

Kanton Graubünden

Gemeinde Zernez



Ortsplanungs-Teilrevision Viel da Runatsch

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Ergänzung Genereller Gestaltungsplan

Impressum

Teilrevision der Ortsplanung Viel da Runatsch
Planungs- und Mitwirkungsbericht, Ergänzung Genereller Gestaltungsplan
4. März 2014
Stand: Genehmigung

Auftraggeberin
Gemeinde Zernez

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg)
z:\gemeinde\zernez\op_tr_viel_da_runatsch_20075\05_dokumente\berichte\20140304_planungsmitwirkungsbericht_ergaenzung_ggp.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Stand Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011	4
1.2	Privater Studienauftrag	4
1.3	Behandlung im Gemeindevorstand	5
2.	Aktuelle Ortsplanungs-Teilrevision	5
3.	Verbindung zur Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011	5
4.	Organisation des Planungsträgers	6
5.	Verfahren	6
5.1	Ortsplanungs-Verfahren	6
5.2	Ablauf der Planung	6
5.3	Vernehmlassung ARE	7
5.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	7
5.5	Gemeindevorstandsbeschluss	7
6.	Grundlagen	7
6.1	Richtplanung	7
6.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
6.3	Weitere Grundlagen	8
7.	Änderung der Planungsmittel	8
7.1	Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Viel da Runatsch (Ergänzung)	8
8.	Auswirkungen auf die Umwelt	9

1. Ausgangslage

1.1 Stand Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011

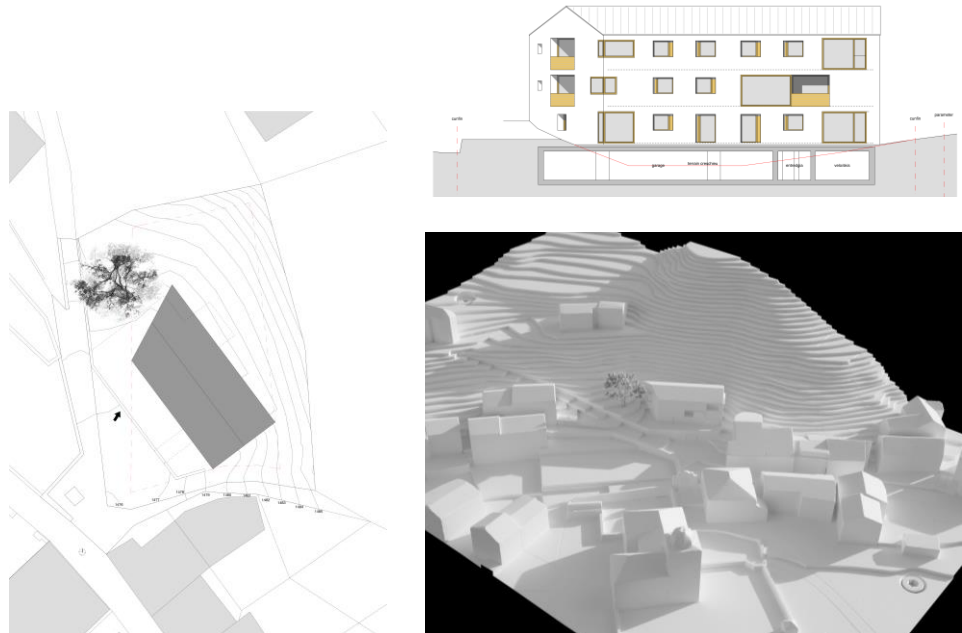
Die Gemeindeversammlung vom 20. April 2011 beschloss eine Teilrevision der Ortsplanung, welche die raumplanerische Behandlung der Parzelle Nr. 138 beinhaltete. Das anschliessend eingeleitete Genehmigungsverfahren bei der Regierung konnte noch nicht abgeschlossen werden, da die beschlossenen Gestaltungsmassnahmen für den Standort aus kantonaler Sicht als unzureichend beurteilt wurden.

1.2 Privater Studienauftrag

Um eine Lösung herbeizuführen und die Blockade aufzulösen, einigten sich das Amt für Raumentwicklung¹ als zuständige Dienststelle, der Grundeigentümer und der Gemeindevorstand Zernez dahingehend, mittels eines privaten Studienauftrages Möglichkeiten für eine ortsbaulich gute Überbauungs-Lösung auf der Parzelle Nr. 138 aufzuzeigen.

Nach den notwendigen Vorbereitungsarbeiten wurde der Studienauftrag zwischen November 2012 und April 2013 unter fünf eingeladenen Engadiner Architekturbüros durchgeführt. Das eingesetzte mit Fachleuten, dem Grundeigentümer und einem Vertreter der Gemeinde besetzte Beurteilungsgremium konnte vier eingereichte Projektvorschläge beurteilen. Das vom Beurteilungsgremium für die Weiterbearbeitung vorgeschlagene Projekt überzeugt sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht. Es verletzt jedoch in Bezug auf die Gebäudelänge das rechtskräftige Baugesetz und kann ohne Anpassung der geltenden Ortsplanung nicht realisiert werden.

