

**KANTON GRAUBÜNDEN**



**GEMEINDE ZERNEZ**

# **ORTSPLANUNG**

**Teilrevision Brail / Clüs 2007**

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

STAND: Abgabe KVP: 17.04.07  
Auflage 19.04.07 – 18.05.07  
Gemeindeversammlung 29.08.2007  
Abgabe zur Genehmigung

### **INHALT:**

|       |                                                                        |   |
|-------|------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Grundlagen.....                                                        | 1 |
| 1.1   | Rechtskräftiger Stand .....                                            | 1 |
| 1.2   | Gründe der Teilrevision .....                                          | 2 |
| 2.    | Inhalte der Teilrevision .....                                         | 3 |
| 2.1   | Die einzelnen Vorhaben .....                                           | 3 |
| 2.1.1 | Erweiterung der Wohnzone W2 .....                                      | 3 |
| 2.1.2 | Teilrevision Genereller Erschliessungsplan: Brail (Muots) .....        | 4 |
| 2.1.3 | Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Zernez: Wohnzone Clüs ..... | 5 |
| 3.    | Nachführung der Grundlagen .....                                       | 5 |
| 3.1   | Bauzonkapazität .....                                                  | 5 |
| 4.    | Verfahren.....                                                         | 5 |
| 4.1   | Vorprüfung.....                                                        | 5 |
| 4.2   | Öffentliche Auflage.....                                               | 6 |
| 4.3   | Beschluss der Gemeindeversammlung.....                                 | 6 |
| 4.4   | Genehmigung durch die Regierung.....                                   | 6 |

Bericht zur Teilrevision der Grundordnung in Brail / Clüs

---

## **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,  
teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

#### **Zonenplan 1 : 2'000 Teil Brail**

mit

Teilrevision 05 / 06  
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,  
teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007  
Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,  
Genehmigungsverfahren im Gange

#### **Zonenplan 1 : 2'000 Teil Crastatscha**

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007  
Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,  
Genehmigungsverfahren im Gange

#### **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 März/April 2007

Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,

Genehmigungsverfahren im Gange

#### **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,

teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

#### **Genereller Erschliessungsplan 1 : 10'000 Teil West**

#### **Genereller Erschliessungsplan 1 : 25'000 Teil Ost**

## **1.2 Gründe der Teilrevision**

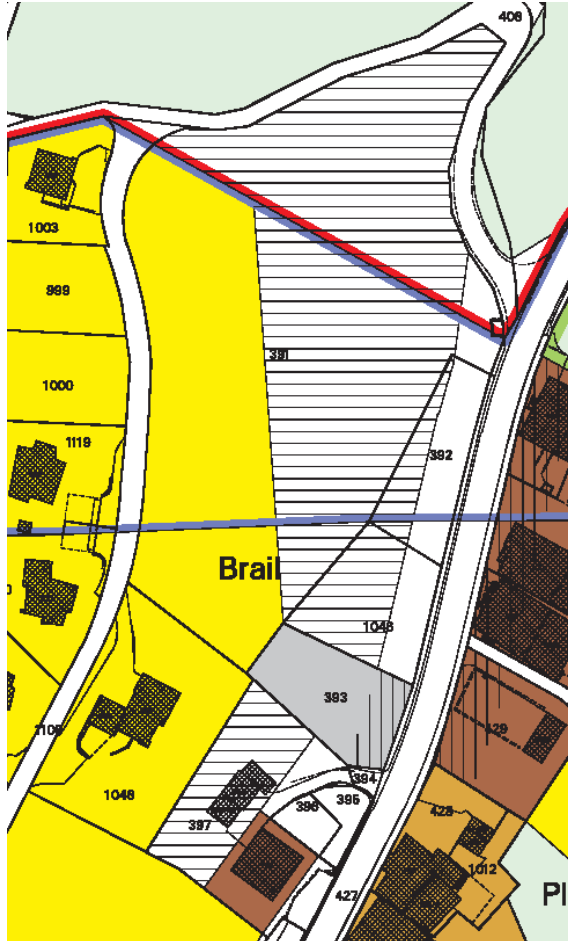
Umzonung von Flächen im 'Übrigen Gemeindegebiet' in die Wohnzone W2 (Brail, Muots): 3157 m2  
Präzisierung der Erschliessungsfestlegungen im Raume Clüs (Zernez)

## 2. Inhalte der Teilrevision

### 2.1 Die einzelnen Vorhaben

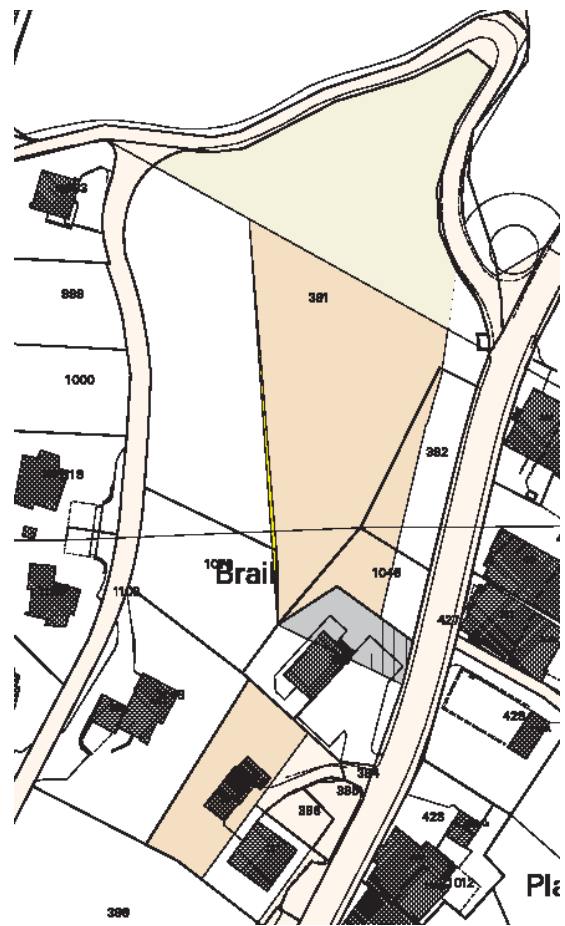
#### 2.1.1 Erweiterung der Wohnzone W2

Ausgangslage Gesamtrevision 2004



Planausschnitt 1

Teilrevision 05 / 06



Planausschnitt 2

Die Gemeinde hat die Parzelle Nr. 391 in den 90er Jahren erworben und davon den westlichen Teil im Rahmen der Gesamtrevision 2004 in der Bauzone belassen (Planausschnitt 1).

Die Parzellen Nr. 382 und 1046 gingen im Zusammenhang mit der Sanierung der Kantonsstrasse in den Besitz der Gemeinde.

Die Teilrevision 05/06 (RB Nr. 738 vom 19. Juni 2008; Planausschnitt 2) hat einzig eine kleine Anpassung der östlichen Grenze der Wohnzone W2 sowie eine Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen; zudem wurden die verbleibenden Flächen zwischen der Wohnzone W2 und der Kantonsstrasse dem 'künftigen Baugebiet' (ÜG) zugewiesen (mit Anpassung der Zuweisung zu den Lärmempfindlichkeitsstufen).

Die im Planausschnitt 3 markierte Fläche ist somit im Eigentum der Gemeinde und ist gemäss den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für die Erweiterung der Bauzone vorgesehen.

Der Verkauf des Baulandes soll wie bisher an Interessierte, die in Brail Wohnsitz nehmen, erfolgen.

### Planausschnitt 3



Im Rahmen der Bearbeitung der Teilrevision (d.h. bis ca. Herbst 2005) bestand noch kein Bedarf nach einer Erweiterung der Wohnzone W2 in Brail, da keine Kaufverhandlungen zum Abschluss führten.

Dies hat sich im Laufe des Jahres 2006 geändert, ohne das die Gemeinde noch kurzfristig die Teilrevision 05/06 nachführen konnte/wollte.

Da weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauland in Brail besteht, will die Gemeinde auch über einen gewissen Spielraum für Angebote verfügen und sieht daher mit der vorliegenden Teilrevision die Erweiterung der Wohnzone W2 vor.

Beim Planausschnitt 3 handelt es sich um einen groben Parzellierungsplan.

Zum Problem der Siedlungsgestaltung hat sich die Gemeinde bereits anlässlich der Gesamtrevision geäußert: siehe Bericht vom Juni 2003 zur Gesamtrevision, Ziff. 4.2.3.

Nach Prüfung wird heute die Meinung vertreten, dass die Topografie, die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 entlang der Kantonsstrasse, die Abstandsvorschriften sowie die Kantonsstrasse selber für eine klare Trennung der beiden unterschiedlichen Bauzonen westlich und östlich der Kantonsstrasse sorgen. Damit regelt sich ein mögliches Ziel der gestalterischen Massnahmen über die gegebenen Randbedingungen.

Detaillierte Gestaltungsvorschriften sind in der Grundordnung daher nicht vorgesehen. Solche müssten wenigstens den Bereich gegen die Kantonsstrasse umfassen. Sie könnten nur mit Auflagen zulasten der Käufer und damit mit einer reduzierten Attraktivität des Angebotes durchgesetzt werden. Aufgrund dieser Nachteile und der kaum gegebenen zusätzlichen Verbesserungsmöglichkeiten sollen für die Neubauten wie in der rechtskräftigen Wohnzone W2 die Vorschriften der Regelbauweise gelten.

Die Sicherstellung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte - Planungswerte gemäss Lärmgutachten D. Monsch vom August 2007 (Anweisung im VP-Bericht) - ist im Quartierplanverfahren umzusetzen. Der Zonenplan sieht daher eine Quartierplanpflicht vor mit dem Hinweis in der Legende, über gestalterische Vorschriften die Einhaltung der Lärmvorschriften gesetzeskonform umzusetzen. Das Lärmgutachten liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei.

Die Erschliessung dieser Bauzonenerweiterung kann nur über den bestehenden (neuen) Kreisel und die Wegparzelle Nr. 408 erfolgen. Ein direkter Anschluss an die Kantonsstrasse ist nicht zulässig, eine Verbindung zur oberen Quartierstrasse Parz.Nr. 1109 aus topografischen Gründen nicht möglich und war auch nie eine Lösungsvariante in früheren Erschliessungsüberlegungen.

Wie die bestehende Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 408, die das restliche Gebiet von Muots erschliesst, verläuft auch dieser Anschluss durch die Gefahrenzone 1.

#### 2.1.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan: Brail (Muots)

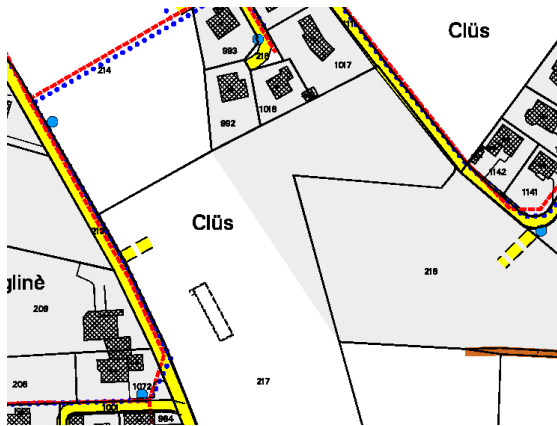
Im Generellen Erschliessungsplan wird der Anschlusspunkt für die Quartiererschliessung festgelegt. Die genau Linienführung ergibt sich u.a. aus der definitiven Parzellierung. Die Quartiererschliessung mündet oberhalb des neu erstellten Anschlusses des Quartiers Muots an die Kantonsstrasse in die Strassenparzelle Nr. 408.

Eine bestehende Hydrantenleitung ist zu verlegen. Die zusätzlich notwendigen Wasser- und Kanalisationsleitungen sind im Erschliessungsplan als projektierte Leitungen aufgeführt.

Die bestehende Querung der Kantonsstrasse (saniert im Rahmen des Ausbaus der Kantonsstrasse ?) sollte benutzt werden können.

Die restlichen Erschliessungsanforderungen (Energie, Kommunikation, Abfallbeseitigung) sind mit vorhandenen Anlagen abgedeckt.

### 2.1.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Zernetz: Wohnzone Clüs



Die Erschliessung des Quartiers Clüs wurde bis anhin nur mit zwei Anschlusspunkten für die Quartierstrasse geregelt. Diese Regelung wurde bei der Genehmigung der Gesamtrevision zusammen mit mit der Bauzone Clüs an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Im Rahmen der Teilrevision 05/06 wurden keine ergänzenden Festlegungen zur Erschliessung des Quartiers Clüs gemacht.

Die Gemeinde hat jedoch nachträglich den Entwurf zur Quartier-Erschließungsplanes „Verkehr“ resp. „Ver- und Entsorgung“ Situation 1:500 vom 1. Mai 2007 als Information in das Genehmigungsverfahren

der Teilrevision 05/06 eingebracht.

Da ein Teil der langfristig konzipierten Erschliessungsanlagen ausserhalb der derzeitigen Bauzone liegen, werden die projektierten Anlagen in die Grundordnung aufgenommen.

### 3. Nachführung der Grundlagen

### 3.1 Bauzonkapazität

Es wird auf die Zusammenstellungen im Bericht zur Teilrevision Brail 2007 vom 25.06.2007 verwiesen. Die im Anhang aufgeführten Tabellen zum UEB berücksichtigen die vorliegende Einzonung in die Wohnzone 2 von 3157 m2 (verfügbare, nicht überbaute Fläche).

## 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 Parzelle Nr. 481.

Die KVP erfolgt nach Absprache mit dem ARE somit parallel zur öffentlichen Auflage.

Ergebnis KVP: siehe Bericht vom 04.Juni 2007. Insbesondere gefordert wurde die Überprüfung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Kantonstrasse im Bereiche von Parzellen Nr. 391, 392, 1046.

Für den Teil Erschliessung Clüs wurde keine KVP durchgeführt (> Konsequenz aus RB 738 vom 19.06.07).

## **4.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage für den Teil Brail fand statt vom 19.04.2007 bis am 18.05.2007.

Die öffentliche Auflage für den Teil Clüs fand statt vom 28.06.2007 bis am 29.07.2007.

Die Publikation im Kantonsamtsblatt und der 'Posta Ladin' erfolgt am 19.04.07 resp. am 28.06.07.

Es sind keine Eingaben eingegangen.

## **4.3 Beschluss der Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung vom 29.08.07 hat der Teilrevision Brail - umfassend:

Teilrevision Zonenplan Brail 1:1'000

Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Brail 1:1'000

und der Teilrevision Clüs – umfassend

Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Zernez, Clüs 1:2'000

zugestimmt.

Die Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgte am 06.09.07  
(Kantonsamtsblatt, Posta Ladin).

Die analogen Akten werden der Regierung Ende September 2007 zur Genehmigung eingereicht.

Die digitalen Akten werden in Absprache mit dem ARE (Kreisplaner und Abt. Informatik/GIS) dem ARE zugestellt.

## **4.4 Genehmigung durch die Regierung**

Ausstehend

Beilage:

Lärmgutachten D.Monsch vom August 2007

Chur, Zernez, 29.08.07/ph