

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung Curtins / Bellaval

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 18.09.2013
Objekt: 23050
Stand: Genehmigung

Z:\Gemeinde\Zuoz\TR_OP_Curtins_Bellaval_23050\05_Dokumente\Berichte\PMB_130916.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Zonenplanänderung	3
2.1	Zielsetzung	3
2.2	Planungsmassnahmen	4
2.3	Interessenabwägung / Planbeständigkeit	4
3.	Verfahren	4
3.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	5
3.2	Vorprüfungsverfahren	5
3.3	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	5
3.4	Beschluss Gemeinderat nach Art. 48 Abs. 3 KRG	5
3.5	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	5

1. Ausgangslage

In Zuoz sind verschiedene private Strassenparzellen im Baugebiet nicht der Bauzone zugewiesen und damit nicht ausnützungszifferberechtigt.

Die STW AG für Raumplanung erhielt von der Gemeinde Zuoz den Auftrag eine Teilrevision der Ortsplanung der vereinigten Parzelle Nr. 2578 (Mutation - vormals Parzellen Nr. 2475 und 2578) durchzuführen.

2. Zonenplanänderung

2.1 Zielsetzung

Die ehemalige Parzelle 2475 ist im rechtskräftigen Zonenplan noch eine eigenständige Parzelle und der Zone Erschliessungsfläche Baugebiet VÜG zugewiesen. Diese private Strassenparzelle mit rund 183 m² Fläche ist dementsprechend nicht ausnützungszifferberechtigt. Damit die volle Ausnützungsziffer der ehemaligen Parzelle Nr. 2475 künftig konsumiert werden kann, soll diese der entsprechenden Bauzone zugewiesen werden.



Abb.: Ausschnitt Zonenplan

2.2 | Planungsmassnahmen

Gemäss geltendem Zonenplan liegt die bestehende private Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 2475) im übrigen Gemeindegebiet (VÜG Erschliessungsfläche Baugebiet). Gemäss neuem Vorschlag soll diese Fläche, welche nun einen Teil der Parzelle Nr. 2578 darstellt, neu der Dorfkernzone DZ zugewiesen werden, damit deren Ausnützung realisiert werden kann. Die Regelung der 1. / 2. Wohnungsanteile gelten sinngemäss.

2.3 | Interessenabwägung / Planbeständigkeit

Die Fläche hat lediglich den Zweck, die Bauzonenflächen im Gebiet Curtins / Bellaual zu erschliessen. Die Bauzone soll grundsätzlich über das Baugebiet erschlossen werden. Diesem Grundsatz möchte die Gemeinde mit dieser Teilrevision nachkommen. Dadurch kann das Baugebiet Curtins / Bellaual auch besser ausgenützt werden und es trägt der Verdichtung des Siedlungsgebietes bei.

Aus der Umzonung ergeben sich keine Nachteile. Die zusätzliche Bruttogeschossfläche lässt sich auf der Parzelle Nr. 2578 realisieren, ohne das Dritte davon betroffen sein werden.

Die letzte Revision der Zonenausscheidung zu der betreffenden Parzelle erfolgt im Jahre 2000 im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung. Im damaligen Zeitpunkt ging die Gemeinde von anderen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen aus. Die zwischenzeitlich geänderten Verhältnisse (Auftrag zur Siedlungsverdichtung) und die Dauer von rund 10 Jahren seit Erlass der Festlegungen veranlassen und berechtigen die Gemeinde Änderungen der Zonenordnung vorzunehmen.

3. | Verfahren

Da diese Umzonung lediglich 183 m² umfasst, stellt sie eine geringfügige Anpassung im Sinne von Art. 48 Abs. 3 KRG dar. Sie kann im vereinfachten Verfahren beschlossen und genehmigt werden (siehe Merkblatt – Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Ortsplanungsrevisionen).

3.1 | Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage im Frühjahr 2013.

3.2 | Vorprüfungsverfahren

Die Freigabe der Vorprüfungsunterlagen durch den Gemeinderat erfolgte am 12.06.2013. Die Vorprüfung wurde am 14.06.2013 beim Amt für Raumentwicklung eingeleitet. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde Zuoz mit Datum vom 22.07.2013 zugestellt. Auf eine verwaltungsinterne Vernehmlassung wurde verzichtet. Aus raumplanerischer Sicht wurde dem Vorhaben seitens ARE zugestimmt. Der Hinweis aus dem Vorprüfungsbericht, dass die Erschliessung der Parzellen Nr. 2473, 2474 und 2247 gewährleistet bleiben muss, wird zur Kenntnis genommen.

3.3 | Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Der Gemeinderat hat danach die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage beschlossen, welche vom 08.08.2013 bis am 09.09.2013 gemäss Art. 13 KRVO erfolgte. Dagegen gingen keine Einwendungen ein.

3.4 | Beschluss Gemeinderat nach Art. 48 Abs. 3 KRG

Der Gemeinderat hat anlässlich der Sitzung vom 11.09.2013 die Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

3.5 | Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage findet vom 19.09.2013 bis am 21.10.2013 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung beim Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) eingereicht.

Chur, 18.09.2013, [REDACTED]