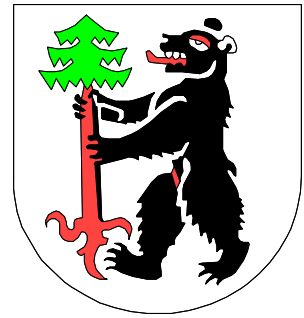


KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE ZERNEZ

ORTSPLANUNG

Teilrevision Brail 2007

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STAND: Abgabe KVP: 17.04.07
Auflage 19.04.07 – 18.05.07
Gemeindeversammlung 25.06.2007
Abgabe zur Genehmigung

INHALT:

1.	Grundlagen.....	1
1.1	Rechtskräftiger Stand	1
1.2	Gründe der Teilrevision	2
2.	Inhalt der Teilrevision	3
2.1	Erweiterung der Dorfzone 2	3
2.2	Umsetzung in der Grundordnung	3
2.2.1	Teilrevision Zonenplan Brail.....	3
3.	Nachführung der Grundlagen.....	3
3.1	Bauzonkapazität	3
4.	Verfahren.....	4
4.1	Vorprüfung.....	4
4.2	Öffentliche Auflage.....	4
4.3	Beschluss der Gemeindeversammlung.....	4
4.4	Genehmigung durch die Regierung.....	5

ANHANG: Tabellen Überbauungsstand per Juni 2007

Impressum:

Auftraggeber:

Gemeinde Zernez

Zeitspanne der Planung:

Frühjahr 2007 – Sommer 2007

Verfasser des Berichts:

P. Huser (GIS PLAN AG)

Bericht zur Teilrevision der Grundordnung in Brail

1. Grundlagen

1.1 Rechtskräftiger Stand

Grundordnung gemäss Gesamtrevision

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4.Juni 2003;
genehmigt von der Regierung am 21.September 2004, RB Nr. 1325
und Grundordnung Teil Crastatscha gemäss RB Nr. 1419 vom 04.09.2001
(Revisionsverfahren im Gange)

Baugesetz

mit

Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum (siehe RB Nr. 1325 Seite 56 Ziff. 5a)
Ergänzungen und Änderungen an der Bauordnung vom 7.April 1989 (insb. Art. 55.1)
Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,
genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum
Ergänzungen und Änderungen am Baugesetz vom 21.09.2004 (Art. 78 und 84.1=Ersatz Art. 55.1)
Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Anpassung an das KRG vom 6.12.04
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum
Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Brail

mit

Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Crastatscha

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007

Zonenplan 1 : 10'000 Teil West

Zonenplan 1 : 25'000 Teil Ost

Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114
mit
Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Teil Crastatscha
mit
Teilrevision 07: Auflage April 2006

Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 Teil Zernez
mit
Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum
Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,
genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144
Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum
Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114
mit
Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Genereller Erschliessungsplan 1 : 10'000 Teil West

Genereller Erschliessungsplan 1 : 25'000 Teil Ost

1.2 Gründe der Teilrevision

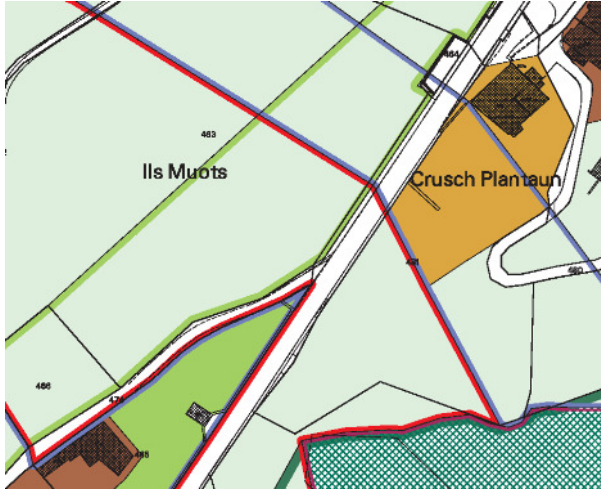
Umzonung von Flächen der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2:

723 m2

2. Inhalt der Teilrevision

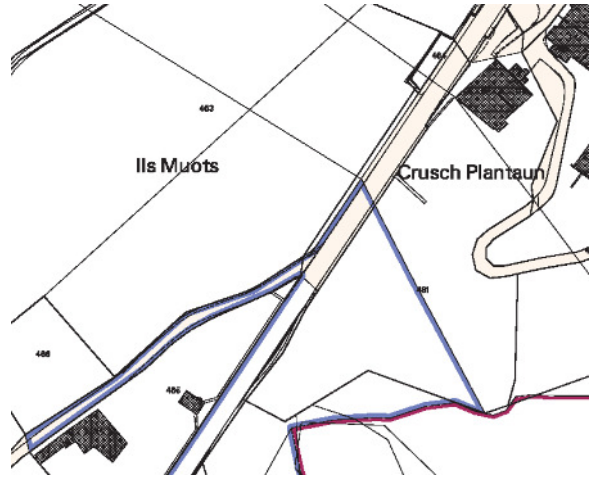
2.1 Erweiterung der Dorfzone 2

Ausgangslage Gesamtrevision 2004



Planausschnitt 4

Teilrevision 05 / 06 (in Genehmigung)



Planausschnitt 5: Nur Änderung Gefahrenzone

Die Gefahrenzone 1 im Bereiche der Zufahrt nach Chant Baselgia, der Kantonsstrasse und der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone (Parzellen Nr. 477, 478 und 481) musste aufgrund eines Beschwerdeverfahrens zur Gesamtrevision überarbeitet werden. Diese Überarbeitung hat zur Folge, dass die Gefahrenzone 1 auf Parzelle Nr. 481 in die Gefahrenzone 2 überführt wird. Das im Grundsatz genehmigte Bauprojekt (Hotelerweiterung) auf Parzelle Nr. 481, für das im Übrigen bereits im Rahmen der Gesamtrevision Flächen der Bauzone zugeschlagen wurden, sieht aus betrieblichen und erschliessungstechnischen Gründen unmittelbar westlich der rechtskräftigen Bauzonengrenze die Zufahrt, resp. den Autolift in die unterirdische Sammelparkierung vor.

Die Erschliessung dieser Liegenschaft mit Hotelüberbauung wurde bereits in der Gesamtrevision ab Kantonsstrasse vorgesehen, da die Erschliessung über die Wegparzelle Nr. 480 zu Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebes auf Parzelle Nr. 423 geführt hätte.

2.2 Umsetzung in der Grundordnung

Die Teilrevision hat Auswirkungen im Zonenplan von Brail.

2.2.1 Teilrevision Zonenplan Brail

Die Erweiterung der Dorfzone 2 umfasst den Flächenbedarf des Hotelprojektes.

3. Nachführung der Grundlagen

3.1 Bauzonenkapazität

Im Bericht zur Teilrevision 05/06, die sich u.a. mit nicht genehmigten Bauzonenflächen auseinandersetzte, wurde der Nachweis der geforderten Bauzonenreduktion etwa um 2'300 m² überschritten. Die nun vorgenommen Erweiterung beträgt 732 m². Unter Berücksichtigung der seit der

letzten Erstellung des UEB (2003) und dessen tabellarische Nachführung (TR 05/06) erfolgten Überbauungen in Brail (Parzellen Nr. 393, 1079, 1174 erstellt) ist damit die Anforderung des Raumplanungsrechtes an die Kapazität der Bauzonen eingehalten.

Zitat aus dem Bericht zur Teilrevision 05/06 vom 8.Januar 2007, Seite 7; Kopie siehe Anhang

Reduktion infolge Beschwerdeverfahren	614 m2
Reduktion infolge Nachführung des Überbauungsstandes	4'447 m2
Reduktion aufgrund von Einzelmassnahmen	3'683 m2
<u>Zwischentotal</u>	<u>8'130 m2</u>
Reduktion infolge Kreditlimite der Gemeindeversammlung für den Erwerb der Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 217/218: Landerwerb max. 10'000 m2	3581 m2
<u>Total</u>	<u>12'325 m2</u>

Das Total der Reduktionsfläche erfüllt damit die Forderung im RB 1325 vom 21.September 2004.

Mit der Fläche gemäss Zwischentotal ist die Forderung im RB 1325 vom 21.September 2004 erfüllt.
Ende Zitat

Es ist vorgesehen, das UEB 2003 gestützt auf die aktuell laufenden Revisionen nachzuführen.
Der Überbauungsstand per Juni 2007 inkl. der vorgesehenen Einzonung der Parzellen Nr. 391, 392 und 1046 ist im Anhang zusammengestellt.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfung

Ablieferung zur KVP: Akten Version vom 17.04.07 am 17.04.2007. Die Akten umfassten auch eine Zonenplanänderung im Bereich der Parzellen Nr. 391, 392 und 1046.
Die KVP erfolgt nach Absprache mit dem ARE somit parallel zur öffentlichen Auflage.
Ergebnis KVP: siehe Bericht vom 04.Juni 2007. Zum vorliegenden Einzonungsprojekt wurden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

4.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand statt vom 19.04.2007 bis am 18.05.2007 statt.

Die Publikation im Kantonsamtsblatt und der 'Posta Ladin' erfolgte am 19.04.07

4.3 Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 25.06.07 hat der Teilrevision Brail - umfassend:
Teilrevision Zonenplan Brail 1:1'000; Umzonung von Flächen der Parzelle Nr. 481 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2

zugestimmt.

Die Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgte am 18.Oktober 2007 (Kantonsamtsblatt, Posta Ladin).

Die analogen Akten werden der Regierung im Oktober 2007 zur Genehmigung eingereicht.
Die digitalen Akten werden in Absprache mit dem ARE (Kreisplaner und Abt. Informatik/GIS) dem ARE zugestellt (Koordination mit laufenden Revisionsverfahren).

4.4 Genehmigung durch die Regierung

Ausstehend

Chur, Zernez, 10.10.07/ph