

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

Sitzung vom

29. September 2009

Mitgeteilt den

30. September 2009

Protokoll Nr.

966

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:2'000 Ruzön und einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön umfasst.

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. Juni 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Entwurf des Quartierplanes „Ruzön“ vom 27. Juli 2009, bestehend aus einem Bestandesplan 1:500, einem Gestaltungsplan 1:500, einem Gestaltungsplan Schema/Schnitte 1:200, einem Situationsplan 1:500 Groberschliessung Ver- und Entsorgung sowie einem Vorprojekt „Erschliessungsstrasse“
- Kaufvertrag zwischen der BD immobiglias SA, Scuol und der Politischen Gemeinde Zernez vom 17. September 2009 betreffend die Parzelle Nr. 217
- Schreiben des Gemeindevorstandes Zernez vom 15. März 2009 an das Amt für Raumentwicklung (ARE) hinsichtlich Baulandnachfrage für die neue Bauzone „Ruzön“
- Liste der in den Jahren 2004 bis 2008 in Zernez erstellten Wohngebäude vom 22. September 2008
- Parzellierungs- und Erschliessungsvarianten für das Baugebiet „Clüs/Ruzön“ vom 26. November 2008

Das ARE verfasste zur Vorlage mit Datum vom 14. Mai 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. Juni 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Juli 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 6. August 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Vorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung der Gemeinde Zernez bildet zum einen die Umzonung einer weiteren im Gebiet „Clüs/Ruzön“ gelegenen Fläche von rund 1.15 ha von der Zone für künftige bauliche Nutzung in die mit einer Zone für einheimischen Wohnungsbau überlagerte Wohnzone 2. Für das eingezonte Gebiet ist ferner eine Quartierplanpflicht festgelegt. Die besagte Einzonung stützt sich auf ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept, welches die gesamten im Gebiet „Clüs/Ruzön“ heute rechtskräftigen Wohnzonen 2 sowie Zonen für künftige bauliche Nutzung umfasst. Die Nutzungsplanungsvorlage beinhaltet zudem die Generelle Erschliessungsplanung für die neu geplante Wohnzone inklusive für die angrenzenden Flächen der Zone für künftige bauliche Nutzung.

Zum anderen enthält die von der Gemeinde Zernez zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanungsvorlage die Rückzonung der Strassenparzelle Nr. 218 sowie der Parzelle Nr. 1210, welche zur Sicherstellung der Loipenverbindung nicht überbaut werden soll, von der Wohnzone 2 in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Die neu der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesenen zwei Parzellen messen rund 0.34 ha.

Schliesslich ist eine Verkleinerung der Wintersportzone, welche für die Führung der Langlaufloipe zwischen den Gebieten „Prats Nöbels“ und „Urtatsch“ im Bereich der rechtskräftigen Bauzonen ausgeschieden ist, vorgesehen. Neu wird die Wintersportzone auf die sich im Eigentum der Gemeinde befindende Parzelle Nr. 1210 sowie auf eine kleine Ecke der Parzelle Nr. 1208 beschränkt, so dass für die Langläufer ein durchgehender Korridor von rund 10 m Breite entsteht.

C.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

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 B beschriebene Einzonung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend unter Abschnitt D im gegebenen Zusammenhang.

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

D.**Zonenplan 1:2'000 Ruzön**

Bei der im Zonenplan 1:2'000 Ruzön ausgeschiedenen Wohnzone 2 handelt es sich um eine neue Wohnbauzone im Halte von rund 1.15 ha, also um eine geplante grössere Erweiterung des Siedlungsgebietes.

Der RIP 2000 befasst sich im Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. S. 95 ff.) mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend auf der Parzelle Nr. 217 im Gebiet „Ruzön“ geplant ist. 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.

Namentlich sind für Erweiterungen des Siedlungsgebietes die folgenden sechs 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 Kaufvertrag vom 17. September 2009 zwischen der BD immobiglias SA, Scuol und der Politischen Gemeinde Zernez hinsichtlich der Parzelle Nr. 217; Unterlagen in Bezug auf die gegebene anhaltende Baulandnachfrage; Entwürfe von Auszügen aus dem Quartierplan „Ruzön“) hat ergeben, dass die geplante Siedlungserweiterung auf der Parzelle Nr. 217 den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP 2000 entspricht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die vorgenommene Einzonung als richtplankonform erweist und somit genehmigungsfähig ist.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Ruzön vom 26. Juni 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön vom 26. Juni 2009 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

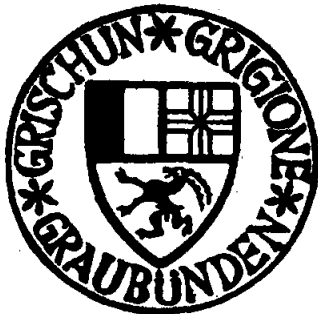
beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2'000 Ruzön** vom 26. Juni 2009 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön** vom 26. Juni 2009 wird genehmigt.

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

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen