

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE ZERNEZ



ORTSPLANUNG ZERNEZ

GESAMTREVISION 2003

BERICHT

Juni 2003

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Durchführung	1
1.1 Rechtskräftiger Stand der Grundordnung	1
1.2 Revisionsanweisungen im Genehmigungsentscheid von 1990	2
1.3 Subventionsgesuche	3
1.4 Organisation	3
1.5 Ablauf der Revision	3
1.6 Mitwirkungsverfahren	5
2. Gründe für die Revision der Grundordnung	6
2.1 Übergeordnetes Recht	6
2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes	6
2.3 Kommunalen Regelungsbedarf	6
3. Grundlagen	7
3.1 Berichte und Materialien	7
3.2 Richtplanung und Inventare	7
3.3 Erarbeitete Unterlagen im Revisionsverfahren	8
3.4 Plangrundlagen / Digitale Aufbereitung	8
4. Inhalte der Ortsplanungsrevision	9
4.1 Zonenplan Siedlungsgebiet Zernez 1:2'000 / Brail 1:1'000	9
4.1.1 Bauzonen	9
4.1.2 Nicht-Bauzonen	15
4.2 Genereller Gestaltungsplan	16
4.2.1 Grundlagen	16
4.2.2 Massnahmen für Zernez	16
4.2.3 Massnahmen für Brail	17
4.3 Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiete (GEP)	18
4.3.1 Zernez 1:2'000	18
4.3.2 Brail 1:1'000	18
4.4 Zonenplan Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000/1:25'000	18
4.5 Genereller Erschliessungsplan Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000/1:25'000	20
4.6 Baugesetz	21

ANHANG

Liste der Eingaben zur öffentlichen Auflage
Veränderung der Bauzonen 1991 bis 2003
UEB 03: Stand Genehmigung

1. Einleitung und Durchführung

1.1 Rechtskräftiger Stand der Grundordnung

Die Grundordnung der Gemeinde Zernez wurde letztmals im Jahre 1989 einer Gesamtrevision unterzogen (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. April 1989; genehmigt von der Regierung am 16. Juli 1990, RB 1937).

Diese letzte Gesamtrevision umfasste:

- . Baugesetz
- . Zonenplan 1 : 2'000 Teil Zernez
- . Zonenplan 1 : 25'000
- . Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 Teil Zernez
- . Gefahrenzonenplan 1 : 10'000

Für die Fraktion Brail gelten nach wie vor die Planungsinstrumente der Revision vom 23. Juni 1978, genehmigt von der Regierung am 26.03.1979 (RB 684):

- . Zonenplan 1 : 2'000
- . Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000

In Ergänzungs- und Teilrevisionen wurden folgende Massnahmen ergriffen:

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8.03.91; RB 1536 vom 27.05.91

- . Teilrevision Zonenplan 1 : 2'000: Einzonung in Gewerbezone

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 31.08.90; RB 1535 vom 27.05.91

- . Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Zernez 1 : 2'000: Ergänzung Erschliessungsstr.

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10.12.93; RB 1604 vom 21.06.94

- . Teilrevision Zonenplan 1 : 2'000: Materialablagerungs- und Deponiezone Sur Röven/Suot Via
- . Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Sur Röven/Suot Via 1 : 2'000
- . Baugesetz Art. 25

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2.09.94; RB 243 vom 7.02.95

- . Teilrevision Zonenplan 1 : 1'000: Zone Materialaufbereitung Sosa
- . Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1 : 1'000: Zufahrt mit Abbieger
- . Baugesetz Art. 20.1

. Gestaltungsrichtplan 1 : 1'000

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15.12.2000; RB 1419 vom 4.09.2001

Projektbezogene Nutzungsplanung mit:

- . Ergänzung Baugesetz Art. 25.1: Abbauzone
- . Zonenplan Crastatscha 1 : 1'000
- . Genereller Gestaltungsplan Crastatscha 1 : 1'000
- . Genereller Erschliessungsplan Crastatscha 1 : 1'000

1.2 Revisionsanweisungen im Genehmigungsentscheid von 1990

Im Protokoll der regierungsrätlichen Genehmigung vom 16.Juli 1990 (RB 1937) wird zuhanden der Gemeinde sinngemäss u.a. festgehalten:

Die Gemeinde wird angehalten,

- für das Gebiet der Dorfzonen von Zernez einen Generellen Gestaltungsplan auszuarbeiten.
- für die Fraktion Brail eine Revision der Grundordnung durchzuführen,
- einen generellen Erschliessungsplan für das ganze Gemeindegebiet zu erstellen
- sowie für die Gebiete Sosa und Clüs die notwendigen raumplanerischen Klärungen herbeizuführen.

Für das Gebiet Sosa wurde eine Teilrevision durchgeführt (RB 243 vom 7.02.95).

In Clüs standen in den 80-iger Jahre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Vereinatunnel in Diskussion (Zwischenlagerung, Aufbereitung, Deponierung von Material mit anschliessender Wiederherstellung des Geländes). Diese Projekte wurden in der Zwischenzeit mit spezialrechtlichen Regelungen durchgeführt. Das im Zusammenhang mit diesen Projekten erstellte Anschlussgeleise der RhB in den Raum Clüs ist gemäss Auflage in der Projektbewilligung nach Abschluss der Arbeiten 'Vereina' abzubrechen. Der Bestand resp. die Ablösung dieser Auflage wird zur Zeit in einem BAB-Verfahren (Baugesuch der RhB: Nutzung des Anschlussgeleises für die Schotteranlieferung) geprüft. In diesem Verfahren wird auch das für die damalige Auflage zuständige Bundesamt einbezogen.

Das Gelände, welches früher der Materialentnahme diente und mit Material aus dem Vereinatunnel aufgefüllt wurde ist heute rekultiviert.

Weitere Projektideen (Abfüllanlage) standen in Diskussion, waren aber nie soweit ausgereift, dass raumplanerische Massnahmen notwendig wurden.

Für die vorliegende Revision gelten für den Raum 'Clüs' keine besonderen Randbedingungen mehr.

1.3 Subventionsgesuche

Die Revisionsarbeiten wurden mit zwei Subventionsgesuchen eingeleitet:

A Inventar der wertvollen Bauten und Anlagen

Subventionsgesuch vom 4. Oktober 1991 mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom 13.05.91/21.02.91; Beitragsverfügung vom 25.11.1991.

B Teilrevision Grundordnung

Subventionsgesuch vom 29. November 1993 mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom Oktober 1992; Beitragsverfügung vom 22.12.1993.

Nach der Vorprüfung wurde festgelegt, dass das Gesuch B aufgrund des VP-Ergebnisses zu überarbeiten ist, wobei die Einreichung nach der öffentlichen Auflage erfolgen kann (Kenntnis der Eingaben).

1.4 Organisation

Die Vorschläge der Sachbearbeiter wurden grundsätzlich direkt vom Gemeindevorstand diskutiert.

Für einzelne Revisionspunkte, insbesondere für die Aspekte der Gestaltung (Inventar, Gestaltungsplan, Baugesetz) wurde jeweils eine vorberatende Kommission eingesetzt.

1.5 Ablauf der Revision

A Inventar der wertvollen Bauten und Anlagen

Erste Feldaufnahmen wurden im Sommer/Herbst 91 durchgeführt; dabei konnte nach Absprache mit der Denkmalpflege teilweise eine Studentengruppe eingesetzt werden, mit der für ausgewählte Bauten Grundrisse erhoben wurden.

Im Februar 1992 wurde die „Architekturhistorische Analyse und Würdigung der Siedlungen Zernez und Brail“ mit den Detailaufnahmen und mit den Vorschlägen zum Gestaltungskonzept der Gemeinde vorgestellt.

Eine ergänzende Grobbewertung der Bauten in Zernez wurde in den Jahren 1996/7 vorgenommen.

Nach der Vorprüfung (1998/9) wurde im Jahre 2000 in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege eine detaillierte Gebäudeaufnahme durchgeführt.

Beide Grundlagen werden in den Baubewilligungsverfahren bereits verwendet.

B Revision Grundordnung

Das Problem der Verfügbarkeit von Bauland hat den Ablauf und die lange Dauer des Revisionsverfahrens bestimmt. Die Fragen im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Bauland beanspruchten verschiedene Anläufe.

Aus diesem Grunde wurden die folgenden begrenzbaren planerischen Aufgaben der Gemeinde separat in Angriff genommen.

B 1: Einzelrevisionen:

- Im Herbst 92 /Frühjahr 93 wurden die Materialablagerungszonen in Sur Röven und Suot Via bearbeitet und im Oktober 1993 von der Gemeindeversammlung gutgeheissen.
- Zwischen Frühjahr 93 und Winter 94 wurden die privaten Vorschläge für die Materialaufbereitung im Gebiet Sosa behandelt. Nach Koordination mit dem regionalen Richtplan und diversen Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern hat die Gemeindeversammlung am 2.September 1994 den Vorschlag der Gemeindevorstandes gutgeheissen. Damit konnte eine seit längerem bestehende Pendenz abgeschlossen werden.
- In den Jahren 1999 und 2000 wurde die Teilrevision Crastatscha bearbeitet. Im Genehmigungsentscheid vom 4.Sept. 2001 (RB 1419) wurden etliche Teile nicht genehmigt oder sistiert.
- 2001/02: Abklärungen RhB-Geleise aus spezialrechtlicher Bewilligung Projekt Vereina. Beibehaltung und Ablösung der Abbruchauflage. Beibehaltung als Kippgeleise: Empfehlung BAB-Verfahren unter Einbezug der zuständigen Bundesstelle für die Ablösung der Auflage.
- Im Frühjahr 2002 hat der Wettbewerb für ein neues Nationalparkzentrum eine weitere Einzellösung notwendig gemacht. Die Auflage dieser Teilrevision findet jedoch gleichzeitig mit der Auflage der Gesamtrevision statt.

B 2: Überörtliche Verfahren

Während des Revisionsverfahrens wurden die nachstehenden überörtlichen Verfahren durchgeführt. In diesen Verfahren wurden Entscheide getroffen, die die Gemeinde Zernez im Rahmen der Grundordnung zu beachten hat.

In diesen Verfahren war die Gemeinde entweder direkt mitentscheidend vertreten oder hatte die Möglichkeit, Verfahrensentscheide anzufechten. Im Rahmen der OP wurden die entsprechenden Massnahmen in der Regel nicht mehr diskutiert.

- WEP Unterengadin:
Öffentliche Auflage: 5.-24.10.1998; Genehmigung 26.10.1999
Waldabgrenzung, Naturschutzzonen im Wald
- Regionaler Richtplan
Genehmigung: RB 647 vom 24.April 2001
Landschafts- und Naturschutzgebiete (Terrassenlandschaften), Materialabbau (Crastatscha)
Tourismus
Materialabbau und Materialablagerung
- Kantonaler Richtplan
Öffentliche Auflage: 28.05.2001 - 28.07.2001 / Genehmigung: ausstehend
Landschaftsschutzgebiete Ergänzungen Kanton

B 3: Gesamtrevision

1994 - 1998:

VP Einzonungsbegehren ‚Röven‘, ‚Gers‘ und ‚Ers/Curtins‘; 13.Februar 1995.

Verhandlungen mit Grundeigentümer über Landerwerb. Festlegung einer prov. Lösung als Basis für die Beurteilung der Bauzonengrösse im VP-Verfahren.

Teilrevision der bestehenden Bauordnung.

Übernahme Stand des regionalen Richtplanes für die Landschafts- und Naturschutzgebiete (VP 28.05.97/4.12.99).

Integration des Standes WEP (ca. Auflage 98).

Genereller Gestaltungsplan gestützt auf die Analyse von L.Dosch (,Architekturhistorische Analyse und Würdigung der Siedlungen Zernez und Brail') und der Grobbeurteilung der wertvollen Bauten. Genereller Erschliessungsplan (Siedlungsbereiche und ganzes Gemeindegebiet) unter Berücksichtigung FWG und Radwege.

1998 - 1999:

Einreichung zur Vorprüfung im Oktober 1998. Vorprüfungsbericht vom 15.10.1999.
Vorstellung und Besprechung des VP-Berichtes (10.11.1999).

2000 - 2002

Weitere Kontakte mit Grundeigentümern für die Festlegung eines mittelfristig genügenden Erweiterungsstandortes für die Bauzone; Prüfung von Erschliessungsvarianten für diese Standorte. Totalrevision Baugesetz gestützt auf Musterbaugesetz mit Arbeitsgruppe. Gebäudeaufnahmen in Zernez (Begehung mit Denkmalpflege und Arbeitsgruppe) und Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes gestützt auf diese Gebäudeaufnahmen unter gleichzeitiger Prüfung von Kapazitätsreduktionen der Bauzone zugunsten gestalterischer Aspekte (in Arbeitsgruppe). Überarbeitung der Wintersportzone (Langlauf) in Zusammenarbeit mit Verkehrsverein. Integration des Genehmigungsstandes WEP. Bereinigung der Landschafts- und Naturschutzzonen nach Ablehnung der Erweiterung des Nationalparks. Lösungsvarianten für den Raum 'Muottas'. Überarbeitung der Gefahrenzonen gestützt auf die ausgeschiedenen Erfassungsbereiche. Überarbeitung Grundlagen Wasserversorgung. Erfassung aller Daten gemäss DD-NUP für Zonenplan, Generellen Erschliessungsplan und Planungsinhalte, prov. für Generellen Gestaltungsplan.

1.6 Mitwirkungsverfahren

1.6.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage der Gesamtrevision: 23.08.02 - 23.09.02 mit Orientierungsversammlung und Sprechstunde (Publikation im Amtsblatt Kanton Graubünden vom 22.08.02)

1.6.2 Behandlung der Eingaben

Es sind 33 Wünsche und Anregungen eingegangen (siehe Anhang 1). Davon wurden 13 abgelehnt, 5 teilweise und der Rest (15) ganz gutgeheissen.

1.6.3 Beschlussfassung in der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung fand am 4.Juni 2003 statt. Der Stimmbürger hiess die Vorlage gut mit zwei Korrekturen im Zonenplan: Ganze Parzelle Nr. 105 in die W2, Korrektur der Gefahrenzone in 'Suot Via', Punkt 1602.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde im kantonalen Amtsblatt vom 12.Juni 2003 publiziert

2. Gründe für die Revision der Grundordnung

2.1 Übergeordnetes Recht

Seit 1989, dem Jahre der letzten Revision, sind verschiedenste Erlasse auf Kantons- und Bundesebene in Kraft getreten, für die Gemeinde ganz oder teilweise für den Vollzug zuständig und verantwortlich ist.

Neben der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2.Okt.1989 und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 26.Nov. 1986 sind vor allem Erlasse in folgenden Bereichen der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen:

- . Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere Lärmverordnung
- . Natur- und Heimatschutzgesetzgebung
- . Fuss- und Wanderweggesetzgebung
- . kantonale Energiegesetzgebung
- . kantonale Abfallgesetzgebung
- . Forstpolizeirecht (neues Waldgesetz)
- . Landwirtschaftsgesetzgebung (akt. Entwicklung: Flächenbeiträge)

2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes

Vorhaben Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

Vorhaben Radwege / Mountain-Bike-Wege / Langlaufloipen / Skigebiete

Vorhaben Campingplätze

Vorhaben Materialabbau / -Aufbereitung / -Sortierung

Kant. Richtplan Überprüfung der Vorhaben und Koordination mit Fruchtfolgeflächen
Koordination mit Landschaftsschutzgebieten Ergänzungen Kanton

Kant. Inventare: Koordination mit Wanderwegen

2.3 Kommunaler Regelungsbedarf

Aus Sicht der Gemeinde ist neben der Anpassung an das übergeordnete Recht vor allem die Lösung des verfügbaren Baulandproblems von Bedeutung.

3. Grundlagen

3.1 Berichte und Materialien

- ARP: Wegleitungen zur Ortsplanung
- BVR: Musterbaugesetz 1999
 - . Muster-Abfallgesetz
 - . Muster-Erschliessungsreglemente (Finanzierung)
- UEB 91: Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife; Stellungnahme ARP vom 23.02.93
- . Stellungnahme des ARP vom 13. Februar 1995 : VP Einzonungsbegehren ‚Röven‘, ‚Gers‘ und ‚Ers/Curtins‘
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

3.2 Richtplanung und Inventare

- Reg. Richtplan: Überprüfung der Vorhaben und Koordination mit

	VP	Genehmigung
. Materialabbau,	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Deponie	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Sammel- und Sortierplätze		sist. RB 580 vom 19.03.96 / RB 647 vom 24.04.02
. Langlaufloipen	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Campingplätze	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Landschaft	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Naturschutz	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Mountainbike/Radweg	28.05.97	RB 647 vom 24.04.02
. Strassenbau		RB 698 vom 12.03.91

Vorhaben pendent 1998 mit Auswirkung in Gemeinde Zernez:

. Mineralwasserabfüllung mit Gleisanschluss (hinfällig geworden)

- ALN: Landschafts- und Naturschutzinventare Stand August 2000
- Kant. Richtplan:
 - . Fruchtfolgeflächen
 - Öffentliche Auflage: 28.05.2001 - 28.07.2001
 - Überprüfung der Vorhaben und Koordination mit
 - . Landschaftsschutzgebiete Ergänzungen Kanton
- Kant. Inventare: Wanderwege aktueller Stand
- WEP: Waldentwicklungsplan Unterengadin;
 - Öffentliche Auflage: 5.-24.10.1998; Genehmigung 26.10.1999

3.3 Erarbeitete Unterlagen im Revisionsverfahren

- Siedlungsinventar: Architekturhistorischer Überblick
- Detailinventar Siedlung Teil 1 (Grundrissaufnahmen)
- Inventar Bauten (über 150 zusammen mit Denkmalpflege protokollierte Gebäudebegehungen)

3.4 Plangrundlagen / Digitale Aufbereitung

- Grundbuchvermessung als Plangrundlage: Die AV subito ist verfügbar
Sie ist vereinbarungsgemäss auf die Baugebiete begrenzt. Die restlichen Flächen in der Gemeinde Zernez sind noch nicht numerisch bearbeitet.
Der Datenbestand von der AV subito wurde erst nach dem Nachtrag aller Gebäude übernommen (Winter 99). Die Aufarbeitung der Grundordnung gemäss DD-NUP kann danach in die Revision integriert werden. Im Juli 2002 wurden die AV-Grundlagen aktualisiert
- Die Plangrundlagen für die „Architekturhistorische Analyse“ datieren aus dem Jahre 1991.
- Der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und die Planungsinhalte sind entsprechend den Datendokumentationen des Kantons aufbereitet.
Für den Generellen Gestaltungsplan fehlen die kantonalen Vorgaben, sodass die Aufbereitung zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen ist.

4. Inhalte der Ortsplanungsrevision

4.1 Zonenplan Siedlungsgebiet Zernez 1:2'000 / Brail 1:1'000

4.1.1 Bauzonen

4.1.1.1 Übersicht Bauzonenflächen

Die Gemeindeversammlung hat Bauzonen im Umfange von 45.26 ha beschlossen. Die Bauzonen werden mit diesem Vorschlag insgesamt um 2.5 ha erhöht. Rechtskräftig ausgeschieden sind 42.78 ha (Quelle ARP), der Auflage-Entwurf rechnete mit 44.35 ha (VP: 42.68 ha).

Seit der letzten Gesamtrevision und damit seit dem UEB 91 vergrössert sich die Bauzonenfläche mit dieser Revision um 5.6 ha, wobei 4.1 ha auf die bereits rechtskräftige Materialaufbereitungszone entfallen. Der Anteil in den Wohn- und gemischten Zonen wird im Vergleich zu 1991 um insgesamt 1.7 ha vergrössert, wobei insbesondere auch Verlagerungen zwischen den Dorfzonen und der Wohn-Gewerbezone resp. Gewerbezone vorgenommen werden.

Die Zunahme an überbauten Bauzonen-Flächen zwischen 1991 und 2003 beträgt gut 5 ha. Davon entfallen auf die 1995 eingezonte Materialaufbereitungszone 4.1 ha. Der Flächenverbrauch in den Kern-, Wohn- und gemischten Zonen beträgt ca. 2 ha.

Tab. 1: Übersicht über die Bauzonenflächen und Überbauungsstand ganze Gemeinde Zernez (Stand Juni 2003: Beschluss Gemeinde)

Gemeinde ZERNEZ					Juni 2003		
		Total			überbaut		
Zonen-code	Zonenname Gemeinde	UEB 1991 m2	UEB 2003 m2	Veränderung 2003-1991	1991 m2	2003 m2	Veränderung 2003-1991
11151	DORFZONE 1 (alter Dorfteil, vor Brand)	65'850	35'837	-30'013	48'790	31'613	-17'177
11152	DORFZONE 2 (neuer Dorfteil, nach Brand)	62'470	69'469	6'999	55'270	66'415	11'145
11320	WOHNZONE 2	101'490	119'642	18'152	68'010	73'220	5'210
11330	WOHNZONE 3	21'560	22'682	1'122	12'030	12'511	481
11630	WOHN- UND GEWERBEZONE 3	48'200	68'770	20'570	30'470	47'141	16'671
Subtotal Kern-, Wohn- und gemischte Zonen		299'570	316'400	16'830	214'570	230'900	16'330
12210	GEWERBEZONE	39'130	30'995	-8'135	34'450	27'068	-7'382
15290	MATERIALAUFBEREITUNGSZONE	0	41'122	41'122	0	41'122	41'122
Subtotal Gewerbebezonen		39'130	72'117	32'987	34'450	68'190	33'740
13410	ZONE FUER OEFFENTL. BAUTEN UND ANLAGEN	57'730	41'928	-15'802	54'460	40'418	-14'042
13430	ZONE FUER OEFFENTLICHE ANLAGEN	0	11'318	11'318	0	4'816	4'816
Subtotal Zonen öffentl. Bauten und Anlagen		57'730	53'246	-4'484	54'460	45'234	-9'226
13910	PARKIERUNGSZONE	0	4'372	4'372	0	3'772	3'772
14120	SPORTZONE	0	6'456	6'456	0	6'456	6'456
Subtotal Spezialzonen		0	10'828	10'828	0	10'228	10'228
TOTAL Gemeinde ZERNEZ		396'430	452'591	56'161	303'480	354'552	51'072

Die Zona da cumün vegl (Dorfzone 1) wird in Zernez hauptsächlich auf die überbauten Kerngebiete beschränkt, in Brail reduziert sich die Fläche aufgrund des Ausbaus der Kantonsstrasse. Zudem werden die Flächen entlang der Kantonsstrasse aufgrund der Bauvolumen und der Funktion teilweise der Zona da cumün 2 zugeteilt.

Die Zunahme der Fläche für die Zona da cumün nuov (Dorfzone 2) ergibt sich aus Verlagerungen im Bereiche der Parz.Nr 50 und der Parz.Nr. 21-24 sowie der Umzonung in Brail.

Die Zona d'abitat 3 (Wohnzone 3) wird erweitert im Bereiche der Parz.Nr. 267, 11 und 16, reduziert auf Parz.Nr. 274.

Für die Zona d'abitat 2 (Wohnzone 2) ist nach Fraktion zu unterscheiden. In Zernez liegt der Schwerpunkt der Erweiterung auf den Parz.Nr. 217/218. In Brail wird der östliche Teil der gemeindeeigenen Parz.Nr. 391 nicht mehr der Bauzone zugeteilt.

Die Veränderungen bei der Zona d'abitat e da mansteranza (Wohn-Gewerbezone 3) resultieren aus neuen Flächen resp. Umzonungen am Dorfausgang nach Susch sowie westlich des Bahnhofes.

Die Abnahme in der Zona da mansteranza ergibt sich aus Umlagerungen in Pra da Punt (Parz.Nr. 348/349) und im Bereiche des Bahnhofes trotz einer Neueinzonung in Brail.

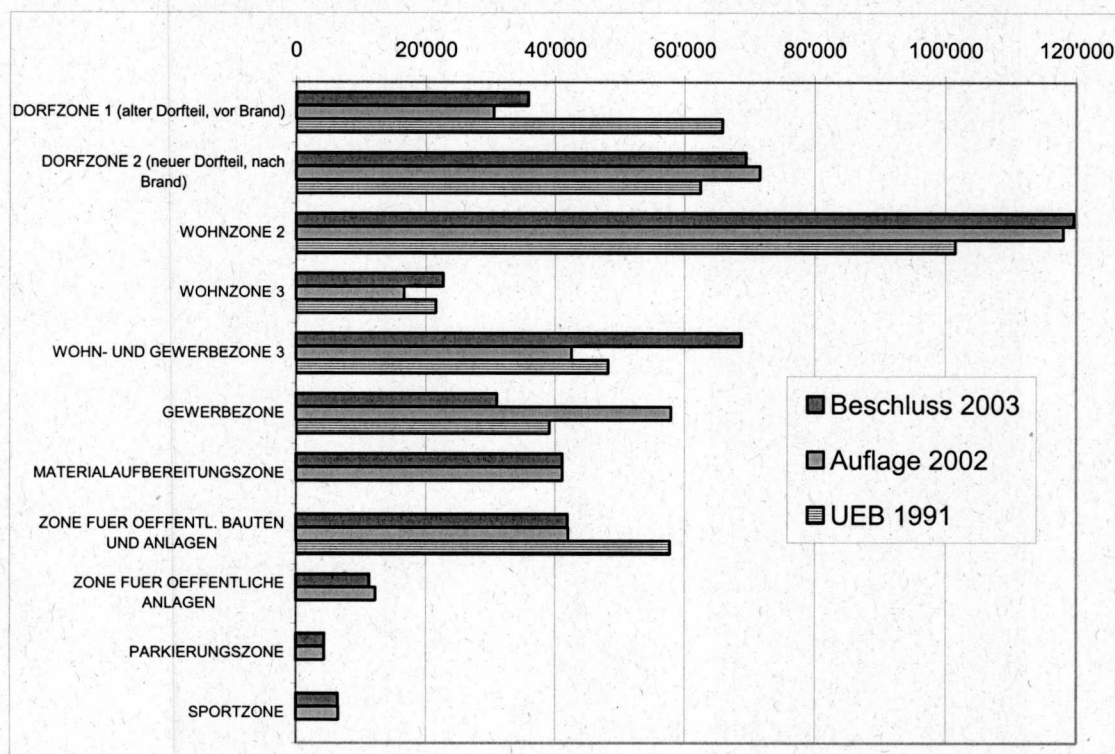
Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird im Bereiche des Bahnhofes reduziert und beim Schulhaus nach Bauten und Anlagen unterschieden.

Die Behandlung der Eingaben hatte einige gewichtige Verschiebungen bei den Zonenflächen zur Folge (siehe Tab.2 und Diagr. 1)

Tab. 2: Übersicht über die Bauzonenflächen ganze Gemeinde Zernez (Stand öffentliche Auflage)

Gemeinde ZERNEZ					
Zonen- code	Zonenname Gemeinde	Total			
		UEB 1991 m2	Auflage 2002 m2	Beschluss 2003 m2	Veränderung 2002-1991
11151	DORFZONE 1 (alter Dorfteil, vor Brand)	65'850	30'486	35'837	-35'364
11152	DORFZONE 2 (neuer Dorfteil, nach Brand)	62'470	71'601	69'469	9'131
11320	WOHNZONE 2	101'490	117'987	119'642	16'497
11330	WOHNZONE 3	21'560	16'640	22'682	-4'920
11630	WOHN- UND GEWERBEZONE 3	48'200	42'537	68'770	-5'663
Subtotal Kern-, Wohn- und gemischte Zonen		299'570	279'251	316'400	-20'319
12210	GEWERBEZONE	39'130	57'921	30'995	18'791
15290	MATERIALAUFBEREITUNGSZONE	0	41'122	41'122	41'122
Subtotal Gewerbezone		39'130	99'043	72'117	59'913
13410	ZONE FUER OEFFENTL. BAUTEN UND ANLAGEN	57'730	42'024	41'928	-15'706
13430	ZONE FUER OEFFENTLICHE ANLAGEN	0	12'245	11'318	12'245
Subtotal Zonen öffentl. Bauten und Anlagen		57'730	54'269	53'246	-3'461
13910	PARKIERUNGSZONE	0	4'362	4'372	4'362
14120	SPORTZONE	0	6'532	6'456	6'532
Subtotal Spezialzonen		0	10'894	10'828	10'894
TOTAL Gemeinde ZERNEZ		396'430	443'457	452'591	47'027

Diagramm 1: Veränderung der Bauzonenfleichen während der Revisionsverfahren ab 1991



4.1.1.2 Bauzonengrösse: Beurteilung nach Fraktion

Brail

In Brail wird die Bauzone um insgesamt 0.6 ha reduziert. In den Wohn- und gemischten Zonen beträgt die Reduktion 1.4 ha. Davon sind heute 70% überbaut, womit noch eine Reserve von 1.6 ha besteht.

In den letzten 7 Jahren wurden in Brail 5 Bauten erstellt. Nach diesem Trend sind in den nächsten 15-Jahre-Periode somit ca. 12 Bauten mit einem Flächenverbrauch von ca. 1.2 ha zu erwarten. Dem steht ein Angebot von 1.45 in der Zona d'abitare gegenüber. Die Fläche von 0.14 ha in der Zona da cumün nuov wird neu eingeplant aufgrund eines bestehenden Ausbauprojektes (Hotelbetrieb) und wird daher nicht in die Überlegung zum Baulandbedarf einbezogen.

Diese ausgeglichene Bilanz ist vor allem darum möglich, weil die Gemeinde den östlichen Teil ihrer kürzlich erworbenen Parzelle Nr. 391 nicht mehr der Bauzone zuordnet.

Zernez

In Zernez vergrößert sich die Bauzone im Vergleich zu 1991 um 6.2 ha auf 39.1 ha. Mit der Materialaufbereitungszone sind seit der letzten Gesamtrevision von 1990 4.1 ha neu dazu gekommen. Die restlichen 2.1 ha entfallen auf Zonenentflechtungen, d.h. neue Zonen für die Parkierung und Sportanlagen, Umzonungen insbesondere von Gewerbe- in Wohn-Gewerbezone sowie auf die Erweiterung der Wohnzone 2. Insgesamt vergrößert sich die Fläche der Kern-, Wohn- und gemischten Nutzungen um 3.1 ha.

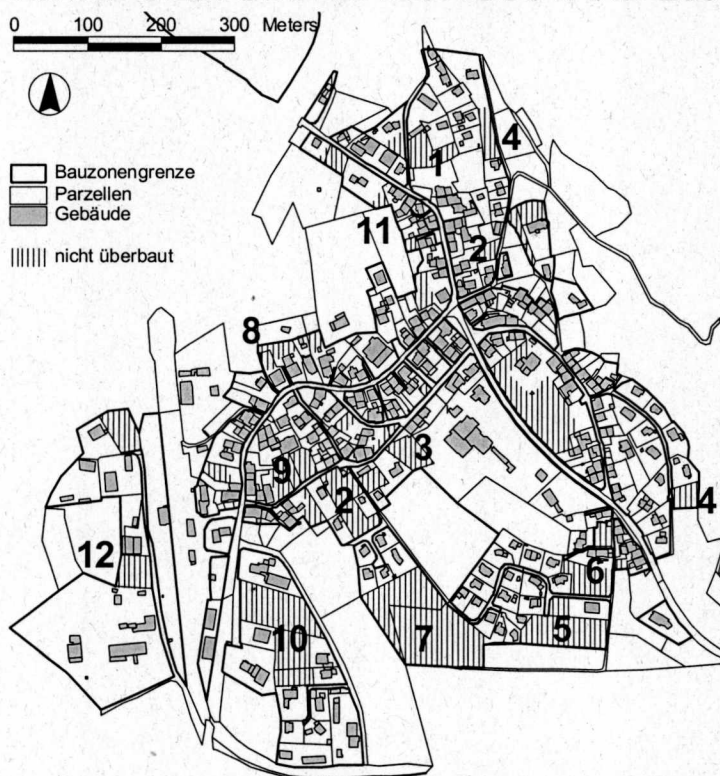
Auf die Zonen mit Kern-, Wohn- und gemischten Nutzungen entfallen 26.3 ha, wovon 19.4 ha überbaut sind. Die Reserve beträgt 7 ha was einem Anteil von 26% entspricht. Davon entfallen noch 0.26 ha auf Freihalteflächen

In den vergangenen Jahren wurden in Zernez etwa 3-5 Bauten pro Jahr erstellt. Der Trend für die nächste 15-Jahre-Periode ergibt somit ca. 50-70 Bauten, was etwa einem Flächenbedarf von gegen 5 ha entspricht. Dem steht ein Angebot von 6.7 ha gegenüber.

Der Anteil der Flächen für Kern- und gemischte Nutzungen am Total der Flächen für Kern-, Wohn- und gemischte Nutzungen beträgt 55 % ist der Flächenverbrauch wegen gewerblicher Nutzungen (Abstell-, Parkier- und Bewegungsflächen) grösser.

Der Flächenbedarf wird, bezugnehmend auf die Ziffern in den folgenden Skizzen noch wie folgt begründet:

Zernez UEB: ÜBERBAUUNGSSTAND 2002



Ziffer 1 und 2 markieren Bauzonflächen, die von den Grundeigentümern nicht angeboten werden. Eine Zuordnung dieser Flächen zu Freihaltegebieten lässt sich nicht begründen (ca. 0.88 ha).

Ziffer 3 erfasst Flächen, die zwar angeboten werden, deren Attraktivität aus bautechnischen Gründen reduziert ist (ca. 0.15 ha).

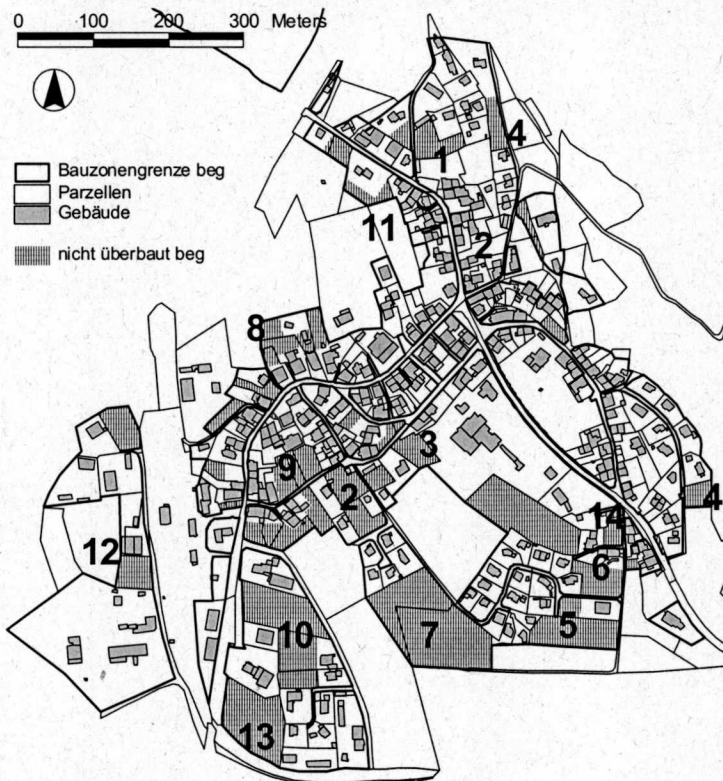
Ziffer 4 bezeichnet einen Standort, wo der Eigentümer für die Realisierung einer Baute die Einzonung abwartet (ca. 0.2 ha).

Ziffer 5: An diesen Standorten hat die Gemeinde in Verhandlungen eine Zusage erhalten, den Boden nach der Einzonung zum Verkauf anzubieten (ca. 0.5 ha). Im östlichen Teil von Parz. 323 wird auch Eigenbedarf angemeldet.

Ziffer 6: Eine Umzonung verstösst gegen Treu und Glauben (ca. 0.25 ha).

Ziffer 7: Von der Gemeinde erworbenes Grundstück, teilweise eingezont (1.35 ha) nach Massgabe der Erschliessungsmöglichkeit bei einer künftigen Erweiterung Richtung Westen. Baugrund ist eine Aufschüttung (Vereina). Dies bedeutet, dass die Randbereiche der Aufschüttung (ehemalige Böschungen) für die Überbauung nicht genutzt werden können > Erschliessung/Baustandorte sind im Quartierplanverfahren festzulegen. Der nördliche 'Böschungsbereich' wird für die Wintersportzone genutzt.

Zernez UEB: ÜBERBAUUNGSSTAND 2003



Ziffer 8: Dies sind Restflächen, die nach der Zonenentflechtung in der Zona d'abitar 3 resp. in der Zona cumün nuov verbleiben und betrieblichen Erweiterungen und als Reserve des Eigentümers dienen. Ein Verkauf an Dritte ist nicht beabsichtigt (heute nicht baureif, ca. 0.7 ha).

Ziffer 9: Trotz Verhandlungen konnte hier nicht erreicht werden, diese freie Innenfläche definitiv einer Freihaltung zuzuordnen. Nicht zuletzt, weil Überbauungsabsichten vorgetragen werden (ca. 0.28 ha).

Ziffer 10: Auch wenn die Nachfrage nach Flächen in Zonen mit gemischter Nutzung zwar geringer geworden ist und die neue Zonenbestimmung versucht, der gewerblichen Nutzung eine gewisse Priorität zuzuordnen, würde eine Auszonung in diesem Bereich nur schwer begründet werden können; Auch eine Umzonung in die Wohnzone 3 ist im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen wenig sinnvoll. (ca. 1.0 ha).

Ziffer 11: Am Rande der neuen Dorfzone liegende Flächen für Eigenbedarf.

Ziffer 12: Reserven in der Gewerbezone.

Ziffer 13: Reserven in der Wohn-Gewerbezone; heute nicht baureif (Behandlung Eingaben, 0.65 ha).

Ziffer 14: Bestehende Lücke in der Dorfzone 1; heute baureif (Behandlung Eingaben).

Von den ca. 7 ha nicht überbauten Flächen werden mit dieser Revision Teile der Parz. Nr. 217/218 (Eigentum Gemeinde Zernez), Nr. 152, die Parzellen 237 und 1108 neu der Bauzone zugeordnet. Festzustellen gilt es noch, dass die Parzellen Nr. 109, 110 113 und 114 (gemäss Planexemplar Gemeinde) bei der letzten Revision aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht mehr der Bauzone zugeordnet wurden.

Die restlichen Flächen liegen bereits heute in der Bauzone.

Bei der Diskussion von Alternativen (Umzonungen/Freihaltung) ist der Grundsatz der Planbeständigkeit zu beachten. Nachdem 1990 eine Zonenplanrevision durchgeführt wurde und Teile der Bauzone aufgrund von Art. 15 RPG nicht genehmigt wurden, kann der Eigentümer davon ausgehen, dass an der Zonenzuordnung nicht grundsätzliche Änderungen zu erwarten sind. Im Jahre 1990 hat die Regierung (gestützt auf Art. 15 RPG) der Gemeinde Zernez eine Reserve von ca. 9.3 ha, wovon ca. 8.5 ha in den Zonen für Wohn- und gemischte Nutzungen zugestanden. Der vorliegende Entwurf aktualisiert die Reserve in den Zonen für Kern-, Wohn- und gemischte Nutzungen auf wiederum ca. 8.5 ha, wovon ca. 7 auf die Fraktion Zernez entfallen.

Der Handlungsspielraum der Gemeinde ist auch deshalb eng, weil die eingezonten, nicht überbauten Flächen zu 80% wenigstens mit ein bis zwei Anlagen erschlossen sind. Die Revision hat daher versucht, die Bauzonengrösse möglichst konstant zu halten, aber mit Umzonungen das Angebot an Baulandflächen vermehrt dort auszuscheiden, wo die Grundeigentümer bereit sind, das Bauland auch zu verkaufen. Weitere Reduktionen über begleitende Massnahmen im Generellen Gestaltungsplan (Freihaltebereiche, begrenzte Baustandorte) und/oder Quartierplanpflichten mussten im Rahmen des Auflageverfahrens teilweise aufgehoben werden.

4.1.1.3 Bemerkungen zu einzelnen Revisionspunkten

- U.a. damit die Nutzung der vorhandenen Bauzonenflächen vermehrt nach haushälterischen Grundsätzen erfolgt, sind für die zusammenhängenden, noch nicht überbauten Flächen mehrheitlich Quartierpläne vorgesehen.
- Die Sportzone in Zernez erfasst die bestehende Tennisanlage. In Brail wird die bestehende Spielwiese unterhalb der Strasse der Sportzone zugewiesen.
- In Pra da Punt wird ein Teil der Zona d'abitare da mansteranza (Wohn-Gewerbezone) der Zona da mansteranza (Gewerbezone) zugewiesen, womit mögliche Wohnnutzungen reduziert werden.
- In Brail wird eine bestehende (tolerierte) gewerbliche Nutzung verlegt und einer neuen Gewerbezone zugeteilt.
- Parkierungsflächen innerhalb der Bauzonen – öffentliche Sammelparkplätze und betrieblich bedingte grössere Anlagen (Hotel) - werden der Parkierungszone zugewiesen.
- Soweit notwendig werden die Richtplan-Baugebiete (ÜG im Zonenplan) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II überlagert (Davo Röven - Clüs).

4.1.2 Nicht-Bauzonen

4.1.2.1 Zona libra / Freihaltezone

Die Freihalteflächen werden zum Schutze der Dorfansichten um Flächen in Sur Baselgia, Clüs und in Quadras erweitert. Im Siedlungsgebiet werden der Freihaltezone keine Flächen zugewiesen.

4.1.2.2 Zona d'agricultura / Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone wird im Raume Clüs bis an die Bauzonengrenze resp. die Richtplan-Baugebiete gezogen.

4.1.2.3 Zona forestala / Forstwirtschaftszone: Waldfeststellung

Die Waldgrenzen wurden teilweise aus dem Grundbuchplan, mehrheitlich aber vom WEP Unterengadin übernommen.

Die Bauzone grenzt in Brail nicht, in Zernez nur an wenigen Punkten an den Wald. Im Bereiche der Parzelle 1108 und in Brail wurden die Waldgrenzen eingemessen. In Brail erübrigt sich die Waldfeststellung, da die Gewerbezone nach der Auflage verlegt wurde.

4.1.2.4 Zona da protecziun da la cuntrada / Landschaftsschutzzonen

Zona da protecziun da la natura / Naturschutzzonen

(Siehe unter Zonenplan 1:10'000/1:25'000)

4.1.2.4 Zona da sport d'inviern / Wintersportzone

Der bestehende Zonenplan hat für die Langlaufloipen keine Wintersportzone vorgesehen. Die Revision holt dies nach. Dabei musste insbesondere die Verbindung über Parz.Nr. 217/218/112 zum Schulhaus gewährleistet werden. Die Abgrenzung auf Parzelle Nr. 217/8 fällt in den Bereich der Aufschüttungsböschung und ist entsprechend bemessen worden. Die Quartierplanpflicht wird zu gewährleisten haben, dass die Wintersportzone verfügbar ist.

Grundsätzlich wird für Langlauf eine flächige Ausscheidung vorgenommen. Auf bestehenden Wegtrassen im Wald reduziert sich diese Fläche auf die Wegbreite, d.h. auf die für die maschinelle Präparierung notwendige Breite. Die mit der Wintersportzone abgesicherten Langlaufloipen betreffen im Waldbereich bestehende Trassen, sodass keine Servitutsregelungen vorzusehen sind.

4.1.2.5 Zona da privel / Gefahrenzone

Die Überprüfung der Gefahrenzonen aufgrund der aktuellen Kriterien (flächendeckend innerhalb definierter Fenster) ist nach der VP vervollständigt worden. Es fehlten insbesondere die Abgrenzung der Gefahrenzone entlang den Gewässern.

Das Gemeindegebiet ausserhalb des Erfassungsbereiches Gefahrenzonen wird als Perimeter ohne detaillierte Gefahrenzonenausscheidung bezeichnet werden. Das hat zur Folge, dass der bestehende rechtskräftige Gefahrenzonenplan 1:10'000 aufzuheben ist. Dabei ist den beiden Planausschnitten für 'Sur Röven' und 'Suot Via' (Materialablagerungen) die detaillierte Ausscheidung der Gefahrenzonen nachgeholt worden.

Für den Raum des Campingplatzes wird die vorliegende detaillierte Gefahrenzonenausscheidung an die Massnahmen gebunden, die Basis, Voraussetzung der vorgelegten Gefahrenzonenabgrenzungen.

4.1.2.6 Zona d'archeologia / Archäologiezone

Die bis anhin nur als Hinweis deklarierte Archäologiezone wird neu als solche ausgeschrieben

4.2 Genereller Gestaltungsplan

4.2.1 Grundlagen

Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan bildet die ‚Architekturhistorische Analyse und Würdigung der Siedlungen Zernez und Brail‘.

Diese konzeptionelle Grundlage wird ergänzt durch eine detaillierte Aufnahme der Bauten in einem Gebäudeinventar.

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan und das Baugesetz. Diese Ergänzung ist insbesondere in jenen Fällen von Bedeutung, wo mit dem Zonenplan und den Regelungen im Baugesetz wegen der vorhandenen Vielfalt der Bausubstanz nicht allgemein gültige Detailregelungen für die Bauvorschriften und -masse festgelegt werden können. Art und Mass der Nutzung können mit den Massnahmen im Gestaltungsplan zusammen mit dem Siedlungsinventar auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Zudem sollen die Massnahmen gewährleisten, dass die siedlungshistorische Entwicklung auch von künftigen Generationen anhand der Bausubstanz abgelesen werden kann. Es geht also u.a. auch um die Erhaltung von 'Dokumenten', die nicht fahrlässig zerstört werden sollen.

Die vorhandene Bausubstanz und ihre Geschichte lässt in den alten Dorfbereichen im Einzelfall einen grösseren Entscheidungsspielraum zu als in den neuen Siedlungsbereichen mit Regelvorschriften. Das Baugesetz enthält deshalb Bestimmungen (Meldepflicht, Dorfbildkommission, Baubegleitung), die die Zusammenarbeit zwischen Baubehörde und Bauherren bei baulichen Massnahmen so regeln, dass möglichst einvernehmlich Lösungen gesucht und gefunden werden können. Trotzdem wird im Einzelfalle nicht immer zu umgehen sein, dass die soziale Verantwortung der Eigentümer der bauhistorischen Dokumente und das Interesse der Gemeinde an deren Erhaltung zu unterschiedlichen Meinungen führt, die im Baubewilligungsverfahren zu bereinigen sind.

4.2.2 Massnahmen für Zernez

Ausgehend von der Plandarstellung ‚Schutzwürdigkeit der Bauten und Anlagen‘ und dem Gebäudeinventar sind im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz die folgenden Massnahmen getroffen worden:

- Der Schutzbereich umfasst die Kirche sowie das Schloss Planta-Wildenberg
- Die Erhaltungsbereiche werden für die unterschiedlichen Ortsbilder (vor und nach dem Brand entstanden) separat abgegrenzt.
- Der Freihaltebereich ergänzt die grossräumigere Ausscheidung der Freihaltezonen im Zonenplan. Der Freihaltebereich wird weniger streng formuliert; Kleinbauten sollen möglich sein, wenn dadurch die Funktion des Freihaltebereiches nicht tangiert wird.
- Die wertvolle Bausubstanz bezeichnet die geschützten Bauten (Abbruchverbot), die erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die erhaltenswerten Objekte. Bei den erhaltenswerten Bauten wird unterschieden zwischen Bauten, deren Bausubstanz wertvolle Baustrukturen und

Bauteile aufweisen, die im Rahmen von Erneuerungen zu erhalten sind, und Bauten, die aufgrund ihrer äusseren Erscheinung (Volumen) und Stellung für den Aussenraum von Bedeutung sind. Letztere können entsprechend den Angaben im Gebäudeinventar u.U. durch gleichwertige Neubauten ersetzt werden.

- Da insbesondere bei den erhaltenswerten Bauten mit wertvollen Baustrukturen und Bauteilen aufgrund von Detailkenntnissen über die Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz entschieden werden muss, sieht Art. 80 Abs.4 die Durchführung von ergänzenden Bauuntersuchungen als Basis für Entscheide im Baubewilligungsverfahren vor, wenn das Gebäudeinventar unvollständig ist.
- Für die als 'wertvolle Bauten und Anlagen' bezeichneten Objekte und für alle baulichen Massnahmen in den Schutz- und Erhaltungsbereichen gilt eine Meldepflicht der baulichen Absichten. Im Rahmen dieser Meldung ist zu entscheiden, welche Randbedingungen für die Baueingabe zu beachten sind und/oder in welcher Art eine fachliche Begleitung stattfindet.
- Für den Raum 'Schloss Planta-Wildenberg' wird als Grundlage für die laufende Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahren ein spezieller Bereich ausgeschieden: 'Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg'.
Für das Wettbewerbsareal wurde die revidierte Grundordnung in einer Teilrevision vorgezogen, wobei diese Teilrevision bezüglich des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes nun in die Gesamtrevision integriert wird.

4.2.3 Massnahmen für Brail

Zwischen der Inventaraufnahme und deren Umsetzung wurde in Brail die Kantonsstrasse ausgebaut, was u.a. den Abbruch verschiedener Bauten bedingte.

Das Strassenbild in Brail hat sich damit grundlegend geändert. Das Bild eines Strassendorfes ist verloren gegangen. Bergseits sind mit Ausnahme eines Gebäudes alle Bauten von der Strasse abgerückt und haben keinen Bezug zur Strasse. In den vorhandenen Baulücken werden die Grundeigentümer wegen der Lärmbelastung verständlicherweise ebenfalls Distanz zur Strasse wahren.

Der Strassenraum hat folglich auch keinen verbindenden Charakter mehr. Schutz- und Erhaltungsmassnahmen für diesen verlorenen Aussenraum erübrigen sich damit.

Gestalterische Überlegungen sind jedoch dann notwendig, wenn die Bauzone im nördlichen Bereich zwischen der Kantonsstrasse und der bestehenden Zonengrenze ausgeweitet werden soll. In diesem Falle kann nur mit gestalterischen Massnahmen den Aspekten des Aussenraumes, der Situation Dorfeinfahrt und der Lärmbelastung Rechnung getragen werden.

Solange die Bauzone in diesem Gebiete nicht erweitert wird, sieht die Gemeinde keinen Bedarf für umfangreiche gestalterische Massnahmen. Der Generelle Gestaltungsplan für Brail beschränkt sich daher auf wenige Massnahmen zur Erhaltung des 'status quo' wo dieser noch ursprünglich vorhanden ist: Raum Kirche, östlicher Dorfeingang und einzelne, den Strassenraum markierende Bauten.

4.3 Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiete (GEP)

Innerhalb der Bauzonen werden Rad-, Fuss- und Wanderwege, soweit sie auf Erschliessungsstrassen verlaufen, in der Regel nicht darstellend ausgewiesen. Sie sind einzig im digitalen Datensatz abgelegt (Netzstruktur).

4.3.1 Zernez 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan aus dem Jahre 1990 erfährt keine wesentlichen Änderungen. Nachführungen bei den Werkleitungen (Wasserversorgung) sowie kleinere Ergänzungen wurden angebracht. Zusätzlich wurden die Ergänzungen insbesondere im Übergang zum Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet (Radwege, Fuss- und Wanderwege usw.) nachgetragen.

Die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahren war im Mai 2003 noch nicht soweit fortgeschritten, dass die in der Teilrevision mit Art. 55.1 postulierten Massnahmen in die vorliegende Gesamtrevision übernommen werden konnten. Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) für Zernez sieht daher eine Fenster vor, in dem der GEP noch erstellt werden muss (im Sinne von Art. 55.1 der Teilrevision (TR), ohne dass dieser Artikel in das neue Baugesetz übernommen wurde; es wird angenommen, dass diese Ergänzung erfolgt, solange Art.55.1 der TR noch gilt!).

4.3.2 Brail 1:1'000

Nach dem Ausbau der Kantonsstrasse verzichtet der GEP in Brail auf die früher vorgesehene Umfahrungsstrasse.

Die bereits aufgrund von Quartierplanverfahren realisierten Erschliessungsstrassen wurden übernommen. Ein in Ansätzen bestehender Kehrplatz bei Parz.Nr. 411/1008 ausserhalb der Bauzone wird speziell bezeichnet.

Weiter enthält der GEP die kommunalen Werkleitungen für die Wasserversorgung und die Kanalisation.

4.4 Zonenplan Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000/1:25'000

Als Grundlagen wurden beachtet:

- Der rechtskräftige Zonenplan 1:25'000
- Die Waldgebiete aus dem WEP Unterengadin (Stand Genehmigung)
- Die Inventare des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege
- Der Bericht zur summarischen Quellschutzzonenausscheidung vom Februar 1995
- Regionaler Richtplan Naturschutz/Landschaftsschutz
- Kantonaler Richtplan (Stand Auflage)
- Die Anliegen des Archäologischen Dienstes (Schreiben 3.7.1998/21.7.1988)

Im Laufe des Revisionsverfahrens wurde auf vier Ebenen – kant. Richtplan, reg. Richtplan, WEP Nutzungsplan, - gearbeitet. Auf all diesen Ebenen wurden teilweise gleiche Inhalte behandelt. Soweit als möglich fand dabei eine Koordination statt, sodass die Gemeinde zur gleichen Sache nicht

mehrfach Stellung zu nehmen hatte. Dabei bestand in der Gemeinde Klarheit über die Rechtsverhältnisse kant./reg.Richtplan zu Nutzungsplanung. Weniger klar ist die Rechtsbeziehung WEP-Nutzungsplanung. Da die Arbeiten am WEP, soweit es die Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes betrifft, früher aufgenommen wurden, lag die Federführung in dieser Bereinigungsphase soweit es Waldflächen tangierte jedoch beim WEP. Die Nutzungsplanung hat damit keinen Einfluss auf den WEP (Vorgaben) genommen.

Bemerkungen zu den einzelnen Zonen

- Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone entspricht den Waldflächen gemäss WEP.
- Als Folge der überarbeiteten Abgrenzung der Forstwirtschaftszone musste die Landwirtschaftszone an verschiedenen Orten angepasst werden. An den Ausscheidungsgrundsätzen gemäss bestehendem Plan wurde nichts geändert (inkl. Alpflächen).
- Die Quellwasserschutzzonen entsprechen den Vorschlägen gemäss summarischer Ausscheidung durch Herrn M. Gilly vom Februar 1995.
- Die Wintersportzonen betreffen einerseits den bestehenden (zur Zeit nicht mehr betriebenen) Skilift in Lavinar und andererseits die Langlaufloipen.
Grundsätzlich wird für Langlauf eine flächige Ausscheidung vorgenommen. Auf bestehenden Wegtrassen im Wald reduziert sich diese Fläche auf die Wegbreite, d.h. auf die für die maschinelle Präparierung notwendige Breite. Die mit der Wintersportzone abgesicherten Langlaufloipen betreffen im Waldbereich bestehende Wegtrassen, sodass keine Servitutsregelungen vorzusehen sind.
- Als Naturschutzzonen ausgeschieden sind folgende Objekte:
 - . Grauerlenwald und Purpurweidenbestand in Sur Crusch (Obj.Nr. A-2207)
 - . Erlen-Auenwald in Suot Pisch (Obj.Nr. A-2212)
 - . Hangmoore in Selva Daduora/Dadaint (Obj.Nr. FM 17507/8)
 - . Gebirgsaue Chasuot (Obj.Nr. A-2205)
 - . Grauerlen- und Weiden-Auenwald in Spuondas (Obj.Nr. A-2206)
 - . Grauerlen-Auenwald und Kleinseggenried in Pra dal Bruoi (Obj.Nr. A-2208/FM 17506)
 - . Auenvvegetation in Urezzas suot - Plan di Arduand (Obj.Nr. A- 2209)
 - . Amphibienstandort in God Cumün, Waldlichtung und Tümpel (Obj.Nr. W-755)
 - . Tümpel in Cho d'Mez (Obj.Nr. W-754)
 - . Muotta dal Clüs: Trockenstandorte (Obj.Nr. W-753/795)
 - . Bachschuttkegel Gondas (Obj.Nr. W-7528)
 - . Artenreicher Trockenrasen in God dal Müt (Obj.Nr. M-5504)Weitere Naturschutzgebiete aus dem Inventar ANL hat die Gemeinde gestützt auf den RB 647 vom 24.04.02, Kap. 2.2 nicht ausgeschieden. Im Verfahren des kant. Richtplanes (RIP GR 2000) waren bestehende Meinungsverschiedenheiten bezüglich einzelner Schutzobjekte Gegenstand des Bereinigungsverfahrens.
- Als Landschaftsschutzzonen festgelegt werden folgende Räume:
 - . Die Hochgebirgslandschaft Arpschella – Sarsura – Barlas-ch (Obj.Nr. L-1220)
 - . Die Innschlucht zwischen Brail und Urezzas Suot (Obj.Nr. L-1205)
 - . Die rechte Talflanke zwischen Brail und Selva Dadaint (Obj.Nr. BLN-1915)
 - . Die Terrassenlandschaft Lingin - Plazchörf - Selva (Obj.Nr. L-1206)
 - . Die Terrassenlandschaft Lavinar
 - . Die Terrassenlandschaft Urezza - Ertas - Sur Crusch
- Der Nationalpark wird wie bis anhin als spezielle 'Zone' (ÜG, Nationalpark) ausgeschieden.

- Als Archäologiezone bezeichnet werden:
 - Die eisenzeitlichen Siedlungsreste in Muottas da Clüs
 - Die urgeschichtliche Siedlungs- und Befestigungsanlage in Funtanatschas
 - Die Gebäudereste in Chanoscha
 - Die Überreste spätrömischer Gebäudekomplexe und röm. Siedlungsreste im Bereiche der Kirche von Zernez (siehe Zonenplan 1:2'000).

4.5 Genereller Erschliessungsplan Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000/1:25'000

Die Gemeinde Zernez verfügt z.Zt. über keinen Generellen Erschliessungsplan für die Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Als Grundlagen wurden berücksichtigt:

- Angaben des Verkehrsvereins und der Gemeinde Zernez
- Forstwege aus dem WEP Unterengadin Stand Genehmigung
- Inventar der Wanderwege (kant. Fachstelle)
- Regionaler Richtplan Mountain-Bike-Wege und Langlaufloipen Stand Frühjahr 1998

Der Planausschnitt 1:10'000 erfasst den nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes nicht mehr, da in diesem Raum keine Festlegungen getroffen werden. Dieser Umstand ist im Plan vermerkt, damit klar ist, dass das ganze Gemeindegebiet behandelt wurde.

Der Generelle Erschliessungsplan macht Aussagen zu:

- Kantonsstrasse (Keine Ortsumfahrungen)
- Land- und Forstwirtschaftswege ohne Unterscheidung zwischen Land- und Forstwirtschaftswegen
- Radwegen, wobei für die Talverbindungen Richtung Ober- und Unterengadin und die lokalen Mountain-Bike-Wege keine unterschiedliche Behandlung vorgesehen ist.
- Wanderwegen gemäss Inventarplan der Fachstelle. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die Talverbindungen praktisch durchgehend mehrfach genutzt werden. Gemäss Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege wird diesen bei baulichen Massnahmen jedoch eine gewisse Priorität zugestanden (Ersatz, Naturbelag).
- Der bestehende Skilift ist zur Zeit nicht in Betrieb. Er ist im Erschliessungsplan im Sinne einer Bestandesaufnahme enthalten. Bei einer erneuten Betriebsaufnahme sind die Konflikte mit Wald zu bereinigen, event. unter Anpassung der Wintersportzone. Im kant. Richtplan sind die Aussagen dazu weder einschränkend noch zusagend. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass die lokale Bedeutung der Anlage keine Richtplanfestsetzung voraussetzt.
- Parkierungsplätze, insbesondere die Sammelanlagen an der Ofenpassstrasse. Entlang der Kantonsstrasse S-chanf – Susch bestehen heute weitere Parkierungsmöglichkeiten (Funtanatschas, Punts usw.), die im GEP bezeichnet sind. Da diese Orte als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten (Wandern, Velofahren) benutzt werden und daher auch eine touristische Bedeutung haben, wird eine Gleichbehandlung mit den Parkierungsanlagen an der Ofenpassstrasse vorgenommen.

- Die weiteren Inhalte (Werkanlagen) sind als Ergänzung des GEP über den Siedlungsraum zu betrachten.

4.6 Baugesetz

Das Baugesetz wurde vollständig neu überarbeitet und basiert in Systematik und Aufbau auf dem Muster-BauG 99. Da die Mehrheit der Bündner Gemeinden dieses Musterbaugesetz als Grundlage benutzt haben, bringt das der Gemeinde den Vorteil, die Gerichtspraxis in Bau- und Planungsfragen vermehrt nutzen zu können.

Die materiellen Regelungen zu den Bauvorschriften wurden zur Sicherung der Kontinuität möglichst beibehalten.

Abweichend von der bestehenden Regelung ist die Ermittlung der Ausnützungsziffer definiert. Die neue Berechnungsvorschrift soll gewährleisten, dass künftige Ausbauten innerhalb des Bauvolumens nicht an der Ausnützung scheitern sollen. Da dadurch die anrechenbare Bruttogeschossfläche etwa 10% höher liegt als bei der bestehenden Berechnungsart, werden die zulässigen Ausnützungsziffern in den Wohnzonen geringfügig erhöht.

Eine gewichtige Erweiterung stellen die Regelungen über die Gestaltung dar. Sie ersetzen und/oder ergänzen die Regelvorschriften insbesondere für die Bereiche des Dorfkernes. In diesen Siedlungsteilen erlaubt die bestehende Bausubstanz keine Regelung, die alles 'über einen Leisten' beurteilt. Der Gestaltungsplan und das Siedlungsinventar (mit Gebäudeinventar) mit den zugehörigen Vorschriften im BauG schaffen die Möglichkeit, auf eine besondere Situation angemessen reagieren zu können.

Das Baubewilligungsverfahren wird ergänzt mit einer Meldepflicht für Bauten und Anlagen, die die siedlungshistorisch bedeutende Bausubstanz tangieren. Sie soll sicherstellen, dass zwischen Bauherr und Gemeinde ein frühzeitiger Kontakt hergestellt wird und die Randbedingungen für das Bauvorhaben möglichst einvernehmlich diskutiert und festgelegt werden können.

Für Klein- und Fahrnisbauten sowie geringfügige Terrainveränderungen sieht das neue BauG ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren vor.

Chur, Juni 2003