<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR)
AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom	Mitgeteilt den	Protokoll Nr.
28. Januar 2020	29. Januar 2020	44

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Mai 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 Churwalden, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Lax, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Parpan, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Malix, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Passugg, Gewässerraum
- Zonenplan 1:2000 Brambrüesch, Gewässerraum
- Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor (Juni 2019). Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 23. Februar 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Mai 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 21. Juni 2019. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 16. Juli 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Ortsplanungsrevision bildet die Gewässerraumausscheidung auf dem Gemeindegebiet Churwalden. Die ortsplanerische Umsetzung erfolgt entsprechend der kantonalen Praxis mittels einer Gewässerraumzone in den Zonenplänen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. 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 Nordbünden (heute Region Plessur) übereinstimmt.

Die Thematik des Gewässerraums im RIP2000 ist zurzeit in Erarbeitung und wird in das Kapitel 3.9 "Oberflächengewässer und Fischerei" einfliessen. Im Regionalen Richtplan Nordbünden bestehen noch keine Vorgaben hinsichtlich des Gewässerraums. Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage unter dem Aspekt der Richtplanung genehmigungsfähig ist.

D.

Zonenpläne 1:2000 Churwalden, Lax, Parpan, Malix, Passugg und Brambrüesch, Gewässerraum
Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum

1. Allgemeines

Die Gewässerraumzonen wurden grundsätzlich korrekt ausgeschieden. Bei einzelnen Kleingewässern wurde auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone bewusst

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

verzichtet. Dazu ist allgemein festzustellen, dass eine Nicht-Ausscheidung von Gewässerraumzonen bei Kleingewässem im Landwirtschaftsgebiet grundsätzlich nicht als Verzicht gewertet werden kann und darf. Selbst in Fällen, in denen aktuell von der Ausscheidung einer Gewässerraumzone abgesehen wird, ist es nicht ausgeschlossen, dass später (nachträglich) dennoch eine Gewässerraumzone festgelegt werden muss, so etwa dann, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse ändem sollten und sich daraus ein Bedarf für eine Gewässerraumzone ergibt (z.B. bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen oder bei Bewirtschaftungsänderungen in Gewässemähe, etc.).

Bezüglich des heutigen Verzichts auf die Ausscheidung von Gewässerraumzonen drängen sich zu zwei konkreten Gewässem nachfolgende Bemerkungen auf:

2. Gewässer im Gebiet "Rüschiger Sita", Churwalden

An der Gemeindeversammlung vom 21. Mai 2019 wurde beschlossen, von einer Gewässerraumzonenausscheidung für das Gewässer, soweit es entlang der südöstlichen Grenze der unüberbauten, in der Wohnzone 2 gelegenen Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 fliesst, abzusehen.

In seiner verwaltungsinternen Stellungnahme vom 6. September 2019 erachtet das Amt für Natur und Umwelt einen Gewässerraumzonenverzicht für diesen Gewässerabschnitt für unzulässig respektive gesetzwidrig.

Der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften wurde mit Anhörungsschreiben vom 4. Oktober 2019 Gelegenheit geboten, zu einer allfälligen Anweisung an die Gemeinde Churwalden zur Ausscheidung einer umgehenden Gewässerraumzone für den erwähnten Gewässerabschnitt Stellung zu nehmen.

In ihren Stellungnahmen beantragen sowohl die Gemeinde Churwalden als auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzellen Nm. 21 220 und 21 221 (Letztere vertreten durch Rechtsanwalt [redacted] 7001 Chur), den Verzicht auf die Festlegung einer Gewässerraumzone im Bereich der Grundstücke Nrn. 21 220 und 21 221 in Beachtung des Gemeindeversammlungsbeschlusses zu akzeptieren. Die Gemeinde weist zur Begründung im Wesentlichen auf die entspre-

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

chende Argumentation an der Gemeindeversammlung hin (äusserst kleines Gewässer mit nur seltener Wasserführung; Einschränkung der Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen). Die Eigentümerinnen respektive Eigentümer der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 wenden ausserdem ein, dass der auf der Landeskarte (LK) 1:25'000 abgebildete Verlauf des fraglichen Gewässers nicht (mehr) den tatsächlichen Verhältnissen entspreche, das Bächlein nur "sehr wenig Wasser führe", das Bächlein noch nie (auch nicht im November 2002) Schaden angerichtet habe und dass die Anweisung zur Ausscheidung einer Gewässerraumzone angesichts der damit verursachten Einschränkung der Bebauung der fraglichen Bauzonenparzellen unverhältnismässig sei. Vorliegend seien die natürlichen Funktionen des Gewässers (Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung) auch bei einem Verzicht auf die Festlegung einer Gewässerraumzone nicht beeinträchtigt. Das fragliche Gewässer sei ab dem Übergang der Parzelle Nr. 20 380 zur Parzelle Nr. 21 042 eingedolt, weil es durch Bauzonen verlaufe. Die entsprechenden Grundeigentümerschaften seien daher mit keinerlei Einschränkungen konfrontiert. Aus Gründen der Rechtsgleichheit müsse das gleiche Ergebnis auch für die ebenfalls in der Bauzone gelegenen Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 angestrebt werden, sei es durch eine nachträgliche Eindolung oder sei es durch Verzicht auf eine Gewässerraumzone. Die eingedolte Strecke würde sich nur unwesentlich vergrössern.

Beurteilung

Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. d der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) kann bei "sehr kleinen" Gewässern auf die Festlegung einer Gewässerraumzone verzichtet werden. Voraussetzung dafür ist, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Allgemein ist zu bemerken, dass ein Verzicht auf eine fristgerechte Ausscheidung einer Gewässerraumzone für ein Kleingewässer im Landwirtschaftsgebiet akzeptiert werden kann, weil in Landwirtschaftszonen angesichts des grundsätzlichen Bauverbots gewässerbedingte Nutzungskonflikte eher selten sind. In solchen Konstellationen genügt es, wenn Gewässerraumzonen dann ausgeschieden werden, wenn sich effektiv Nutzungskonflikte wegen konkreter Baugesuche oder anderer Gründe abzeichnen. Befindet sich das Gewässer demgegenüber innerhalb oder wie hier am Rande der Bauzone, sind Nutzungskonflikte absehbar, da Bauzonen zum Bauen geschaffen sind, so dass auf die fristgerechte Ausscheidung von Gewässerraumzonen nicht verzichtet werden kann.

Das vorliegend zu beurteilende Gewässer stellt unstreitig ein sehr kleines Gewässer im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchV dar, weshalb allenfalls auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone verzichtet werden darf. Das ist aber, wie erwähnt, nur zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere wenn die in Art. 36a GSchG aufgeführten Funktionen des zur Debatte stehenden Gewässers nicht tangiert werden. Mithin sind die natürlichen Funktionen der Gewässer (der Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung) zu gewährleisten. Weiter sind auch sehr kleine Gewässer wichtig für die Biodiversität sowie für die Vernetzung von Lebensräumen.

Im vorliegenden Fall wird von den Eigentümerschaften eine Gefährdung des Gebiets durch Hochwasserereignisse bestritten. Dass keine Ereignisse (z.B. Hochwasser) bekannt sind und auch im entsprechenden Ereigniskataster keine Schadenseinträge vermerkt sind, spielt bei der Gefahrenbeurteilung keine Rolle. Bei aussergewöhnlichen Situationen können durchaus Schadenereignisse im 100-jährigen Betrachtungszeitpunkt entstehen. Gemäss der Expertenmeinung der Gefahrenkommission ist beim betroffenen Bach von einer mittleren Gefährdung (Überflutung und Erosion) auszugehen (vgl. Gefahrenkarte Wasser: http://map.gis.gr.ch/gr_webmaps/wsgi/theme/Naturgefahren%20-%20intern).

