

Kanton Graubünden

Gemeinde Zernez



Teilrevision Ortsplanung 2013

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt: Zernez, Teilrevision Ortsplanung 2013

Projektnummer: 21004

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zernez

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 13. Dezember 2013

Druckdatum: 13. Dezember 2013

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg)

z:\gemeinde\zernez\op-tr_2012_21004\05_dokumente\berichte\20131008_pmb_op-tr_zernez.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2	Hängige Ortsplanungs-Teilrevisionen	5
1.3	Aktuelle Revisionsvorlage	5
2.	Allgemeines	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Ablauf der Planung	7
2.3	Vorprüfung	8
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	8
2.5	Gemeindeversammlung	9
3.	Grundlagen	9
3.1	Richtplanung	9
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	10
3.3	Weitere Grundlagen	10
4.	Erweiterung Bauzone	11
4.1	Bevölkerungswachstum	11
4.2	Übersicht über den Stand der Überbauung	11
4.3	Geplante Einzonung von Wohnbauzonen	13
4.4	Übersicht über den Stand der Überbauung nach der Ortsplanungs-Teilrevision	14
4.5	Bauzonengrösse gemäss Trendmethode	15
4.6	Übereinstimmung der Bauzonen-Erweiterungen mit den Richtplan-Vorgaben	15
4.7	Weitere Ein- und Umzonungen	18
5.	Änderung der Planungsmittel	19
5.1	Änderung Baugesetz	19
5.2	Zonenplan 1:2'000 Zernez Dorf	24
5.2.1	Dorfzone 2 beim Hotel Crusch Alba	24
5.2.2	Wohnzone 2 und Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet „Ruzön“	24
5.2.3	Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Muglinè“	26
5.2.4	Änderungen im Gebiet „Cul“	26
5.2.5	Hotelzone	33
5.2.6	Diverse Anpassungen im Zusammenhang mit dem Bahnhof-Umbau der RhB	34

5.2.7	Zone für künftige bauliche Nutzung	35
5.2.8	Wintersportzone im Gebiet „Cul“	35
5.2.9	Freihaltezone im Gebiet „Quadras“	36
5.2.10	Grundwasser- und Quellschutzzone „Rastò“	36
5.2.11	Dorfzone 1 im Gebiet „Davo Röven“	36
5.3	Zonenplan 1:1'000 Brail	39
5.4	Zonenplan 1:2'000 Chasuot	39
5.5	Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Dorf	40
5.6	Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Zernez Dorf	41
5.7	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:1'000 Zernez Dorf	42
6.	Offene Themen mit Bezug zur Raumplanung	42
6.1	Ausscheidung von Gewässerräumen	42
6.2	Biotopschutz	43
Anhang I: Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung		45
Anhang II: Auswertungstabelle Mitwirkungsaufgabe		52

1. Anlass

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez eine neue Ortsplanung (genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004). Zwischenzeitlich wurde die Grundlage der Nutzungsplanung verschiedentlich teilrevidiert. Letztmals an der Gemeindeversammlung vom 20. April 2011 (Teilrevision der Ortsplanung im Bereich „Viel da Runatsch“; Genehmigung sistiert).

1.2 Hängige Ortsplanungs-Teilrevisionen

Neben der laufenden Teilrevision befinden sich zwei weitere Ortsplanungs-Teilrevisionen im Genehmigungsverfahren bei der Regierung:

- Ortsplanungs-Teilrevision „Viel da Runatsch“: Einzonung Parz. Nr. 138 und Festlegung gestalterischer Massnahmen; Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. April 2011, Genehmigungsverfahren ausgesetzt; Ergänzung Genereller Gestaltungsplan gestützt auf das Ergebnis eines Studienauftrages bei der Gemeinde hängig;
- Änderung Baugesetz (Gemeindeinitiative 2): Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. August 2013; im Genehmigungsverfahren.

1.3 Aktuelle Revisionsvorlage

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet verschiedene kleinere Anpassungen und Überarbeitungen wie auch umfassendere Ergänzungen und Neueinzonungen der Ortsplanung aus dem Jahre 2003:

- Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Ruzön“ (Wohnzone 2 mit überlagerter Zone für einheimischen Wohnungsbau; Ruzön III);
- Bereinigung der Festlegungen im Quartierplangebiet Ruzön II gestützt auf das ausgeführte Projekt;
- Umzonung der Parkierungszone mit zusätzlicher Neueinzonungsfläche für das Hotel Selva in eine Hotelzone;

- Ausscheidung einer Grundwasser- und Quellschutzzone für die Grundwasserfassung „Rastò“;
- Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone auf der Parz. Nr. 210 im Gebiet „Muglinè“;
- Bereinigung der von der Regierung sistierten ortsplanerischen Festlegungen im Gebiet „Davo Röven“ (Parz. Nrn. 101, 102 und 104);
- Bereinigung der Ortsplanung im Zusammenhang mit dem ausgeführten Projekt „Bahnhofumbau“ der RhB (verschiedene Anpassungen im Bahnhofsbereich);
- Einzonung der Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet „Cul“ in die Gewerbezone (Parz. Nrn. 195 und 197) sowie Neueinzonungen in die Gewerbezone (Parz. Nrn. 187 und 188);
- Bereinigung der ortsplanerischen Situation für die Campingzone aufgrund erfolgter Massnahmen im Bereich Gefahrenzonen;
- Erlass einer Arealplanpflicht für das gesamte Gebiet „Cul“;
- Umzonung eines Flächenanteils von der Parkierungszone in die Dorfzone 2 beim Hotel „Crusch Alba“;
- Verschiedene Korrekturen an den Zonenabgrenzungen von überlagerten Nutzungszonen (Freihaltezone „Quadras“, Wintersportzone „Cul“, Naturschutzzone beim Hof „Chasuot“);
- Bezeichnung einer neuen Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet „Rastò“;
- Umzonung einer Teilfläche von Parz. Nr. 397 in Brail von der Zone für künftige bauliche Nutzung und dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone 2;
- Entlassung von Teilflächen „Freihaltebereich“ im Gebiet „Röven“;
- Anpassungen und Ergänzungen der Generellen Erschliessungspläne aufgrund der Überarbeitung der Zonenpläne;
- Änderungen im Baugesetz.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist Auftraggeber für die Ortsplanungs-Teilrevision und hat die Arbeiten begleitet. In die Bearbeitung der Teilrevision eingebunden sind eine Delegation des Gemeindevorstandes, das Gemeindebauamt sowie die Baukommission der Gemeinde. Mit der Planungsleitung ist Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf der Planung

Januar 2011	Startsitzung mit Gemeindevertretern zu einer umfassenden Teilrevision der Ortsplanung Zernez.
Febr. 2011- April 2012	Aufbereitung Grundlagen, Abklärungen Pendenzen, Zusammenstellung Planungspendenzen, Erarbeitung Planungsentwürfe.
24.04.2012	Besprechung Planungsentwürfe und Inhalte Ortsplanungs-Revision mit Gemeindevertretern.
Mai-Aug. 2012	Planungsarbeiten und Planungs-/ Variantenstudien.
23.08.2012	Begehungen „Davo Röven“ und Campingplatz.
Sept. 2012	Planungsstudien, Entwurf Änderungen Baugesetz.
05.10.2012	Besprechung Änderungen Baugesetz mit Gemeindevertretern und Baukommission.
Okt. 2011- Jan. 2013	Planungsstudien, Überarbeitung Änderungen Baugesetz, Entwurf Planungsmittel.
21.01.2013	Besprechung Entwürfe geänderte Planungsmittel und Festlegung Vorgehen mit Gemeindevertretern.
Jan.-Apr. 2013	Planungsarbeiten, Überarbeitung Entwürfe.
29.04.2013	Besprechung Planungsentwürfe mit Gemeindevertretern.
Mai-Juni 2013	Planungsarbeiten.
24.06.2013/	Verabschiedung der Ortsplanungs-Teilrevision durch den Gemeindevor-

08.07.2013	stand zur Vorprüfung.
11.07.2013	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung an das ARE ¹ .
22.10.2013	Eingang Vorprüfungsbericht des ARE.
10.10.2013- 09.11.2013	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO ² .
Okt.-Dez. 2013	Überarbeitung der Ortsplanungs-Teilrevision gestützt auf den Vorprüfungsbericht.
02.12.2013	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung durch den Gemeindevorstand.
12.12.2013	Gemeindeversammlung.
anschliessend	Öffentliche Bekanntgabe Gemeindeversammlungsbeschluss gestützt auf Art. 48 Abs. 4 KRG ³ ; Genehmigungsverfahren bei der Regierung.

2.3 Vorprüfung

Am 11. Juli 2013 wurde das Ortsplanungs-Dossier dem ARE zur Vornahme der kantonalen Vorprüfung gestützt auf Art. 12 KRVO eingereicht. Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 22. Oktober 2013 des ARE abgeschlossen. Der Bericht beinhaltet Hinweise und Bemerkungen zu formellen und zu materiellen Unstimmigkeiten. Eine Auswertung des Vorprüfungsberichtes befindet sich im Anhang I.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Vom 10. Oktober 2013 bis zum 9. November 2013 wurden die Unterlagen der Ortsplanungs-Revision in der Gemeinde zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO aufgelegt. Innerhalb der Auflegfrist gingen sechs Mitwirkungsschreiben ein.

Die Auswertung und deren Behandlung der eingegangenen Vorschläge und Einwendungen sind in der Tabelle im Anhang II ersichtlich. Aufgrund der Eingaben wurden die vorliegenden Planungsinstrumente in verschiedenen Bereichen angepasst.

¹ ARE: Amt für Raumentwicklung Graubünden

² KRVO: Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

2.5 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2013 beschlossen die 113 anwesenden Stimmbürger nach Präsentation der Vorlage und nach teilweise engagierter Diskussion mit 99 Ja gegen 8 Nein Stimmen die Teilrevision der Ortsplanung 2013. Gestützt auf die an der Gemeindeversammlung angenommenen Anträge wird das Baugesetz wie folgt ergänzt:

- Art. 22 (Gewerbezone) Abs. 4 (neu):

„⁴ In der Gewerbezone Cul dürfen keine kommerziellen Unterkünfte, Wohnheime und Bauten für Hunde eingerichtet oder gebaut werden.“

Anlass für die Aufnahme dieser Bestimmung ist eine aktuelle Anfrage im Zusammenhang mit einer Standortsuche für ein Hundeheim, Hundehotel, Hundeschule einer schweizweit tätigen Organisation.

- Art. 22a (Hotelzone) Abs. 1:

Der neue Baugesetzes-Artikel zur Hotelzone bestimmt, dass in der Hotelzone Hotels mit hoteltypischen Service- und Dienstleistungen inkl. Gaststätten, Garni-Hotels zulässig sind. Da in Zernez auch Gruppenunterkünfte angeboten werden, beschloss die Gemeindeversammlung diese Unterkunftsart explizit als in der Hotelzone zulässig in das Baugesetz aufzunehmen und so Klarheit zu schaffen.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der kantonale Richtplan 2000 (KRIP2000) definiert die Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsgebietes (Kap. 5.2.1 Siedlungsgebiet, B Leitüberlegungen).

Ein regionales Siedlungskonzept der Region Engiadina Bassa liegt nicht vor.

Folgende Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung sind von der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision betroffen:

Thema	Obj.-Nr. Kanton	Obj.-Nr. Region	Objekt	Objektelement	Koordinationsstand
Schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler	09.SO.20		Zernez	Historischer Ortskern	Zwischenergebnis
Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung	09.SW.02	Ge-05	Zernez	Arbeitsplatzgebiete/ Gewerbe	Festsetzung
Landschaftsschutz	09.LS.14R	LS-14	Muottas da Clüs	Landschaftsschutzgebiet	Festsetzung

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde von der Gemeinde Zernez am 4. Juni 2003 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 21. September 2004 (Regierungsbeschluss Nr. 1325).

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft eine Änderung der folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 Zernez
- Zonenplan 1:1'000 Brail
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez

3.3 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Zernez
- Nutzungsplandaten
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)
- Natur- und Landschaftsinventar, ANU⁴
- Quartierplan-Entwurf Ruzön III der Caprez Ingenieure AG, Scuol, vom 4. Juni 2013
- Leitungskataster der Gemeinde Zernez

⁴ ANU: Amt für Natur und Umwelt

- Umgrenzung der Schutzzone S3 der Grundwasserschutzzone Rastò, Matthias Merz, dipl. Geologe ETH/ CHGEOL, Scuol
- Ausführungsprojekt „Ausbau Station Zernez, km 120.10-120.60“, RhB⁵ und Schneider Ingenieure AG, Chur

Analoge Daten und Grundlagen:

- Regionaler Richtplan Arbeitsplatzgebiete/ Gewerbe der Pro Engiadina Bassa vom 17. Juni 2013 (Stand Vorprüfung)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Gefahrenausscheidung Camping „Cul“
- Berechnung der Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinie, Betrieb Armon Bezzola, des Plantahof, vom 5. November 2013
- NIS-Beurteilung Nachweis der Rhätischen Bahn vom 12. November 2013
- Verschiedene Studien und Schreiben

4. Erweiterung Bauzone

4.1 Bevölkerungswachstum

Während der letzten sechs bis sieben Jahren hat die Gemeinde Zernez ein starkes Bevölkerungswachstum erlebt, welches sich auch in einer verstärkten Nachfrage nach Bauland äusserte. So wuchs die ständige Wohnbevölkerung innert fünf Jahren von 1'074 (31. Dezember 2006) auf 1'149 Einwohner (31. Dezember 2011) bzw. um 75 Personen an (jährlicher Durchschnitt ca. 15 Personen).

Bei jährlich 4-5 neuerstellten Wohngebäuden entspricht dies einer durchschnittlichen Belegung von ca. 3-4 Personen.

4.2 Übersicht über den Stand der Überbauung

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 ergibt sich aus der Übersicht über den Stand der Überbauung vom Juni 2003 eine überbaute Wohnbauzonenfläche von 23.1 ha.

⁵ RhB: Rhätische Bahn

Der Überbauungsstand über die ganze Gemeinde vom September 2008 präsentiert sich wie folgt:

Zone	Fläche Total	überbaut		nicht überbaut			
			%	baureif	%	innert 5 Jahren baureif	%
Dorfzone 1 (alter Dorfteil, vor Brand)	34'318 m ²	32'509 m ²	94.7 %	1'809 m ²	5.3 %	0 m ²	0.0 %
Dorfzone 2 (neuer Dorfteil, nach Brand)	70'195 m ²	67'314 m ²	95.9 %	2'881 m ²	4.1 %	0 m ²	0.0 %
Wohnzone 2	116'935 m ²	92'425 m ²	79.0 %	19'194 m ²	16.4 %	5'317 m ²	4.5 %
Wohnzone 3	22'682 m ²	15'612 m ²	68.8 %	7'070 m ²	31.2 %	0 m ²	0.0 %
Wohn- und Gewerbezone 3	49'383 m ²	32'932 m ²	66.7 %	966 m ²	2.0 %	15'485 m ²	31.4 %
Total Wohnen	293'513 m²	240'792 m²	82.0 %	31'919 m²	10.9 %	20'802 m²	7.1 %
Gewerbezone	58'456 m ²	50'581 m ²	86.5 %	7'875 m ²	13.5 %	0 m ²	0.0 %
Materialaufbereitungszone	34'445 m ²	34'445 m ²	100.0 %	0 m ²	0.0 %	0 m ²	0.0 %
Total Gewerbe	92'901 m²	85'026 m²	91.5 %	7'875 m²	8.5 %	0 m²	0.0 %
Sportzone	6'456 m ²	6'456 m ²	100.0 %	0 m ²	0.0 %	0 m ²	0.0 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	33'127 m ²	32'457 m ²	98.0 %	670 m ²	2.0 %	0 m ²	0.0 %
Zone für öffentliche Anlagen	18'207 m ²	11'704 m ²	64.3 %	6'503 m ²	35.7 %	0 m ²	0.0 %
Parkierungszone	4'372 m ²	3'908 m ²	89.4 %	464 m ²	10.6 %	0 m ²	0.0 %
Total öffentlich	62'162 m²	54'526 m²	87.7 %	7'637 m²	12.3 %	0 m²	0.0 %
Total	448'576 m²	380'344 m²	84.8 %	47'431 m²	10.6 %	20'802 m²	4.6 %

Der überarbeitete Überbauungsstand vom Mai 2013 zeigt folgendes Bild:

Grundnutzungszone	Total		überbaut			nicht überbaut		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%
Dorfzone 1 (alter Dorfteil, vor Brand)	34'318	3.4	34'035	3.4	99	283	0.0	1
Dorfzone 2 (neuer Dorfteil, nach Brand)	70'196	7.0	69'831	7.0	99	365	0.0	1
Wohnzone 2	126'943	12.7	105'825	10.6	83	21'118	2.1	17
Wohnzone 3	22'682	2.3	16'854	1.7	74	5'828	0.6	26
Wohn- und Gewerbezone	49'383	4.9	33'146	3.3	67	16'238	1.6	33
Total Wohnbauzonen	303'522	30.4	259'692	26.0	86	43'830	4.4	14
Gewerbezone	58'454	5.8	50'581	5.1	87	7'873	0.8	13
Total Gewerbe- und Industriezonen	58'454	5.8	50'581	5.1	87	7'873	0.8	13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	33'127	3.3	32'457	3.2	98	670	0.1	2
Zone für öffentliche Anlagen	18'207	1.8	11'704	1.2	64	6'503	0.7	36
Total öffentliche Zonen	51'334	5.1	44'162	4.4	86	7'173	0.7	14
Parkierungszone	4'380	0.4	4'380	0.4	100	0	0.0	0
Materialaufbereitungszone	34'439	3.4	34'439	3.4	100	0	0.0	0
Sportzone	6'456	0.6	6'456	0.6	100	0	0.0	0
Total Spezialzonen	45'275	4.5	45'275	4.5	100	0	0.0	0
Total Bauzonen	458'585	45.9	399'709	40	87.2	58'876	6	12.8

Die Auswertungen der vergangenen Bautätigkeit ergeben folgendes Bild (ganze Gemeinde):

Periode	überbaute Wohnbauzonen-Fläche [ha]				
	Überbauungsstand			Periode	jährlich
	2003	2008	2013		
überbaut 1970-2000 (RB Nr. 1325 v. 21.09.2004)				7.9-12.0	0.3-0.4
überbaut Juni 2003 bis September 2008	23.1	24.1		1.0	0.2
überbaut September 2008 bis Mai 2013		24.1	26.0	1.9	0.4
überbaut Juni 2003 bis Mai 2013	23.1		26.0	2.9	0.3

Gestützt auf die Auswertung ergibt sich ein Wohnbauzonenbedarf von ca. 4.5 – 6.0 ha für die nächsten 15 Jahre (Planungsperiode), was dem ausgewiesenen Bedarf der Regierung im Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 entspricht.

In der Übersicht UEB vom Mai 2013 wird ein momentaner Stand an Wohnbauzonenreserven von ca. 4.4 ha ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Wohnbauzonenreserve gemäss Trendmethode um 0.1 ha bis 1.6 ha durch Einzonung vergrössert werden kann.

4.3 Geplante Einzonung von Wohnbauzonen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist die Einzonung der folgenden Flächen in eine Wohnbauzone geplant:

Fraktion	Parz. Nr.	Nutzungszone rechtskräftig	Nutzungszone neu	Fläche m ²	überbaut m ²
Zernez	217	Zone künftige bauliche Nutzung, übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 2	11'413	nein
	220	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	3'733	nein
	221	übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 2	129	nein
	210	übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone	140	ja
	101, 102, 104	sistiert	Dorfzone 1	2'194	nein
	18	Parkierungszone	Dorfzone 2	233	ja
Brail	397	Zone künftige bauliche Nutzung übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 2	756	ja
Total gesamt				18'598 (1.9 ha)	
Total Neueinzonung nicht überbaut				17'469 (1.7 ha)	

Die neu in die Wohnbauzone überführte, unüberbaute Fläche (Wohnbauzonen-Reserve) beträgt somit ca. 1.7 ha.

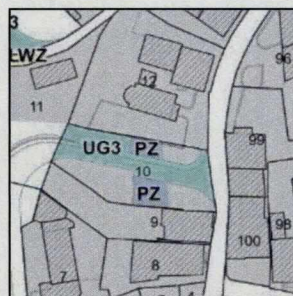
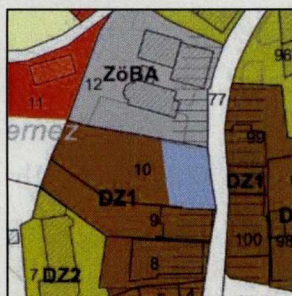
4.4 Übersicht über den Stand der Überbauung nach der Ortsplanungs-Teilrevision

Der Überbauungsstand nach der Ortsplanungs-Teilrevision präsentiert sich wie folgt:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%
DORFZONE 1 (alter Dorfteil, vor Brand)	35'986	3.60	33'900	3.39	94	2'086	0.21	6
DORFZONE 2 (neuer Dorfteil, nach Brand)	70'429	7.04	70'064	7.01	99	365	0.04	1
WOHNZONE 2	141'983	14.20	105'154	10.52	74	36'828	3.68	26
WOHNZONE 3	22'682	2.27	16'854	1.69	74	5'828	0.58	26
WOHN- UND GEWERBEZONE	49'523	4.95	33'286	3.33	67	16'238	1.62	33
WOHNBAUZONEN	320'603	32.06	259'259	25.93	81	61'344	6.13	19
GEWERBEZONE	73'504	7.35	50'118	5.01	68	23'386	2.34	32
GEWERBEZONEN	73'504	7.35	50'118	5.01	68	23'386	2.34	32
ZONE FÜR ÖFFENTL. BAUTEN UND ANLAGEN	33'127	3.31	32'457	3.25	98	670	0.07	2
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ANLAGEN	18'852	1.89	11'704	1.17	62	7'148	0.71	38
ÖFFENTLICHE ZONEN	51'979	5.20	44'161	4.42	85	7'818	0.78	15
Hotelzone	2'660	0.27	633	0.06	24	2'026	0.20	76
SPORTZONE	6'456	0.65	6'456	0.65	100	0	0.00	0
MATERIALAUFBEREITUNGSZONE	34'439	3.44	34'439	3.44	100	0	0.00	0
PARKIERUNGSZONE	3'541	0.35	3'541	0.35	100	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	47'096	4.71	45'069	4.50	96	2'026	0.20	4
TOTAL BAUZONEN	493'182	49.32	398'607	39.86	81	94'574	9.45	19

Gestützt auf die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betragen die Wohnbauzonenreserven neu ca. 6.1 ha.

