

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

29. April 2014

Mitgeteilt den

30. April 2014

Protokoll Nr.

424

A.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** eine Teilrevision der Ortsplanung, welche gemäss Zonenplan 1:2000 Zernez u.a. die unmittelbar nordöstlich des Schlosses „Planta-Wildenstein“ gelegene, rund 1448 m² umfassende Parzelle Nr. 138 betraf. Dabei wurde diese Parzelle zu einem grossen Teil (rund 1360 m²) der Dorfzone 1 (alter Dorfteil vor Brand) und zu einem kleinen Teil (rund 90 m²) der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen. Zudem verabschiedeten die Zernezer Stimmbürger am 29. November 2006 einen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Zernez Davo Röven / Parz. Nr.138, welcher u.a. vorsieht, den gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1000 Zernez vom 4. Juni 2003 für die südwestliche Hälfte der Parzelle Nr. 138 bereits rechtsgültig festgelegten Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ auf die gesamte Parzellenfläche auszudehnen.

Am 3. Oktober 2008 teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) der betroffenen Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Zernez mit, dass für die Genehmigung der neuen Dorfzone 1 auf der Parzelle Nr. 138 der im Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000) geforderte Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes fehle. Bis zum Vorliegen des Verfügbarkeitsnachweises müsse das Genehmigungsverfahren für die neue Zonenordnung der Parzelle Nr. 138 sistiert werden.

Anfangs 2010 reichte die Eigentümerin der Parzelle Nr. 138 ein Projekt für die Überbauung des besagten Grundstückes ein, wobei dieses Projekt im Jahresverlauf noch verschiedentlich überarbeitet wurde. Am 2. Juni 2010 ging bei der Gemeinde Zernez eine Initiative mit 46 gültigen Unterschriften ein. Die Initianten beantragten sinngemäss, dass die Parzelle Nr. 138 wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werde.

Die Gemeinde entschied sich darauf, die Initiative der Bevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten und dem Initiativbegehren gleichzeitig einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Gestützt auf diese Entwicklung teilte die Regierung am 1. März 2011 der Gemeinde mit, dass sich eine Behandlung der am 29. November 2006 für die Parzelle Nr. 138 erlassenen Teilrevision der Ortsplanung einstweilen erübrige.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. April 2011 lehnten die Stimmberechtigten die Initiative ab und stimmten dem vom Gemeindevorstand Zernez ausgearbeiteten Gegenvorschlag zu. Im Einzelnen wurden dabei die folgenden Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 „Viel da Runatsch“
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch“

Zu dieser am 20. April 2011 beschlossenen Ortsplanungsvorlage liegt ein auf den 30. April 2011 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vor. Das ARE verfasste zu dieser Ortsplanungsvorlage mit Datum vom 1. Februar 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. April 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Mai 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 27. Juli 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der am 20. April 2011 beschlossenen Ortsplanungsrevision.

B.

Gestützt auf die im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens vorgenommene Beurteilung der von der Gemeinde Zernez am 20. April 2011 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung „Viel da Runatsch“ durch die kantonale Denkmalpflege einigten sich die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 138, der Gemeindevorstand Zernez sowie das ARE, mittels eines privaten Studienauftrages (Wettbewerb Parzelle Nr. 138) Mög-

lichkeiten für eine ortsbaulich ansprechende Überbauung der Parzelle aufzuzeigen. Im Anschluss an die Vorbereitung des Studienauftrages wurden zwischen November 2012 und März 2013 die Beiträge von vier eingeladenen Architekturbüros erarbeitet. Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten durch ein eingesetztes Gremium, welches aus Fachleuten sowie aus Vertretern der Grundeigentümerin und der Politischen Gemeinde Zernez bestand, erfolgte mit Bericht vom 18. April 2013.

Laut Beurteilungsbericht überzeugt das für die Weiterbearbeitung vorgeschlagene Projekt sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht. Es verletzt jedoch in Bezug auf die maximale Gebäudelänge die baugesetzlichen Vorgaben der Regelausbauweise. Dieser Umstand veranlasste die Gemeinde Zernez, den am 20. April 2011 beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch“ mit einem Baustandort „Hauptbauten“ zu ergänzen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. Februar 2014 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez daher eine weitere Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch“ (Ergänzung), welcher den vorewähnten Baustandort enthält.

Zu dieser Ortsplanungsrevisionsvorlage liegt ein auf den 4. März 2014 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV vor.

Anstelle eines formellen Vorprüfungsverfahrens einigten sich das zuständige Planungsbüro und der Kreisplaner des ARE auf eine informelle Begutachtung der Unterlagen. Die entsprechende Beurteilung durch den Kreisplaner zuhanden des Planungsbüros erfolgte telefonisch am 8. Januar 2014.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Februar 2014 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 6. März 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. März 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 „Viel da Runatsch“ (Ergänzung) vom 24. Februar 2014.

D.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zernez vom 20. April 2011

Gegenstand der am 20. April 2011 von der Gemeinde Zernez beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung bildet der vom Gemeindevorstand Zernez ausgearbeitete Gegenvorschlag zu der am 2. Juni 2010 eingegangenen Initiative. Danach wurde (mit Ausnahme eines am östlichen Rand der Parzelle Nr. 138 verlaufenden, rund 5 m breiten Streifens) das gesamte Grundstück Nr. 138 der Dorfzone 1 (alter Dorfteil, vor Brand) zugewiesen. Der erwähnte Streifen am östlichen Rand der Parzelle Nr. 138 wurde in eine mit einer Freihaltezone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen. Ferner umfasst die Vorlage einen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch“ vom 20. April 2011, welcher die folgenden weiteren Festlegungen beinhaltet:

- Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ für den rund 1229 m² umfassenden, der Dorfzone 1 zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 138, soweit dieser gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1000 Zernez vom 4. Juni 2003 nicht bereits rechtskräftig ist.
- Festlegung eines Bereichs mit Nutzungsvorgabe (max. 750 m² Bruttogeschossfläche [BGF]) und obligatorischer Gestaltungsberatung durch die kantonale Denkmalpflege und/oder den Heimatschutz, welcher die neue Dorfzone 1 auf der Parzelle Nr. 138 betrifft.

2. Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zernez vom 24. Februar 2014

Gegenstand der am 24. Februar 2014 von der Gemeinde Zernez beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung bildet schliesslich die Festlegung eines Baustandortes „Hauptbauten“ auf der Parzelle Nr. 138. Mit dieser Festlegung werden die Lage und die maximalen horizontalen Abmessungen der auf der besagten Parzelle zu erstellenden Hauptbauten definiert.

E.

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegenden Teilrevisionen der Ortsplanung mit dem RIP 2000 (vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan „Engiadina Bassa“ übereinstimmt.

Aus dem durchgeführten privaten Studienauftrag (Wettbewerb Parzelle Nr. 138) hat sich ein zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenes Projekt ergeben, welches sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht überzeugt (vgl. den entsprechenden Beurteilungsbericht vom 18. April 2013). Aufgrund des von der Gemeinde Zernez am 24. Februar 2014 beschlossenen Generellen Gestaltungsplans 1:1000 „Viel da Runatsch“ (Ergänzung) wird dieses Projekt bewilligungsfähig sein.

Zusammenfassend kann die Regierung somit festhalten, dass die von der Gemeinde hinsichtlich der Parzelle Nr. 138 am 20. April 2011 sowie am 24. Februar 2014 beschlossenen Teilrevisionen der Ortsplanung richtplankonform sind.

F.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zernez vom 29. November 2006

Die von der Gemeinde Zernez anlässlich ihrer Gemeindeversammlungen vom 20. April 2011 sowie vom 24. Februar 2014 für die Parzelle Nr. 138 beschlossene gänzlich neue Nutzungsordnung ersetzt die diesbezüglichen Zonenausscheidungen und nutzungsplanerischen Festlegungen im Zonenplan 1:2000 Zernez sowie im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Zernez Davo Röven / Parz. Nr.138, beide vom 29. November 2006. Entsprechend wird die Nutzungsplanung aus dem Jahre 2006 hinsichtlich der besagten Parzelle Nr. 138 obsolet. Daher ergibt sich eine Nichtgenehmigung der nutzungsplanerischen Festlegungen vom 29. November 2006.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 „Viel da Runatsch“** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch**, beide vom 20. April 2011, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 „Viel da Runatsch“ (Ergänzung)** vom 24. Februar 2014 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die im **Zonenplan 1:2000 Zernez** vom 29. November 2006 für die Parzelle Nr. 138 ausgeschiedene Dorfzone und Zone „Übriges Gemeindegebiet“ werden im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
4. Der im **Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Zernez Davo Röven / Parz. Nr.138** vom 29. November 2006 bezüglich der Parzelle Nr. 138 festgelegte Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ wird im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Zernez wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den graphischen Exemplaren des Zonenplanes 1:2000 Zernez sowie des Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Zernez Davo Röven / Parz. Nr.138, beide vom 29. November 2006, vorzunehmen. Die Gemeinde stellt dem ARE zu diesem Zweck ihre Originalexemplare der vorerwähnten beiden Pläne zur Verfügung.

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

9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-

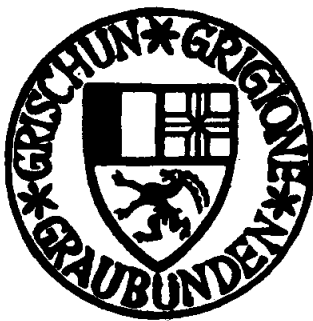
[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen