

Kanton Graubünden

Gemeinde Zernez



Teilrevision Ortsplanung im Gebiet Ruzön

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 29. Juni 2009
Objekt: 18043
Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aktuelle Revisionsvorlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers.....	3
2.2	Ablauf der Planung.....	4
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	5
3.	Grundlagen	5
3.1	Richtplanung.....	5
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	6
3.3	Weitere Grundlagen.....	6
4.	Richtplanung.....	6
5.	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB).....	7
6.	Änderung der Planungsmittel.....	9
6.1	Zonenplan 1:2'000 Ruzön.....	9
6.1.1	Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht und Zone für einheimischen Wohnungsbau.....	9
6.1.2	Übriges Gemeindegebiet	9
6.1.3	Wintersportzone.....	9
6.2	Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön	10
6.2.1	Verkehr.....	10
6.2.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
7.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	11

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zerne eine neue Ortsplanung (Genehmigung durch die Regierung mit Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004). Zwischenzeitlich wurde die Grundlage der Nutzungsplanung verschiedentlich teilrevidiert. Letztmals an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2007.

Inhalt dieser Teilrevision der Ortsplanung bildete unter anderem eine Ergänzung des Baugesetzes mit einem neuen Art. 50 „Zone für einheimischen Wohnungsbau“ sowie die Neueinzonung einer Wohnzone W2 mit Quartierplanpflicht und überlagerter Zone für einheimischen Wohnungsbau im Gebiet „Clüs“. Die regierungsrätliche Genehmigung erfolgte mit Beschluss Nr. 130 vom 11. Februar 2008.

Die eingezonte Fläche wurde in der Zwischenzeit im Rahmen des erlassenen Quartierplanes parzelliert und erschlossen.

1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Aufgrund der grossen Nachfrage konnte die eingezonte Fläche von rund 10'000 m² im Gebiet „Clüs“ bereits überbaut werden und die Nachfrage hält weiter an. Der Gemeinde liegen Anfragen von weiteren fünf ernsthaften Bauinteressenten vor.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, eine weitere Etappe einzuzonen und nach der Erarbeitung eines Quartierplanes für die Überbauung freizugeben. Die betroffene Fläche bildet Teil der Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet „Clüs/ Ruzön“.

Gleichzeitig sollen die notwendigen Anpassungen (Zuweisung der Strassenparzellen zum übrigen Gemeindegebiet, Anpassung Wintersportzone, Änderung Erschliessungsstand) im Gebiet „Clüs“ aufgrund des erlassenen Quartierplanes vorgenommen werden.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist gleichzeitig die Planungskommission. Mit eingebunden in die Bearbeitung der Teilrevision werden das Gemeindevorstandamt sowie der für die Erarbeitung beauftragte Ingenieur. Mit der Planungsleitung ist Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf der Planung

09.-10.2008	Die STW AG für Raumplanung führt im Auftrag der Gemeinde die Übersicht UEB nach und nimmt eine Beurteilung für eine Neueinzonung im Gebiet „Ruzön“ vor.
03.11.2008	Besprechung und Kick-Off mit den Planungsbeteiligten zwecks Orientierung und Koordination der Arbeiten. Mit der Ausarbeitung der Ortsplanungs-Teilrevision wird zugewartet, bis ein Entwurf des Quartierplanes vorliegt.
23.01.2009	Beginn der Revision der Planungsmittel auf Basis des vom Gemeindevorstand verabschiedeten Quartierplan-Entwurfs.
18.02.2009	Prüfung des Entwurfs der Ortsplanungs-Teilrevision durch die Gemeinde und Überarbeitung durch den Ortsplaner.
02.03.2009- 14.05.2009	Kantonale Vorprüfung. Neben einigen formellen Korrekturen werden zusätzliche Unterlagen für die Genehmigung der Vorlage und die Darstellung der Versickerung des unverschmutzten Abwassers verlangt sowie die Überprüfung der Anpassung der Wintersportzone im Bereich der Parz. Nr. 1208 und 1210 empfohlen.
14.05.2009- 13.06.2009	Öffentliche Auflage gemäss Art. 13 KRVO.
26.06.2009	Beschlussfassende Gemeindeversammlung.
02.07.2009- 01.08.2009	Beschwerdeaufgabe.

2.3 Vorprüfung

Am 2. März 2009 wurden die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Mai 2009 nimmt das ARE zur Vorlage Stellung. Neben einigen formellen Unstimmigkeiten, welche in der Zwischenzeit korrigiert wurden, sind auch einige materielle Anforderungen zu überprüfen oder zu ergänzen:

- Die Anforderungen des kantonalen Richtplanes an eine Neueinzonung gelten als erfüllt, wenn für die regierungsrätliche Genehmigung ein vollständiger Quartierplanentwurf, aus welchem das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für die Überbauung und Erschliessung der neuen Wohnzone sowie dem definitiven Erschliessungskonzept über die zukünftigen Wohnzonen und die Zonen für künftige bauliche Nutzungen im Gebiet Ruzön hervorgehen, vorliegt.
- Zudem muss für die Genehmigung mit einem abgeschlossenen Kauf- resp. Vorkaufsrechtsvertrag zwischen der jetzigen Eigentü-

merin und der Gemeinde der Nachweis erbracht werden, dass das neu eingezonte Land verfügbar ist.

- Wintersportzone: Es wird angezweifelt, dass der geplante Durchgang der Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 1208 den Anforderungen genügt. Der Gemeinde wird empfohlen, den Durchgang auf einen Korridor von 10 m zu vergrössern.
- Abwasserentsorgung: Gemäss Gewässerschutzgesetz ist das nicht verschmutzte Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. In der Nutzungsplanung ist darzustellen, ob und wo das nicht verschmutzte Abwasser versickert werden kann.

Wie die Gemeinde die Einwendungen behandelt, wird in den Ziffern 4 und 6 dargelegt.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) fand vom 14. Mai 2009 bis 13. Juni 2009 statt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einzonungsbegehren für eine Fläche ausserhalb des Perimeters der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gestellt. Der Wunsch wurde von der Gemeinde dahingehend beantwortet, dass das Begehren anlässlich der laufenden Arbeiten nicht mehr behandelt, aber bei einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung bearbeitet werde. Weitere Vorschläge und Einwendungen sind innert Frist nicht eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2009 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Zerne der Ortsplanungs-Teilrevision vorbehaltlos und einstimmig zu. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird das Beschwerdeaufgabeverfahren und das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren eingeleitet.

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.

Weitere Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung sind durch die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision nicht betroffen.

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 Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung des Zonenplanes 1:2'000 Zernez und des Generellen Erschliessungsplanes 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)
- Quartierplan-Entwürfe der Caprez Ingenieure AG, Scuol

4. Richtplanung

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 zusätzliche Umweltbelastung soll dabei gesamthaft möglichst gering gehalten werden. Mit der Einzonung und Erschliessung des Gebietes „Clüs“ hat die Gemeinde die Infrastrukturen für weitere Einzonungen im Gebiet „Clüs/ Ruzön“ vorbereitet.

Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zudem an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
 - ⇒ Die Einzonungsfläche soll in das Eigentum der Gemeinde übergehen, was ihr ermöglicht eine aktive Baulandpolitik zu betreiben. Mit der Überlagerung mit einer Zone für einheimischen Wohnungsbau wird klar die Absicht postuliert, Erstwohnungen zu fördern.
- In städtischen Räumen/ Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
 - ⇒ Die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht notwendig, da Zernez zum ländlichen Raum zählt.
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
 - ⇒ Wie die rasche Veräusserung der Wohnzone 2 mit überlagerter Zone für einheimischen Wohnungsbau im benachbarten Gebiet

„Clüs“ und die nach wie vor grosse Nachfrage nach Bauland zeigt, besteht ein ausgewiesener Bedarf.

- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
 - ⇒ Mit der nachgelagerten Folgeplanung (Quartierplanung) besteht Gewähr für ein ausgereiftes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
Der Quartierplan wird zurzeit von der Gemeinde ausgearbeitet. Das entsprechende Gestaltungs- und Erschliessungskonzept, welches sich nicht nur über das Neueinzonungsgebiet, sondern auch über die Zone für künftige bauliche Nutzungen erstreckt, wird als Nachweis, dass die richtplanerischen Anforderungen erfüllt werden, für die Genehmigung beigelegt.
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
 - ⇒ Keine Bemerkungen.
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes.
 - ⇒ Wie erwähnt, soll die betroffene Neueinzonungsfläche in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Entsprechende Kaufverhandlungen sind derzeit im Gange. Damit besteht Gewähr, dass das Bauland verfügbar sein wird und die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreiben kann.

5. Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Letztmals wurde die Übersicht UEB im Juni 2007 nachgeführt. In der Zwischenzeit wurden 13 Wohnbauten neuerstellt¹. Davon entfallen 11 Bauten auf die Fraktion Zerne und 2 Bauten auf die Fraktion Brail. Insgesamt wurde eine Bauzonenfläche von rund 9'860 m² (Fraktion Zerne: ca. 8'790 m² Wohnzone 2; Fraktion Brail: ca. 1'070 m² Wohnzone 2) überbaut.

Die Übersicht UEB präsentiert sich mit Stand September 2008 wie folgt:

¹ Angabe der Gemeinde: Lista da las fabricadas davent dal 2004 vom 22.09.2008

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 %

Von den rund total 29.40 ha Wohnbauzonen (Dorfzonen 1 und 2, Wohnzonen 2 und 3, Wohn- und Gewerbezone 3) sind 24.08 ha (82.0%) überbaut und ca. 5.27 ha (18.0%) nicht überbaut, gelten also als Wohnbauzonenreserven gemäss Art. 15 lit. b RPG (... voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen ...).

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (vgl. auch Ziffer 6) ergibt sich folgende neue Übersicht UEB:

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	126'584 m ²	90'621 m ²	71.6 %	30'646 m ²	24.2 %	5'317 m ²	4.2 %
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	303'162 m²	238'988 m²	78.8 %	43'372 m²	14.3 %	20'802 m²	6.9 %
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	458'225 m²	378'540 m²	82.6 %	58'883 m²	12.9 %	20'802 m²	4.5 %

Die Wohnbauzonen-Reserven betragen neu ca. 6.42 ha (21.2%), wobei einzig der baureife Anteil der Wohnzone 2 um ca. 1.15 ha vergrössert wurde.

6. Änderung der Planungsmittel

6.1 Zonenplan 1:2'000 Ruzön

6.1.1 Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht und Zone für einheimischen Wohnungsbau

Anschliessend an die letztmals eingezonte und bereits überbaute Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht „Clüs“ wird nun der nördliche Teil der Parzelle Nr. 217 im Gebiet „Ruzön“ mit einer Fläche von ca. 1.15 ha als weitere Etappe von der Zone für künftige bauliche Nutzung in die Wohnzone 2, 1. Erschliessungsetappe, eingezont. Die Einzonungsfläche ist mit Ausnahme der südlichen Zonengrenze durch bestehende Erschliessungsstrassen begrenzt. Sie wird ebenfalls mit einer Quartierplanpflicht belegt und der überlagerten Zone für einheimischen Wohnungsbau zugewiesen.

Die Einzonung stützt sich auf ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept, welches die gesamte rechtskräftige Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet „Clüs/ Ruzön“ umfasst.

6.1.2 Übriges Gemeindegebiet

Neu werden die Strassenparzelle Nr. 218 und die Parz. Nr. 1210 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die Parz. Nr. 1210 im Gebiet „Clüs“ gehört der Gemeinde und wurde im Rahmen der Quartierplanung zur Sicherstellung der Loipenverbindung ausgeschieden. Die Fläche wird zukünftig nicht überbaut und die aufgrund der rechtskräftigen Einzonung mögliche Ausnützung der Fläche mittels Nutzungstransfer wurde nicht genutzt, weshalb eine Auszonung realisierbar ist.

Mit dieser Korrektur wird eine Bauzonenfläche von ca. 0.15 ha der Nichtbauzone zugewiesen.

6.1.3 Wintersportzone

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist rund die Hälfte der östlichen Bautiefe in der überbauten Wohnzone 2 „Clüs“ mit einer überlagerten Wintersportzone belegt, was infolge der erfolgten Überbauung nicht mehr praktikabel ist. Bereits bei der Ausarbeitung des Quartierplanes wurde die Situation bereinigt, indem die Parz. Nr. 1210 ausgeschieden wurde. Neu beschränkt sich die Wintersportzone auf dieses Grundstück und eine kleine Ecke der Parz. Nr. 1208. Der Korridor für die Langlaufloipe wird durchgehend etwa 10 m breit.

6.2 Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ruzön

Wie erwähnt, erarbeitete das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro Caprez, Scuol, ein dem Quartierplanverfahren vorgelagertes Konzept, welches die Überbauung und die Erschliessung der gesamten rechtskräftigen Zone für künftige Nutzung festlegt. Das vom Gemeindevorstand genehmigte Konzept wird vorliegend im Generellen Erschliessungsplan umgesetzt, weshalb die Erschliessungselemente auch die in der Zone für künftige Nutzung verbleibenden Flächen umfassen.

6.2.1 Verkehr

Zwischen den rechtskräftigen analogen Generellen Erschliessungsplänen und dem digitalen Datensatz besteht bezüglich der Bezeichnung der Kantonsstrassen eine Unstimmigkeit. Diese wird im Änderungsdatensatz behoben, so dass die Hauptstrassen einheitlich als Kantonsstrassen benannt sind.

Die erstellten Erschliessungsstrassen auf der Strassenparzelle Nr. 218 weisen im rechtskräftigen Datensatz den Erschliessungsstand „geplant“ auf und werden nun in den Erschliessungsstand „bestehend“ überführt.

Die eingetragenen, geplanten Erschliessungsstrassen entsprechen dem erwähnten Konzept.

Weiter wurde auf eine optimale und sichere Fussweg-Erschliessung geachtet. Erwähnenswert sind diesbezüglich die geplante Verbindung entlang der westlichen Erschliessungsstrasse sowie die direkte Verbindung von „Clüs“ ins Gebiet „Urtatsch“ (Schulhaus und Gemeindehaus) und zur Ofenpassstrasse.

Zudem sind die beiden Parkplätze im Gebiet „Clüs“ (bestehend) sowie südlich „Ruzön“ beim bestehenden Holzlagerplatz (geplant) eingetragen.

6.2.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird das bestehende Netz ergänzt, so dass das Neueinzonungsgebiet grobgeschlossen ist.

Die zwischenzeitlich erstellten Leitungen der Wasserversorgung im Gebiet „Ruzön“, welche im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan im Erschliessungsstand „geplant“ enthalten sind, werden in den Erschliessungsstand „bestehend“ überführt.

Gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser

nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Im Generellen Erschliessungsplan ist deshalb aufzuzeigen, wie mit dem nicht verschmutzten Abwasser umgegangen wird. Für die Gebiete „Clüs“ und „Ruzön“ wurde eine entsprechende zentrale Versickerungsanlage nach vorgängigen geologischen Abklärungen eingerichtet. Die Neueinzonungsfläche „Ruzön“ wird an das bestehende System angeschlossen. Da das System noch nicht im Generellen Erschliessungsplan enthalten ist, wird es im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision in diesen aufgenommen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planungsmassnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Chur, 29. Juni 2009 / Heinz Zaugg