Der Vergleich zwischen den Überbauungsständen vom Mai 2013 und nach der Teilrevision der Ortsplanung zeigt eine rund 135 m² kleinere überbaute Dorfzone 1. Dies rührt daher, dass im Zusammenhang mit der neuen Postautozufahrt zum Bahnhof über die Parzelle Nr. 10 die nördliche Restfläche des Grundstücks aus der rechtskräftigen Dorfzone 1 entlassen und der Parkierungszone sowie dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen wurde. In den bisherigen Überbauungsständen wurde die betroffene Fläche als überbaut ausgewiesen.



4.5 Bauzonengrösse gemäss Trendmethode

Gestützt auf die jährlich neu überbauten Wohnbauzonen-Flächen in den untersuchten Zeiträumen (vgl. Ziffer 4.2) und bei einem angenommenen Baulandbedarf von ca. 800 m² pro Gebäude ergibt sich eine durchschnittliche Zunahme zwischen 2.5 und 5 Wohngebäuden pro Jahr. Nach einem kurzen Einbruch zwischen 2003 und 2008 hat sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren bei ca. 5 Wohngebäuden gefestigt. Dies hauptsächlich aufgrund der aktiven Baulandpolitik der Gemeinde und der verstärkten Nachfrage nach Erstwohnungen aus dem Oberengadin.

Es wird angenommen, dass die Baulandnachfrage auf hohem Niveau anhalten wird, so dass für die nächste Planungsperiode von einem Wohnbauzonenbedarf gemäss Trendmethode von ca. 6.0 ha ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Reduktion der überbauten Wohnbauzonenfläche entspricht die neu vorhandene Wohnbauzonen-Reserve von rund 6.1 ha somit dem 15-jährigen Bedarf nach Art. 15 RPG⁶.

4.6 Übereinstimmung der Bauzonen-Erweiterungen mit den Richtplan-Vorgaben

Gemäss KRIP2000 werden Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorgenommen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Umweltbelastung soll dabei gesamthaft möglichst gering gehalten werden.

Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zudem an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen;
- In städtischen Räumen/ Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept;
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf);
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept;
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt;
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes.

⁶ RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung

Anforderungen KRIP2000	Nachweis, Erläuterungen
Leitbild, Zielvorstellungen	<u>Wohnzone 2 „Ruzön III“ (Parz. Nrn. 217, 220 und 221):</u> Für die Einzonungsflächen hat die Gemeinde Zernez mit den Grundeigentümern einen Vorkaufsvertrag abgeschlossen, so dass die Flächen nach der Genehmigung der Einzonung in den Besitz der Gemeinde übergehen. Damit wird die seit langem erfolgreich praktizierte aktive Baulandpolitik der Gemeinde weitergeführt. Die Baulandabgabe und die Überbauungs-Etappierung können so optimal gesteuert werden. Mit der Überlagerung mit der Zone für einheimischen Wohnungsbau soll ganz klar der Erstwohnungsbau gefördert werden. Im Rahmen der Quartierplanung ist die Aufteilung in 20 Bauparzellen mit Parzellengrößen zwischen 500 m² und 800 m² vorgesehen. <u>Dorfzone 1 „Davo Röven“ (Parz. Nrn. 101, 102, 104):</u> Die Einzonung wurde von der Gemeinde bereits am 4. Juni 2003 beschlossen. Aus Ortsbaulichen und gestalterischen Gründen wurde die Einzonung jedoch bis heute von der Regierung nicht genehmigt. Um eine Ortsbaulich und gestalterisch optimale Überbauung zu gewährleisten, wird die Fläche mit einer Folgeplanung belegt. Konzeptionell wird das Baugebiet im Rahmen des Projektes „Zernez Energia 2020“ vertiefter bearbeitet. <u>Hotelzone „Selva“ (Parz. Nr. 319):</u> Etwas abgesetzt vom Dorf in Richtung Ofenpass liegt das Hotel „Selva“. Das bestehende Hotelgebäude ist rechtskräftig der Wohnzone 2 zugewiesen. Es liegt ein Erweiterungsprojekt vor, welches jedoch die Festlegungen der Regelbauweise in der Wohnzone 2 überschreitet. Bestehende Hotels wurden bisher den üblichen Bauzonen zugewiesen (hauptsächlich den Dorf- und Wohnzonen). Die Erfahrungen der letzten Bauvorhaben im Hotelbereich zeigen, dass die Zonenbestimmungen und insbesondere die Regelbauweise in vielen Fällen für Hotelbauten zu einschränkend sind und die Bauvorhaben oftmals nur über Ausnahmeregelungen bewilligt werden konnten. Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Situation und aufgrund des zwischenzeitlich vom Schweizer Volk angenommenen Verfassungsartikel über den Zweitwohnungsbau entschieden, für zukünftige Hotel-Bauvorhaben, welche nicht innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert werden können, eine eigenständige Hotelzone auszuscheiden. <u>Gewerbezone „Cul“ (Parz. Nrn. 187, 188 (Teilfläche), 195, 197 (Teilfläche) und 198 (Teilfläche):</u> „Cul“ ist bereits heute aufgrund seiner Lage im Schnittpunkt zwischen Ober- und Unterengadin ein wichtiges, grossflächiges Gewerbegebiet. In der Richtplanung (Kanton und Region) ist es als wichtiges Gebiet für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung bezeichnet. Der Standort ist verkehrsmässig (Strasse und Bahnanschluss) gut erschlossen und liegt klar abgetrennt von den Wohngebieten. Einziger erkennbarer Konflikt, welcher im Rahmen einer Folgeplanung zu lösen sein wird, ist der an das Gewerbegebiet anstossende, bestehende Campingplatz. Der Regionale Richtplanung wird zurzeit überarbeitet (Stand: vorgeprüft). Aus regionaler und kommunaler Sicht soll der Standort mit der Ansiedlung neuer Betriebe gestärkt werden. Die Gemeinde arbeitet diesbezüglich bereits heute eng mit dem Regionalentwickler zusammen. <u>Weitere Einzonungen:</u> Weitere Einzonungen betreffen Kleinflächen mit Bauabsichten oder bereits überbaute Flächen.
In städtischen Räumen/ Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept	Ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept ist nicht vorhanden. Die Gemeinde Zernez liegt gemäss kantonalem Richtplan im ländlichen Raum, wo ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept nicht zwingend erforderlich ist.

Anforderungen KRIP2000	Nachweis, Erläuterungen
Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)	<u>Wohnzone 2 „Ruzön III“ (Parz. Nrn. 217, 220 und 221):</u> Die beiden Etappen Ruzön I und Ruzön II der Wohnzone 2 mit überlagerter Zone für einheimischen Wohnungsbau wurden nach der Einzonung innert kürzester Zeit an Bauwillige vermittelt und überbaut. Für die neue Etappe Ruzön III liegt der Gemeinde bereits wieder eine Warteliste mit aktuell 8 ernsthaften Bauinteressenten vor (reservierte Fläche ca. 0.7 ha; je hälftig auswärtige und einheimische Bauwillige). Unter anderem ist auch ein Mehrfamilienhaus mit 12-15 Wohnungen in Planung. <u>Hotelzone „Selva“ (Parz. Nr. 319):</u> Die Eigentümer haben bereits vor einigen Jahren der Gemeinde ihren Erweiterungsbedarf angemeldet und ihre Absichten periodisch durch Nachfrage bekräftigt. Der Gemeinde liegt ein Projektentwurf für eine Restaurant-Erweiterung, Modernisierungen sowie Anpassungen an die Anforderungen von Menschen mit Behinderungen vor. Die geplante Hotelzone „Selva“ wird bereits zu einem Grossteil vom Projekt (Erweiterungsbau, Parkplatz, Spielplatz) beansprucht. Einzelne Flächenanteile bilden zugleich auch Reserven, welche später durch anderweitige Nutzungen reaktiviert werden können. <u>Gewerbezone „Cul“ (Parz. Nrn. 187, 188 (Teilfläche), 195, 197 (Teilfläche) und 198 (Teilfläche):</u> Die bestehende Gewerbezone „Cul“ weist zurzeit noch ca. fünf ungenutzte Grundstücke auf. Diese Parzellen haben teilweise eine ungünstige Form für eine gewerbliche Nutzung oder sind schlecht erschlossen. Mit der beabsichtigten Folgeplanung (Arealplanung) soll die Gewerbezone für eine optimale Nutzung vorbereitet werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Zernez wird als Festsetzung in den Regionalen Richtplan aufgenommen. Die Arbeiten sind im Gange (Richtplanobjekt Nr. Ge-05). Der zukünftige Bedarf an Gewerbezone-Flächen ist schwierig abzuschätzen. Die Erfahrungen zeigen aber, dass bei Interesse die nachgefragte Fläche innert nützlicher Frist bereitgestellt werden muss, ansonsten das Gewerbe kein Interesse am Standort hat. Es ist deshalb notwendig, dass die Gemeinde entsprechende Bauzonen-Reserven zur Verfügung hat. Für die Ansiedlung von Betrieben sind jedoch die Gemeinde und der Regionalentwickler gefordert.
Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	Mit den nachgelagerten Folgeplanungen (Areal- und Quartierplanungen) besteht Gewähr für ein ausgereiftes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
Keine anderen überwiegenden Interessen berührt	<u>Wohnzone 2 „Ruzön III“ (Parz. Nrn. 217, 220 und 221):</u> Keine. <u>Dorfzone 1 „Davo Röven“ (Parz. Nrn. 101, 102, 104):</u> Das Baugebiet betrifft einen ortsbaulich heiklen Standort gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der bauliche und gestalterische Umgang mit der Situation soll anhand einer Folgeplanung ausgearbeitet werden. <u>Hotelzone „Selva“ (Parz. Nr. 319):</u> Der südliche Flächenteil der Parz. Nr. 319 wird von einer Schutzzone SIII gemäss detaillierter Grundwasser- und Quellschutzzonen-Ausscheidung überlagert. Unter Beachtung von speziellen Voraussetzungen sind bauliche Nutzungen gemäss Entwurf des Schutzzonen-Reglements zulässig.

Anforderungen KRIP2000	Nachweis, Erläuterungen
	<u>Gewerbezone „Cul“ (Parz. Nrn. 187, 188 (Teilfläche), 195, 197 (Teilfläche) und 198 (Teilfläche):</u> Keine (Interessenabwägung zwischen Gewerbezone und landwirtschaftlicher Nutzung im Regionalen Richtplan). Die Nachweise bezüglich FAT⁷-Mindestabstand und NISV⁸-Abstand bei den Parz. Nrn. 187, 188 und 198) befinden sich bei den Erläuterungen zur Einzonung (Ziffer 5.2.4).
Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes	<u>Wohnzone 2 „Ruzön III“ (Parz. Nrn. 217, 220 und 221):</u> Die Neueinzonungsfläche geht in das Eigentum der Gemeinde über, welche auch die Vermarktung der Grundstücke vornimmt. Ein Vorkaufsvertrag liegt vor. <u>Dorfzone 1 „Davo Röven“ (Parz. Nrn. 101, 102, 104):</u> Die Wohnbauzone ist im Besitz privater Eigentümer, deren Wohnhäuser auf dem jeweiligen Grundstück liegen. Von den Grundeigentümern sind Ideen für eine (gemeinschaftliche) Nutzung des Baulandes bekannt. <u>Hotelzone „Selva“ (Parz. Nr. 319):</u> Die ausgeschiedene Hotelzone liegt vollständig auf Boden der Grundeigentümer. Die Verfügbarkeit für die geplante Erweiterung ist somit gegeben. <u>Gewerbezone „Cul“ (Parz. Nrn. 187, 188 (Teilfläche), 195, 197 (Teilfläche) und 198 (Teilfläche):</u> Die grösste Einzonungsfläche (Parz. Nr. 197) steht im Eigentum der Gemeinde. Daneben stehen die Landflächen im Besitz des Diözesan-Kultus-Vereins (Parz. Nr. 195) und zwei privaten Grundeigentümern (Parz. Nrn. 187 und 188). Abklärungen mit dem Diözesan-Kultus-Verein haben ergeben, dass das Bauland gemäss Praxis dieser Grundeigentümerin nicht verkauft sondern nur im Baurecht abgegeben werden soll (übliche Praxis). Die Gemeinde hat sich entschlossen, auf die Ausarbeitung von Kaufrechtsverträgen zum Nachweis der Verfügbarkeit für die Parz. Nrn. 187 und 188 zu verzichten. Sie ist der Auffassung, dass die Festlegung zur Erarbeitung eines Arealplanes mit direkter Belastung der Kosten an die betroffenen Eigentümer genügen sollte, das Bauland verfügbar zu machen.

4.7 Weitere Ein- und Umzonungen

Folgende Einzonungen von Nichtbauzonen in Bauzonen werden mit dieser Teilrevision der Ortsplanung zudem vorgenommen:

⁷ FAT: Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART: Agroscope Reckenholz-Tänikon

⁸ NISV: Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Fraktion	Parz. Nr.	Nutzungszone rechtskräftig	Nutzungszone neu	Fläche m ²
Zernez	319 (Teil)	Parkierungszone, Landwirtschaftszone	Hotelzone	2'659
	217 (Teil)	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone für öffentliche Anlagen	329
	198 (Teil)	übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	323
	195	Zone für künftige bauliche Nutzung	Gewerbezone	3'478
	197 (Teil)	Zone für künftige bauliche Nutzung	Gewerbezone	7'095
	187	Landwirtschaftszone	Gewerbezone	3'393
	188 (Teil)	Landwirtschaftszone	Gewerbezone	1'546
Total				18'823 [1.9 ha]

5. Änderung der Planungsmittel

5.1 Änderung Baugesetz

1. Art. 4 a) Baukommission

Die Baukommission soll von 3 auf 5 Mitglieder aufgestockt werden. Dafür wird auf die Bezeichnung von 2 Stellvertretern verzichtet. Die Vergrösserung der Baukommission bewirkt eine breitere Abstützung in der Entscheidungfindung.

2. Art. 5 b) Dorfbildkommission

Bisher wurde die Dorfbildkommission gemäss Baugesetz nur als beratendes Organ des Gemeindevorstandes bei Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie bei geschützten oder erhaltenswerten Bauten eingesetzt. Es hat sich jedoch als sinnvoll gezeigt, wenn die Dorfbildkommission bereits bei der Prüfung der Bauvorhaben durch die Baukommission einbezogen werden kann. Dies ermöglicht der Baukommission eine umfassende Prüfung des Bauvorhabens vorzunehmen und der Baubehörde eine fundierte Empfehlung abzugeben. Neben einer Qualitätssteigerung in der Baugesuchsprüfung erhofft sich die Baubehörde eine Verfahrensbeschleunigung.

3. Art. 11 Zonenschema

Ergänzung des Zonenschemas mit der Regelbauweise der neu eingeführten Hotelzone. Die Ausführungen befinden sich im Abschnitt zur Hotelzone.

4. Art. 15^{bis} An- und Nebenbauten

Das rechtskräftige Baugesetz enthält keine Definition, was unter einer An- und Nebenbaute zu verstehen ist. Dies führte in der Vergangenheit bei der Beurteilung von Baugesuchen immer wieder zu Diskussionen zwischen Baubehörde, Baukommission sowie Gesuchsteller und Projektverfasser. Behelfsmässig stützte sich die Baubehörde immer wieder auf Art. 35 Abs. 2 (Freihaltebereich), wo ausnahmsweise oberirdische An- und Nebenbauten von max. 18 m² Grundfläche und 3.5 m Firsthöhe gestattet werden können. Um bezüglich An- und Nebenbauten Klarheit zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen die Bestimmung von Art. 15^{bis} in das Baugesetz aufzunehmen.

5. Art. 16 Nutzungsübertragung und Parzellierung

Gemäss Abs. 3 letzter Satz kann der Gemeindevorstand Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen. Die Anmerkung soll mit der vorliegenden Änderung zwingend werden.

6. Art. 21 Wohn- und Gewerbezone

Reine Umformulierung des ersten Satzes (Umschreibung des Zonenzweckes) ohne den Zonenzweck zu ändern.

7. Art. 22 Gewerbezone

Streichung von Abs. 3. Die notwendigen Schutzmassnahmen sind bereits gestützt auf die arbeitsrechtlichen Erlasse zu treffen, deshalb wird Abs. 3 als unnötig erachtet.

8. Art. 22a Hotelzone

Art. 22a steht im Zusammenhang mit der Einführung einer Hotelzone (vgl. Ziffer 5.2.3) in der Gemeinde Zernez. Die bestehenden Beherbergungsbetriebe liegen heute in unterschiedlichen Bauzonen (Dorfzone 1 und 2, Wohnzone 2 und 3) und weisen differente Baumasse (Gebäudelänge, Firsthöhe, Volumen, Nutzflächen) auf. Die rechtskräftigen Bestimmungen und Festlegungen in den Standortbauzonen der bestehenden Hotelbetriebe schränken diese bei Erneuerungen oder notwendigen Erweiterungen stark

ein oder erfordern oft sogar die Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch die Baubehörde.

Der Tourismus ist für die Gemeinde Zernez ein wichtiges wirtschaftliches Standbein, weshalb sich der Gemeindevorstand entschlossen hat, mit der Schaffung einer Hotelzone bessere Rahmenbedingungen für die Beherbergungsbetriebe zu schaffen.

Die Festlegungen zur neuen Hotelzone umfassen die Zonenbestimmungen sowie die zugehörige Regelbauweise im Zonenschema. Die Maximalmasse der Regelbauweise orientieren sich an den bestehenden Bauzonen der Gemeinde. Um die Beherbergungsbetriebe nicht unnötig einzuschränken, wurde zudem die Möglichkeit eingeräumt, mit der Ausarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung über die ganze Hotelzone die Regelbauweise im Rahmen von Art. 10 Abs. 3 des Baugesetzes zu öffnen (Abs. 4). Im Vordergrund für die Ausarbeitung spezieller Planungsinstrumente stehen dabei insbesondere projektbezogene Planungen.

Eine weitere Ausnahme in Bezug auf die Regelbauweise wird mit der Bestimmung von Abs. 3 bestehenden Hotels zugestanden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und der langfristige Betrieb sichergestellt ist.

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Zernez enthält keine Definition bezüglich Hotel- oder Beherbergungsbetriebe, weshalb in Abs. 1 und 2 umschrieben werden muss, welche Betriebe in der Hotelzone angesiedelt werden dürfen und welche Grösse hotelergänzende Betriebe (z.B. Coiffeursalon, Sportgeschäft usw.) maximal aufweisen dürfen. Ganz klar von den zugelassenen Betrieben ausgenommen sind Aparthotels.

In Bezug auf die Ausnützung wurden Hotelbauten im rechtskräftigen Baugesetz nicht bevorzugt behandelt. Sofern die Betriebe in einer Bauzone mit einer Ausnützungsziffer liegen, muss diese eingehalten werden und es können nur die Bruttogeschossflächen gemäss Art. 15 Abs. 5 Baugesetz in Abzug gebracht werden. Dadurch ist Grösse der Hotelbetriebe heute stark eingeschränkt. Dies hat die Gemeinde dazu bewogen, auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer in der Hotelzone zu verzichten. Damit haben alle Hotelbetriebe die gleichen Voraussetzungen. Bauvorhaben innerhalb der

Regelbauweise sind in ihrer Dimension klar begrenzt und grössere Hotelvorhaben benötigen weitergehende planerische Massnahmen, womit die Gemeinde bezüglich Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung genügend Einfluss nehmen kann. Bei der Ausarbeitung einer Folgeplanung ist zudem die Gestaltungsberatung (in der Regel die Dorfbildkommission) beizuziehen.

9. Art. 46^{bis} Arealplan „Cul“
Art. 46^{ter} Arealplan „Davo Röven“

Diese beiden neu eingefügten Artikel stehen in Zusammenhang mit den beiden Arealplänen, welche im Rahmen der Ortsplanungs-Teilrevision erlassen werden. Sie legen hauptsächlich die Zielsetzungen der Arealpläne fest. Ergänzende Ausführungen sind unter den jeweiligen Festlegungen zu finden (Ziffer 5.2.4 und Ziffer 5.2.11).

10. Art. 47 Baubewilligung

Mit der Änderung der Abs. 2 und 3 werden das Vorgehen bezüglich Entscheid über die Baubewilligungspflicht eines Bauvorhabens und die Art des Verfahrens aus Art. 78 MBauG⁹ und mit den Abs. 8-10 die Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens an den Gesuchsteller aus Art. 79 MBauG übernommen.

11. Art. 50 Zone für einheimischen Wohnungsbau

Die Anpassungen sind insbesondere gestützt auf die Zweitwohnungsbestimmungen notwendig. Die rechtskräftigen Bestimmungen werden so geändert, dass in der Zone für einheimischen Wohnungsbau nur noch Erstwohnungen zulässig sind. Die bisherige Möglichkeit, 30% der Bruttogeschossfläche für temporäre Wohnzwecke zu nutzen entfällt, da die Gemeinde Zernez in der Statistik des Bundes als Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% geführt wird.

⁹ MBauG: Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2012 (MBauG 12)

Abs. 8 stellt sicher, dass für die bestehenden Bauten in der Zone für einheimischen Wohnungsbau die bei der Bewilligungserteilung rechtskräftigen Vorschriften weiterhin gelten und nicht die neuen Bestimmungen zur Anwendung gelangen.

Mit dem zusätzlichen Abs. 10 untermauert die Gemeinde vorerst in der Zone für einheimischen Wohnungsbau ihre Bestrebungen die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen in Zernez auf eine CO₂-neutrale Ebene zu bringen. Hierzu initiierte die Gemeinde zusammen mit der ETH¹⁰ Zürich und zwei Umsetzungspartnern (private Unternehmen) und mit Unterstützung der KTI¹¹ das Projekt „Zernez Energia 2020“. Das Ziel des Projektes ist die Erarbeitung eines Aktionsplanes für die Gemeinde Zernez, um diese bis 2020 vollständig mit Energie aus eigener CO₂-neutraler Produktion zu versorgen. Die Umsetzung des Aktionsplanes soll schlussendlich in einem Energierichtplan und/ oder in weiteren Planungsmitteln über das ganze Dorf Zernez vollzogen werden.

12. Art. 53 Einfriedungen

Weil die im Artikel festgelegte drei-jährige Übergangsfrist zur Entfernung von Stacheldrahtzäunen bereits abgelaufen ist, wird der entsprechende Satzteil aus der Bestimmung gestrichen.

13. Art. 56 Antennen

Die Anwendung der Bestimmung, dass pro Gebäude nur eine Aussenantenne gestattet ist, hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Probleme ergeben sich häufig in Gebäuden, wo verschiedene Nationalitäten zusammenleben. Die Kopplung an eine einzige Antenne ist in diesen Situationen nahezu unmöglich, da jede Person Fernsehsendungen und Radioprogramme in der eigenen Muttersprache hören will. Auch nach Wegfall der Bestimmungen ist es das Bestreben der Baubehörde die Zahl der Antennen auf das absolut notwendige zu beschränken.

¹⁰ ETH: Eidgenössische Technische Hochschule

¹¹ KTI: Kommission für Technologie und Innovation

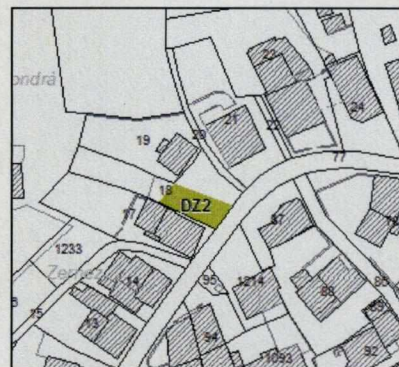
14. Art. 60 a) Pflichtparkplätze

Mit der Überarbeitung der Vorgaben über die bereitzustellenden Pflichtparkplätze in Abs. 2 will die Baubehörde eine eindeutige Regelung für die Berechnung der notwendigen Pflichtparkplätze einführen. Das heutige Baugesetz lässt ausser bei Beherbergungsbetrieben und Gaststätten grosse Spannweiten bei der Berechnung der Pflichtparkplätze zu. Dies führte in der Vergangenheit häufig zu grossen Diskussionen.

5.2 Zonenplan 1:2'000 Zernez Dorf

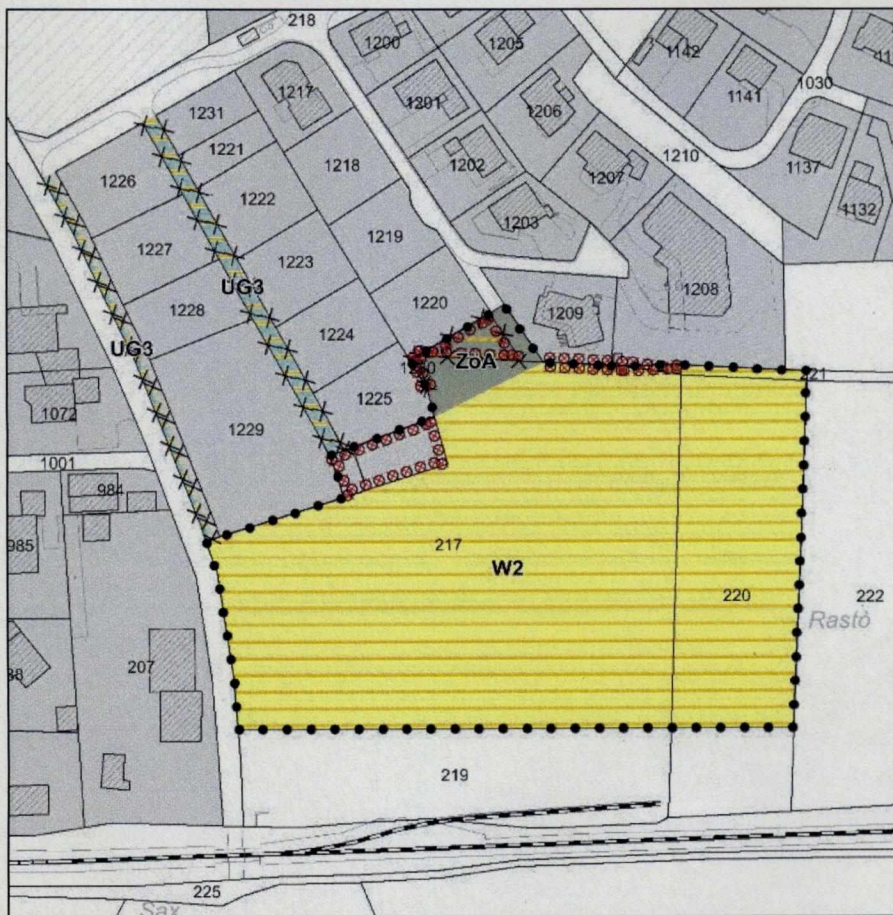
5.2.1 Dorfzone 2 beim Hotel Crusch Alba

Die Umzonung einer Fläche von ca. 233 m² von der Parkierungszone in die Dorfzone 2 auf der Parz. Nr. 18 steht im Zusammenhang dem Bau eines Wintergartens als Erweiterung des bestehenden Restaurants.



5.2.2 Wohnzone 2 und Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet „Ruzön“

Anlässlich der Ortsplanungs-Teilrevision im Jahre 2009 (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2009; Genehmigung der Regierung mit Beschluss Nr. 966 vom 29. September 2009) wurde von der Gemeinde eine Fläche von rund 1.15 ha in die Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht und Überlagerung mit einer Zone für einheimischen Wohnungsbau eingezont (Ruzön II). Diese Fläche wurde innert 2-3 Jahren überbaut. Mit der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision werden die Flächen der in der Zwischenzeit realisierten Erschliessungsstrasse im Quartier und der Versickerung entlang der Via Muglinè von der Wohnzone 2 in das übrige Gemeindegebiet umgezont (Umzonung von ca. 0.07 ha Wohnbauzone in Nichtbauzone).



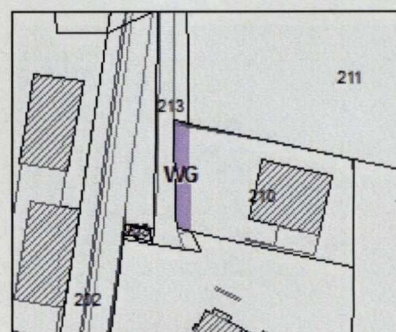
Die grosse Nachfrage nach Bauland für den einheimischen Wohnungsbau veranlasst die Gemeinde eine nächste Etappe in die Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht und mit Überlagerung der Zone für einheimischen Wohnungsbau einzuzonen (Ruzön III). Ein Teil der Einzonung wird zudem der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen (geplanter öffentlicher Platz). Die neue Etappe schliesst südlich an die Etappen Ruzön I und Ruzön II an und erstreckt sich bis zum Umschlagplatz der RhB an den Bahngeleisen. Die Einzonung umfasst die Parzellen Nr. 217 (rechtskräftig Zone für künftige bauliche Nutzung, ES II, und übriges Gemeindegebiet, ES III) und 220 (rechtskräftig Landwirtschaftszone). Die Einzonungsfläche der Wohnzone 2 beträgt ca. 1.53 ha und diejenige der Zone für öffentliche Anlagen ca. 0.06 ha. In dieser Betrachtung enthalten sind zudem die Erschliessungsstrassen- und Parkierungsflächen, welche erst später nach ihrer Realisierung aus der Bauzone entlassen werden.

Die Einzonung stützt sich auf ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept für das gesamte Gebiet „Ruzön“. Für das Quartier „Ruzön III“ wird ein Quartierplan ausgearbeitet.

Im Rahmen der Quartierplan-Erarbeitung werden Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die RhB getroffen (Bau eines Lärmschutzdammes).

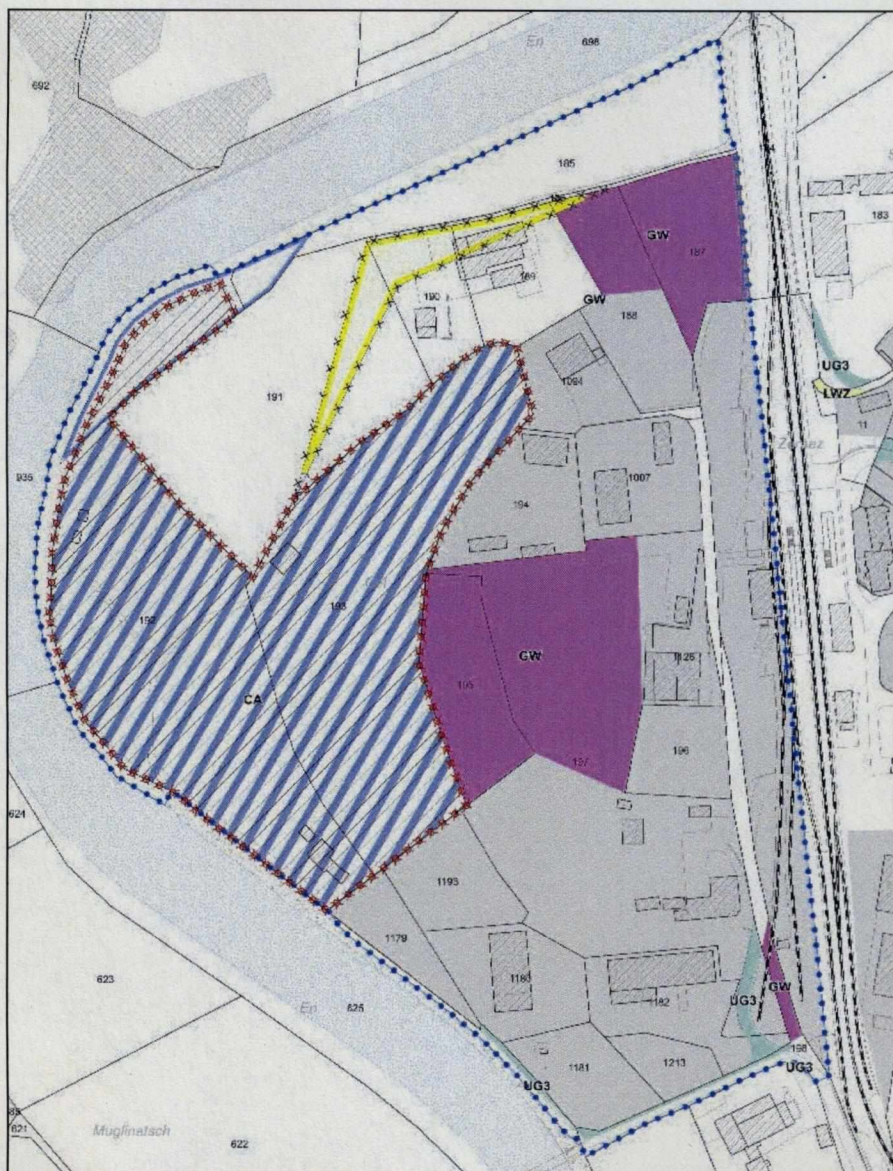
5.2.3 Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Muglinè“

Die Gemeinde hat zugunsten der Parz. Nr. 210 vor einiger Zeit einen Streifen von ca. 140 m² Land von der Strassenparzelle Nr. 213 abgetreten. Diese kleine Teilfläche wird vorliegend vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone überführt.



5.2.4 Änderungen im Gebiet „Cul“

Das Gebiet „Cul“ umfasst die Fläche zwischen Inn und der Bahngeleise der RhB. Genutzt wird das Areal vorwiegend für Gewerbe, Camping und Landwirtschaft.



1. Camping

Auf den Parz. Nrn. 192 und 193 wird seit langem ein Campingplatz betrieben. Die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 hat deshalb die betroffenen Flächen der Campingzone zugewiesen. Aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefährdung des Campingplatzes durch den Inn hat die Regierung die Genehmigung der Campingzone sistiert bis die notwendigen Schutzmassnahmen erstellt worden sind (Regierungsbeschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004).

Gemäss Protokoll der Gefahrenkommission 3 vom 14. Juli 2011 wurden zwischenzeitlich die Schutzmassnahmen in Form eines Schutzdammes und einer Schwelle quer zur Zufahrtsstrasse beim Campingeingang ausgeführt. Das Campingareal liegt damit bis auf die nordwestliche kleine Fläche (Gefahrenzone 2) ausserhalb einer Gefahrenzone.

Die Genehmigung der Campingzone kann nun grundsätzlich gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Juni 2003 vollzogen werden (daher nicht Bestandteil dieser Ortsplanungs-Teilrevision). Ausgenommen davon ist der nordwestliche Teil, welcher aufgrund seiner Lage in der Gefahrenzone 2, bis zur beabsichtigten Realisierung der Schutzmassnahmen sistiert bleibt.

2. Gewerbezone

Zernez gilt gemäss kantonalem Richtplan als „Ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet“. Das Angebot an Gewerbebauland-Flächen konzentriert sich hauptsächlich auf das Gewerbegebiet „Cul“. Grössere, zusammenhängende, unbebaute Flächen sind jedoch kaum vorhanden.

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch und in Bezug auf die zu erwartenden Emissionen gut gelegen. Neben einem Bahnanschluss (Verladestation) und einem direkten Strassenanschluss an die Engadinerstrasse (der Verkehr vom und nach dem Oberengadin tangiert das Dorf Zernez nicht) ist seit dem Bahnhof-Umbau auch eine direkte Langsamverkehrsanbindung zum Dorf vorhanden.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll aus Sicht der Gemeinde und mit Unterstützung des Regionalentwicklers gefördert werden. Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen Baulandreserven in „Cul“ auszuscheiden. Neu in die Gewerbezone eingezont werden

- Parz. Nrn. 195 und 197 (Teilfläche): Die Fläche ist rechtskräftig der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Die absehbare gewerbliche Nutzung bedingt die Suche nach einem Ersatzstandort für den bestehenden Fussballplatz. Ein möglicher Ersatzstandort liegt dabei bei der Schulanlage und den weiteren Sportanlagen im Gebiet „Ur-tatsch“ (Nutzung von Synergien).

- Die nördlich an die rechtskräftig ausgeschiedene Gewerbezone anschliessende Fläche zwischen Landwirtschaftsbetrieb, Land- und Forstwirtschaftsweg sowie Eisenbahn soll der Gewerbezone zugewiesen werden.

Mit diesen Massnahmen wird die bestehende Gewerbezonesfläche „Cul“ von ca. 4.8 ha um ca. 1.6 ha auf rund 6.4 ha vergrössert (Vergrösserung um ca. 33%).

Die Einzonungsflächen auf den Parz. Nrn. 187, 188 und 198 müssen bezüglich Mindestabständen gemäss NISV¹² und FAT¹³-Richtlinie überprüft werden:

- Mindestabstand zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Die Einzonungsflächen der Parz. Nrn. 187 und 198 liegen in der Nähe der Gleisanlagen der RhB, deren Stromübertragungsleitungen nichtionisierende Strahlung verursachen.

Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Die Anlagegrenzwerte müssen grundsätzlich an Orten mit empfindlicher Nutzung (OmeN) eingehalten werden. Als OmeN gelten laut Art. 3 Abs. 3 NISV:

- a) Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten,
- b) öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze und
- c) diejenigen Flächen von unüberbauten Grundstücken, auf denen Nutzungen nach den Buchstaben a) und b) zugelassen sind.

Der Anlagegrenzwert für Energieübertragungsleitungen beträgt nach Anhang 1 Ziffer 14 NISV 1 μ T (Mikrotesla) für die magnetische Flussdichte, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden, wobei als Betriebszustand der thermische Grenzstrom bei 40 °C zu Grunde liegt.

¹² NISV: Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung

¹³ FAT: Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART: Agroscope Reckenholz-Tänikon

- Standortdatenblätter für genau die betroffenen Standorte existieren nicht.
- Ein Standortdatenblatt für diesen Abschnitt ist für den Bereich des Bahnhofgebäudes vorhanden. Der Abstand der 1 μ T Kurve kann jedoch ziemlich genau Anhand der Leiteranordnung herausgelesen und auf die betroffenen Standorte übertragen werden.

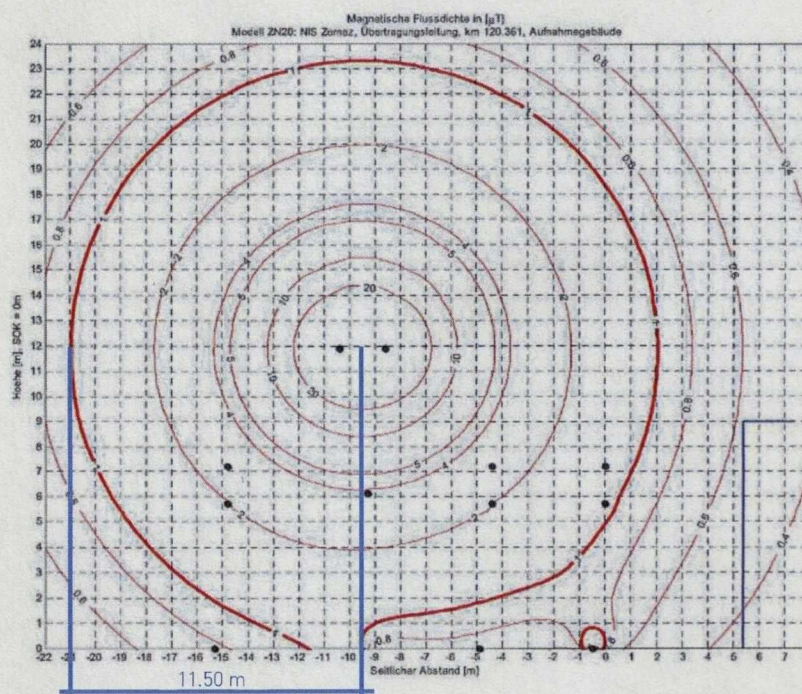


Abbildung: Linien konstanter magnetischer Flussdichte der Übertragungsleitung bei km 120.361 (Aufnahmegebäude Zerneß) [Quelle: Rhätische Bahn RhB Umbau Zerneß, Auflageprojekt, NIS-Beurteilung Nachweis, 18.06.2009]; Ergänzung Skizze mit NIS-Abstand durch STW AG für Raumplanung

Gemäss Abbildung beträgt der Abstand von der Achse des Leiterträgers bis zur 1 μ T Hüllkurve ca. 11.50 m. Hinzuzuzählen sind noch 0.80 m Abstand von der Achse des Leiterträgers bis zum äussersten Leiter. Damit beträgt der NIS-Abstand 12.30 m. Der Leiterträger selbst befindet sich 3.00 m westlich des RhB-Geleises, womit der Abstand der Hüllkurve von den RhB-Geleisen 15.30 m auf einer Höhe von ca. 12.00 m über den Geleisen beträgt. Da sich das Bahngeleis auf einem ca. 3.00 m hohen Damm über dem Baugelände befindet erhöht sich die Höhe entsprechend.

Die innerhalb des NIS-Abstandes liegende Fläche ist im Zonenplan als Hinweis gekennzeichnet.

– Mindestabstand gemäss FAT-Richtlinie

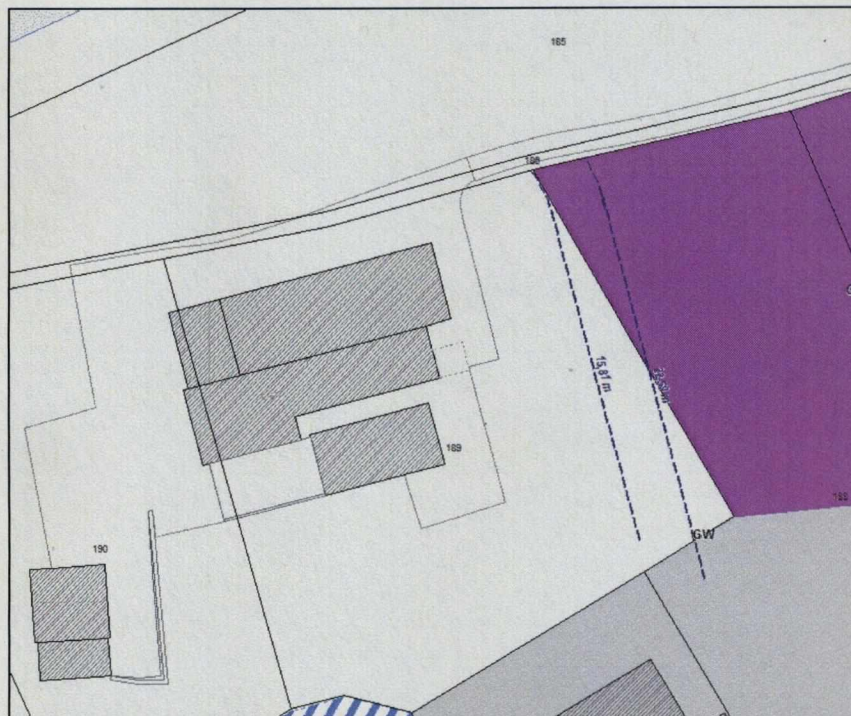
Östlich der Parz. Nr. 188 befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Gegenüber diesem Betrieb muss bei Einzonungen der Mindestabstand gemäss FAT-Richtlinie eingehalten werden.

Die notwendigen Berechnungen wurden von der Gemeinde beim Plantahof als landwirtschaftliche Fachstelle in Auftrag gegeben. Die Berechnung der Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien Nr. 476/95 hat ergeben, dass ein Mindestabstand von 22.59 m vom Stall zur Bauzone eingehalten werden muss. Bei Zonen mit mässig störenden Betrieben wird eine mögliche Reduktion von 30% gewährt, was einen reduzierten Mindestabstand von 15.81 m ergibt.

Laut Ziffer 2.3 der FAT-Richtlinie ist der Mindestabstand gegenüber reinen Wohnzonen einzuhalten. Demgegenüber ist bei bewohnten Zonen, bei welchen nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen sind, ein höheres Mass an Geruchsimmissionen zumutbar. In diesen Gebieten kann in der Regel auf den minimalen Sicherheitszuschlag von 30% verzichtet werden, d.h. es sind 70% des Mindestabstandes einzuhalten.

Vorliegend ist eine Gewerbezone mit eingeschränkter Wohnnutzung betroffen. Art. 22 Abs. 2 (Gewerbezone) des Baugesetzes führt aus, dass nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder die Belegschaft gestattet sind, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Gestützt auf die FAT-Richtlinie und die Zonenbestimmung kann festgehalten werden, dass bei der geplanten Einzonung der reduzierte Mindestabstand von 15.81 m zur Anwendung gelangen kann. Die Einzonungsfläche liegt somit knapp ausserhalb des Mindestabstandes (gemessen ca. 15.83 m).



3. Arealplanpflicht „Cul“

Um eine zweckmässige und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gebiet „Cul“ zu gewährleisten, hat die Gemeinde entschieden, das gesamte Areal zwischen Inn und Eisenbahn inkl. der nördlichen Landwirtschaftszone mit einer Folgeplanung (Arealplanpflicht) zu belegen.

Zielsetzung des Arealplans ist es

- mittels einer Landumlegung geeignete Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erhalten;
- die Bereinigung von Grundstücksgrenzen;
- optimale Voraussetzungen für die Erschliessung des Individual- und Langsam-Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung zu schaffen;
- Massnahmen gegen unverhältnismässige Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) gegenüber den Campingplatz und dem Dorf durch die Gewerbebetriebe zu definieren.

Insbesondere ist im Rahmen des Arealplans abzuklären bzw. sicherzustellen

- eine durchgängige Langsamverkehrs-Verbindung zwischen dem Campingplatz und dem Dorf;

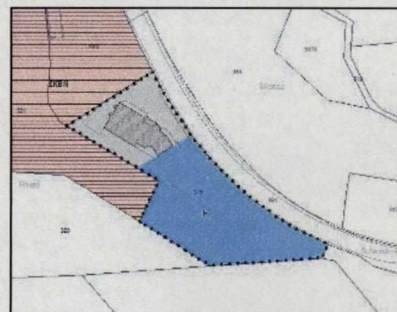
- die bestehende durchgängige Loipenverbindung;
- der Verkehrsanschluss des Gewerbegebietes aus Richtung Norden zur Entlastung des Dorfes vom Verkehr aus dem Unterengadin;
- die Eignung/ die Ausbaumöglichkeit der bestehenden Erschliessungsstrasse „Cul“ als/ zur Umfahrungsstrasse zur Entlastung des Dorfes Zernez (zumindest für die Engadinerstrasse).

Die Gemeinde hofft, mit den formulierten Zielsetzungen im Arealplan ideale Voraussetzungen für eine zukünftige Nutzung des Gebietes „Cul“ zu schaffen.

5.2.5 Hotelzone

Die Eigentümer und Betreiber des bestehenden Hotels Selva planen seit längerer Zeit den Ausbau und die Modernisierung ihres Betriebes. Das bestehende Hotel befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone 2.

Für die Realisierung der geplanten Erweiterung des Hotels ist eine Vergrösserung der Bauzone notwendig. Die Grundeigentümer haben sich auf Anregung der Gemeinde entschlossen, für die Erweiterung eine Hotelzone auszuscheiden. Dabei verbleibt das bestehende Hotel jedoch in der Wohnzone 2. Dies aus Gründen der Finanzierung (Belastung des Betriebes). Die Hotelzone umfasst



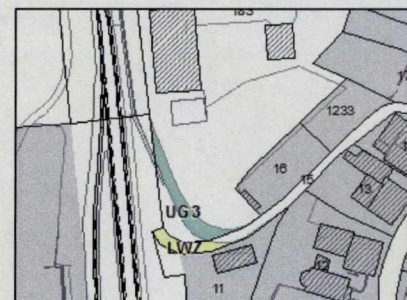
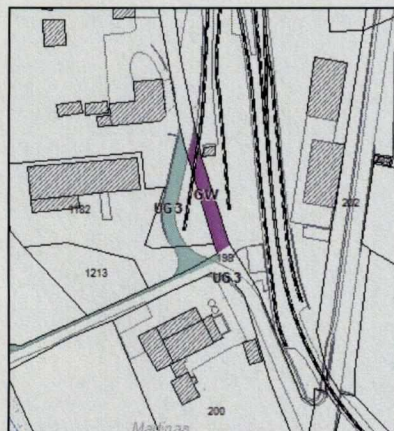
- die rechtskräftige Parkierungszone und
- das Restgrundstück (Parz. Nr. 319).

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstückes am Dorfeingang bzw. Ausgang vom bzw. zum Ofenpass werden die gesamte Hotelzone sowie die Wohnzone 2 gleichzeitig mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Quartierplan sollen die Anordnung der neuen Bauten und der weiteren Nutzungen (Parkplatz, Spielplatz usw.) sowie Abweichungen zur Regelbauweise festgelegt und somit eine gute Gestaltung des Ortsrandes erreicht werden. Die Erarbeitung des Quartierplanes soll in enger Begleitung mit der Gestaltungsberatung der Gemeinde erfolgen.

5.2.6 Diverse Anpassungen im Zusammenhang mit dem Bahnhof-Umbau der RhB

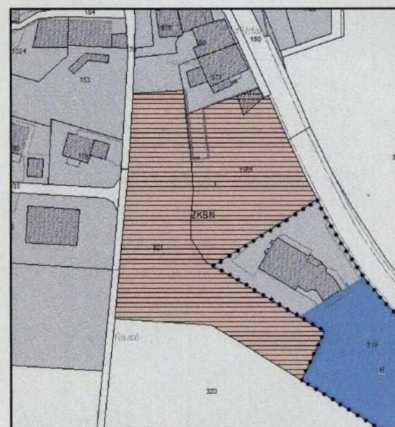
Verschiedene Anpassungen im Bereich des Bahnhofs Zernez führen auf den erfolgten Umbau durch die RhB zurück. Sie betreffen ausschliesslich geänderte Erschliessungen

- die Zufahrtsstrasse im Gewerbegebiet „Cul“ aufgrund der Anlage eines Verlade- und Abstellgleises und
- die Verlegung des bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweges nord-östlich des Bahnhofs im Gebiet „Sfuondrà“ aufgrund des Neubaus der Perronanlage.
- Bedingt durch die neue Zufahrt des öffentlichen Verkehrs zum Bahnhof über die Parz. Nr. 10 musste die rechtskräftige Zonenzuordnung angepasst werden. Dabei wurde einerseits der erweiterte, bestehende Parkplatz der bestehenden Parkierungszone zugewiesen und andererseits die nördliche Restfläche des Grundstücks von der Dorfzone 1 sowie die Strassenfläche innerhalb der geltenden Parkierungszone in das übrige Gemeindegebiet umgezont. Die südliche Restfläche der Dorfzone 1 verbleibt hingegen in der Grundnutzungszone.



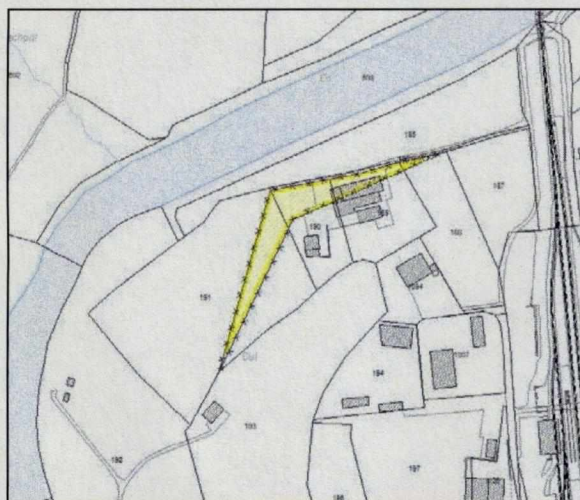
5.2.7 Zone für künftige bauliche Nutzung

Die mit der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) bezeichnete Fläche der Parz. Nrn. 321 und 1165 im Umfang von 0.55 ha liegt zwischen dem heutigen Siedlungsrand des Dorfes Zernez und des der Bauzonen zugewiesenen Hotels Selva. In einer nächsten Planungsperiode soll die Siedlungslücke geschlossen werden. Zur Zonenzuweisung führen zudem die Arbeiten am Quartierplan „Rastò“ (Parz. Nrn. 323 und 1032) sowie die anstehende Sanierung der schmalen Erschliessungsstrasse Runatsch-Rastò. Die Strassensanierung soll gleichzeitig die spätere Erschliessung der ZKBN aufnehmen.



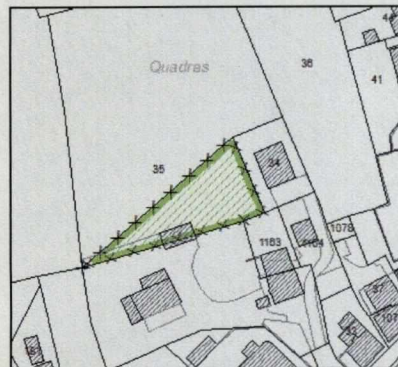
5.2.8 Wintersportzone im Gebiet „Cul“

Mit der Korrektur des Verlaufs der Wintersportzone wird der Landwirtschaftsbetrieb aus der Zone genommen. Die Abgrenzung der Wintersportzone entspricht so der tatsächlichen Nutzung.



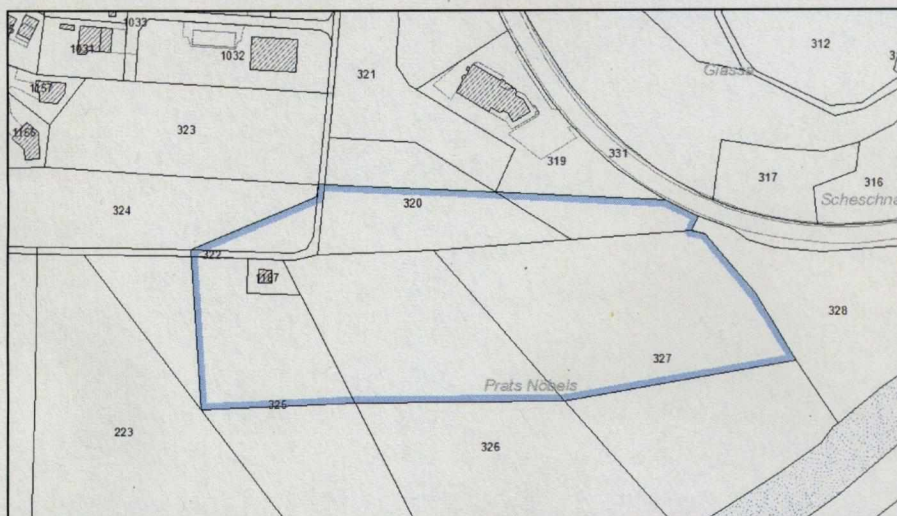
5.2.9 Freihaltezone im Gebiet „Quadras“

Mit der minimalen Verkleinerung der rechtskräftigen Freihaltezone auf Parz. Nr. 35 wird ein bestehender Konflikt mit einer erstellten Baute gelöst. Die Korrektur hat keine Auswirkungen auf die bezweckte Freihaltung der Wiese zwischen Inn und Siedlungsrand vor Bauten.



5.2.10 Grundwasser- und Quellschutzzone „Rastò“

Zum Schutz des Trinkwassers, welches mit dem Pumpwerk „Rastò“ gefördert wird, hat die Gemeinde eine detaillierte Schutzzonen-Ausscheidung durch das Geologiebüro GeoMerz, Scuol, ausarbeiten lassen (noch nicht in Rechtskraft). In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die definierte Abgrenzung der Schutzzone S3 in den Zonenplan übernommen.



Im Genehmigungsverfahren gelangte die Regierung jeweils zum Schluss, dass die vorhandenen raumplanerischen Festlegungen den ortsbaulichen Anforderungen nicht zu genügen vermögen. Sie sistierte das Genehmigungsverfahren für die betroffenen Flächen aufgrund ungenügender gestalterischer Massnahmen soweit die Flächen nicht dem Erhaltungsbereich „alter Dorfteil“ oder dem Freihaltebereich zugewiesen wurden (Regierungsbeschlüsse Nr. 1325 vom 21. September 2004 und 159 vom 1. März 2011).

Im ISOS¹⁴ wird der betroffene Ortsteil als Baugruppe mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz: integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, Beseitigung störender Eingriffe) und als Umgebungszone mit Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes) und Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten und die Beseitigung störender Veränderungen) bezeichnet.

Gestützt auf die Beurteilung des ISOS schliesst die Regierung eine Überbauung der sistierten Fläche in Form einer Strassenrandbebauung entlang der Via Muglinè nicht aus, sofern mindestens die freizuhaltenden und die überbaubaren Flächen ausgeschieden werden und damit der zentrale Raum von einer Überbauung freigehalten wird.

Betroffen von der ortsplanerischen Bearbeitung sind insbesondere die den Altbauten vorgelagerten Gärten. Die Baugruppe selbst bildete bis vor wenigen Jahrzehnten den südlichen Dorfeingang aus Richtung Oberengadin. Seit dem Zeitpunkt der schrittweisen Überbauung der südlich liegenden Baugebiete ist dies nicht mehr der Fall. Nicht mehr eindeutig als Dorfeingang wahrnehmbar ist die Baugruppe spätestens seit der Erstellung des direkt vor den Gärten liegenden Verwaltungsgebäudes der EKW¹⁵.

