorstand am 1. November 2021 genehmigt)
- Campingordnung vom 29. September 2021 (vom Gemeindevorstand am 1. November 2021 genehmigt)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. August 2020 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 4. April 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. April 2023. Es gingen drei Beschwerden ein. Eine wurde infolge Rückzugs abgeschrieben. Die zwei verbleibenden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit Schreiben vom 3. November 2023 eine gemeinsame Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 1. Mai 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Das vorliegende Arealplangebiet befindet sich nördlich der Zufahrt von der Hauptstrasse H27 (Engadinerstrasse) zum Campingplatz «Cul», zwischen dem Inn und

dem Bahnhof Zernez resp. den Streckengeleisen der Rhätischen Bahn. Das Arealplangebiet betrifft gemäss Altbestand die Parzellen Nrn. 1, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 625, 698, 1007, 1094, 1126, 1179, 1180, 1181, 1182, 1193, 1213, 1242 in der Gemeinde Zernez und umfasst eine Fläche von rund 129 052 m². Dieses Gebiet wurde in der Grundordnung mit einer Arealplanpflicht belegt, um eine zweckmässige und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gebiet «Cul» gewährleisten zu können. Mit einer Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Zernez (BauG) durch Art. 46^{bis} (Arealplan Cul) wurden die Rahmenbedingungen des Arealplans in einem Instrument der Grundordnung verbindlich festgehalten. Es betrifft die Grundnutzungen Gewerbezone, Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet sowie die zurzeit noch sistierte Campingzone. Der Arealplan bezweckt die Gewährleistung einer zweckmässigen und abgestimmten Entwicklung des Areals. Er regelt die Landumlegung, die Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung des Arealplangebiets und strebt eine haushälterische Nutzung des Bodens insbesondere durch die Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, eine architektonisch überzeugende Überbauung bei Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie den Schutz der empfindlichen Nutzungen vor Immissionen an.

Die angelaufene Gesamtrevision der Ortsplanung wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der Dringlichkeit der Umsetzung der vorbeschriebenen Massnahmen sowie der klaren Abgrenzbarkeit des Planungsgebiets wurde die vorliegende Teilrevision vorgezogen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Der vorliegende Arealplan ist sowohl mit dem kantonalen Richtplan sowie mit dem regionalen Richtplan (RRIP) «Unterengadin/Val Müstair» konform und stimmt damit mit der Richtplanung überein.

D.

Sistiertes Genehmigungsverfahren für die Campingzone des Campings «Cul» Zernez im Zonenplan 1:2000

Das Genehmigungsverfahren für die Campingzone des Campings «Cul» Zernez wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2003 mit dem Beschluss der Regierung vom 21. September 2004 (Prot. Nr. 1325/2004) sistiert. Grund dafür war die damalige Gefahrensituation. Die Campingzone sollte erst genehmigt werden, wenn mit geeigneten Massnahmen die Gefährdung des gesamten oder eines Grossteils des Campingareals ausgeschlossen werden könnte. Da im besagten Gebiet die Ausscheidung des Gewässerraums gestützt auf das revidierte Gewässerschutzgesetz ausstehend war, wurde mit Regierungsbeschluss vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 425/2014) die Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Campingzone beibehalten. In der Zwischenzeit konnten die zum Schutz der Campinganlage notwendigen Sicherungsarbeiten (Schutzdamm) ausgeführt werden. Damit konnten die Gefahrenzonen im Bereich der Campingzone grösstenteils aufgehoben werden. Einzig eine Fläche im nördlichen Teil der Campingzone auf der Parzelle Nr. 192 (neu Nr. P10) verbleibt in der Gefahrenzone 2. Für diese konnten die Sicherungsmassnahmen aufgrund von Konflikten mit dem Gewässerraum nicht abgeschlossen werden. Auch wurde der Gewässerraum ausgeschieden und eine Gewässerraumzone festgelegt, welche mit Regierungsbeschluss vom 17. November 2020 (Prot. Nr. 937/2020) genehmigt wurde.

Das Genehmigungsverfahren für die Campingzone kann im vorliegenden Genehmigungsentscheid mit nachfolgend formulierten Vorbehalten wiederaufgenommen und abgeschlossen werden. Die Fläche der Campingzone, welche nach wie vor in der Gefahrenzone 2 liegt, bleibt jedoch bis auf Weiteres sistiert.

E.

Arealplan Cul

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet gemäss Art. 22 Abs. 2 KRG Bestandteil der Grundordnung, wird aber – in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Das Planungsverfahren kann nach Art. 65 Abs. 2 KRG mit einer Landumlegung verbunden bzw. kombiniert werden. Die mit einem Planungsverfahren kombinierte Landumlegung unterscheidet sich bezüglich der zu durchlaufenden Schritte nicht von der im selbständigen Verfahren. Die einzelnen Verfahrensschritte werden jedoch koordiniert durchgeführt.

Die Landumlegung tritt – im Gegensatz zum Arealplan – direkt nach der Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand in Kraft, sofern keine verwaltungsgerichtliche Beschwerde erhoben wird bzw. ein allfälliges Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist. Der Arealplan hingegen bedarf der Genehmigung durch die Regierung. Gegen den Arealplanbeschluss des Gemeindevorstands steht zudem die Planungsbeschwerde an die Regierung offen. Dies bedeutet letztlich, dass die Regierung Bestandteile der Landumlegung, sollten solche in die Arealplanung bzw. in die Arealplanvorschriften (APV) integriert worden oder eingeflossen sein, nicht zu genehmigen hat, sondern lediglich zur Kenntnis nimmt (vgl. nachfolgend Ziff. 4.2).

2. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der RPV traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1

zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. In der Folge hat die Regierung mit Beschluss vom 20. März 2018 (Prot. Nr. 217/2018) den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst, welcher vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt wurde. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des KRG beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Für die Beurteilung des vom Gemeindevorstand Zernez am 4. April 2023 beschlossenen Arealplans Cul sind zudem aber auch weitere Vorschriften des geänderten RPG zu beachten. Namentlich Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b^{bis} RPG, wonach Bund, Kantone und Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen unterstützen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten, sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG gemäss welchem insbesondere Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen.

Aufgrund der vorstehend erwähnten gesetzlichen Grundlagen ist in Funktion des Gemeindetyps, des Zonentyps sowie der Erschliessungssituation eine Mindestdichte anzustreben. Gestützt auf die vorstehend beschriebene Ausgangslage für das vorliegend betroffene Gebiet «Cul» ist daher in Anwendung der Bestimmungen von Art. 1

Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b^{bis} RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung des Gebietes eine ausreichend hohe Dichte aufweist.

Mit der in der vorliegenden Arealplanung vorgesehenen Baulandumlegung werden zweckmässig nutzbare Parzellen geschaffen. Zudem wird verhindert, dass Nutzungen, die in den Dorfkern gehören und solche mit grossem Kundenverkehr im Gebiet «Cul» angesiedelt werden. Mit der Formulierung von Art. 9 Abs. 4 APV soll eine haushälterische Bodennutzung erreicht werden. Wenn durch ein Bauvorhaben weniger als 60 % des maximal zulässigen Bauvolumens genutzt werden, ist im Bauseuch nachzuweisen, wie das restliche Bauvolumen in einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Mit dem Nachweis soll die architektonische, betriebliche und statische Machbarkeit einer Erweiterung sichergestellt werden. Minimal sind in jedem Fall 30 % des maximal möglichen Bauvolumens zu erstellen.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen getroffenen Massnahmen kann festgehalten werden, dass der Arealplan Cul die Anforderungen des RPG auch im Hinblick auf die verlangte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie in Bezug auf die bessere Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu erfüllen vermag.

Der am 4. April 2023 beschlossene Arealplan Cul erweist sich nach dem Gesagten als mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung konform und ist unter diesem Gesichtspunkt genehmigungsfähig.

3. Abweichungen und Konkretisierungen gegenüber der Nutzungsplanung

Gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG sind Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Der Plan «Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000» beinhaltet gegenüber den rechtskräftigen Grundnutzungen sowie überlagerten Nutzungen folgende Anpassungen:

- Östlich des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs auf der Parzellen Nr. P01a (alt Nr. 189) und Nr. P08 (alt Nr. 1242) erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Gewerbezone und der Landwirtschaftszone im Umfang von rund 69 m².
- Es erfolgt eine untergeordnete Zuweisung der Zone übriges Gemeindegebiet zur Gewerbezone, für die Zufahrt zum neuen Grundstück Nr. P03 (alt Nr. 1094) sowie im südlichen Teil der Parzelle Nr. P07 (alt Nr. 1).
- Alle für die Erschliessung benötigten Flächen werden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Auf Parzelle Nr. P25 wird eine Landwirtschaftszone im Umfang von 100 m² festgesetzt.
- Zwischen der Parzelle Nr. P25 und der Parzelle Nr. P10 (alt Nr. 192) wird die Wintersportzone in den Gewässerraum verlagert.

4. Arealplanvorschriften

4.1 Allgemeines

Bestandteil des Arealplans bilden die APV, welche die Vorschriften des BauG für das Arealplangebiet konkretisieren. Die APV enthalten im Wesentlichen die folgenden verbindlichen Bestimmungen:

- Art. 8: Umsetzungsvorgaben bezüglich Neuzuteilung, Wertausgleich und Eigentumserwerb.
- Art. 9 bis 27 (Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorgaben):
 - Unzulässige Betriebe in der Gewerbezone (Detailhandel, Materialaufbereitungen wiederverwendbarer Werkstoffe usw.).
 - Haushälterischer Umgang mit dem Boden, durch Pflicht zur Realisierung mindestens 30 % des auf dem Baugrundstück maximal zulässigen Bauvolumens und Nachweis bei einer Ausnützung von weniger als 60 %, wie das übrige Bauvolumen in einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann.
 - Ausgestaltung von Böschungen.
 - Bepflanzung des Bereichs für Immissionsschutz.
 - Bestimmungen zu sämtlichen benötigten Erschliessungsanlagen, den Durchleitungsrechten und der Parkierung.
- Art. 28 bis 34: Umsetzungsvorgaben zu Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen.
- Art. 35: Umsetzungsvorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

- Art. 36: Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten.
- Art. 37: Umsetzungsvorgaben zur Tilgung der von den Arealplanbeteiligten zu tragenden Planungskosten (Arealplanung und Landumlegung) aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und der verbindlichen Verteilschlüssel gemäss Arealplan in einem Kostenverteiler (Kostenübernahme im Verhältnis zur neuzugeordneten Baulandfläche), sowie der Erschliessungskosten.

4.2 Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den APV einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind.

Bestimmungen zur Landumlegung

Vorliegend wurden die Bestimmungen zur Landumlegung, namentlich Art. 6 bis 8, Art. 36 und Art. 37 (nur bezüglich Landumlegung), in die APV integriert, sind jedoch nach dem Gesagten (vgl. vorangehend Abschnitt E, Ziff. 1) nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses. Die Regierung kann diese Bestimmungen lediglich zur Kenntnis nehmen, was in den APV entsprechend zu kennzeichnen ist. Die Gemeinde Zernez wurde mit Schreiben vom 19. Februar 2024 über diesen Umstand informiert und stimmte der Behebung dieses formellen Mangels in dieser Form zu. Das ARE ist zu beauftragen, die entsprechende Kennzeichnung in den APV vorzunehmen.

Soweit also die Gemeinde Zernez in ihrem Schreiben vom 21. Juli 2023 beantragt, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bei Art. 36 Abs. 2 APV zu den Bereinigungen der Grundstücke zwei Ergänzungen vorzunehmen, so kann ihrem Antrag nicht gefolgt werden. Da die Bestimmung von Art. 36 Abs. 2 APV die Landumlegung regelt, untersteht sie nicht der Genehmigung durch die Regierung. Insofern kann die Regierung im Rahmen von Art. 49 Abs. 3 KRG gar keine Korrektur einer Bestimmung vornehmen, welche sie nicht zu genehmigen hat. Die Zuständigkeit zum Erlass der

Landumlegung liegt schliesslich beim Gemeindevorstand, womit dieser die Vorschriften, welche die Landumlegung betreffen, selbstständig ändern kann.

Art. 31 Erschliessung

Im Rahmen einer Planungsbeschwerde (PB 56/23) verlangte die Beschwerdeführerin die sinngemässe Anpassung von Art. 31 Abs. 2 und 3 APV, sodass die Kosten nur von den Eigentümerinnen und Eigentümern übernommen werden müssen, die neu einer Nutzung zugeführt werden, welche den Bau der Erschliessungsstrasse erfordert. Im Planungsbeschwerdeverfahren stellte die Gemeinde Zerneß zuhanden der Regierung den Antrag, Art. 31 Abs. 2, 3 und 4 APV folgendermassen anzupassen:

Absatz 2 (alt – zu ersetzen): Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Liegenschaften neu einer Nutzung zugeführt werden, welche die im Plan Verkehr 1:1'000 geplante Erschliessungsstrasse erfordert, ist diese zu realisieren. Die Kosten für diese Erschliessungsstrasse tragen zu 70% die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke P01, P08, P12, P18 und P19 und zu 30% die Gemeinde.

Absatz 2 (neu): Sollten die Parzellen Nrn. P01, P18 und P19 in Zukunft einer Gewerbezone oder einer anderen als einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden und die Erschliessungsstrasse erstellt werden, so haben sich die Eigentümer/innen dieser Parzellen an den Kosten dieser Erschliessungsstrasse gemäss Kostenverteiler zu beteiligen. Analog haben sich die Eigentümer/innen der Parzellen P08 und P12 bei Erstellung der genannten Erschliessungsstrasse an deren Kosten gemäss Kostenverteiler zu beteiligen.

Absatz 3 (alt – zu ersetzen): Bei Realisierung der Erschliessungsstrasse 3 haben sich die Grundeigentümer der Grundstücke P01, P08, P18 und P19 an den Kosten der Sammelstrasse gemäss aufgelegtem Verteilschlüssel Verkehr zu beteiligen und den (dannzumaligen) Grundeigentümern, welche die Sammelstrasse finanziert haben, Vergütungszahlungen zu leisten. Diese Ausgleichszahlungen erfolgen über die Gemeinde.

Absatz 3 (neu): Die Eigentümer/innen der Parzellen Nrn. P01, P18 und P19 sind im Zeitpunkt einer Umzonung bzw. Erstellung der Erschliessungsstrasse gemäss Abs. 2 verpflichtet, sich nachträglich an den Erschliessungskosten der Sammelstrasse zu beteiligen und Rückvergütungen an jene Eigentümer/innen zu leisten, welche die erwähnte Sammelstrasse finanziert haben. Analog ist der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der Parzelle Nr. P08 des Weiteren im Zeitpunkt der Erstellung der Erschliessungsstrasse verpflichtet, sich nachträglich an den Erschliessungskosten der Sammelstrasse zu beteiligen und Rückvergütungen an jene Eigentümer/innen zu leisten, welche die erwähnte Sammelstrasse finanziert haben. Die Rückvergütungen erfolgen über die Gemeinde.

Absatz 4 (alt - zu ersetzen): Die Erschliessung der Parzellen Nrn. P18 und P19 mit Leitungsinfrastruktur (Wasser und Schmutzwasser) wird, solange die Grundstücke keiner Nutzung zugeführt

werden, welche einen Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfordert, ohne Kostenbeteiligung der jeweiligen Eigentümer vollzogen. Sobald ein Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfolgt (z.B. durch Einzonung), wird die anteilmässige Kostenbeteiligung an der Leitungsinfrastruktur mit Faktor 1.0 gemäss Kostenverteilungsschlüssel fällig. Allfällig durch die weiteren Beteiligten gemäss Kostenverteilungsschlüssel getätigte Vorinvestitionen müssen zu diesem Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nrn. P18 und P19 rückvergütet werden.

Absatz 4 (neu): *Die Erschliessung der Parzellen Nrn. P18 und P19 mit Leitungsinfrastruktur (Wasser und Schmutzwasser) wird, solange die Grundstücke keiner Nutzung zugeführt werden, welche einen Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfordert, ohne Kostenbeteiligung der jeweiligen Eigentümer/innen vollzogen. Sobald ein Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfolgt (z.B. durch Einzonung), wird die anteilmässige Kostenbeteiligung an der Leitungsinfrastruktur mit Faktor 1.0 gemäss Kostenverteilungsschlüssel fällig. Allfällig durch die weiteren Beteiligten gemäss Kostenverteilungsschlüssel getätigte Vorinvestitionen müssen zu diesem Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümer/innen der Parzellen Nrn. P18 und P19 rückvergütet werden.*

Da die Arealplanung durch den Gemeindevorstand erlassen wird, kann eine untergeordnete Anpassung auf dessen Antrag direkt im Genehmigungsverfahren erfolgen. Infolge des Ausgangs der Planungsbeschwerde (PB 56/23) ist diese Änderung der APV zu übernehmen. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur von Art. 31 Abs. 2, 3 und 4 APV entsprechend vorzunehmen.

4.3 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 9 Gewerbezone

Nach Art. 9 Abs. 2 APV sind Materialaufbereitungen, soweit sie der Aufbereitung wiederverwendbarer Werkstoffe dienen, in der Gewerbezone nicht zulässig. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) seien gestützt auf Art. 22 Abs. 1 BauG nur Betriebe mit einer Produktion zulässig. Ausgeschlossen seien Betriebe, welche eine Materialaufbereitung bezwecken. Zudem sei es nicht im Interesse der Gemeinde, Betriebe anzusiedeln, bei denen die Produktion nur einen Bruchteil ausmache oder einen grossen Kundenverkehr verursache und in diesem Kontext eine grosse Parkierungsfläche benötigt werde.

Im RRIP «Materialabbau und -verwertung; Abfallbewirtschaftung», ist der Standort «Cul» als Sammel- und Sortierplatz, Koordinationsstand Ausgangslage, enthalten. Zudem wurden in der Gewerbezone verschiedene Baubewilligungen im Zusammenhang mit Materialaufbereitungen erteilt. Um keine Unklarheiten aufkommen zu las-

sen, ist es angebracht, auf den Passus unter dem dritten Spiegelstrich «Materialaufbereitungen, soweit sie der Aufbereitung wiederverwendbarer Werkstoffe dienen» und dem damit verbundenen Ausschluss dieser Nutzungen in der Gewerbezone zu verzichten bzw. diesen nicht zu genehmigen.

Die Gemeinde Zernez weist in ihrer Stellungnahme auf das Bundesgerichtsurteil 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021 hin, in welchem die strenge Auslegung der Gemeinde mit Bezug auf den Produktionsbegriff und damit auch ihre bestehende Praxis geschützt worden sei. Für die bestehenden Anlagen bestünde die Besitzstandsgarantie, so namentlich für die Betonanlage (Produktion, Sortieranlage) und die mobile, temporäre Brennholzverschnitzelung für die gemeindeeigene Fernwärmanlage etc. Die erteilten Baubewilligungen seien von der strengeren Regelung in Art. 9 Abs. 2 APV nicht tangiert. Als Grundsatz solle aber gelten, dass in dieser Gewerbezone nur emissionsarme Produktionsanlagen wie Schreinereien etc. zulässig sein sollten, jedoch keine Materialaufbereitungsanlagen wie Kieswerke, Schredderanlagen und dergleichen.

Aufgrund der bisherigen Praxis der Gemeinde Zernez sowie der Bestätigung dieser durch das Bundesgericht erachtet die Regierung die fragliche Bestimmung als nicht nötig. Die Gemeinde kann auch ohne diese Vorschrift ihre strenge Praxis bezüglich der Anwendung des Produktionsbegriffs weiterführen. Art. 9 Abs. 2 dritter Spiegelstrich APV ist daher nicht zu genehmigen.

5. Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000

5.1 Campingzone

Im Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000 ist die Campingzone als Festsetzung enthalten. Die Fläche umfasst die Campingzone, die seit der Gesamtrevision der Ortsplanung sistiert wurde (vgl. vorangehend Abschnitt D). Eine erneute Festlegung der Campingzone im Arealplan ist daher nicht nötig. Die Campingzone im Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000 wird lediglich als Hinweis (orientierend) mit einem Verweis auf den rechtskräftigen Zonenplan genehmigt. Die Gemeinde Zernez erklärte sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens damit einverstanden. Das ARE ist zu beauftragen, eine entsprechende Korrektur in der Legende des Plans entsprechend anzubringen.

5.2 Wintersportzone

Gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG sind im Arealplan Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Abweichungen sind jedoch nicht uneingeschränkt möglich. In der Regel sind im Rahmen des Arealplans Änderungen an der Zonierung im Umfang von bis zu 200 m² möglich (analog zur Praxis bei vereinfachten Verfahren gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG). Die Verlegung der Wintersportzone ist relativ grossräumig und es ergeben sich Probleme mit dem Gewässerraum. Diese kann daher nicht im Arealplanverfahren erfolgen und ist stattdessen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision vorzunehmen. Folglich kann die Anpassung der Wintersportzone nicht genehmigt werden und ist an die Gemeinde zur Überarbeitung und Festlegung im Rahmen der voraussichtlichen Gesamtrevision der Ortsplanung zurückzuweisen. Die Gemeinde Zernez erklärte sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens damit einverstanden.

Im Übrigen gibt der Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

6. Plan Gestaltung 1:1000

6.1 Konflikte mit dem Gewässerraum und Naturgefahren

Gemäss dem Plan Gestaltung 1:1000 werden innerhalb der Gewässerraumzone teilweise neue Nutzungen festgelegt, wie der Bereich für Camping, Standorte für Hochbauten, ein Parkplatzbereich/Stellplätze für Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze), sowie ein Zaun. Diese Festlegungen geben zu den folgenden Bemerkungen Anlass.

6.1.1 Bereich für Camping

Der neu festgesetzte Bereich für Camping umfasst die bis anhin sistierte Campingzone. Wie bereits ausgeführt kann die von der Gefahrenzone 2 überlagerte Teilfläche des Bereichs Camping nicht genehmigt werden. Diese Fläche bleibt bis auf Weiteres sistiert (vgl. vorangehend Abschnitt D).

Wo der Bereich Camping vom Gewässerraum überlagert wird, gelten gemäss Art. 12 Abs. 2 APV die Bestimmungen zur Gewässerraumzone. Die Gemeinde wird darauf

hingewiesen, dass grössere Terrainveränderungen/-schüttungen oder die Erstellung eines Dammes ausgeschlossen sind.

6.1.2 Standort für Hochbauten

Von den festgelegten Standorten für Hochbauten liegt einer vollständig im Gewässerraum, ein zweiter teilweise. Innerhalb des Gewässerraums ist lediglich der Erhalt der bestehenden, bestimmungsgemäss nutzbaren Gebäude möglich. Die Festlegung dieser Standorte entfaltet innerhalb des Gewässerraums keine Wirkung, daher ist auf diese zu verzichten.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens äusserte sich die Gemeinde Zerneß dahingehend, dass mit der Bezeichnung der Hochbaustandorte vorwiegend bestehende Gebäudestandorte sowie die Möglichkeit untergeordneter Anpassungen an die Anforderungen des Campingbetriebs gesichert werden sollen.

Die Festlegung als Standort für Hochbauten entspricht einer neuen Festlegung, welche innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig ist, weil sie weder standortgebunden noch im öffentlichen Interesse ist und damit die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) nicht zu erfüllen vermag. Die Festlegung ist zudem nicht erforderlich, weil innerhalb der Campingzone aber ausserhalb des Gewässerraums solche Bauten und Anlagen grundsätzlich ohnehin möglich sind. Für die bestehenden Gebäude innerhalb des Gewässerraums gilt der Bestandesschutz zur Erhaltung der Gebäude, ohne Erweiterungsmöglichkeit. Aufgrund dieser Konflikte ist der Standort für Hochbauten innerhalb des Gewässerraums nicht zu genehmigen.

6.1.3 Parkplatzbereich/Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze)

Gleich verhält es sich mit der Fläche des Parkplatzbereichs/der Stellplätze für Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen sowie PKW (Ausweichpassantenplätze), welche innerhalb des Gewässerraums liegt. Auch hier entspricht dies eine im Gewässerraum unzulässigen Festlegung, wobei lediglich der Erhalt der bestehenden und

rechtmässig bewilligten Anlagen möglich ist. Das bedeutet, dass die betroffene Fläche im jetzigen Zustand bestehen bleiben muss und diese Festlegung innerhalb des Gewässerraums nicht genehmigt werden kann.

6.1.4 Zaun

Ebenfalls nicht den Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 GSchV entspricht die Erstellung eines neuen Zauns innerhalb des Gewässerraums. Auch diese Festlegung ist daher nicht zu genehmigen.

6.2 Areal für Pods und Bungalows

Laut Art. 29 BauG ist das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone verboten. Die Gemeinde sieht vorliegend ein Areal für Pods und Bungalows vor. Dieser Bereich widerspricht Art. 29 BauG und eine Genehmigung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision eine Anpassung der Bestimmung vorsehen, so wäre eine Genehmigung zu prüfen. Folglich kommt eine Sistierung der Festlegung in Frage, bis im Rahmen der Gesamtrevision die Festlegungen im Bereich des Campingplatzes bereinigt werden. Die Gemeinde Zernez ist mit einer Sistierung dieses Planinhalts einverstanden, bis der Mangel im Rahmen der voraussichtlichen Gesamtrevision der Ortsplanung korrigiert wird.

6.3 Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung

Gemäss Art. 46^{bis} BauG sollen mit dem Arealplan Cul unter anderem Massnahmen gegen unverhältnismässige Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) der Gewerbebetriebe gegenüber angrenzenden Nutzungen festgelegt werden. Im Plan Gestaltung 1:1000 ist hierzu der Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung festgesetzt, in welchem gemäss Art. 15 Abs. 1 APV die Erstellung einer Abzäunung zum Schutz der Campingbenutzenden zulässig ist. Im Gebiet «Cul» sind für die Campingzone die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, für die Gewerbe- und Landwirtschaftszone die ES III massgebend. Die Zuordnung der ES II zur Campingzone entspricht der Zuordnung gemäss der Revision der Ortsplanung 2003 und ist durchaus nutzungsgerecht.

Die Ausscheidung der Campingzone wurde im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung 2003 sistiert und ist somit noch nicht rechtskräftig, jedoch entsprach die Ausdehnung des Campingplatzes schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) am 1. Januar 1985 der vorliegenden Festlegung. Es handelt sich damit um eine Bestätigung des schon bestehenden Zustandes. Somit kommt bei Baubewilligungen vorliegend Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zur Anwendung, wonach Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können.

Gemäss aktueller Vollzugspraxis gelten auf Campingplätzen Belastungsgrenzwerte für Lärmimmissionen nur bei fest installierten Gebäuden. Unterkunftseinrichtungen wie Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile usw. sind keine Gebäude im Sinne der LSV. Pods und Bungalows sind hingegen als Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu betrachten, wenn diese so errichtet werden, dass sie von Personen regelmässig während längerer Zeit genutzt werden können (z.B. bei ausreichendem Wärme- und Schallschutz der Fassaden). Die Bereiche für Hochbauten und das Areal für Wintercamping grenzen gemäss Gestaltungsplan teilweise direkt an die Gewerbezone. Der Bereich für Pods und Bungalows weist eine Distanz von rund 70 m zur Gewerbezone auf. Für den Bereich Camping ohne fest installierte Gebäude bestehen keine Anforderungen aus der LSV gegenüber der Gewerbezone.

Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass sie in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 LSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in den Bereichen für Hochbauten bzw. allenfalls auch im Areal für Pods und Bungalows zu prüfen hat, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden bzw. mit welchen Massnahmen diese eingehalten werden können.

Im Übrigen gibt der Plan Gestaltung 1:1000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

7. Plan Verkehr 1:1000

Bestandteil des Plans Verkehr 1:1000 ist die Anpassung der Erschliessungsstrassen innerhalb des Arealplangebiets, neue Festlegungen in Bezug auf eine Sammelstrasse, ein Land- und Forstwirtschaftsweg, die Hauptfahrwege Camping, die Erschliessung (bei Wintercamping), die Langsamverkehrsverbindungen und der Parkplatz für den Camping. Die Festlegungen geben in Bezug auf die Verkehrssicherheit zu folgenden Bemerkungen Anlass.

Aufgrund der in den APV beschriebenen Nutzung ist von einer Verkehrszunahme im Arealplangebiet und damit von einer erhöhten Belastung beim Anschlussknoten der Engadinerstrasse zur Sammelstrasse ins Gebiet «Cul» auszugehen. Der Anschlussknoten und die Verkehrserschliessung ins Arealplangebiet müssen daher für die zukünftige Belastung zwingend verkehrssicher ausgestaltet werden. Insbesondere ist die Geometrie des Anschlusses der Sammelstrasse an die Engadinerstrasse zu korrigieren und auf der Engadinerstrasse ein Vorsortierstreifen (Linksabbiegespur) zu erstellen, bevor die Nutzung und damit zusammenhängend das Verkehrsaufkommen im Arealplangebiet erhöht wird. Die erforderliche Umgestaltung wird im PMB zum Arealplan Cul erläutert.

Die Genehmigung ist daher mit der Anweisung zu verbinden, dass die Umgestaltung des Anschlusses der Sammelstrasse ins Gebiet «Cul» an die Engadinerstrasse, inklusive der Erstellung des Vorsortierstreifens (Linksabbiegespur), erfolgen muss, bevor das Verkehrsaufkommen im Arealplangebiet erhöht wird. Vor dem Umbau des Verkehrsknotens sind daher sämtliche Bauvorhaben oder beabsichtigte Nutzungsänderungen im Einzugsbereich der Sammelstrasse der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden zur Vorprüfung vorzulegen.

Im Übrigen gibt der Plan Verkehr 1:1000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

8. Plan Ver- und Entsorgung 1:1000

Bestandteil des Plans Ver- und Entsorgung 1:1000 sind diverse Anpassungen der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Energieversorgung. Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass Trafostationen lediglich orientierenden Charakter haben.

Die Festlegungen des Plans Ver- und Entsorgung 1:1000 geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

9. Fazit

Der Arealplan Cul erfüllt unter den vorgehend aufgeführten Vorbehalten und Auflagen die Anforderungen nach Art. 46 KRG. Ferner wird er den in Art. 46^{bis} BauG formulierten Zielen und Rahmenbedingungen sowie den Empfehlungen und Hinweisen, welche die Regierung in ihrem Beschluss vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 425/2014) im Hinblick auf die zukünftige Erarbeitung des Arealplanes Cul im Rahmen der Genehmigung der damaligen Gesamtrevision formuliert hat, gerecht.

Zudem erweist sich der Arealplan Cul als mit dem RPG konform. Der Genehmigung des besagten Arealplans stehen im Sinne der vorstehenden Erwägungen auch keine anderen überwiegenden Interessen entgegen. Er kann mit den vorerwähnten Vorbehalten und Auflagen genehmigt werden.

10. Weitere Hinweise

Beim Bau der Gleise im Jahr 1912 wurde im Gebiet «Cul» ein Münzhort aus dem Jahr 1250 entdeckt. Es handle sich bei diesem um eine archäologische Fundstelle (FS 68212) nach Art. 33 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.00). Folglich sind weitere archäologisch relevante Funde im Gebiet «Cul» nicht ausgeschlossen. Bei konkreten Bauvorhaben wird der Archäologische Dienst Graubünden daher im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Auflagen einbringen.

F.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit eines Weiterzugs des Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der Beschwerdeauflage nach Art. 48 Abs. 4 KRG beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls die Umweltorganisationen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen einen Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Obergericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Vorliegend reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden (nachfolgend USO) am 3. November 2023 frist- und formgerecht eine gemeinsame Stellungnahme ein.

2. Stellungnahme der USO

Die USO beantragen in ihrer Stellungnahme vom 3. November 2023 sinngemäss, dass auf sämtliche Neunutzungen oder erweiterten Nutzungen (Wintercamping) sowie auf Terrainveränderungen innerhalb des Gewässerraums zu verzichten sei. Die Erweiterung des Campingplatzes im Gewässerraum sei zu streichen und auf die Nutzung von Flächen innerhalb des Gewässerraums als Stellplätze für Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen sowie als Ausweichpassantenplatz für das kurzfristige Übernachten, sowie auf Zäune, sei zu verzichten. Es seien Variantenstudien durchzuführen, um die Parkplätze sowie die geplante Langsamverkehrsverbindung ausserhalb des Gewässerraums zu realisieren. Die Langsamverkehrsverbindung innerhalb des Gewässerraums sei zu streichen. Eventualiter sei als Kompensation für die Erstellung der Langsamverkehrsverbindung im Gewässerraum die bestehende Langsamverkehrsverbindung auf der westlichen Flussseite komplett aufzuheben und zurückzubauen sowie aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu streichen. Die Loipe sei ausserhalb des Gewässerraums zu führen resp. so zu verlegen, dass keine

neuen Abschnitte in den Gewässerraum zu liegen kämen. Schliesslich sei die Campingplatzzone innerhalb der Gefahrenzone zu streichen.

Zur Begründung führen sie sinngemäss aus, dass es sich bei der vorgesehenen Winternutzung des Campings Cul um eine Neunutzung handelt, welche innerhalb des Gewässerraums nicht genehmigungsfähig sei. Für den bestehenden Campingplatz sowie die dazugehörigen bestehenden Anlagen (Parkplätze, Rezeption, Restaurant, Kiosk etc.) im Gewässerraum gelte der Bestandesschutz. Ebenfalls im Gewässerraum nicht zulässig seien Parkplätze als Stellplätze für Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen sowie der Ausweichpassantenplatz für das kurzfristige Übernachten. Diese seien gänzlich ausserhalb des Gewässerraums vorzusehen. Auch Zäune stellten einen Neubau dar, der im Gewässerraum nicht zulässig sei, da dieser weder standortgebunden noch im öffentlichen Interesse stehe. Dergleichen verhalte es sich mit der geplanten Langsamverkehrsverbindung im Norden des Campingplatzes und der Langlaufloipe, welche beide in den Gewässerraum zu liegen kämen. Die Langlaufloipe werde zwar bereits heute im Gewässerraum geführt, es bestehe jedoch keine raumplanerische Grundlage hierfür. Ausserdem gelte es zu beachten, dass im Engadin eine grosse Problematik bzgl. Eintrag von giftigen Fluorverbindungen in Gewässern bestehe. Die Verlegung der Langlaufloipe ausserhalb des Gewässerraums wirke diesem Problem entgegen. Die Bezeichnung des Gewässerraums habe zudem zur Folge, dass die entlang des Inns liegenden Grundstücke in der Gewerbezone gar nicht (Parzelle Nr. P21) bzw. nur eingeschränkt (Parzellen Nrn. P04 und P16) genutzt und nicht bebaut werden könnten. Schliesslich sei ursprünglich ein Grossteil der Campingzone potenziell durch Hochwasser gefährdet gewesen. Nach der Realisierung der ersten Etappe des Hochwasserschutzdammes habe die Gefahrenkommission die heute behördenverbindliche Abgrenzung der Gefahrenzonen erlassen. Ein Teil der sistierten Campingzone befinde sich immer noch in der blauen Gefahrenzone. Diese heute behördenverbindliche Gefahrenzone könne aber nicht weiter reduziert werden. Die Ausscheidung einer Campingzone resp. der Betrieb eines Campingplatzes, auf welchem Wohnwagen stationiert und Zelte aufgestellt würden, sei in der Gefahrenzone 2 nicht zulässig, da die Gefährdung nicht mit baulichen Schutzmassnahmen eingeschränkt werden könne. Der Teil der Campingzone, welcher von einer Gefahrenzone 2 überlagert werde, sei daher nicht genehmigungsfähig.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Zernez

Mit Datum vom 10. Januar 2024 hat sich die Gemeinde Zernez zur Stellungnahme der USO vernehmen lassen. Sie beantragt die Abweisung der Begehren der USO, soweit diese nicht ohnehin gegenstandslos seien.

Die Gemeinde führt aus, dass das Bundesrecht zwar die Nutzungsmöglichkeiten im Gewässerraum einschränke, aber weder der Ausscheidung einer Gewerbe- noch einer Campingzone entgegenstehe. Dies würden auch die USO anerkennen. Innerhalb des Gewässerraums seien gar keine neuen Nutzungen vorgesehen, namentlich keine neuen Bauten und Anlagen. Für die entlang des Inns liegenden Grundstücke in der Gewerbezone (Parzellen Nrn. P21, P04 und P16) gelte zudem die Besitzstandsgarantie nach Art. 81 KRG resp. Art. 24c RPG. Daher seien weitergehende Nutzungen zulässig, selbst wenn sie dem Gewässerschutzrecht nicht entsprechen würden. Diesem Aspekt sei im vorliegenden Fall besondere Beachtung zu schenken, weil der Campingplatz bereits seit rund 60 Jahren bestehe. Weiter liesse Art. 29 BauG einen Campingbetrieb, wie er bisher geführt worden sei, zu. Zudem sei der Ganzjahresbetrieb nach Ziff. 2.3 der Campingordnung zulässig. Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen sei indes verboten. Eine solche zeitliche Ausdehnung im Rahmen der Arealplanung sei gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG als zulässig zu betrachten. Der Arealplan lege die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest und könne auch Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans (GGP) und des GEP enthalten. Dabei seien Abweichungen vom Zonenplan und der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstünden, was vorliegend offensichtlich nicht der Fall sei.

Den USO gehe es nach Ansicht der Gemeinde nur darum, dass der Ganzjahresbetrieb keine negativen Auswirkungen im Bereich des Gewässerraums habe. Sie verweist darauf, dass nach Art. 12 Abs. 2 APV die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten seien. Für das zukünftige Wintercamping sei nur der östliche Bereich des Campingplatzes ausgeschieden, welcher ausserhalb des Gewässerraums liege. Die Nutzung der restlichen Fläche sei nur für die Zeit vom 1. April bis 31. Oktober festgelegt.

Weiter sei im Arealplan einzig ein bestehender Parkplatz auf der Neuzuteilungsparzelle Nr. P21 festgelegt und dieser liege zum Teil auch ausserhalb des Gewässerraums. Weitergehende bauliche Massnahmen seien gemäss Campingordnung auf dem Parkplatzareal weder geplant noch erlaubt. Der im Campingplan blau gekennzeichnete Bereich diene bereits heute dem Campingbetrieb als Parkplatz, sodass die Nutzungsänderungen überhaupt nicht ins Gewicht fielen. Neu solle dieser Parkplatz gemäss Campingordnung ausserhalb der Öffnungszeiten des Campingplatzes, von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 22.00 bis 07.00 Uhr, sowie während der Zeit, in der der Campingplatz nicht betrieben werde, als Stellplatz für Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen sowie PKW dienen. Diese Nutzungserweiterung sei durchaus sinnvoll, da sie das wilde Campieren weitgehend verhindere bzw. eindämme. Mit ihrer Forderung nach einem Variantenstudium für einen Parkplatz würden die USO die örtliche Situation verkennen. Die markante Topographie schränke die Anlage eines Parkplatzes an einem neuen Standort ein und es sei weder betrieblich noch organisatorisch sinnvoll, den Parkplatz an einen anderen Standort zu verlegen. Das würde den Verlust einer weiteren wertvollen Gewerbezonefläche bedeuten, was dem kantonalen Richtplan entgegenliefe, wo das Areal als ergänzendes, wichtiges Arbeitsplatzgebiet bezeichnet worden sei. Zudem würde dies auch der Absicht der Gemeinde zuwiderlaufen, Abstell- und Parkplätze in der Gewerbezone möglichst zu verhindern. Auch eine Verlegung auf die benachbarte Parzelle Nr. P02 wäre nicht sinnvoll, da dadurch die Nutzung dieses Gewerbeareals sehr stark eingeschränkt würde.

Die Zäune seien in Form von Holzlatten bzw. Weidezäunen bereits vorhanden. Sie seien zum Zweck erstellt worden, eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Der Plan Gestaltung 1:1000 ermögliche die Erstellung eines Zauns als Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen, um den unerlaubten Zutritt zu unterbinden. Alle Zäune innerhalb des Gewässerraums seien jedoch bestehend und es seien keine neuen geplant.

Die USO würden übersehen, dass die im Plan Verkehr 1:1000 entlang des Inn eingetragene Langsamverkehrsverbindung bereits in Form eines durchgehenden Fussweges bestehe. Im Rahmen der Arealplanung sei weder eine Signalisation noch ein Ausbau des Weges geplant; die Aufnahme erfolge lediglich der Vollständigkeit hal-

ber. Allerdings hätten die USO insoweit Recht, als der Fuss- und Wanderweg gemäss rechtskräftigem GEP am westlichen Ufer des Inns entlangführe, also anders verlaufe als in der Realität. Begangen würden allerdings beide Wege, welche qualitativ gleichwertig seien.

Aufgrund der Verlegung der Langlaufloipen müsse konsequenterweise auch die Wintersportzone im Zonenplan entsprechend angepasst werden, was im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision geschehe. Für die Verlegung gebe es gute Gründe. So verlaufe die Langlaufloipe im Winter tatsächlich auf dem bereits vorhandenen Fussweg. Daher könne nicht von einer Neuanlage gesprochen werden. Mit der Verlegung der Loipe auf den Fussweg werde zusätzlich eine Konzentration der Fussverkehrs- und der Langlaufnutzung erreicht, was die übrigen Flächen weniger beanspruche und Konflikte mit der Campinginfrastruktur vermindere. Aus umweltschutzrechtlicher Sicht dürfte es bezgl. der giftigen Fluorverbindungen kein wesentlicher Unterschied machen, ob die Loipe dem Fussweg entlang oder im Bereich der Wintersportzone verlaufe.

Der von der Gefahrenzone 2 betroffene Abschnitt der Campingzone mache nur einen sehr kleinen Teil des Campingareals aus und stelle den Campingbetrieb als Ganzes nicht in Frage. Daher bestehe kein Grund, der übrigen Campingzone die Genehmigung zu versagen. Die Gefahrenzone 1 unterscheide sich von der Gefahrenzone 2 vor allem dadurch, dass in Ersterer überhaupt keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürften, während dem in Letzterer Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienten, grundsätzlich zulässig seien, aber besonderer baulicher Schutzmassnahmen bedürften. Wie dem der Campingordnung beiliegenden Campingplan zu entnehmen sei, seien in dem von der Gefahrenzone 2 überlagerten Teil überhaupt keine solchen Bauten und Anlagen vorgesehen, weshalb kein Grund bestehe, diesem Abschnitt die Genehmigung zu versagen. Dieser Bereich könne als Spiel- und Liegewiese genutzt werden, wie das heute schon der Fall sei. Für den Fall, dass die Regierung wider Erwarten anderer Meinung wäre, dann hätte sie immer noch die Möglichkeit, das Genehmigungsverfahren für diesen Teil der Campingzone zu sistieren, bis das zurzeit hängige Baubewilligungsverfahren für die Komplettierung des Schutzdamms abgeschlossen sei.

4. Beurteilung durch die Regierung

Die USO können sich im Rahmen ihrer Verfahrensbeteiligung auf eine blosser Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht bestehenden Problempunkten der jeweiligen Planung beschränken. Im Gegensatz zu einer Planungsbeschwerde sind dabei nicht zwingend formelle Rechtsbegehren erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann sich auch die Regierung bei der Beurteilung der Stellungnahmen der USO verhältnismässig kurzhalten und muss nicht sämtliche Argumente im Detail abhandeln.

Der Campingplatz wird seit den 1960er Jahren betrieben. Im Jahr 1989 wurde er in der Nutzungsplanung der damaligen Gemeinde Zernez als Campingzone festgesetzt und mit Beschluss der Regierung vom 16. Juli 1990 (Prot. Nr. 1937/1990) genehmigt. Im erwähnten Beschluss führte die Regierung aus, dass es sich beim Campingplatzareal Zernez um ein Gebiet handelt, welches seit langer Zeit rechtmässig als Campingplatz genutzt wird. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zernez im Jahr 2004, welche von der Regierung mit Beschluss vom 21. September 2004 (Prot. Nr. 1325/2004) genehmigt wurde, wurde das Genehmigungsverfahren der Campingzone aufgrund der Konflikte mit dem Hochwasserschutz sistiert. Die Hochwassergefährdung wurde durch die Erstellung eines Schutzdamms teilweise gebannt. Da der Schutzdamm etwas kürzer als ursprünglich geplant gebaut wurde, verbleibt gemäss Protokoll der Gefahrenkommission vom 14. Juli 2011 der unterste Teil der (sistierten) Campingzone in einer Gefahrenzone 2. Am 6. Dezember 2021 wurde ein BAB-Gesuch für die Verlängerung des Schutzdamms sowie eine Aufschüttung der Zeltwiese im nördlichen Bereich der Campingzone eingereicht. Die Gemeinde wurde darüber informiert, dass die Verlängerung des Damms entlang der Gefahrenzone 2 sowie die Aufschüttung der dortigen Wiese innerhalb des Gewässerraums nicht Art. 41c GSchV entsprechen und daher nicht bewilligungsfähig sind. Folglich wurde eine Projektanpassung bezüglich des Schutzdamms sowie der Rückzug der Aufschüttung im Gewässerraum verlangt. Eine Antwort seitens der Gemeinde ist noch ausstehend.

Das für die Campingzone sistierte Genehmigungsverfahren kann wiederaufgenommen werden. Wo der Hochwasserschutzdamm erstellt wurde, ist die Campingzone der Gewässerraumzone zu überlagern. Es ist diesbezüglich von einer bestehenden

Nutzung auszugehen. Für die Campinganlage gilt der verfassungsmässige Bestandesschutz. Die Weiternutzung und der Unterhalt von bestehenden Bauten und Anlagen sind ebenso wie Umbauten, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren, zulässig.

Dort, wo noch kein Hochwasserschutzdamm erstellt wurde, kann folglich keine Entlassung der Campingzone aus der Gefahrenzone 2 erfolgen und diese nicht genehmigt werden. Da das vorerwähnte BAB-Verfahren noch hängig ist und sich aufgrund einer Projektanpassung allenfalls noch Änderungen bezüglich der Gefahrenzonen ergeben könnten, ist das Genehmigungsverfahren für diesen Teil der Campingzone weiterhin zu sistieren.

Bezüglich des Antrags auf den Verzicht sämtlicher Neunutzungen oder erweiterten Nutzungen sowie auf Terrainveränderungen, die Parkplätze, die Langsamverkehrsverbindung sowie den Zaun innerhalb des Gewässerraums, wird auf die Ausführungen unter Abschnitt E, Ziff. 6.1 verwiesen. Die Einwände der USO erweisen sich als teilweise berechtigt und werden entsprechend berücksichtigt. Diese zusätzlichen Nutzungen werden nicht genehmigt.

Entgegen der Behauptung der USO findet eine Erweiterung der Campingzone nicht statt. Vorliegend ist auf die nachvollziehbaren Begründungen der Gemeinde Zernez abzustellen und diesen mehrheitlich zu folgen. Mit Ausnahme der Thematik der Gefahrenzonen, hier bleibt die Genehmigung der betroffenen Flächen weiterhin sistiert.

Zusammenfassend ergibt sich, dass den Anträgen der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 3. November 2023 teilweise gefolgt werden kann. Im Übrigen sind die Anträge abzuweisen. Die Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung wird mit den entsprechenden Vorbehalten und Auflagen verbunden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Genehmigungsverfahren der Campingzone für den Camping «Cul» im Zonenplan 1:2000 Zernez vom 4. Juni 2003, welches mit Beschlüssen der Regierung vom 21. September 2004 (Prot. Nr. 1325/2004) und vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 425/2014) sistiert wurde, wird wieder aufgenommen. Die Campingzone wird mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Fläche der Campingzone, welche nach wie vor in der Gefahrenzone 2 liegt, wird bis auf Weiteres sistiert.
2. Die **Arealplanvorschriften des Arealplans Cul** vom 4. April 2023 werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis, folgenden direkten Korrekturen im Sinne von Art. 49 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100), im Einverständnis mit der Gemeinde und folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 6 bis 8, Art. 36 und Art. 37 (nur bezüglich Landumlegung) der Arealplanvorschriften werden zur Kenntnis genommen.
 - b) Art. 31 der Arealplanvorschriften wird auf Antrag der Gemeinde folgendermassen geändert:
 - **Absatz 2 (neu):** Sollten die Parzellen Nrn. P01, P18 und P19 in Zukunft einer Gewerbezone oder einer anderen als einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden und die Erschliessungsstrasse erstellt werden, so haben sich die Eigentümer/innen dieser Parzellen an den Kosten dieser Erschliessungsstrasse gemäss Kostenverteiler zu beteiligen. Analog haben sich die Eigentümer/innen der Parzellen P08 und P12 bei Erstellung der genannten Erschliessungsstrasse an deren Kosten gemäss Kostenverteiler zu beteiligen.
 - **Absatz 3 (neu):** Die Eigentümer/innen der Parzellen Nrn. P01, P18 und P19 sind im Zeitpunkt einer Umzonung bzw. Erstellung der Erschliessungsstrasse gemäss Abs. 2 verpflichtet, sich nachträglich an den Erschliessungskosten der Sammelstrasse zu beteiligen und Rückvergütungen an jene Eigentümer/innen zu leisten, welche die erwähnte Sam-

melstrasse finanziert haben. Analog ist der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der Parzelle Nr. P08 des Weiteren im Zeitpunkt der Erstellung der Erschliessungsstrasse verpflichtet, sich nachträglich an den Erschliessungskosten der Sammelstrasse zu beteiligen und Rückvergütungen an jene Eigentümer/innen zu leisten, welche die erwähnte Sammelstrasse finanziert haben. Die Rückvergütungen erfolgen über die Gemeinde.

- **Absatz 4 (neu):** *Die Erschliessung der Parzellen Nrn. P18 und P19 mit Leitungsinfrastruktur (Wasser und Schmutzwasser) wird, solange die Grundstücke keiner Nutzung zugeführt werden, welche einen Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfordert, ohne Kostenbeteiligung der jeweiligen Eigentümer/innen vollzogen. Sobald ein Anschluss an die Leitungsinfrastruktur erfolgt (z.B. durch Einzonung), wird die anteilmässige Kostenbeteiligung an der Leitungsinfrastruktur mit Faktor 1.0 gemäss Kostenverteilschlüssel fällig. Allfällig durch die weiteren Beteiligten gemäss Kostenverteilschlüssel getätigte Vorinvestitionen müssen zu diesem Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümer/innen der Parzellen Nrn. P18 und P19 rückvergütet werden.*

- c) Der in Art. 9 Abs. 2 dritter Spiegelstrich der Arealplanvorschriften enthaltene Passus «Materialaufbereitungen, soweit sie der Aufbereitung wiederverwendbarer Werkstoffe dienen» wird nicht genehmigt.

3. Der **Arealplan Cul, Plan Altbestand 1:1000 mit rechtsgültiger Nutzungsplanung** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der **Arealplan Cul, Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1000** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Campingzone wird als orientierender Inhalt zur Kenntnis genommen.
 - b) Die Anpassung der Wintersportzone wird an die Gemeinde zur Überarbeitung und Festlegung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zurückgewiesen.
5. Der **Arealplan Cul, Plan Gestaltung 1:1000** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Fläche «Bereich für Camping», welche nach wie vor in der Gefahrenzone 2 liegt, bleibt bis auf Weiteres sistiert.

- b) Das Genehmigungsverfahren für die Fläche «Areal für Pods und Bungalows» wird bis auf Weiteres sistiert.
 - c) Die Festlegungen der Hochbaustandorte, welche innerhalb des Gewässerraums liegen, werden nicht genehmigt.
 - d) Der Bereich «Parkplatzbereichs/Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze)» innerhalb des Gewässerraums wird nicht genehmigt.
 - e) Der innerhalb des Gewässerraums festgelegte Zaun wird nicht genehmigt.
 - f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass grössere Terrainveränderungen/-schüttungen oder die Erstellung eines Damms im «Bereich für Camping», der vom Gewässerraum überlagert wird, ausgeschlossen sind.
6. Der **Arealplan Cul, Plan Verkehr 1:1000** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Der **Arealplan Cul, Plan Ver- und Entsorgung 1:1000** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Der Eintrag Trafostation wird als orientierender Inhalt zur Kenntnis genommen.
8. Die Gemeinde wird angewiesen, vor der Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Arealplangebiet die Umgestaltung des Anschlusses der Sammelstrasse Cul an die Engadinerstrasse, inklusive der Erstellung des Vorsortierstreifens (Linksabbiegespur) auf der Engadinerstrasse zu erstellen. Vor dem Umbau des Verkehrsknotens sind daher sämtliche Bauvorhaben oder beabsichtigte Nutzungsänderungen im Einzugsbereich der Sammelstrasse Cul der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden zur Vorprüfung vorzulegen.

9. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in den «Bereichen für Hochbauten Gewerbe» bzw. allenfalls auch im «Areal für Pods und Bungalows» nach Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zu prüfen hat, ob bzw. allenfalls mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
10. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für konkrete Bauvorhaben der Archäologische Dienst Graubünden beizuziehen ist. Er wird im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Auflagen einbringen.
11. Die zwei Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
12. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
13. 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 Gemeindevorstandsbeschlusses vom 4. April 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
14. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

15. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
16. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
17. 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 Beschwerden ans Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden abgewiesen worden sind.
18. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zerne, Kanzlei, Urtatsch 147A, 7530 Zerne
 - STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
 - Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - Rhätische Bahn, Infrastruktur Projektabwicklung Landerwerb, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Archäologischer Dienst Graubünden
 - Denkmalpflege Graubünden
 - Plantahof
 - Rhätische Bahn
 - Tiefbauamt
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Hartmann Lütcher".

i.V. C. Hartmann Lütcher