

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

Sitzung vom

19. Juni 2007

Mitgeteilt den

20. Juni 2007

Protokoll Nr.

738

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz (Anpassung an nKRG)
- Zonenplan 1:2'000 Zernez (Teilrevision 2006)
- Zonenplan 1:1'000 Brail (Teilrevision 2006)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Davo Röven/Parz. Nr. 138 (Teilrevision)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Maligné/Pra da Punt (Teilrevision)

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 8. Januar 2007 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Entwurf des im Rahmen der Quartierplanung „Clüs“ erarbeiteten Erschliessungsplanes „Verkehr“ resp. „Ver- und Entsorgung“ Situation 1:500 vom 1. Mai 2007
- Entwurf des im Rahmen der Quartierplanung „Clüs“ erarbeiteten Gestaltungsplanes Situation 1:500 vom 1. Mai 2007
- Kauf- respektive Vorkaufsrechtsvertrag zwischen der BD immobiglias SA, Scuol und der Politischen Gemeinde Zernez vom 24. November 2006 betreffend die Parzellen Nr. 217 und 218

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. Mai 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 7. Dezember 2006. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist zurzeit im Gange. Dessen Abschluss dürfte insbesondere wegen verschiedener noch einzuleitender Anhörungsverfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

## **B.**

### **Gegenstand der Vorlage**

Gegenstand der von der Gemeinde Zernez zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung bildet die Bereinigung verschiedener Vorbehalte, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen, welche die Regierung im Rahmen ihres Genehmigungsbeschlusses Nr. 1325 vom 21. September 2004 zur Totalrevision der Ortsplanung formuliert hat. Insbesondere geht es um die Anpassung des Baugesetzes auf die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung sowie um die Lösung von Fragen in Zusammenhang mit der Ausscheidung der Bauzonen. Ergänzt wird die Vorlage durch verschiedene Anliegen der Gemeinde, welche sich in der Zwischenzeit ergeben haben.

## **C.**

### **Antrag des Gemeindevorstandes Zernez um vorgezogene Genehmigung**

Mit Schreiben vom 24. Mai 2007 beantragt der Gemeindevorstand Zernez eine vorgezogene Genehmigung der folgenden Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen:

Aus dem Zonenplan 1:2'000 Zernez (Teilrevision 2006):

- Wohnzone 2 sowie Quartierplanpflicht auf den Parzellen Nr. 217, 218 und 221 im Gebiet „Clüs“
- Wohnzone 2 sowie Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 251 im Gebiet „Cosetta“
- Wohn- und Gewerbezone, Gefahrenzone 1, Gewässerabstandslinie sowie Bau-  
linie auf der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“
- Gewerbezone und Zone für künftige bauliche Nutzungen im Gebiet „Cul“ westlich  
des Bahnhofs
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 114 im Gebiet „Ospiz“
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 214 sowie 217 - 219  
im Gebiet „Clüs“
- Landwirtschaftszone, Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Freihaltezone auf der  
Parzelle Nr. 289 im Gebiet „Curtins“
- Quartierplanpflicht für das Gebiet „Muglinè“
- Streichung Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 153 und 1186 im Gebiet „Ru-  
natsch“
- Gewässerabstandslinie im Gebiet „Pra da Punt“

Aus dem Zonenplan 1:1'000 Brail (Teilrevision 2006):

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 391 und 1079 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 393 im Gebiet „Ils  
Muots“
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 391, 392, 397 und  
1046 im Gebiet „Ils Muots“

- Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf der Parzelle Nr. 391 im Gebiet „Ils Muots“
- Gefahrenzone 2 auf den Parzellen Nr. 474, 476, 478 und 481 im Gebiet „Chant Baselgia/Crusch Plantaun“

Aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernezh Muligné/Pra da Punt (Teilrevision):

- Bestehende Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 213 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierte Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 204 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierter Parkplatz im Gebiet „Pra da Punt“

## **D.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung/Grösse der Wohnbauzonen**

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. Im vorliegenden Fall ist namentlich zu prüfen, ob die vorstehend unter Abschnitt C aufgeführten Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmen.