Der Gemeinde ist die ortsbauliche Bedeutung der Baugruppe und ihres Aussenraumes bewusst. Neben einem adäquaten Schutz der Baugruppe strebt sie jedoch eine Verdichtung der Situation mit einer möglichst konzentrierten Strassenrandbebauung an, welche Rücksicht auf das Ortsbild,

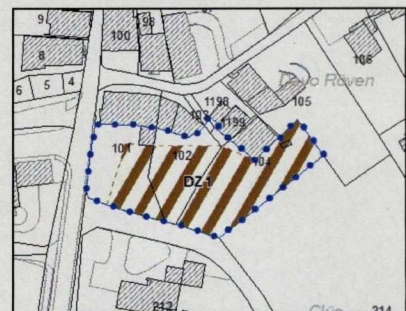
¹⁴ ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

¹⁵ EKW: Engadiner Kraftwerke

seine Struktur und Gestaltung nimmt. Zurzeit laufen noch weitere Abklärungen und Projekte, die das Gebiet „Davo Röven“ nicht direkt betreffen, jedoch zukünftig Einfluss auf die bauliche Entwicklung des Gebietes haben könnten:

- In der laufenden Erarbeitung des Quartierplanes „Muglinè“ wird der gemeinsame Anschluss der Via Muglinè und der Via Muglinè West an die Kantonsstrasse geprüft. Dies hätte zur Folge, dass der bestehende Anschluss Via Muglinè an die Kantonsstrasse aufgehoben würde und die Strasse auf einer Länge von ca. 120 m keinen Durchgangsverkehr mehr aufnehmen müsste und die Strecke dadurch nur noch wenig befahren würde. Die Attraktivität für eine Strassenrandbebauung wird so gesteigert.
- Im Zusammenhang mit dem kürzlich gestarteten Projekt „Zernez Energia 2020“ mit der ETH werden mögliche Verdichtungspotenziale ermittelt, um eine effiziente Nutzung der erneuerbaren Energien zu gewährleisten. Für die bauliche Nutzung des Gebietes „Davo Röven“ bestehen erste Ideen.
- Zudem besteht die Möglichkeit die Nutzung von „Davo Röven“ in das Konzept für die spätere Überbauung der Wohnbau-Etappe Ruzön IV (Parz. Nr. 214) einzubeziehen.

Die verschiedenen Möglichkeiten und Varianten für die bauliche Entwicklung des Gebietes „Davo Röven“ machen es schwierig die notwendigen Festlegungen im Rahmen der Grundordnung zu erlassen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu folgenden planerischen Massnahmen für die systierte Bauzonenfläche der Parz. Nrn. 101, 102 und 104 entschlossen:



- Zuweisung zur Dorfzone 1 (Alter Dorfteil, vor Brand): beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. Juni 2004 (daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision);
- Überlagerung der Fläche mit dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“: beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 (daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision);

- Festlegung einer Arealplanpflicht über die unüberbaute Fläche der Parz. Nrn. 101, 102 und 104: neue Massnahme.

Ein planerischer Einbezug der Parz. Nrn. 105 und 214 in das Arealplanverfahren soll jedoch nicht erfolgen. Die Parz. Nr. 214 ist bereits Bestandteil der Quartierplanung „Ruzön“ (Teil „Ruzön IV“) und die heute noch nicht genehmigte Teilfläche der Parz. Nr. 105 soll aufgrund der Erschliessungsmöglichkeit innerhalb des zukünftigen Quartierplanes „Ruzön IV“ bearbeitet werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Arealplanes wird ein besonderes Augenmerk auf die geforderte Freihaltung des zentralen Raumes, die Gebäudevolumen und die Gestaltung zu richten sein.

5.3 Zonenplan 1:1'000 Brail

Auf Begehren der Grundeigentümerin wird der bereits mit Schopf und Garage überbaute Parzellenteil Nr. 397 (heute Zone für künftige Nutzung) sowie der nördlich der Zufahrtsstrasse liegende dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Flächenteil im Umfang von insgesamt ca. 756 m² in die Wohnzone 2 eingezont.

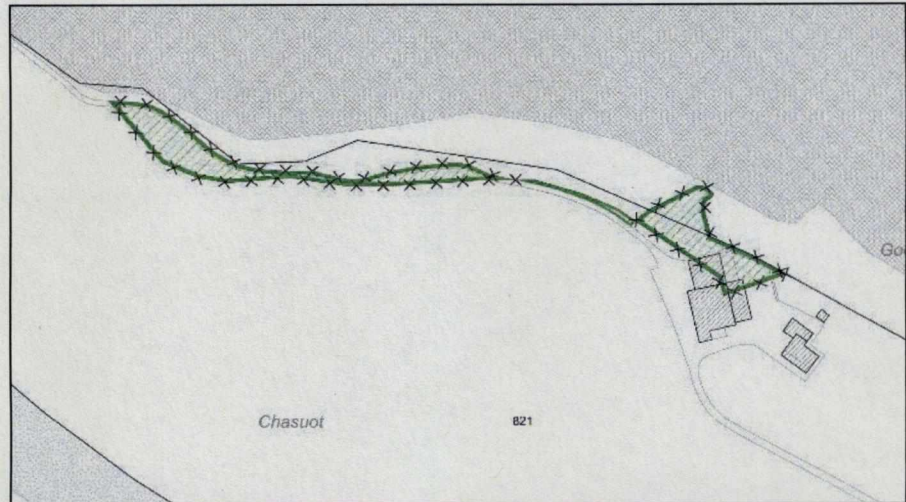


5.4 Zonenplan 1:2'000 Chasuot

Am Fuss des der Naturschutzzone zugewiesenen „God Güstizia“ befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Gestützt auf die aktuelle rechtskräftige Abgrenzung befinden sich ein Teil des Stallgebäudes sowie der rückwärtige Bewirtschaftungsraum in der Naturschutzzone.

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Rinderauslaufes wurde diese Diskrepanz festgestellt. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung soll die Situation nun soweit bereinigen, als dass die Naturschutzzone im Bereich des Hofes nördlich bis an die Liegenschaftsgrenze zur Parz. Nr. 822 zurückgenommen wird. Ausgenommen davon ist der Bereich des Viehauslaufes, welcher vollständig aus der Naturschutzzone entlassen wird.

Gleichzeitig wird der teilweise unklare Verlauf der Naturschutzzone westlich des Hofes bis zum Weg verlegt.



5.5 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zerneß Dorf



Die Eigentümer der Parz. Nrn. 78 und 79 im Dorf Zerneß beabsichtigen die Grundstücke teilweise neuen Nutzungen zuzuführen und haben dazu ein Bauprojekt ausgearbeitet. Neben rein privaten Nutzungen (Wohnungen, Ingenieurbüro) sind auch öffentliche Nutzungen und Nutzungen mit halb-öffentlichem Charakter geplant (Alterspflegegruppe, Arztpraxis, Polizeiposten). Die Erfüllung der kantonalen Anforderungen an die Errichtung

und den Betrieb von Alterspflegegruppen bedingt die Erstellung eines Verbindungsbaus entlang der südlichen Parzellengrenzen zwischen die beiden Hauptbauten.

Der geplante Verbindungsbau sowie die darunterliegende Einstellgarage beanspruchen Teilflächen der rechtskräftig ausgeschiedenen Freihaltebereiche:

- Teilfläche hinter dem Haus Rösen 8 (Verbindungsbau und Einstellgarage);
- Teilfläche im Südwesten des Freihaltebereichs zwischen den Gebäuden Rösen 7 und Rösen 8 (Parz. Nrn. 78 und 79) für die Einstellgarage, welche an dieser Stelle das gewachsene Terrain ungefähr einen Meter überragen wird (gleichzeitig geplante Terrasse für die Pflegegruppe).

Aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht können zugunsten des Projektes die Korrekturen an den Freihaltebereichen vorgenommen werden. Die Änderung des Generellen Gestaltungsplanes beinhaltet die entsprechenden Änderungen der Freihaltebereiche.

Für die Realisierung des Projektes wird zudem ein Quartiergestaltungsplan ausgearbeitet.

5.6 Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Zernez Dorf

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet hauptsächlich die notwendigen Anpassungen basierend auf den Änderungen im Zonenplan:

- Ruzön II: Umcodierung der erstellten Erschliessungsstrasse Ruzön II von geplant auf bestehend mit Eintrag der effektiven Linienführung.
- Ruzön III: Anpassung des bereits im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen Erschliessungskonzeptes Verkehr mit dem neu ausgearbeiteten Konzept und Löschung des ursprünglichen Konzeptes.
- Gewerbegebiet „Cul“: Eintrag der Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse als geplante Erschliessungsstrasse bis zum nördlichen Land- und Forstwirtschaftsweg zur Erschliessung der Parz. Nrn. 187 und 188.
- Verschiedene Anpassungen im Zusammenhang mit dem Bahnhofumbau.

- Postauto-Haltestelle „Urtatsch“: Die nordöstliche Haltestelle (aus Richtung Ofenpass) war im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan als geplant eingetragen. Die Haltestelle wurde in der Zwischenzeit erstellt und ist in Betrieb, weshalb das Symbol von geplant auf bestehend umcodiert wurde.

5.7 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:1'000 Zernez Dorf

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung enthält einige Ergänzungen und Korrekturen:

- Ruzön I und II: Die fehlenden Hauptstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen wurden gestützt auf den Leitungskataster nachgetragen und die gemäss ursprünglichem Konzept eingetragenen Leitungen gelöscht.
- Ruzön III: Die Neueinzonung wird mit den notwendigen Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung für die Erschliessung des Quartierplangebietes gemäss Entwurf des Quartiererschliessungsplanes ergänzt.
- Gewerbegebiet „Cul“: Eintrag von Meteowasserleitungen gestützt auf ein Erschliessungskonzept des Gemeindeingenieurs.
- Grundwasserpumpwerk „Rastò“: Eintrag des bestehenden Pumpwerkes.

6. Offene Themen mit Bezug zur Raumplanung

Aus zeitlichen Gründen oder weil die notwendigen Grundlagen noch nicht vollständig aufbereitet sind, wurden die folgenden Themen im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung nicht behandelt:

6.1 Ausscheidung von Gewässerräumen

Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung ist der Raumbedarf für sämtliche Gewässer bis spätestens am 31. Dezember 2018 durch die Kantone, sogenannte Gewässerräume, auszuscheiden (Art. 36a

GSchG¹⁶, Art. 41a GSchV¹⁷, Art. 41b GSchV und Art. 41c GSchV). Der Kanton Graubünden hat diese Aufgabe an die Gemeinden delegiert.

Die Gemeinde Zernez wird die Aufgabe der Gewässerraumausscheidung noch vornehmen müssen. Sie wird dieses zweifelsohne zeitintensive Vorhaben in einem separaten Projekt zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen des vom Amt für Natur und Umwelt angekündigten Planungsinstrumentariums angehen. Vorderhand verzichtet die Gemeinde auf die Bezeichnung von Gewässerräumen. Dies im Bewusstsein, dass die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 in jedem Fall eingehalten werden müssen.

6.2 Biotopschutz

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Ausscheidung der Biotope Ergänzungen bzw. Anpassungen bedarf, so bezüglich der Ausscheidung der Trockenwiesen- und -weiden sowie auf weitere Naturschutzflächen.

Die Gemeinde hat sich in der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision vorwiegend mit Themen im oder am Rande des Siedlungsgebietes beschäftigt. Eine Teilrevision der Ortsplanung im Landschaftsbereich wird zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet. Die Bearbeitung der Biotope wird dann angegangen werden.

Chur, 13. Dezember 2013 / Heinz Zaugg

¹⁶ GSchG: Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)

¹⁷ GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)