Die Eigentümerin der rund 3,4 ha grossen Nachbarparzelle Nr. 20 380, über welche das Bächlein ebenfalls führt, schreibt in ihrer Stellungnahme vom 21. Oktober 2019: "Dieses Bächlein führt oftmals wenig bis gar kein Wasser. Bei stärkeren Niederschlägen – wie sie künftig vermehrt zu erwarten sind – führt dieses Gewässer aber sehr viel Wasser. Die Starkniederschläge im 2002 haben dies deutlich gezeigt. Das

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Bächlein ist ab der Grundstücksgrenze über eine ausserordentlich lange Strecke bis zur Insel eingedolt. Diese Rohre vermögen das Wasseraufkommen bei stärkeren Niederschlägen nicht zu fassen". Die Gefahrenbeurteilung wird somit zumindest von einer direkt betroffenen Eigentümerin geteilt. Gestützt auf die Beurteilung der Gefahrenkommission hat die Gemeinde Churwalden im rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden vom 27. September und 2. Oktober 2012 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 2. Juli 2013, Prot. Nr. 608) einen rund 5-metrigen Gewässerkorridor der Gefahrenzone 2 zugewiesen. Dagegen haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 kein Rechtsmittel ergriffen.

Das Gewässer führt eine beinahe ständige Wasserführung auf, wobei diese u.a. von der Wasserführung der Brunnen in Salez abhängt. Das Gebiet weist – wie ein Blick auf das Relief deutlich zeigt – ein eigenes (kleines) Einzugsgebiet auf. Das Gewässer und seine Randbereiche weisen klarerweise gewässerökologische Funktionen auf. Ein Bauvorhaben in der Bauzone (am Rand dieses Gewässers) kann die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Ist ein konkreter Nutzungskonflikt absehbar, ist gemäss dem Leitfaden «Gewässerraumausscheidung Graubünden» (Stand 20. August 2018) eine Gewässerraumzone auszuscheiden. Diese dient einerseits dem Schutz des Gewässers und anderseits auch der Plansicherheit der Grundeigentümerschaften. Betreffend der Bebaubarkeit der vorliegend zur Debatte stehenden Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass diese bereits nach altem Recht nicht uneingeschränkt überbaubar waren. Vor Erlass der Bestimmungen zum Gewässerraum in der GSchV galt im Kanton Graubünden Art. 78 aKRG, wonach Bauten und Anlagen einen Abstand von 10 m zu einem Gewässer einzuhalten hatten. Demgegenüber muss bei einer Ausscheidung einer Gewässerraumzone neu bloss noch ein Abstand von rund 5 m eingehalten werden. Für die betroffenen Grundeigentümerschaften ist somit dank der neuen Bestimmungen eine bessere Überbaubarkeit ihrer Grundstücke möglich. Die Ausführungen der Grundeigentümerschaften betreffend Verhältnismässigkeit schiessen damit ins Leere. Nur (aber immerhin) am Rande sei hier noch vermerkt, dass Churwalden gemäss dem von der Regierung im Jahr 2018 beschlossenen Kantonalen Richtplan Siedlung eine Gemeinde ist, die ihre Wohnbauzonen aufgrund von Art. 15 RPG zu verkleinern haben wird und dass unüberbaute Bauzonenparzellen, die wie die vorliegend zur Debatte stehenden Parzellen Nrn.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

21 220 und 21 221 am Bauzonenrand liegen, von entsprechenden Auszonungsplanungen grundsätzlich (vorbehältlich besonderer Gründe) betroffen sein könnten.

Soweit die betroffenen Grundeigentümerschaften beantragen, das Kleingewässer sei aus der Landeskarte zu streichen, ist darauf hinzuweisen, dass die Regierung dafür nicht zuständig ist. Abgesehen davon ist dieser Einwand ohnehin irrelevant, da auf die effektiven Verhältnisse abzustellen ist. Jedenfalls vermag der Einwand, dass ein früherer Seitenast entgegen der LK nicht mehr in das zur Diskussion stehende Bächlein fliesst, nichts daran zu ändern, dass vorliegend für den Gewässerabschnitt entlang der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 eine Gewässerraumzone zwingend ist.

Soweit die betroffenen Grundeigentümerschaften schliesslich aus Gründen der Rechtsgleichheit beantragen, das Gewässer müsse auch im Bereich ihrer Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 eingedolt werden, so wie dies bei den unterhalb liegenden Bauzonenparzellen der Fall sei, bleibt darauf hinzuweisen, dass die Situation nicht vergleichbar ist: Während das Bächlein ab dem Übergang der Parzelle Nr. 20 380 zur Parzelle Nr. 21 042 mitten durch Bauzonen verlaufen würde, verläuft es im Bereich der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 am Rande der Bauzone, was deren Überbaubarkeit – sollte eine solche in Zukunft ein Thema sein – nicht gleichermassen tangieren würde.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Begehren der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer um Genehmigung des Verzichts auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone entlang der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 abgelehnt werden müssen. Vielmehr ist die Gemeinde anzuweisen, auch für das Kleingewässer entlang der erwähnten Parzellen fristgerecht, also umgehend, eine Gewässerraumzone auszuscheiden.

3. Gewässer im Gebiet "Bucania", Malix

Auch bezüglich dieses Gewässers (Bereich zwischen den Grundstücken Nrn. 30 477 und 30 496) wurde der Gemeinde Churwalden und betroffenen Grundeigentümerschaften mit Anhörungsschreiben vom 4. Oktober 2019 Gelegenheit geboten, sich zu einer allfälligen Anweisung an die Gemeinde Churwalden zur Ausscheidung einer Gewässerraumzone Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 25. November 2019 führt die Gemeinde Churwalden im Wesentlichen aus, dass mit der Festlegung einer Gewässerraumzone auf der heutigen Linienführung des Gewässers die Überbauung oder die bauliche Verdichtung einzelner Grundstücke erheblich erschwert wären. Damit die raumplanerischen Ziele einer effizienten Bodennutzung erreicht werden können, müsse das Gewässer voraussichtlich verlegt werden. Eine Auflage im Regierungsbeschluss, wonach die Gewässerraumzone spätestens dann festzulegen sei, wenn der definitive Gewässerverlauf bekannt sei, könne aus Sicht der Gemeinde akzeptiert werden.

Die Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. 30 327, 30 470, 30 496, 30 471 und 30 477 haben ebenfalls Stellungnahmen eingereicht und darin insbesondere auf die Sachlage hingewiesen. Gegen einen Aufschub zur Ausscheidung von Gewässerraumzonen wegen einer möglichen Verlegung des Gewässers hat sich niemand gewehrt.

Beurteilung

Im Bereich zwischen den erwähnten Grundstücken verläuft das Gewässer teilweise eingedolt und teilweise oberirdisch. Da das Gewässer bei einer allfälligen Überbauung der Parzellen Nrn. 30 353 und 30 496 wohl umgeleitet wird, müsste eine Gewässerraumzone an diese neue Situation angepasst werden. Entsprechend kann zur Vermeidung einer zweimaligen Zonenplanrevision dem Antrag der Gemeinde Churwalden entsprochen und auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone vorderhand verzichtet werden.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:2000 Churwalden, Lax, Parpan, Malix, Passugg und Brambrüesch, Gewässerraum und der Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum, alle vom 21. Mai 2019, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die sechs **Zonenpläne 1:2000 Churwalden, Lax, Parpan, Malix, Passugg und Brambrüesch, Gewässerraum** sowie der **Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet, Gewässerraum**, alle vom 21. Mai 2019, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen genehmigt:

   a) Die Gemeinde wird angewiesen, auch im Bereich der Parzellen Nrn. 21 220 und 21 221 (Gebiet "Rüschiger Sita" oberhalb des Dorfes Churwalden) umgehend eine Gewässerraumzone auszuscheiden.

   b) Die Gemeinde wird angewiesen, auch für das Gewässer im Bauzonengebiet "Bucania" in Malix (zwischen den Parzellen Nrn. 30 477 und 30 496) spätestens dann die erforderlichen Gewässerraumzonen auszuscheiden, wenn eine Überbauung auf der Parzelle Nr. 30 496 und/oder auf der Parzelle Nr. 30 353 aktuell wird. Bei der dannzumaligen Gewässerzonenausscheidung wird die zu erwartende Verlegung des Gewässerverlaufs im Bereich der Parzellen Nrn. 30 496 und 30 353 zu berücksichtigen sein.

2. Der Gemeindevorstand Churwalden 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 Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Mai 2019 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene 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 eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts 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:

[redacted]

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

[redacted]

Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin