

Kanton Graubünden
Chantun Grischun



Gemeinde Zernez
Cumün da Zernez

Arealplan Cul
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt
Gemeinde Zernezh, Arealplan Cul
Projektnummer:
24045

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Zernezh

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung
Bearbeitungsdatum:
21. März 2023

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Heinz Zaugg

z:\gemeinde\zernezh\arealplan_cul_24045\05_dokumente\berichte\aktuell\20230321_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Gewerbezone	5
1.2	Campingzone	5
2.	Organisation	6
3.	Projekt «Zernez Energia 2020»	6
4.	Verlauf der Planung	6
5.	Vorgaben des übergeordneten Rechts	8
5.1	Kantonale und regionale Richtplanung	8
5.1.1	Kantonaler Richtplan	8
5.1.2	Regionaler Richtplan Engiadina Bassa	8
5.2	Baulandmobilisierung	9
5.3	Kommunalräumliches Leitbild (KRL)	9
5.4	Gewässerraum	9
5.5	Lärm	10
6.	Konzept	10
7.	Öffentliche Interessenz an der Arealplanung	10
8.	Arealplan Cul	11
8.1	Altbestand mit rechtsgültiger Nutzungsplanung	11
8.2	Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung	12
8.3	Gestaltung	14
8.4	Erschliessung Verkehr	19
8.4.1	Weitere Verkehrsanlagen	21
8.5	Erschliessung Ver- und Entsorgung	21
8.6	Landumlegung	21
8.7	Strahlung erdverlegte Hochspannungsleitung	22
8.8	Arealplanvorschriften	23
8.9	Weitere tangierende Planungen	26
8.9.1	Anschluss Sammelstrasse 'Cul' an Kantonsstrasse	26
8.9.2	Bahntechnischer Ausbau Bahnhof Zernez	28
9.	Kostenverteilschlüssel	30
10.	Verfahren	31
10.1	Vorprüfung	31
10.2	Prüfung Grundbuchamt	32
10.3	Mitwirkungsaufgabe	32

10.3.1	1. Öffentliche Mitwirkungsauflage	32
10.3.2	2. Öffentliche Mitwirkungsauflage	33
10.4	Beschluss und Genehmigung	33
11.	Anhang	35
11.1	Auswertung Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 18. August 2020	35
11.2	Zusammenfassung und Behandlung der Einwände aus der 1. Öffentlichen Mitwirkungsauflage	40
11.3	Zusammenfassung und Behandlung der Mitwirkungseingaben und Einsprachen aus der 2. Öffentlichen Mitwirkungsauflage	45

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung 2013 (Regierungsbeschluss Nr. 425 vom 29. April 2014) wurde über das Gebiet 'Cul' eine Arealplanpflicht festgesetzt. Das Arealplangebiet umfasst die Grundnutzungen Gewerbezone, Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet sowie die sistierte Campingzone. Für den Arealplan Cul gelten folgende Bestimmungen im Baugesetz der Gemeinde Zernez (Fraktion Zernez):

Arealplan „Cul“

Art. 46bis

¹ Der Arealplan „Cul“ umfasst das gesamte Gebiet nördlich der Zufahrt zum Campingplatz sowie zwischen Inn und den Streckengeleisen der Rhätischen Bahn. Er bezweckt die Gewährleistung einer zweckmässigen und abgestimmten Entwicklung des Areals.

² Mit dem Arealplan „Cul“ sollen hauptsächlich folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben;*
- Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Erschliessung mit dem Individual- und Langsamverkehr unter Berücksichtigung des örtlichen Durchgangsverkehrs sowie mit Ver- und Entsorgung;*
- Festlegung von Massnahmen gegen unverhältnismässige Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) der Gewerbebetriebe gegenüber angrenzenden Nutzungen.*

1.1 Gewerbezone

Die Gewerbezone wurde mit der Teilrevision 2005/06 (Regierungsbeschluss Nr. 738 vom 19. Juni 2007) festgesetzt. Innerhalb der Teilrevision Ortsplanung 2013 (Regierungsbeschluss Nr. 425 vom 29. April 2014) wurde die Gewerbezone erweitert, somit im gleichen Festsetzungs-Verfahren wie die Arealplanpflicht. Die Gewerbezone umfasst eine Fläche von 6.3 ha.

1.2 Campingzone

Die Campingzone wurde im Rahmen der Ortsplanungs-Gesamtrevision 2003 (Regierungsbeschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004) sistiert. Grund für die Sistierung war die bestehende Gefahrensituation (Gefahrenzonen 1 und 2). Gemäss Regierungsbeschluss bleibt die Campingzone sistiert, bis Massnahmen ergriffen werden, dass in der Campingzone keine Gefahrenzonen ausgeschieden werden müssen.

Die Massnahmen wurden zwischenzeitlich mehrheitlich realisiert. Nur im Norden der Campingzone verblieb eine Fläche in der Gefahrenzone 2. Die notwendigen Sicherungsarbeiten (Schüttung Damm) wurden zwischenzeitlich ausgeführt. Für den in der Gefahrenzone 2 liegenden Teil der Campingzone wurden die Sicherungsmassnahmen noch nicht abgeschlossen.

Da im besagten Gebiet die Ausscheidung des Gewässerraums gestützt auf das revidierte Gewässerschutzgesetz ausstehend war, wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 425 vom 29. April 2014 die Sistierung beibehalten. Zwischenzeitlich wurde der Gewässerraum ausgeschieden und in einer Gewässerraumzone festgelegt (Regierungsbeschluss Nr. 937 vom 17. November 2020).

2. Organisation

Der Auftrag für die Ausarbeitung des Arealplanes Cul wurde vom Gemeindevorstand der ehemaligen Gemeinde Zernez ausgelöst. Mit dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez am 1. Januar 2015 zur neuen Gemeinde Zernez ist das Projekt auf den neuen Gemeindevorstand übergegangen.

Für die Erarbeitung des Arealplanes Cul wurde vom Gemeindevorstand eine Arealplanungskommission eingesetzt. Diese besteht aus Vertretern der Gemeinde (Gemeindepräsident, Vorstandsmitglied Bau und Planung, Vorstandsmitglied Infrastruktur und Technische Betriebe, Gemeindevorschaiber) und je einem Nutzervertreter im Arealplangebiet (Gewerbe, Camping, Landwirtschaft).

Seitens der STW AG für Raumplanung als Auftragnehmerin wird die Arealplanung Cul durch Heinz Zaugg, Projektleiter, und Jonas Grubenmann (bis März 2019), Sachbearbeitung und Protokollführung, bearbeitet.

3. Projekt «Zernez Energia 2020»

Als Geschenk zum hundertjährigen Jubiläum des Schweizerischen Nationalparks 2014 hat die vormalige Gemeinde Zernez (heute Fraktion Zernez) das Projekt «Zernez Energia 2020» zusammen mit Forschungs- und Umsetzungspartnern und mitfinanziert durch die Eidgenössische Kommission für Technologie und Innovation KTI (heute Innosuisse) lanciert. Ziel des Projekts ist es, in Zukunft den gesamten gebäudebezogenen Energiebedarf des Dorfs Zernez aus eigener erneuerbarer Produktion zu decken und die resultierende CO₂-Bilanz auf Null zu senken. Das Forschungsprojekt wurde 2016 mit der Verabschiedung eines Aktionsplans abgeschlossen und befindet sich in der Umsetzungsphase.

Einige Massnahmen wurden bereits umgesetzt (z.B. Neubau Fernwärmezentrale) oder befinden sich in Umsetzung (z.B. Erweiterung und energietechnische Sanierung Schulanlage). Die Gemeinde unterstützt zudem energetische Sanierungen finanziell. Anrecht auf Unterstützung haben auch Bauvorhaben im Arealplangebiet. Der Fortschritt in der Umsetzung der Massnahmen hängt auf kommunaler Seite im Wesentlichen von der Finanzierung sowie der Erschliessung und der Verfügbarkeit der benötigten Ressourcen ab, insbesondere wenn das Projekt auf den Einsatz der in der Gemeinde vorhandenen Ressourcen ausgerichtet ist.

4. Verlauf der Planung

Die wichtigsten Schritte im Verlauf der Arealplanung waren:

05.08.2014	Informationsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümer zur beabsichtigten Einleitung des Arealplanverfahrens
21.08.-20.09.2014	Publikation öffentliche Auflage Perimeter Arealplanung Cul mit beabsichtigter Landumlegung
17.11.2015	Startsitzung Arealplanung Cul
10.12.2015	Einleitungsbeschluss Gemeindevorstand Zernez betreffend Arealplanung Cul mit Landumlegung

07.03.2016	Einreichung Petition gegen das Baugesuch zur Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage auf Parz. Nr. 194
Herbst 2017/Winter 2018	Überprüfung der Festlegungen im Arealplan durch eine Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros Caprez AG
April 2019	Gemeindeinterne Vernehmlassung
Mai-Oktober 2019	Überarbeitung gestützt auf die gemeindeinterne Vernehmlassung
November 2019	Rechtliche Überprüfung durch RA Dr. iur. O. Bänziger
17.12.2019	Verabschiedung der Arealplanung durch die Kommission zuhänden des Gemeindevorstandes
25.02.2020	Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung durch den Gemeindevorstand
04.03.2020	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung an das ARE GR ¹
18.08.2020	Vorprüfungsbericht des ARE GR
28.09.2020	Besprechung Vorprüfungsbericht mit ARE GR und Delegation Gemeinde
17./27.11. und 01.12.2020	Videokonferenzen mit TBA GR ² , ANU GR ³ und RhB ⁴ zu spezifischen Fragestellungen
17.12.2020	Auftragserteilung an das Ingenieurbüro Emch+Berger Graubünden AG (vormals ewp AG) zur Durchführung von Variantenstudien für einen verbesserten Anschluss der Sammelstrasse 'Cul' an die Kantonsstrasse
Juni-Juli 2021	Erarbeitung Campingordnung bestehend aus Betriebskonzept, Platzordnung und Campingplan
01. September 2021	Verabschiedung Arealplan Cul und Campingordnung durch die Arealplanungskommission zuhänden des Gemeindevorstandes für die 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe
01. November 2021	Verabschiedung der Arealplanakten zur 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durch den Gemeindevorstand
15. November 2021	Arealplan-Unterlagen sind gemäss grundbuchlicher Prüfung in Ordnung
08. 12.2021-07.01.2022	1. Öffentliche Auflage Arealplan, Landumlegung und Kostenverteilungsschlüssel
Februar-April 2022	Bearbeitung eingegangene Einwände
27. Juni 2022	Verabschiedung der Antwortschreiben zu den Mitwirkungseingaben der 1. öffentlichen Auflage

¹ ARE GR: Amt für Raumentwicklung Graubünden

² TBA GR: Tiefbauamt Graubünden

³ ANU GR: Amt für Natur und Umwelt Graubünden

⁴ RhB: Rhätische Bahn

August-November 2022	Einbezug der Verlegung Abstellgleis RhB in die Arealplanung
08. Dezember 2022	Verabschiedung der Arealplanung für die 2. öffentliche Auflage durch die Arealplankommission zuhanden des Gemeindevorstandes
19. Dezember 2022	Verabschiedung der Arealplanung für die 2. öffentliche Auflage durch den Gemeindevorstand
10.01.-09.02.2023	2. Öffentliche Auflage Arealplan, Landumlegung und Kostenverteilungsschlüssel
Februar-März 2023	Bearbeitung eingegangene Einwände und Einsprachen
13. März 2023	Behandlung Einwände und Einsprachen in der Arealplankommission und Verabschiedung der Arealplanung zur Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand
05. April 2023	Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand

Die Arealplanungs-Kommission traf sich insgesamt zu 20 Sitzungen.

5. Vorgaben des übergeordneten Rechts

5.1 Kantonale und regionale Richtplanung

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet 'Cul' ist im Kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) als ergänzendes, wichtiges Arbeitsplatzgebiet und die Ortschaft Zernez zudem als touristisches Zentrum festgesetzt.

Gemäss Bericht «Profilierung Arbeitsgebiete, Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten» vom 14. November 2016 mit Anpassung vom Februar 2018 der KEEAS raumkonzepte verfügt Zernez über einen gut situierten Gewerbestandort, der als Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum für die Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse konsequent weiterentwickelt werden soll. Der Detailhandel für den täglichen Bedarf wird ausgeschlossen. Der Bericht gibt zwei Empfehlungen ab:

- Aufgrund der touristischen Bedeutung der Region soll das Gebiet in seinem Erscheinungsbild bewusst sensibel gestaltet werden.
- Auf eine effiziente Flächennutzung ist zu achten, vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten sind, wenn möglich zu nutzen.

5.1.2 Regionaler Richtplan Engiadina Bassa

Die im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung 2013 (Regierungsbeschluss Nr. 425 vom 29. April 2014) vorgenommene Erweiterung der Gewerbezone ist Bestandteil des Regionalen Richtplans (RRIP) Engiadina Bassa Arbeitsplatzgebiete/Gewerbe als Gewerbegebiet von regionaler Bedeutung.

Ansonsten enthält der RRIP Engiadina Bassa keine Festsetzungen, welche für das Gebiet 'Cul' von Bedeutung sind.

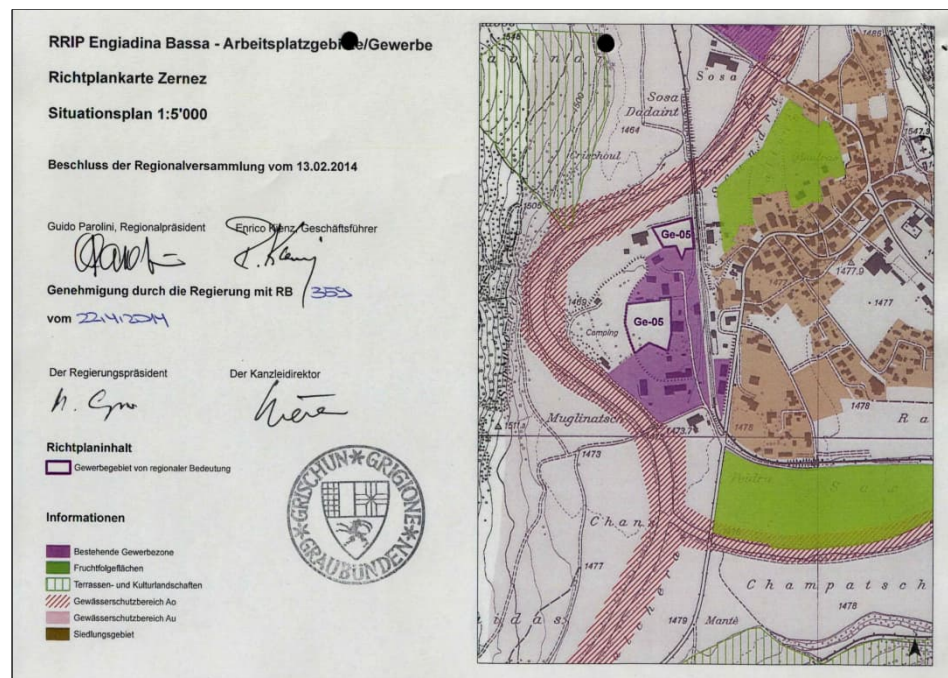


Abb. 1: Ausschnitt RRIP Engiadina Bassa – Arbeitsplatzgebiete/Gewerbe (nicht massstäblich)

5.2 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 19a KRG⁵ schaffen die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. In der Planungskommission wurde intensiv über eine mögliche Überbauungspflicht für die noch nicht überbauten Gewerbezonflächen im Arealplanperimeter diskutiert. Die betroffenen, noch nicht gewerblich genutzten Flächen befinden sich überwiegend im Besitz oder in einem in zeitlicher Hinsicht absehbaren Einflussbereich (Parzelle Nr. 195 des Diözesan-Kultus-Vereins Chur, welche der Gemeinde im Baurecht abgegeben werden soll) der Gemeinde. Eine einzige unüberbaute Fläche ist in privater Hand. Die Planungskommission ist deshalb zum Schluss gekommen, auf spezielle Bestimmungen einer Überbauungspflicht in den Arealplanbestimmungen zu verzichten und direkt die Festlegungen des KRG anzuwenden.

5.3 Kommunalräumliches Leitbild (KRL)

Das Kommunalräumliche Leitbild der Gemeinde Zernez wurde im Sommer 2022 durch den Gemeindevorstand erlassen.

5.4 Gewässerraum

2011 ist die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Bis 2018 hätten in allen Kantonen und Gemeinden die Gewässerräume entlang von Flüssen, Bächen und Seen ausgeschieden werden müssen. Der Gewässerraum schränkt einerseits die bauliche Tätigkeit ein, andererseits darf innerhalb des Gewässerraums nur noch extensiv bewirtschaftet werden.

Im Kanton Graubünden ist der Gewässerraum mittels einer Gewässerraumzone im Zonenplan zu sichern. Mit dem am 1. April 2019 im KRG in Kraft gesetzten Art. 37a schafft der Kanton die rechtlichen Voraussetzungen. Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt anhand der durch das ANU GR zur Verfügung gestellten Leitfäden, Merkblättern und Checklisten.

⁵ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (801.100)

In der Gemeinde Zernez ist die ausgearbeitete Gewässerraum-Ausscheidung von den Stimmbürgern beschlossen und mit Beschluss Nr. 937 vom 17. November 2020 von der Regierung genehmigt worden.

5.5 Lärm

In Bezug auf die Lärmimmissionen sind die Vorgaben der Lärmschutzverordnung zu beachten. Für das Gebiet 'Cul' sind die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) II (Campingzone) und III (Gewerbe- und Landwirtschaftszone) massgebend.

6. Konzept

Mit dem Arealplan sollen verschieden grosse und für eine bauliche Nutzung optimale Baugrundstücke mit möglichst optimalen Randbedingungen geschaffen und es soll eine möglichst gute Trennung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden. Zudem sollen die notwendigen Infrastrukturanlagen konzeptionell festgelegt werden, um eine möglichst einfache und konfliktfreie Nutzung des Gebietes zu erreichen.

7. Öffentliche Interessenz an der Arealplanung

Folgende Faktoren begründen die öffentliche Interessenz an der Arealplanung Cul:

- Wie in Kap. 5.1 ausgeführt, handelt es sich beim Gebiet 'Cul' gemäss Kantonalem Richtplan Graubünden (KRIP) um ein ergänzendes, wichtiges Arbeitsplatzgebiet.
- Die unüberbauten Grundstücke und Grundstücksteile weisen zu einem grossen Teil eine für die bauliche Nutzung ungünstige Parzellenstruktur auf, was mit der Neuparzellierung verbessert wird.
- Viele der unüberbauten Bauzonenflächen sind verkehrlich nicht oder nur ungenügend erschlossen.
- In Bezug auf die Leitungsinfrastruktur genügt die bestehende Erschliessung bei einem weiteren Ausbau nicht mehr. Insbesondere Wasser- und Schmutzwasserleitungen müssen erneuert oder sogar neu erstellt werden.

Die öffentliche Interessenz wird durch folgende kommunale Beteiligung an den Kosten der Grob- und Feinerschliessung gestützt auf Art. 63 KRG abgegolten:

- Strassenbau: Die Gemeinde übernimmt bei der Sammelstrasse (Groberschliessung; Aus- und Neubau) 70% der Kosten und bei den Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung) 30% der Kosten. Entsprechend tragen die Arealplanbeteiligten 30% der Kosten der Groberschliessung und 70% der Kosten der Feinerschliessung.
- Ver- und Entsorgung: Die Gemeinde übernimmt 70% der Kosten bei der Groberschliessung und 30% der Kosten bei der Feinerschliessung. Dementsprechend kommen die Arealplanbeteiligten für 30% der Kosten bei der Groberschliessung und für 70% der Kosten bei der Feinerschliessung auf.

8. Arealplan Cul

8.1 Altbestand mit rechtsgültiger Nutzungsplanung

Der Arealplan-Perimeter sowie die innerhalb des Perimeters liegenden Festlegungen der Nutzungsplanung entsprechen den genehmigten Inhalten der rechtsgültigen Ortsplanung.

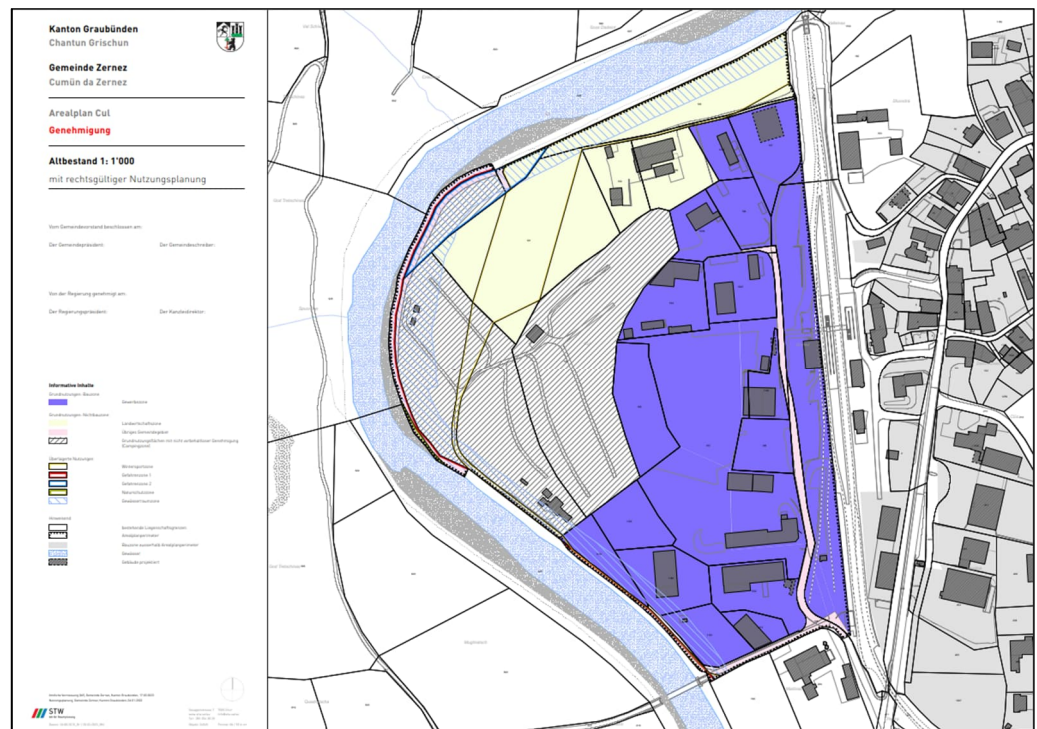


Abb. 2: Plan Altbestand mit rechtsgültiger Nutzungsplanung 1:1'000 (nicht massstäblich)

8.2 Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung

Im Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1'000 werden die Landumlegung sowie die Änderungen an den Grundnutzungen sowie den überlagerten Nutzungen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung dargestellt.

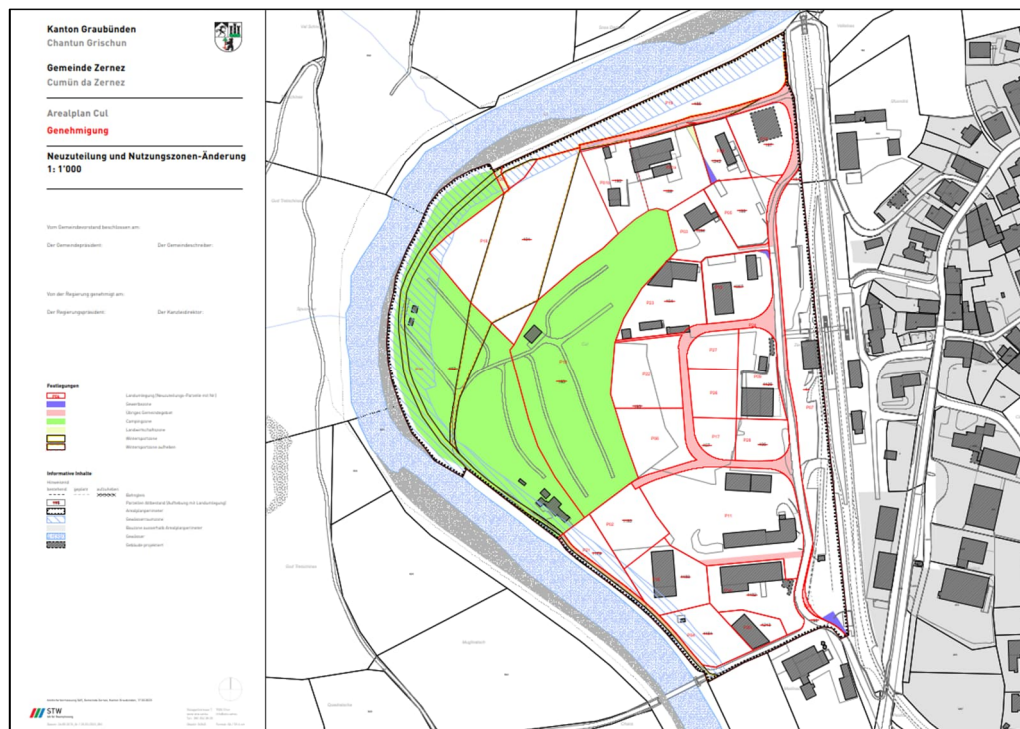


Abb. 3: Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1'000 (nicht massstäblich)

Gewerbezone

Grundsätzlich bleibt die rechtskräftig ausgeschiedene Gewerbezone bestehen. Sie umfasst die für das Gewerbe genutzten und dafür vorgesehenen Flächen.

Teilweise werden die überbauten und belegten Gewerbezonflächen betrieblich schlecht genutzt (Abstell- und Lagerflächen, Parkplätze). Nachverdichtungen sind von der Gemeinde erwünscht, können bei genutzten Flächen jedoch nur im Rahmen von Bauvorhaben durchgesetzt werden. Mit der Formulierung von Art. 9 Abs. 4 APV⁶ soll eine häusliche Bodennutzung erreicht werden (siehe Kap. 8.7, Art. 9 APV).

Die Gewerbezonfläche zwischen Eisenbahngleisen und Sammelstrasse (Parzelle Nr. P07) wird aktuell von der Eigentümerin RhB und von Mietern genutzt (Lager/Depot). Der südliche Grundstücksteil dient dem Güterumlad Schiene - Strasse für Gewerbebetriebe im Engadin. Die Nutzung dieser Gewerbezonfläche ist für die RhB von grosser Wichtigkeit. Die eisenbahnrechtlichen Nutzungen sowie der Schotterverlad sind zugelassen.

Östlich des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Gewerbezone und der Landwirtschaftszone. Mit diesem Abtausch wird die Einhaltung des FAT-Abstandes zwischen dem landwirtschaftlichen Stall und der Gewerbezone ermöglicht und löst eine Abmachung zwischen dem Landwirt und der Gemeinde in der Ortsplanungsrevision 2013 ein. Weiters wird eine Vereinbarung vom 23. Januar 1992 zwischen dem Eigentümer

⁶ APV: Arealplanvorschriften

der Parzelle Nr. 1126 und der Gemeinde eingelöst (Zuweisung einer Landfläche von knapp 500 m² im nördlichen Teil des Grundstücks).

Weitere Anpassungen erfolgen für die Zufahrt zum neuen Grundstück Nr. P03 sowie im südlichen Teil der Parzelle Nr. P07 (Zuweisung übriges Gemeindegebiet zur Gewerbezone).

Übriges Gemeindegebiet

Im Rahmen der Arealplanung werden alle für die Erschliessung benötigten Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Die bestehende Zufahrtsstrasse zum Camping entlang des Inn genügt bezüglich Strassenbreite nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Rahmen des Arealplans ist vorgesehen die Zufahrtsstrasse auf eine durchgehende Strassenbreite von 3.0 m auszubauen. Dazu ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Zufahrtsstrasse im Gewässerraum notwendig. Das entsprechende Projekt muss mit dem ANU GR vorbesprochen werden.

Campingzone

Die Campingzone bezeichnet die durch den Campingplatz belegten Flächen. Die entsprechende Nutzungszone ist noch nicht rechtskräftig ausgeschieden (vgl. Ausführungen in Kap. 1.2). Der Campingplatz besteht seit ca. 60 Jahren und wird nur im Sommer betrieben. Ein zukünftiger Ganzjahres-Betrieb ist nicht auszuschliessen.

Der Campingplatz ist bedarfsgerecht ausgestattet. Erneuerung und Ergänzung der Infrastruktur erfolgt durch die Betreiber laufend. Im Rahmen der Arealplanung wurde gestützt auf das «Merkblatt Camping und Raumplanung» des ARE GR eine Campingordnung bestehend aus Betriebskonzept, Platzordnung und Campingplan ausgearbeitet. Die Campingordnung bildet einen Bestandteil der Arealplanung.

Landwirtschaftszone

Ausser einem flächengleichen Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Gewerbezone östlich des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes (vgl. Ausführungen bei Gewerbezone) und der Neu-Zuweisung einer kleinen Fläche (Grundstück P25) wird die Abgrenzung der rechtskräftigen Landwirtschaftszone nicht verändert.

Wintersportzone

Die rechtskräftige Wintersportzone – umfasst die Langlaufloipe – führt auf der bestehenden Zufahrtsstrasse entlang des Inn zum Campingplatz und anschliessend mitten über den Campingplatz sowie über die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der Arealplanung soll eine Entflechtung zwischen Zufahrtsstrasse und Langlaufloipe vorgenommen werden, in dem die Langlaufloipe mit einer Breite von 3.0 m parallel zur Strasse zwischen Zufahrtsstrasse und Gewerbezone geführt wird. Das Ergebnis ist eine fast vollständige Trennung der Nutzungen Verkehr und Wintersport. Die Langlaufloipe bzw. die Wintersportzone soll zudem im Bereich des Campingplatzes auf den Spazierweg entlang des Inns verlegt werden. Mit diesen Massnahmen werden bereits mögliche Konflikte bei einem zukünftigen Winterbetrieb des Campingplatzes beseitigt.

Gewässerraumzone

Die Bezeichnung des Gewässerraumes hat zur Folge, dass die entlang des Inns liegenden Grundstücke in der Gewerbezone gar nicht (Parzelle P21) bzw. nur eingeschränkt (Parzelle Nr. P04) genutzt werden können.

8.3 Gestaltung

Der Plan Gestaltung 1:1'000 enthält die gestalterischen Festlegungen für die Überbauung des Arealplangebietes 'Cul'.

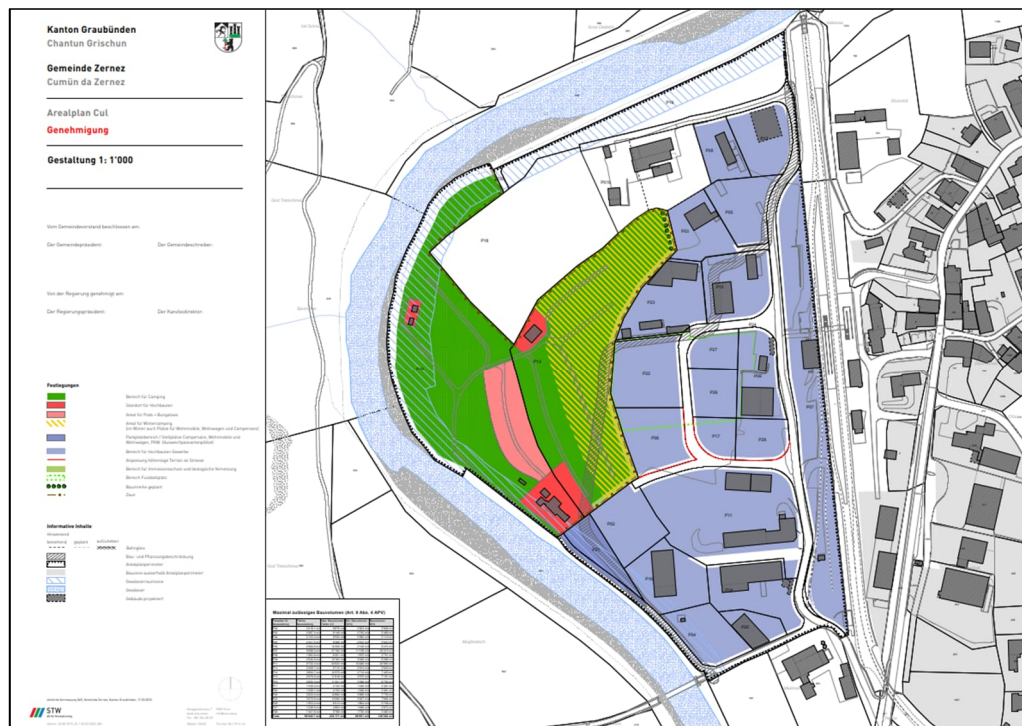


Abb. 4: Plan Gestaltung 1:1'000 (nicht massstäblich)

Bereich für Hochbauten Gewerbe

Der Bereich für Hochbauten Gewerbe definiert die mit Produktionsgebäuden überbaubaren Flächen. Der Grenzabstand wird gestützt auf das rechtskräftige Zonenschema der Gemeinde Zernez (Fraktion Zernez) grundsätzlich bei 2.50 m beibehalten. Mit der parzellenübergreifenden Festlegung der Bereiche für Hochbauten Gewerbe wird den einzelnen Grundeigentümern jedoch die Möglichkeit gegeben in gegenseitiger Absprache Näher- und Grenzbaurechte wahrzunehmen. Entlang der westlichen Zonengrenze der Gewerbezone werden die Baufelder direkt an die Liegenschaftsgrenze gelegt, damit auch da ein Näher- oder Grenzbaurecht ausgeübt werden kann. Die Gemeinde erhofft sich mit dieser Möglichkeit eine dichtere Bauweise sowie einen Immissionsschutz für die Campingzone.

Die Lage der Baufelder wurde zudem in Bezug auf die Sichtweiten bei den Strassenknoten überprüft. Angenommen wurde eine Ausbaugeschwindigkeit Sammelstrasse von 50 km/h und eine Sichtweite von minimal 50 m. Die Überprüfung hat ergeben, dass alle Sichtweiten eingehalten werden können, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke des Baufeldes auf der Parzelle Nr. P11. Das Baufeld wurde entsprechend verkleinert.



Bereich für Camping

Der Bereich für Camping umfasst den bestehenden Campingplatz Cul.

Für die Durchführung der ausstehenden Sicherungsmassnahmen auf der nördlichen, in der Gefahrenzone 2 liegenden Fläche (vgl. Kap. 1.2) ist ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bei der Gemeinde bzw. beim Amt für Raumentwicklung Graubünden hängig. Sofern die notwendigen Sicherungsmassnahmen getroffen werden können, wird anschlies-

send die Gefahrensituation neu beurteilt. Der Ausgang der Gefahrenbeurteilung wird über die Weiternutzung der Fläche entscheiden.

Für den Betrieb des Campingplatzes wurde im Zuge der Erarbeitung der Arealplanung gestützt auf das Merkblatt «Camping und Raumplanung» des ARE GR ein Betriebskonzept bestehend aus einer Campingordnung mit Platzordnung und einem Campingplan erstellt. In den «Arealplan Gestaltung 1:1'000» wurden nur die wichtigsten Festlegungen aufgenommen.

Weitere Informationen zum Betriebskonzept Campingplatz Cul sind den erwähnten Unterlagen zu entnehmen.



Standort für Hochbauten

Die drei ausgeschiedenen Standorte für Hochbauten umfassen die bestehenden betrieblich notwendigen Bauten.

Im Eingangsbereich zum Campingplatz befinden sich Rezeption, Restaurant, Kiosk und die Abfallentsorgung. Im Nordosten des bestehenden Gebäudes wird die ausgeschiedene Fläche vergrössert, um die Möglichkeit zur Einrichtung einer Rezeption für das Wintercamping zu schaffen.

An zwei weiteren Standorten befinden sich jeweils WC- und Duschanlagen. Die mittig auf dem Campingplatz liegende Anlage (angrenzend an den Bereich Wintercamping) ist nicht mehr zeitgemäss. Der Standort für Hochbauten umfasst daher eine Reservefläche für deren Ausbau (Trennung Dusche und WC).

Der im Gewässerraum liegende Standort für Hochbauten darf im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung weiter genutzt werden (Bestandesgarantie). Neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung nicht möglich.



Areal für Pods + Bungalows

Zukünftig sollen auf dem Camping Cul auch Pods und Bungalows zur Nutzung angeboten werden. Die ausgeschiedene Fläche legt den Bereich für dieses Angebot fest. Die maximal zulässige Masse der Bauten richtet sich nach dem Merkblatt «Camping und Raumplanung» des ARE GR.



Areal für Wintercamping

Bisher wurde auf dem Campingplatz Cul kein Wintercamping betrieben. Dies könnte sich zukünftig ändern. Aus diesem Grund wurde im Betriebskonzept bereits ein geeigneter Bereich dazu bezeichnet und in den Arealplan aufgenommen.

Während im Sommer auf dem Areal für Wintercamping nur Passantenplätze für Wohnmobile und Wohnwagen zur Verfügung stehen, sind im Winter auch Campervans und bei Bedarf auch Zelte zugelassen.



Parkplatzbereich / Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze)

Der Parkplatzbereich / Stellplätze umfasst den bestehenden Parkplatz für Gäste des Campingplatzes.

Neu soll die im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche zusätzlich als Ausweichpassantenplatz für das kurzfristige Übernachten in Campervans, Wohnmobilen und Wohnwagen dienen (gemäss Vorabklärung vom 05. August 2021 beim Amt für Natur und Umwelt möglich). Bauliche

Massnahmen sind für diesen Zweck keine notwendig. Details zur Nutzung werden in der genehmigten Campingordnung geregelt.

Anpassung Höhenlage Terrain an Strasse

Innerhalb des Arealplanperimeters bestehen unterschiedliche Geländeniveaus.

Die Geländeniveaus führen dazu, dass im südlichen Teil die neue Ringstrasse gegenüber den Parzellen P06, P17 und P28 höher zu liegen kommt. Um eine optimale Bebauung zu ermöglichen, wird bei diesen Grundstücken die Aufschüttung bis zum Strassenniveau ermöglicht und in den Arealplanvorschriften (Art. 14) festgelegt, dass die Firsthöhe ab neuem geschüttetem Terrain gemessen wird.

Die konzeptionelle Erschliessungsplanung wurde mittels einer Machbarkeitsstudie ingenieurtechnisch überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden auch Längenprofile erstellt. Die höhenmässige Lage der geplanten Erschliessungsstrassen ist jedoch nur eine ungefähre Angabe und kann bei der Projektplanung noch Abweichungen erhalten. Die Fixierung der Höhenlage im Arealplan ist daher nicht sinnvoll.



Abb. 5: Blick von Nordosten in das Arealplangebiet mit klar erkennbaren Geländestufen



Abb. 6: Blick vom Holzlagerplatz der Gemeinde auf die nächst höhere Geländestufe

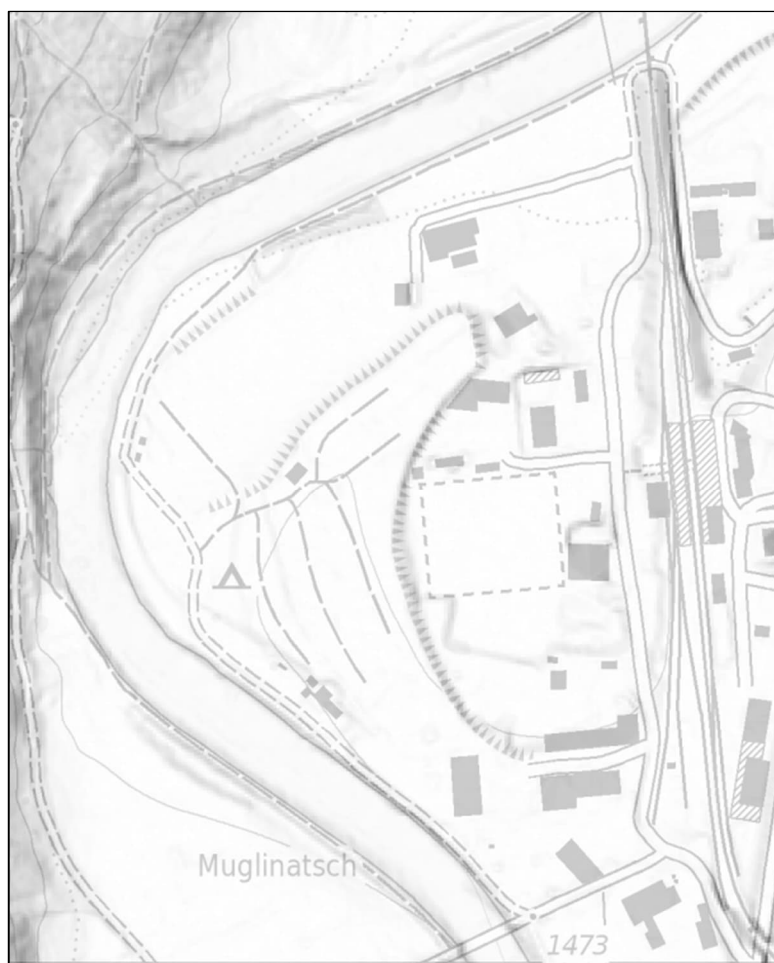


Abb. 7: Ausschnitt Basisplan Graubünden überlagert mit Relief swissALTI3D-AV (nicht massstäblich); die grossen Geländesprünge sind erkennbar

Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung

Dieses Band dient einerseits als Trennung zwischen der Gewerbe- und der Campingnutzung im Sinne eines Sicht- und Immissionsschutzes (Lärm und Staub) und andererseits als Vernetzungselement. Der Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung befindet sich vollständig innerhalb der Parzelle Nr. P13.

Aufgrund der zwischenzeitlich verlegten unterirdischen Hochspannungsleitung bestehen für einzelne Abschnitte Bepflanzungsverbote, so dass keine durchgehende Hecke gepflanzt werden kann.

Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 8.7, Abschnitt Art. 15, verwiesen.



Bereich Fussballplatz

Ein grosser Teil der unüberbauten Gewerbezone-Flächen wird durch den bestehenden Fussballplatz belegt. Dieser muss spätestens im Zeitpunkt einer Überbauung verlegt oder ganz aufgehoben werden. Bis dahin ist die Nutzung uneingeschränkt möglich. Die Suche nach einem Ersatzstandort läuft.

Der Bereich Fussballplatz umfasst die durch das Fussballwesen benutzte Fläche. Ein Bauprojekt innerhalb dieser Fläche löst die Aufhebung des Fussballplatzes aus.



Baumreihe geplant

Das Betriebskonzept bzw. der Campingplan sehen zusätzlich zu den bereits bestehenden Baumreihen die Pflanzung weiterer Bäume vor. In den Arealplan aufgenommen wird nur die ergänzende Baumreihe im nordöstlichen Zipfel der Campingzone angrenzend an die Gewerbezone. Alle weiteren geplanten Baumreihen tangieren keine ausserhalb des Campingplatzes liegende Grundstücke.



Zaun

Als Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Flächen und um unerlaubten Zutritt zu unterbinden, ist die Erstellung eines Zauns über die gesamte vom Inn abgewandte Seite des Campingplatzes vorgesehen.

8.4 Erschliessung Verkehr

Der Plan Verkehr 1:1'000 enthält die Festlegungen zur Erschliessung des Arealplangebietes mit dem Individual- und Langsamverkehr.

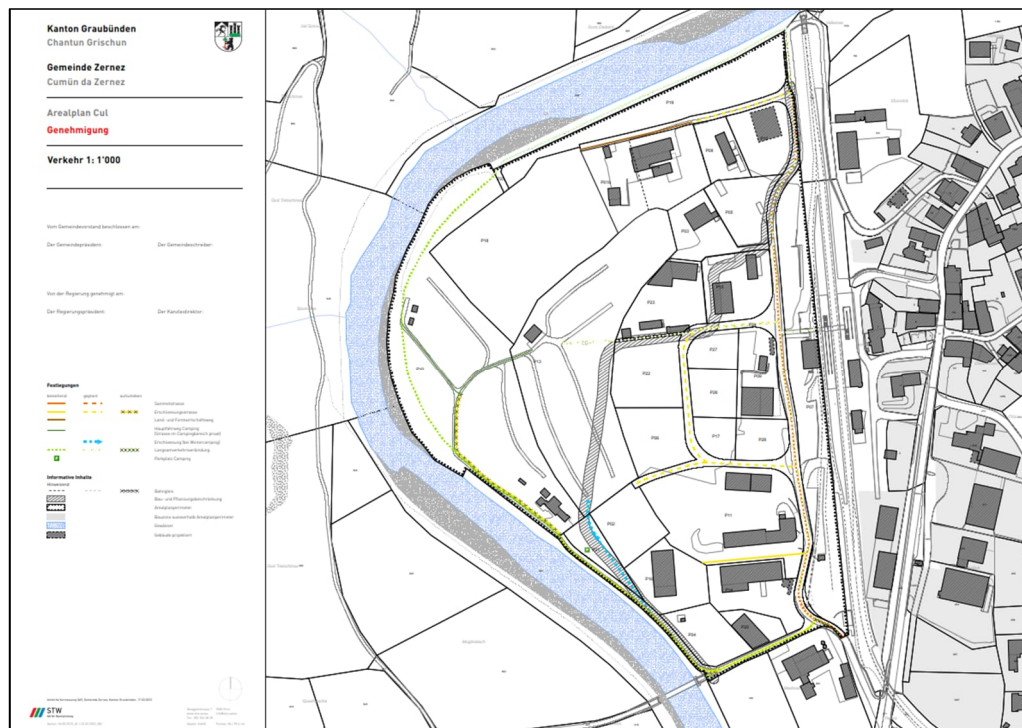


Abb. 8: Plan Verkehr 1:1'000 (nicht massstäblich)

- **Sammelstrasse bestehend**
- - - **Sammelstrasse geplant**

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Dorf ist die Hapterschliessung für das Gebiet 'Cul' als Erschliessungsstrasse festgelegt. Im Zusammenhang mit der Arealplanung wird die bestehende Erschliessungsstrasse in die Kategorie Sammelstrasse aufgestuft und in Richtung Norden entlang der Bahngeleise verlängert.

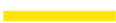
Die Sammelstrasse könnte bei Bedarf zu einer Entlastungsstrasse für die Umfahrung des Dorfkerns ausgebaut werden.

Der Ausbau der Sammelstrasse tangiert beim Umladeplatz der RhB im südlichen Bereich des Arealplans das Ende eines Abstellgleises und bedingt dessen Verlegung. Gemäss Projektstudie der RhB und Stellungnahme des Bundesamtes für Verkehr BAV (Schreiben vom 10. Oktober 2022) ist die Verlegung des Abstellgleises möglich. Auslöser der Verlegung ist die Strassenkorrektur, weshalb laut Stellungnahme BAV für die Bewilligung nicht das Plangenehmigungsverfahren, sondern das kommunale Bewilligungsverfahren zur Anwendung gelangt. Weil die Anpassung des Abstellgleises durch die Strassenkorrektur bedingt ist, müssen die entsprechenden Aufwände durch den Verursacher (Arealplan) getragen werden (siehe auch Kap. 9).

Der Ausbau der Sammelstrasse und die Verlegung des Abstellgleises RhB erfolgt nur bei einem tatsächlich bestehenden Bedarf und ist zudem abhängig vom Verkehrsaufkommen und dem Zustand der Strasse. Für zusätzliche Ausführungen zur Verlegung des Abstellgleises siehe Kap. 8.9.2.

Die Sammelstrasse schliesst ausserhalb des Arealplanperimeters an die Kantonsstrasse an. Der Anschluss hat eine problematische Geometrie, welche gemäss Stellungnahme TBA GR zu

korrigieren ist. Im Rahmen der Arealplanung wurden Variantenstudien vorgenommen (siehe dazu Ausführungen im Kap. 8.9.1).

-  **Erschliessungsstrasse bestehend**
-  **Erschliessungsstrasse geplant**
-  **Erschliessungsstrasse aufzuheben**

Das geplante Erschliessungsstrassennetz wird teilweise neu angelegt und dient der Feinerschliessung der Liegenschaften im Arealplanperimeter. Davon ausgenommen ist der nördlich liegende Land- und Forstwirtschaftsweg, welcher im Bereich der angrenzenden Gewerbezone zur Erschliessungsstrasse umklassiert und bei Bedarf zu dieser Nutzung ausgebaut wird.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Wintersportzone (Langlaufloipe) in Kap. 0 ausgeführt, soll die bestehende Strasse zum Campingplatz zur Verbesserung der Zufahrt moderat ausgebaut werden (durchgehende Strassenbreite von 3.0 m). Die Erweiterung der Erschliessungsstrasse steht möglicherweise in Konflikt mit der Gewässerraumzone, weshalb das entsprechende Projekt mit dem ANU GR vorbesprochen werden muss.

Land- und Forstwirtschaftsweg bestehend

Die bestehenden Land- und Forstwirtschaftswegen, soweit sie nicht zu Erschliessungsstrassen umklassiert werden, beibehalten.

Hauptfahrweg Camping (Strasse im Campingbereich privat) bestehend

Gemäss Festlegung im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez Dorf sind rund 150 m Wegverlauf auf dem Campingplatz der Kategorie Erschliessungsstrasse zugeordnet. Dieser Teil wird im Rahmen der Arealplanung aufgehoben und zusammen mit den übrigen befestigten Wegen auf dem Campingplatz der Kategorie Hauptfahrweg Camping (Strasse im Campingbereich privat) zugewiesen.

Erschliessung (bei Wintercamping) geplant

Die verkehrliche Erschliessung des Campingplatzes erfolgt grundsätzlich über die bestehende Erschliessungsstrasse entlang des Inns.

Während dem Winterbetrieb ist die Erschliessung über den Parkplatzbereich mit Zugang östlich des bestehenden Betriebsgebäudes geplant. Für die Realisierung wird auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zurückgegriffen.

-      **Langsamverkehrsverbindung bestehend**
-      **Langsamverkehrsverbindung geplant**

Vom Campingplatz zum Dorf Zernez wird eine neue direkte Langsamverkehrsverbindung via Personenunterführung beim Bahnhof eingerichtet. Diese Verbindung ist für die Benutzer komfortabler, kürzer und sicherer.

Im Zusammenhang mit den geplanten strassenbaulichen Massnahmen an der Kantonsstrasse (vgl. Kap. 8.9.1) nimmt die Gemeinde eine Umgestaltung der Wanderwegführung vor. Zukünftig soll der Wanderweg von der Spölbrücke entlang des Inns ins Arealplangebiet und weiter via Erschliessungs- und Sammelstrasse zur Personenunterführung Bahnhof geführt werden. Zudem soll der Wanderweg von der Personenunterführung auf der Sammelstrasse in Richtung RhB-Inn-Brücke weitergeführt werden.

Parkplatz Camping bestehend

Der Parkplatz wird seit langem vom Campingplatz als Abstellmöglichkeit für die Gäste genutzt. Die Fläche (P21) liegt beinahe vollständig im Gewässerraum und kann daher baulich nicht

anders genutzt werden (Bestandesgarantie für Parkplatznutzung). Neu soll der Platz auch als Ausweichpassantenplatz für das kurzfristige Übernachten genutzt werden (vgl. auch Ausführungen in Kap. 8.3).

8.4.1 Weitere Verkehrsanlagen

Aktuell wird eine Fläche östlich der Bahngleise beim Güterschuppen (Parz. Nr. 2) als öffentlicher Parkplatz genutzt. Diese im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche soll in absehbarer Zeit baulich genutzt werden. Denkbar wäre, dass ein Ersatz für den öffentlichen Parkplatz in Kombination mit einer Park- und Ride-Anlage auf dem Areal der RhB auf der westlichen Seite des Bahnhofes geschaffen werden könnte. Ein Standort für eine zukünftige Park- und Ride-Anlage auf dem Areal der RhB soll im Arealplan jedoch nicht festgelegt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten der RhB nicht spezifisch einzuschränken. Die Anlage kann bei Bedarf jederzeit in der Gewerbezone realisiert werden.

8.5 Erschliessung Ver- und Entsorgung

Der Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 enthält die Festlegungen zur Erschliessung des Arealplangebietes mit der notwendigen Leitungsinfrastruktur für Wasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Kommunikation und Fernwärme.

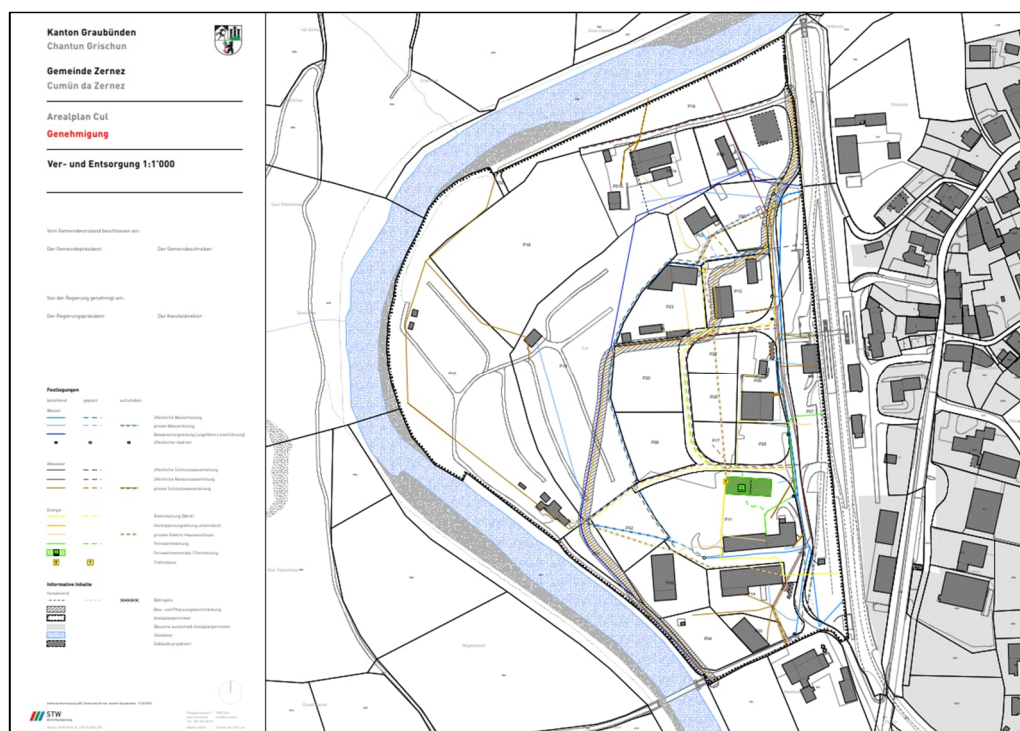


Abb. 9: Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 (nicht massstäblich)

8.6 Landumlegung

Die Landumlegung wird im Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1'000 (Abb. 3: Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1'000 (nicht massstäblich)) dargestellt.

Die Landumlegung dient der Schaffung optimal überbaubarer Grundstücke sowie der Ausscheidung der benötigten Landflächen für die Erschliessung.

Im Grundsatz wurde versucht die bestehende Struktur der Liegenschaften beizubehalten. Landumlegungen erfolgen insbesondere an folgenden Stellen:

- Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 189 (P01) und 1242 (P08): Umsetzung einer Pendenza aus der Teilrevision der Ortsplanung 2013, damit der benötigte FAT-Abstand zur Gewerbezone eingehalten werden kann.
- Landumlegung zwischen den Parzellen Nrn. 187 (P12) und 188 (P05).
- Parzelle Nr. 1126 (P09): Korrektur der Ist-Situation (bestehendes Gebäude ragt über die Liegenschaftsgrenze auf die Parzelle Nr. 197); gestützt auf die Vereinbarung vom 23. Januar 1992 zwischen dem Liegenschaftsbesitzer und der Gemeinde wird dem Grundstück zudem nördlich eine Fläche von der Parzelle Nr. 197 zugewiesen.
- Parzelle Nr. 197: Das Grundstück wird in die Parzellen Nrn. P06, P11, P17, P26 und P27 aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liegenschaft P11 sind alle Grundstücke unüberbaut.
- Parzelle Nr. 1 (P29): Bei Änderungen an Bahnanlagen (dazu gehören auch Landabtretungen) muss die RhB die Zustimmung des Bundesamtes für Verkehr BAV einholen. Durch die Verbreiterung der Sammelstrasse im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1 muss die RhB Land an die Gemeinde abtreten. Dabei ist ein Stück eines Gütergleises betroffen, was zu einem bahnbetrieblichen Konflikt führt. Wie Abklärungen der RhB ergeben haben, kann das betroffene Gütergleis jedoch durch Abknicken in Richtung Stammgleisanlage verlegt werden, so dass das Gütergleis durch die Landumlegung nicht mehr betroffen ist. Die notwendige Gleisverlegung wird von der RhB im Zusammenhang mit dem geplanten Umbauprojekt projektiert und ausgeführt (sh. Ausführungen in 0).

Die Landumlegung im betroffenen Abschnitt kann bis zur Ausführung des erwähnten Umbauprojektes aufgrund der fehlenden Zustimmung des BAV nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des Arealplan-Verfahrens werden die entsprechenden Massnahmen getroffen, um die Landumlegung mit möglichst geringem Aufwand und ohne nachträgliche Anpassung des Kostenverteilschlüssels zu vollziehen. Die von der Landumlegung betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 1 wird als separates Grundstück P29 abgetrennt und verbleibt im Besitz der RhB. Zu einem späteren Zeitpunkt (bei Umsetzung des geplanten Umbauprojektes) wird die Parzelle P29 so dann auf die Gemeinde übertragen. Da die Fläche schlussendlich als Strassenfläche genutzt wird, erfolgt bereits im Arealplan-Verfahren die Umzonung von der Gewerbezone in das übrige Gemeindegebiet mit entsprechender Entschädigung des Landwertes. Weitere Kosten fallen gemäss Kostenverteilschlüssel nicht an (analog der weiteren Flächen, welche der Erschliessung zugeschlagen werden). Zur Absicherung dieses Vorgehens schliesst die Gemeinde mit der RhB eine Vereinbarung ab.

Eine Verlegung der Strassenführung der Sammelstrasse westwärts in Richtung Inn ist keine Option, müsste zu diesem Zweck eine bestehende Stützmauer vollständig abgebrochen und neu erstellt werden, was die Arealplanbeteiligten massiv teurer zu stehen kommen würde als die Gleisverlegung.

Im Rahmen der Bearbeitung der Landumlegung wurde der bereits in der Ortsplanungs-Revision 2013 angeregte Landabtausch zwischen der östlichen Teilfläche der Parz. Nr. 193 (Campingzone) und einer westlichen Teilfläche der Parz. Nr. 191 (Landwirtschaftszone) wieder aufgenommen. Bedauerlicherweise kam zwischen den Eigentümern wiederum keine Einigung zustande.

8.7 Strahlung erdverlegte Hochspannungsleitung

Die bestehende Hochspannungsleitung durch das Engadin wurde vor wenigen Jahren erdverlegt. Aufgrund des bestehenden Unterwerks der Engadiner Kraftwerke AG auf der Parzelle Nr. 1007 (P15) führt die Leitung mitten durchs Arealplangebiet. Bei der Verlegung der Hochspannungsleitung wurden insbesondere auf dem Campingplatz Schutzmassnahmen gegen die von ihr ausgehenden Strahlung getroffen, so dass keine weiteren baulichen Massnahmen ergriffen werden müssen.

8.8 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften regeln im Wesentlichen die Landumlegung, die Nutzung, die Gestaltung, die Erschliessung, die Ausführung, den Unterhalt, die Erneuerung und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen, die Energienutzung, die Bereinigung des Grundbuchs sowie die Kosten.

Zu folgenden Artikeln sind Ausführungen anzubringen:

Art. 8 Neuzuteilung, Wertausgleich und Eigentumserwerb

In Abs. 3 werden die Landwerte für den Landerwerb für den Strassenbau und der Wertausgleich für Mehr- und Minderwerte festgelegt. Die Werte stützen sich auf die gemeindeüblichen Entschädigungen und Liegenschaftspreise sowie auf Absprachen mit den Liegenschaftseigentümern ab.

Für die Realisierung der Erschliessungsstrasse 2 muss die Lagerhalle Nr. 280C-B auf der Parzelle Nr. 194 abgebrochen werden. In Abs. 3 wird festgehalten, dass die Entschädigung für die Lagerhalle im Abbruch-Zeitpunkt zum aktuellen Zeitwert erfolgt, die Entschädigung jedoch maximal CHF 100'000 beträgt.

Die effektiven Entschädigungen pro Eigentümer werden im Kostenverteiler ausgewiesen.

Art. 9 Gewerbezone

Laut Art. 22 Abs. 1 Baugesetz der Fraktion Zernez ist die Gewerbezone für Produktionsbetriebe bestimmt. Diese Formulierung lässt nur Betriebe mit einer Produktion zu. Zudem ist es nicht im Interesse der Gemeinde Betriebe anzusiedeln, bei denen die Produktion nur einen Bruchteil ausmacht oder ein grosser Kundenverkehr verursacht und in diesem Kontext eine grosse Parkierungsfläche benötigt wird.

Abs. 1 hält ausserdem fest, dass auf dem im Eigentum der RhB stehenden Grundstück (Parzelle Nr. P07) eisenbahnrechtliche Nutzungen sowie der bestehende Schotterverlad zulässig sind.

Zur Verhinderung, dass sich der Dorfkern Zernez entleert und um auszuschliessen, dass sich in der Gewerbezone 'Cul' Betriebe niederlassen, in welchen die Warenproduktion nur eine marginale Rolle spielt, zählt Abs. 2 die ausgeschlossenen Nutzungen auf. Die Bestimmung berücksichtigt dabei die kantonale Profilierung (vgl. Ausführungen in Kap. 5.1.1). Ausgeschlossen sind somit laut Abs. 2 z.B. Bäckereien, Supermärkte oder auch Handwerksbetriebe, welche ihre Tätigkeit üblicherweise im Dorfkern ausüben, ausgenommen sie benötigen grosse Produktionsflächen oder erzeugen übermässige Emissionen. Bezüglich Materialaufbereitung wird die kommunale Praxis, welche bundesgerichtlich bestätigt wurde (Bundesgerichtsurteil 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021), festgeschrieben. Gemäss Praxis der Gemeinde wird der Begriff «Produktion» so ausgelegt, als darunter alle Arbeitsvorgänge verstanden werden, mit denen durch Mischen von Komponenten oder durch die Verarbeitung eines bestehenden Produkts ein neues oder anderes Erzeugnis entsteht. Somit ist die Aufbereitung wiederverwendbarer Werkstoffe in der Gewerbezone nicht zulässig und wird in die Materialaufbereitungszone verwiesen.

Mit der Bestimmung von Abs. 3 soll zudem verhindert werden, dass bisher nicht zu gewerblichen Zwecken genutzte Flächen nur als reine Abstell- und Lagerplätze benutzt werden. Betrieblich unerlässliche Aussenflächen für im Arealplangebiet angesiedelte Produktionsbetriebe sind jedoch möglich.

Abs. 4 soll eine haushälterische Bodennutzung innerhalb der Gewerbezone sicherstellen. Wenn durch ein Bauvorhaben weniger als 60% des maximal zulässigen Bauvolumens genutzt wird, ist im Baugesuch nachzuweisen, wie das restliche Bauvolumen in einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Mit dem Nachweis soll die architektonische, betriebliche und statische Machbarkeit einer Erweiterung sichergestellt werden. Minimal ist in jedem Fall 30% des maximal möglichen Bauvolumens zu erstellen. Das maximal zulässige Bauvolumen ist grundstücksbezogen in einer Tabelle im Plan «Gestaltung 1:1'000» aufgeführt. Die Festlegung des maximal zulässigen Bauvolumens basiert dabei auf der Neuzuteilungsfläche multipliziert mit dem Faktor 4.0 (harmonisiert mit der Definition der Baumassenziffer).

Art. 12 Bereich für Camping

Massgebend für den Betrieb des Campingplatzes sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 29 Baugesetz der Fraktion Zernez) sowie die genehmigte Campingordnung.

Die Vorschrift in Abs. 2 verdeutlicht, dass für den Bereich der Gewässerraumzone die Bestimmungen zu dieser Zone gelten. Speziell wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gewässerraums keine Anschlussstellen für die Ver- und Entsorgung erstellt werden dürfen.

Art. 15 Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung

Die Bezeichnung eines Bereiches für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung bezweckt die optische Trennung zwischen Campingplatz und Gewerbezone. Zugleich dient der Streifen in gewisser Weise auch als Immissionsschutz (Lärm, Staub) und als ökologische Vernetzung.

Abs. 2 postuliert die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen. Die bestehende Böschung (Geländestufe) und der auf der Parzelle Nr. P13 liegende Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung sind aktuell teilweise mit Bäumen und Hecken bepflanzt. Ergänzungen der Bepflanzungen sind erwünscht. Auf eine Verpflichtung wird jedoch verzichtet.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der unterirdischen Verkabelung der Hochspannungsleitung wurden Dienstbarkeiten errichtet, welche unter anderem ein Bau- und Pflanzungsverbot über dem Leitungsverlauf beinhalten. Ein Abschnitt des Bereichs für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung ist davon betroffen. Auf diesem Abschnitt ist keine Bepflanzung möglich.

Art. 16 Firsthöhe

Im Bereich der neuen Parzellen Nrn. P06, P17 und P28 wird das Erschliessungsstrassenniveau höher verlaufen als der gewachsene Terrainverlauf. Für die Angleichung des Terrains an die Strasse zur Erreichung einer besseren Überbauung kann das Terrain auf den genannten Grundstücken aufgeschüttet werden. Auf den Aufschüttungsflächen wird die Firsthöhe in Abweichung zur Regelbauweise im Baugesetz ab dem geschütteten Terrain gemessen.

Für den Fall, dass Gebäude innerhalb der geschütteten Fläche unter Inanspruchnahme des Bereichs für Zusammenbau Gewerbe mit Gebäuden ausserhalb der geschütteten Flächen zusammengebaut werden, entscheidet die Baubehörde über die anzuwendende Messweise der Firsthöhe.

Für Gebäude ausserhalb der geschütteten Flächen gilt weiterhin die Messweise der Firsthöhe ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain.

Art. 17 Bereich Fussballplatz

Der Bereich Fussballplatz umfasst das für den Fussball genutzte Gelände. Im Zeitpunkt der Erteilung der ersten Baubewilligung innerhalb des Bereichs Fussballplatz muss der bestehende Fussballplatz aufgehoben werden und ein Ersatzstandort bezeichnet sein.

In der Zwischenzeit muss der Fussballbetrieb im Gebiet 'Cul' sichergestellt werden. Unter anderem muss sichergestellt werden, dass das vom Fussballclub genutzte WC/Garderoben- und Verkaufsgebäude, welches nach der Umsetzung der Neuzuteilung neu auf der privaten Parzelle Nr. P09 zu liegen kommt, bestehen bleibt und weiter genutzt werden kann. Diese Bestandespflicht wird zu Lasten der Parzelle Nr. P09 und zu Gunsten der Gemeinde im Rahmen der Bereinigung der Dienstbarkeiten im Grundbuch angemerkt.

Art. 19 Etappenweise Realisierung

Die Umsetzung des Arealplans wird nach dem Inkrafttreten nicht in einer Etappe erfolgen. Abs. 2 hält dazu verbindlich fest, dass sich die Umsetzung des Arealplans nach dem effektiv vorhandenen Bedarf richtet und entsprechend etappiert wird. Gleichzeitig wird festgelegt, durch

welchen Auslöser die einzelnen Etappen realisiert werden und einzig die Gemeinde die Umsetzung einer Etappe auslösen kann.

Art. 20 Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde

Die Gemeinde Zernez betreibt auf der Parzelle Nr. P11 eine Fernwärmezentrale. Es wäre daher naheliegend, den Wärmebezug für das gesamte Arealplangebiet mit Blick auf das Projekt Zernez Energia 2020 zwingend als von der Fernwärmezentrale vorzuschreiben. Die Abgabe von Fernwärme durch die Gemeinde ist jedoch auf die kommunale Holzressource beschränkt, da kein Holz zugekauft werden soll. Am bestehenden Fernwärmenetz sind bereits verschiedene Bezüger angeschlossen (Private und Gemeinde), welche bedient werden müssen. Da nicht absehbar ist, wie gross der zukünftige Wärmebedarf im Arealplangebiet sein wird und um das Fernwärmenetz kompakt zu halten, beschränkt die Gemeinde den Wärmebezug auf die Parzellen gemäss Art. 20 Abs. 2. Diese Grundstücke liegen im Einflussbereich der Gemeinde und der Bedarf kann nach verfügbarer Kapazität gesteuert werden.

Art. 30 Verkehrsmässige Erschliessung Campingplatz

Der Campingplatz wird heute über die Erschliessungsstrasse entlang des Inns verkehrsmässig erschlossen. Die bestehende Strasse liegt vollständig im Gewässerraum und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb im Rahmen des Arealplans ein massvoller Ausbau vorgesehen ist. Ob dieser Ausbau aufgrund der Lage im Gewässerraum erfolgen kann, ist fraglich (vgl. Ausführungen in Kap. 0), weshalb bereits ein alternativer Anschluss über die Gewerbezone angedacht ist und die Kostenübernahme geregelt wird.

Die Beteiligung an den Erstellungskosten der alternativen Erschliessung kommt zum Tragen, sobald die Erschliessungsstrasse 1 für die Zufahrt zum Campingplatz genutzt wird, auch wenn die aktuell bestehende Strasse entlang des Inns weiterhin genutzt wird und die Benutzung nur sporadisch erfolgt.

Art. 31 Erschliessung P01, P08, P12, P18 und P19

Ein Bedarf für den Bau einer Erschliessungsstrasse für die verkehrliche Erschliessung der Parzelle Nr. P08 ist zurzeit nicht gegeben. Das Grundstück wird aktuell über die Parzelle Nr. P05 erschlossen.

Für die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke P01, P18 und P19 genügt der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg. Die Realisierung der Erschliessungsstrasse 3 ist erst bei einer neuen Nutzung der Grundstücke, welche eine Erschliessungsstrasse erfordert, notwendig.

Die Parzellen Nrn. P18 und P19 werden mittel- bis langfristig weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Sie sollen daher nicht an den Kosten der neu erstellten Leitungsinfrastruktur (Wasser und Schmutzwasser) partizipieren. Bei einer allenfalls späteren Nutzungsänderung (z.B. Einzonung) werden jedoch auch diese Flächen an die Leitungsinfrastruktur angeschlossen werden, weshalb bereits heute die Beteiligung der Eigentümer an den Erschliessungskosten geregelt wird.

Art. 34 Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleiche Ausführungen zum Projekt Zernez Energia 2020 (Kap. 3).

Art. 35 Dienstbarkeiten

Die Festlegungen in der Arealplanung haben zur Folge, dass bestehende Grundbucheinträgen durch die Planung abgelöst, ersetzt oder neu errichtet werden müssen. Die Auflistung in Art. 35 enthält für alle Liegenschaften im Arealplanperimeter die bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte und deren Behandlung im Arealplan.

Folgende neue Dienstbarkeiten sind zu errichten:

- Parzelle Nr. P09: Der Weiterbetrieb/Die Weiterbenutzung des bestehenden WC/Garderoben- und Verkaufsgebäude zum Fussballplatz muss mit einer Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. P09 und zu Gunsten der Gemeinde bis zum Zeitpunkt der Aufhebung des Fussballplatzes sichergestellt werden.
- Parzelle Nr. P22: Eigentümer des Grundstücks Nr. 195 ist der Diözesan-Kultus-Verein Chur. Es ist Usus des Eigentümers, Bauland in der Regel nicht zu veräussern bzw. Bauland nur im Baurecht abzugeben. Der Eigentümer der Parzelle Nr. P22 wird das gesamte Grundstück im Baurecht an die Gemeinde Zernez abtreten und der Gemeinde Zernez das Recht einräumen, das Bauland mittels eines Unterbaurechts an Bauwillige abzugeben. Dies ist noch vertraglich zu Regeln und im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen. Zudem ist über die Parzelle Nr. P22 eine Baurechtsparzelle auszuscheiden.

8.9 Weitere tangierende Planungen

Den Arealplan tangieren weitere Themen, welche durch die Arealplanung ausgelöst wurden.

8.9.1 Anschluss Sammelstrasse 'Cul' an Kantonsstrasse

Der bestehende Anschluss der Sammelstrasse 'Cul' an die Kantonsstrasse weist eine problematische Geometrie auf. Eine Sanierung des Anschlusses ist seit längerem Thema zwischen der Gemeinde und dem kantonalen Tiefbauamt. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Arealplans hat das Tiefbauamt von der Gemeinde die Prüfung von möglichen Anschlussvarianten und die Ausscheidung/Reservation der für die neue Erschliessung benötigten Verkehrsfläche im Arealplan bzw. in der kommunalen Ortsplanung verlangt. Wie sich während der Ausarbeitung der Anschlussvarianten gezeigt hat, sind mit der Knotensanierung weitere Bedürfnisse des Tiefbauamtes (Sanierung Spöl- und RhB-Brücke) sowie der RhB (Doppelspurausbau) zu berücksichtigen.

Vom beauftragten Ingenieurbüro wurden drei mögliche Anschlussvarianten mit je einer Untervariante (Verschiebung der Kantonsstrasse in südlicher Richtung) in Form einer Vorstudie ausgearbeitet:

Variante 1: Nutzung bestehende Sammelstrasse und heutiger Standort der Einmündung in die Kantonsstrasse

Variante 2: Sammelstrasse auf freiem Land mit Neutrassierung parallel zur Kantonsstrasse

Variante 3: Sammelstrasse auf freiem Land mit Neutrassierung westlich der bestehenden Sammelstrasse parallel zum Inn

Alle drei Varianten sind aus Sicht des Tiefbauamtes realisierbar. Anlässlich seiner Sitzung im April 2021 hat sich der Gemeindevorstand Zernez für die Weiterverfolgung der Variante 1a vom 16. März 2021, Plan Nr. 1000758-001, entschieden.

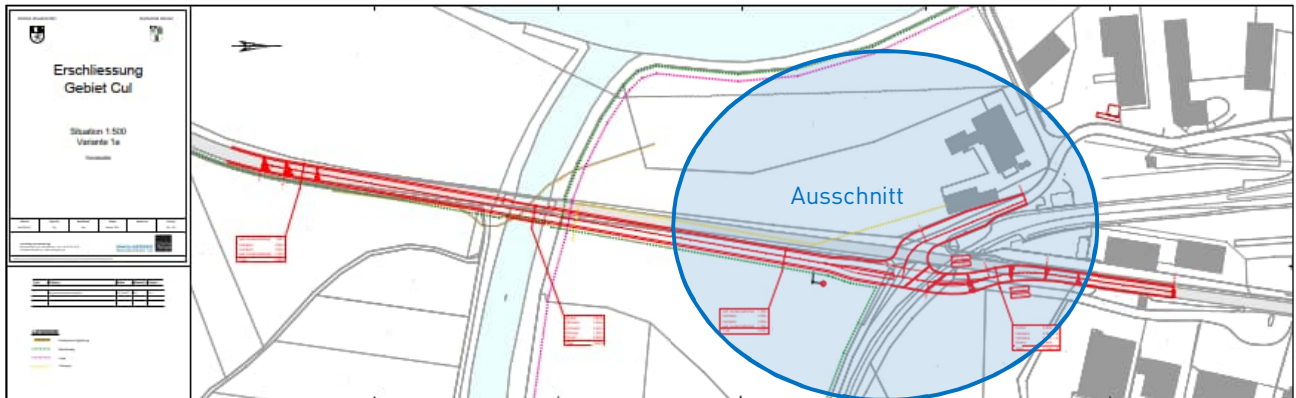


Abb. 10: Plan Erschliessung Gebiet Cul, Situation 1:500, Variante 1a, Vorstudie, vom 16.03.2021 (Plan Nr. 1000758-001; Emch+Berger Graubünden AG; nicht massstäblich)

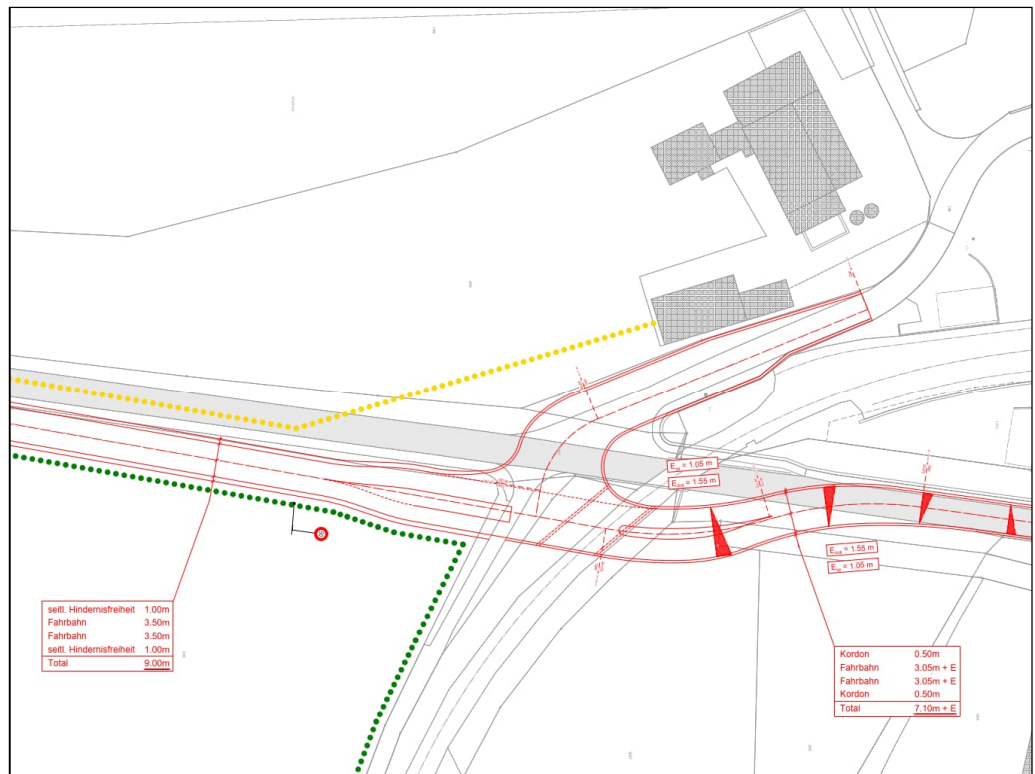


Abb. 11: Ausschnitt Plan Erschliessung Gebiet Cul, Situation 1:500, Variante 1a, Vorstudie, vom 16.03.2021 (Plan Nr. 1000758-001; Emch+Berger Graubünden AG; nicht massstäblich)

Die Variante 1a umfasst den Neubau des Anschlusses am bestehenden Ort mit einer leichten Verschiebung nach Süden infolge Verlegung der Kantonsstrasse aufgrund des Neubaus der beiden Brücken (RhB und Spöl). Der zusätzliche Landverbrauch ist bei dieser Variante für die Gemeinde minimal. Da vorhandene Sammelstrasse bleibt bestehen. Der Arealplan wird dadurch nicht tangiert.

8.9.2 Bahntechnischer Ausbau Bahnhof Zernez

Die RhB plant in den nächsten 10 Jahren einen betrieblichen Ausbau beim Bahnhof Zernez. Im Wesentlichen umfasst der Ausbau

- den Güterumschlag im Bereich Bahnhof Zernez (neues Abstellgleise nördlich Bahnhof, neue Weiche südlich Bahnhof beim bestehenden Umladebereich);
- einen Doppelspurausbau bei der Querung der Engadinerstrasse (südlich Bahnhof).

Im Rahmen der Arealplanung wurden von der RhB zwei Variantenstudien zur Berücksichtigung in der Planung eingereicht (Abb. 12 und Abb. 13).

Die Integration der beiden Varianten in den Arealplan zeigt, dass die Arealplanung von der RhB-Projektierung gemäss Variantenstudien nicht betroffen ist. Mit Ausnahme der zusätzlichen Weiche im Umladebereich Süd befinden sich die RhB-Massnahmen ausserhalb des Arealplan-Perimeters.

Sofern das Abstellgleis im Umladebereich, welches im Zusammenhang mit der Strassenkorrektur (siehe Kap. 0) verlegt werden muss, nicht bereits verlegt wurde, sollen die Arbeiten gleichzeitig mit dem bahntechnischen Ausbau erfolgen.

Aktuell besteht die Abgrenzung zwischen der Sammelstrasse und dem Umladebereich der RhB nur aus einer Wasserrinne entlang derer die Strassenführung mit einer weissen Begrenzungslinie gekennzeichnet ist. Verschiedentlich wird festgestellt, dass Fahrzeugführer in diesem Bereich nicht der Strassenführung folgen, sondern verleitet werden, die Abkürzung über den Umladeplatz zu nehmen. Die Gemeinde beurteilt diese Situation als mögliche Unfallquelle, insbesondere der Prellbock des Abstellgleises auf dem Platz steht. Sie würde es begrüßen, wenn die RhB diese mögliche Gefahrenquelle mit geeigneten Massnahmen (z.B. Signaletik) eliminieren würde.



Abb. 12: Studie RhB Variante 3 (Februar 2021; nicht massstäblich)



Abb. 13: Studie RhB Variante 4 (Februar 2021; nicht massstäblich)

9. Kostenverteilschlüssel

Die Erarbeitung des Kostenverteilschlüssels erfolgte parallel zur Erarbeitung des Arealplans. Dazu sind folgende Grundsätze und Hinweise anzubringen:

- Landumlegung: kein prozentualer Flächenabzug für Allgemeinflächen (insbesondere Strassen) möglich, da Gewerbezonflächen grösstenteils bereits überbaut sind und unterschiedliche Nutzungszonen (Bodenwerte) betroffen sind; es erfolgt ein Wertausgleich.
- Nicht jede Nutzung erzielt den gleichen Mehrwert aus der Arealplanung, weshalb der «Faktor Nutzung» den zu erwartenden Mehrwert beschreibt. Dabei gilt, je kleiner der «Faktor Nutzung», desto geringer der Mehrwert aus der Arealplanung:
 - Gewerbe-Nutzung (Faktor 1.00): Flächen in der Gewerbezone profitieren überproportional (bessere Überbaubarkeit dank möglichst guter Parzellenform; optimale Erschliessung).
 - Parkierung (Faktor 0.50): Betrifft eine einzige Fläche in der Gewerbezone, welche heute bereits als Parkplatz für den Campingplatz genutzt wird. Die Fläche liegt zu ca. zwei Dritteln innerhalb der Gewässerraumzone und kann somit nur sehr eingeschränkt genutzt werden.
 - Camping-Nutzung (Faktor 0.20): Der Campingplatz erfährt einzig durch eine bessere Erschliessung eine Aufwertung.
 - Landwirtschaftliche Nutzung (Faktor 0.05): Eine Verbesserung der Nutzung ist gering.
 - Erschliessung (Faktor 0.00): Die Erschliessungsflächen sind von einer Beteiligung im Kostenverteiler für Verfahren und Infrastruktur ausgenommen.
- Für die Ermittlung des Wertausgleichs für den Boden wurden die Preise gemäss Art. 8 der Arealplanvorschriften eingesetzt.
- Die Infrastrukturkosten fallen nur bei Realisierung des entsprechenden Vorhabens an.
- Grundsätzlich werden die Infrastrukturkosten (ausgenommen Wasserversorgung) nach der Länge der Leitung vom Anschlusspunkt bis zur Parzelle berechnet, d.h. je weiter der Anschlusspunkt vom Grundstück entfernt ist, desto länger ist die Strecke und desto höher fällt die Beteiligung aus. Einzig bei der Wasserversorgung wird die gesamte Leitungslänge auf die Bezüger aufgeteilt, da es sich um eine Ringleitung handelt.
- Die Kostenbeteiligung bei der Infrastruktur bemisst sich zudem nach folgenden Faktoren:
 - Faktor 0.15: Es besteht bereits ein Anschluss, bei einer Leitungserneuerung ist ein Anschluss zu prüfen oder es handelt sich um eine Landwirtschaftsfläche.
 - Faktor 0.25: Es besteht bereits ein Anschluss und die neue Leitung bietet einen alternativen Anschluss an.
 - Faktor 0.50: Es besteht bereits ein Anschluss jedoch ist der Anschluss an die neue Leitung erforderlich oder der bestehende Anschluss bleibt bestehen (Beteiligung an Leitungserneuerung).
 - Faktor 1.00: Kein Anschluss vorhanden.
- Die Parzellen P04 und P20 werden an der Erneuerung der bestehenden Wasserleitung beteiligt, weil auch sie von einer besseren Wasserversorgung profitieren.
- Der südliche Abschnitt der bestehenden Schmutzwasserleitung, welche grösstenteils in der Sammelstrasse verläuft, tangiert die neuen Parzellen P11, P14 und P20. Zudem ist der ausserhalb des Arealplanperimeters gelegene Landwirtschaftsbetrieb (Parzelle Nr. 200) an die Schmutzwasserleitung angeschlossen. Im Rahmen der vorgesehenen Strassenkorrektur soll die Schmutzwasserleitung in das Trasse der Sammelstrasse sowie der Zufahrtsstrasse zum Campingplatz verlegt werden. Die anfallenden Kosten für die Verlegung werden gemäss Kostenverteilschlüssel verteilt. Der Kostenanteil der ausserhalb des Arealplanperimeter liegenden Parzelle Nr. 200 wird von der Gemeinde vorfinanziert und nach Abschluss der Arbeiten dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt.

- Im Arealplan wird davon ausgegangen, dass der Campingplatz und die Parkierung auf der Parzelle P21 weiterhin über die bestehende, moderat ausgebaute Erschliessungsstrasse entlang des Inns verkehrsmässig erschlossen werden. Sollte sich dies in Zukunft ändern und die Erschliessung über die Gewerbezone (Strasse 1) erfolgen, so sind die Vorinvestoren der Strasse 1 durch eine Rückvergütung in der Höhe des Kostenanteils der neu erschlossenen Parzellen (P10, P13 und P21) zu entschädigen.
- Die Kosten der neuen Ringstrasse (Strasse 2 und Teilstück Strasse 1a) sowie des Sammelstrassen-Teilstücks zwischen den beiden Anschlussknoten der Ringstrasse werden auf alle Anstösser an die Ringstrasse aufgeteilt (Begründung: die Ringstrasse kann von allen Anstössern in beide Richtungen befahren werden, ein Wenden von Fahrzeugen erübrigt sich).
- Auslöser für die Verlegung des bestehenden Abstellgleises der RhB beim Umladebereich ist die geplante Strassenkorrektur im Arealplan. Laut Art. 24ff Eisenbahngesetz (EBG) erfolgt die Kostenübernahme nach dem Verursacherprinzip, d. h. die Kosten der Gleisverlegung sind durch die Arealplanbeteiligten zu tragen. Die anfallenden Kosten werden von der RhB grob auf CHF 140'000 geschätzt. Die Gleisverlegung ist als Erneuerung der Anlage einzustufen, womit sich die gesamte Lebensdauer des Abstellgleises um die Zeitperiode, in der das Gleis genutzt wurde, verlängert. Der geldmässige Betrag der Nutzungsperiode bis zum Zeitpunkt der Verlegung wird von der RhB getragen (Substanzerhalt) und kann von den gesamten Verlegungskosten abgezogen werden. Die Verteilung der Kosten erfolgt analog der Sammelstrasse, Abschnitt B.
- Der Ausbau der bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt zum Hof Bezzola und zu der dahinterliegenden Landwirtschaftsparzelle zu einer Erschliessungsstrasse (Strasse 3) ist aus heutiger Sicht nicht notwendig. Die beiden anstossenden Gewerbezone-Parzellen sind bzw. können anderweitig verkehrsmässig erschlossen werden. Da es somit unklar ist, ob und wann ein möglicher Ausbau der Strasse 3 erfolgt, wird sie im Kostenverteiler separat behandelt. Im Zeitpunkt der Realisierung der Erschliessungsstrasse 3 haben die jeweiligen Grundeigentümer (P01, P08, P18 und P19) zudem die Kosten der Vorinvestoren des Neu- bzw. Ausbaus der Sammelstrasse rückzuvergüten.
- Die Parzellen P18 und P19 werden mittel- bis langfristig weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Rahmen der Arealplanung werden die Grundstücke trotzdem für die Erstellung der Leitungsinfrastruktur in den Kostenverteilschlüssel einbezogen. So lange keine Einzonung der beiden Grundstücke erfolgt ist, werden sie kostenmässig nicht belastet. Im Zeitpunkt einer möglichen Einzonung in eine Bauzone fällt die Entschädigung allfälliger Vorinvestoren an.
- An der Entschädigung der abzubrechenden Lagerhalle auf der Parzelle P23 beteiligen sich alle Anstösser an die Ringstrasse.

10. Verfahren

10.1 Vorprüfung

Der Entwurf des Arealplans Cul wurde am 04. März 2020 dem ARE GR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE GR wurde am 18. August 2020 ausgestellt. Am 28. September 2020 fand eine Besprechung zwischen dem ARE GR und Vertretern der Gemeinde zum Inhalt des Vorprüfungsberichts statt.

Im Rahmen der Vorprüfung äusserten sich das TBA GR (Erneuerung Anschluss Cul an die Kantonsstrasse), das ANU GR (Lärmimmissionen Campingplatz, Gewässerraum) und die RhB (Park&Ride, anstehende Bahnbauvorhaben). Die Gemeinde kontaktierte alle Akteure und sprach

sich mit Ihnen ab, um die Bedürfnisse bzw. Anforderungen in die Arealplanung einfließen zu lassen.

Im Wesentlichen griff der Vorprüfungsbericht folgende Themen auf:

- Hinweis auf die Erarbeitung von Konzepten als Grundlage für die Arealplanung
- Standort Cul im Kantonalen Richtplan
- Profilierung Arbeitsgebiete: Hinweis zur Beachtung des erläuternden Berichtes zu den Richtplanobjekten des ARE
- Hinweis auf das in Erarbeitung befindliche Kommunalräumliche Leitbild
- Hinweis auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Zernez
- Verschiedene Bemerkungen und Hinweise zu den Arealplanvorschriften, insbesondere zum Bereich Gewerbe und Bereich Gewässerraum sowie zum Bereich für Camping
- Formelle Bemerkungen zu den Plänen
- Materielle Bemerkungen zum Bereich Gewerbe, Bereich Erschliessung, Bereich Campingplatz und zur geplanten Lärmesslinie
- Forderung nach einem Bebauungskonzeptes und besserer Gestaltung des Areals
- Pflicht zur Darlegung wie der Anschluss der Sammelstrasse Cul an die Kantonsstrasse erfolgen soll (liegt ausserhalb des Arealplan-Perimeters, Lösung muss aber zwingend bis zur Genehmigung aufgezeigt werden)
- Besprechung geplanter Park&Ride mit RhB und Erwähnung der eisenbahnrechtlichen Nutzungen
- Ausführungen zum Thema Zernez Energia 2020 fehlen

Eine Zusammenstellung der Ergebnisse der Vorprüfung und deren Behandlung befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

10.2 Prüfung Grundbuchamt

Die Arealplanakten wurden vor der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durch das Grundbuchamt Engiadina Bassa geprüft und als in Übereinstimmung mit den grundbuchlichen Anforderungen befunden.

10.3 Mitwirkungsaufgabe

10.3.1 1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die 1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 08. Dezember 2021 bis zum 07. Januar 2022 statt. Die Publikation der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe erfolgte in der Posta Ladina vom 07. Dezember 2021 und im Kantonalen Amtsblatt vom 08. Dezember 2021. Die Arealplanbeteiligten wurden zudem vorgängig durch die Gemeinde angeschrieben.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe umfasste die Unterlagen zum Arealplanverfahren, zur Landumlegung und den Kostenverteilungsschlüssel. Der Kostenverteilungsschlüssel war nur den Arealplanbeteiligten zugänglich.

Bei der Gemeinde gingen innert der Auflagefrist acht Mitwirkungseingaben ein (bei zwei Mitwirkenden wurde auf begründete Anfrage hin die Eingabefrist verlängert).

Die Mitwirkungseingaben umfassten hauptsächlich folgende Themen:

- Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Arealplanperimeter
- Wiederholung des Verfahrens, da der Ablauf nicht den gesetzlichen Vorgaben entspreche
- Aufhebung einzelner Bestimmungen in den Arealplanvorschriften
- Anpassungen an der vorgeschlagenen Erschliessung
- Überarbeitung des Kostenverteilschlüssels

Die Mitwirkungseingaben wurden im Mai 2022 durch den Gemeindevorstand beantwortet.

Eine anonymisierte Zusammenfassung der einzelnen Eingaben befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

10.3.2.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die 2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. Januar 2023 bis zum 09. Februar 2023 statt. Sie wurde am 10. Januar 2023 im Kantonalen Amtsblatt und in der Posta Ladina publiziert. Die Arealplanbeteiligten wurden zudem vorgängig durch die Gemeinde angeschrieben.

Die 2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe umfasste die Unterlagen zum Arealplanverfahren, zur Landumlegung und den Kostenverteilschlüssel. Die Tabellen der Bodenwerte im Altbestand und der Neuzuteilung waren nur den Arealplanbeteiligten zugänglich.

Von der Möglichkeit zur Mitwirkung bzw. Einsprache machten insgesamt acht Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Interessierte Gebrauch.

Die Mitwirkungseingaben bzw. Einsprachen umfassten hauptsächlich folgende Themen:

- Beteiligung der Gemeinde an den Kosten bei der Realisierung der Erschliessungsstrasse 3
- Präzisierung des Begriffs «neue Nutzung» in den APV
- Vorschlag für die zukünftige Erschliessung eines Lagergebäudes
- Prüfung, ob die Sammelstrasse als Dorfkernumfahrung genutzt werden kann
- Nutzungen innerhalb des Gewässerraumes

Die Einsprachen und Mitwirkungseingaben wurden zusammen mit dem Entscheid des Gemeindevorstandes mitgeteilt.

Die anonymisierte Zusammenfassung der einzelnen Eingaben befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

10.4 Beschluss und Genehmigung

Ausstehend.

Chur, 21. März 2023 / Heinz Zaugg