¹ ARE: Amt für Raumentwicklung Graubünden



Abbildungen: Vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt (links: Situation; rechts oben: Südwest-Fassade [Gasse]; rechts unten: Modellfoto, Einfügung der Baute)

1.3 Behandlung im Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat das Ergebnis des Studienauftrages zur Kenntnis genommen und die notwendige Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes im Rahmen einer Ortsplanungs-Teilrevision beschlossen, um das empfohlene Projekt zu realisieren.

2. Aktuelle Ortsplanungs-Teilrevision

Mit der vorliegenden, projektspezifischen Teilrevision der Ortsplanung „Ergänzung Genereller Gestaltungsplan“ soll gestützt auf das im Studienauftrag empfohlene Projekt mittels Festlegung eines „Baustandortes Hauptbauten“ eine weitere Massnahme getroffen werden, so dass das Genehmigungsverfahren bezüglich Parzelle Nr. 138 abgeschlossen werden kann.

3. Verbindung zur Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung „Ergänzung Genereller Gestaltungsplan“ steht im Zusammenhang mit der beschlossenen Ortsplanungs-Teilrevision „Viel da Runatsch“ vom 20. April 2011.

4. Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist gleichzeitig Planungskommission. Mit der Planungsleitung ist Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

5. Verfahren

5.1 Ortsplanungs-Verfahren

Die Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes mit der Bezeichnung eines „Baustandortes Hauptbauten“ schränkt die bauliche Nutzung des Grundstückes Nr. 138 weiter ein. Die Festlegung bezeichnet den Baustandort der geplanten Baute.

5.2 Ablauf der Planung

- | | |
|---------------------------|--|
| 20.04.2011 | Gemeindeversammlungsbeschluss Einzonung der Parz. Nr. 138 und Festlegung von gestalterischen Massnahme sowie anschliessende Beschwerdeauflage und Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung an die Regierung. |
| Apr.-Nov. 2012 | Vorbereitung Studienauftrag. |
| Nov.-Apr. 2013 | Durchführung Studienauftrag. |
| Nov. 2013 | Auftragserteilung Gemeindevorstand zur Ausarbeitung der Ortsplanungs-Teilrevision „Ergänzung Genereller Gestaltungsplan“. |
| 18.11.2013 | Verabschiedung der Vorlage zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage. |
| 28.11.2013-
28.12.2013 | Öffentliche Mitwirkungsauflage gestützt auf Art. 13 KRVO. |
| 24.02.2014 | Gemeindeversammlungsbeschluss und anschliessend Beschwerdeauf-
lage. |

5.3 Vorprüfung/ Vernehmlassung ARE

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisplaner beim ARE kann auf eine Vorprüfung oder Vernehmlassung verzichtet werden.

5.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO fand vom 28. November 2013 bis zum 28. Dezember 2013 statt. Innerhalb der Auflagefrist ging bei der Gemeinde eine Mitwirkungseingabe ein, welche mit Schreiben vom 14. Januar 2014 vom Gemeindevorstand abschlägig beantwortet wurde.

Die Mitwirkungseingabe bezog sich auf

- Vergrößerung der maximalen Gebäudelänge gegenüber dem Zonenschema mit der Ausscheidung eines Baustandortes Hochbauten;
- den Schutz des Kirschbaumes durch den geforderten Erlass einer Unterschutzstellung.

5.5 Gemeindeversammlungsbeschluss

An der Gemeindeversammlung vom 24. Februar 2014 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez nach kurzer Diskussion die Ergänzung des Generellen Gestaltungsplans mit 38 Ja gegen 13 Nein Stimmen.

6. Grundlagen

6.1 Richtplanung

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

6.2 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).

Hängig sind die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2006 betreffend die Einzonung der Parzelle Nr. 138 in die Dorfzone 1 (Sistierung bis Verfügbarkeitsnachweis vorliegt) sowie die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. April 2011 (Teilrevision der Ortsplanung „Viel da Runatsch“).

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung des Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 Zernez Dorf.

6.3 Weitere Grundlagen

Weitere Grundlagen sind:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Zernez
- Nutzungsplandaten
- Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011
- Beurteilungsbericht betreffend Wettbewerb Parzelle Nr. 138 (Studienauftrag) vom 18. April 2013 der STW AG für Raumplanung
- Vorprojekt Überbauung „Viel“ des Architekturbüros Klainguti + Rainalter SA, Zuoz, vom September 2013

7. Änderung der Planungsmittel

7.1 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Viel da Runatsch (Ergänzung)

Das vom Beurteilungsgremium zur Realisierung empfohlene Projekt überschreitet mit ca. 26 m die in der Dorfzone 1 festgelegte maximale Gebäudelänge von 18 m (Art. 11 Zonenschema). Mit der Ausscheidung eines „Baustandortes Hauptbauten“ im Generellen Gestaltungsplan werden die Lage und die Grösse der Hauptbaute auf dem Grundstück festgelegt. Damit bei der Detailplanung genügend Spielraum für allfällige kleine Korrekturen verbleibt, wurde der Baustandort allseitig, wo möglich, mit einem Meter Zuschlag zum Projektgrundriss vergrössert. Innerhalb des Baustandortes kann die Gebäudelänge unabhängig der maximalen Gebäudelänge im Zonenschema gewählt werden.

Die weiteren in der Ortsplanungs-Teilrevision vom 20. April 2011 beschlossenen Festlegungen sind einzuhalten.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Chur, 4. März 2014 / Heinz Zaugg