Der RIP2000 befasst sich namentlich mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend auf den Parzellen Nr. 217 und Nr. 218 im Gebiet „Clüs“ geplant sind (vgl. Seite 96). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Es sind keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen bekannt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen, insbesondere des zwischen der BD immobiglias SA, Scuol und der Politischen Gemeinde Zernez hinsichtlich der Parzellen Nr. 217 und 218 abgeschlossenen Kauf- respektive Vorkaufsvertrages vom 24. November 2006 sowie der Entwürfe von Auszügen aus dem Quartierplan „Clüs“, hat ergeben, dass die geplante Siedlungserweiterung auf den Parzellen Nr. 217, 218 und 221 im Gebiet „Clüs“ den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP2000 entspricht. Aufgrund der Angaben auf Seite 3 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 8. Januar 2007 (vgl. tabellarische Übersicht über die Reduktionsflächen) ergibt sich zudem, dass die Gemeinde die regierungsrätlichen Vorgaben zur Reduktion der Wohnbauzonenreserven um mindestens 1 ha (vgl. Ziffer 2a, Seite 51 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses Nr. 1325 vom 21. September 2004) durch Vornahme von Nichteinzonungen und infolge von in der Zwischenzeit überbauter Flächen erfüllen konnte, so dass die vorgenommene Einzonung von Teilflächen der Parzellen Nr. 217, 218 und 221 auch unter dem Aspekt der Bauzonengrösse (vgl. Art. 15 lit. b RPG) genehmigt werden kann.

Inhalte des Regionalen Richtplans „Engiadina Bassa“ sind von der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung Zernez nicht betroffen.

## **E.**

### **Zusammenfassende Schlussfolgerung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung zusammenfassend zum Schluss, dass einer vorgezogenen Genehmigung der vom Gemeindevorstand Zernez mit Brief vom 24. Mai 2007 aufgelisteten Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen der am 29. November 2006 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung nichts im Wege steht.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die folgenden von der Gemeinde Zernez am 29. November 2006 beschlossenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen werden genehmigt:

**Aus dem Zonenplan 1:2'000 Zernez (Teilrevision 2006):**

- Wohnzone 2 sowie Quartierplanpflicht auf den Parzellen Nr. 217, 218 und 221 im Gebiet „Clüs“
- Wohnzone 2 sowie Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 251 im Gebiet „Cosetta“
- Wohn- und Gewerbezone, Gefahrenzone 1, Gewässerabstandslinie sowie Baulinie auf der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“
- Gewerbezone und Zone für künftige bauliche Nutzungen im Gebiet „Cul“ westlich des Bahnhofs
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 114 im Gebiet „Ospiz“
- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf den Parzellen Nr. 214 sowie 217 - 219 im Gebiet „Clüs“
- Landwirtschaftszone, Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie Freihaltezone auf der Parzelle Nr. 289 im Gebiet „Curtins“
- Quartierplanpflicht für das Gebiet „Muglinè“
- Streichung Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 153 und 1186 im Gebiet „Runatsch“
- Gewässerabstandslinie im Gebiet „Pra da Punt“

**Aus dem Zonenplan 1:1'000 Brail (Teilrevision 2006):**

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 391 und 1079 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 393 im Gebiet „Ils Muots“

- Zone für künftige bauliche Nutzungen auf Parzellen Nr. 391, 392, 397 und 1046 im Gebiet „Ils Muots“
- Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf Parzelle Nr. 391 im Gebiet „Ils Muots“
- Gefahrenzone 2 auf Parzellen Nr. 474, 476, 478 und 481 im Gebiet „Chant Baselgia/Crusch Plantaun“

**Aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernež Muligné/Pra da Punt (Teilrevision):**

- Bestehende Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 213 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierte Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 204 im Gebiet „Muglinè“
- Projektierter Parkplatz im Gebiet „Pra da Punt“

2. Der Gemeindevorstand Zerneß wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten
4. Der Gemeindevorstand Zerneß sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

( [REDACTED] )

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

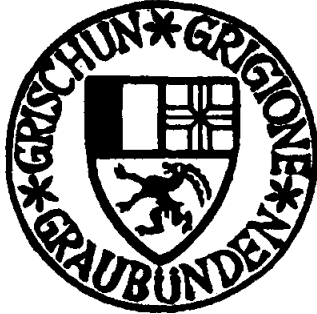
[REDACTED]

[REDACTED]

( [REDACTED] )

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

*Martin Schmid*

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

*C. Riesen*

Dr. C. Riesen