

CHANTUN GRISCHUN
KANTON GRAUBÜNDEN



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ
GEMEINDE ZUOZ

TEILREVISION GOLF

- TEILREVISION ZONENPLAN 1:2'000
- TEILREVISION GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1:2'000

Status: Beschluss Gemeindeversammlung (BEG)

Öffentliche Auflage: 21.März 2003 - 21.April 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16.06.2003

BERICHT ZUR TEILREVISION GOLF vom 16.06.2003

1. Rechtskräftiger Stand

Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde letztmals im Jahre 2000 umfassend revidiert (Gemeindeversammlung vom 19./21. Januar 2000, Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000).

Diese letzte Revision umfasste:

- 1. Baugesetz**
- 2. Zonenpläne**
 - 2.1 Zonenplan Tal West 1: 2'000
 - 2.2 Zonenplan Tal Ost 1: 2'000
 - 2.3 Zonenplan Teil Nord 1: 10'000
 - 2.4 Zonenplan Teil Süd 1: 10'000
- 3. Generelle Gestaltungspläne**
 - 3.1 Genereller Gestaltungsplan Dorf 1: 1'000
 - 3.2 Genereller Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1: 1'000
 - 3.3 Genereller Gestaltungsplan Golf 1: 2'000
- 4. Generelle Erschliessungspläne**
 - 4.1 Genereller Erschliessungsplan Tal West 1: 2'000
 - 4.2 Genereller Erschliessungsplan Tal Ost 1: 2'000
 - 4.3 Genereller Erschliessungsplan Teil Nord 1: 10'000
 - 4.4 Genereller Erschliessungsplan Teil Süd 1: 10'000

Mit folgenden Teilrevisionen:

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 12. September 2000 (Protokoll Nr. 1494) die an der Gemeindeversammlung vom 21. Januar 2000 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zuoz genehmigt. Bezüglich Golf mit folgenden Feststellungen:

1. Den Generellen Gestaltungsplan Golf 1:2'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Hinweisen und Auflagen.
2. Die im ZP West, im ZP Ost, im GGP Golf, im GEP West und im GEP Ost vom 21. Januar 2000 vorgesehene Golfplatzanlage kann umweltverträglich errichtet und betrieben werden, sofern die aufgeführten Auflagen eingehalten werden.

2. Revisionsgründe

Die letzte Totalrevision behandelte den Bereich Golf im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan.

Damit wurden die ortsplanerischen Grundlagen geschaffen für Detailprojektierung und Realisierung des Golfplatzes.

Im Laufe der baulichen Arbeiten an der Golfanlage wurden verschiedenste Abweichungen von der Grundordnung toleriert – in der Meinung und mit der Absicht, diese projektbezogen zu behandeln und nach Abschluss der Realisierungsarbeiten den realisierten Stand in der Grundordnung nachzuvollziehen!

Siehe dazu insbesondere Protokoll des Oeko-Audit vom 2. November 2001.

In einem ersten Schritt wird im vorliegenden Verfahren die Anpassung des Zonenplanes vorgenommen.

Direkter Anlass dazu gibt die Absicht, einen Standort für einen Kiosk festzulegen, der innerhalb der Golfzone zu liegen hat und Fragen bezüglich Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung und des kantonalen Waldabstandes aufwirft.

Gleichzeitig wird in diesem Verfahren eine weitere Einzonung im mittleren Bereich der Golfplatzes bei Bahn 17 vorgenommen, die unbestritten ist und eine ‚Aktualisierung‘ des Zonenplanes in oben beschriebenem Sinne darstellt.

Zitate aus dem Protokoll Oeko-Audit vom 2. November 2001:

- Beim Kiosk ist der Wald und die genaue Lage des Fundamentes zu erheben. Zudem ist die Strahlungsintensität der Hochspannungsleitung festzustellen (Möglicher Grund, weshalb der Kiosk nicht am vorgeschlagenen Standort gebaut werden kann.) Es ist festzuhalten, dass der Kiosk während der Hochsaison den ganzen Tag von Perso Personal bedient wäre.
- Die Golfplatzzone kann bis zum neu erstellten Waldweg ergänzt werden.
- Diese (Zonenplanrevisionen) sollen so schnell wie möglich erfolgen. Sie sind mit dem Gemeindeplaner zu erstellen und über die Gemeinde an den Kanton einzureichen (betrifft Bahn 17 und Kiosk bei der Bahn 10)

3. Durchführung der Revision

Gestützt auf das Protokoll des Oeko-Audit vom 2. November 2001 und in Absprache zwischen Amt für Raumplanung, Gemeinde und projektierendem Büro wurde folgendes Vorgehen gewählt.

Die Änderungen werden im Sinne der Golfinteressenz ausgeführt. Die damit aufgeworfenen Fragen sind im Rahmen der KVP abschliessend zu beantworten, sodass die Grundordnung im Hinblick auf ein Baubewilligungsverfahren, das nicht mehr grundsätzliche Fragen aufwirft, angepasst werden kann. Werden die offenen Fragen nicht im Revisionsverfahren der Grundordnung abschliessend beantwortet, so wird die Gemeinde gezwungen, eine Revision durchzuführen, die eine zustimmende Behandlung des Baugesuches nicht gewährleistet und bei einer Ablehnung wieder rückgängig zu machen wäre!

D.h. im Einzelnen:

1. Der vorgesehene Standort des Kioskes hält den kantonalen Waldabstand von 10 m nicht ein. Kann das Amt für Wald über eine Ausnahmegewilligung oder Baulinie in der Grundordnung dem vorgesehenen (oder aufgrund von Ziffer 23 leicht verschobenen) Standort zustimmen? Wenn nicht, ist aus diesem Grunde ein neuer Standort zu suchen.
2. Liegt der Standort aufgrund von Ziffer 1 innerhalb eines Bereiches von 80 m ab Hochspannungsleitung, so hat der zuständige Leitungseigentümer den vorgesehenen Standort als im Einklang mit der NISV zu betrachten. Ist dies ausgeschlossen, so ist aus diesem Grunde ein Standort im Abstand von 80 m mit Berücksichtigung des Ergebnisses der Ziffer 2 zu bestimmen.
3. Ist die Standortfrage geklärt, so wird die Grundordnung (zumindest die Golfzone im Zonenplan) definitiv angepasst.

4. Bestandteile der Revision

Die Revision umfasst folgendes Dokument der Grundordnung:

- **Teilrevision Zonenplan Raum Golf 1:2'000**

Zu den revidierten Planinhalten (Erwägungen und Begründungen der Golfinteressenz)

Zonenerweiterung beim Kiosk : Ausgangslage, Begründungen

Als der Golfplatz bewilligt wurde, war noch offen ob der Waldweg durchgehend gebaut werden kann. Erst als dieser tatsächlich gestanden hat, ist von Seiten Golf und Tourismus die Idee des Kioskes an der fraglichen Stelle aufgekommen.

Der Standort ist ideal, weil :

1. er liegt in der Mitte des Spieles, dort, wo während des Spiels eine Erfrischung notwendig ist,
2. er liegt beim Waldweg, der sich schon in der ersten Saison als beliebter Wanderweg entpuppt hat
3. von hier gibt es eine traumhafte Sicht auf das Dorf Zuoz
4. nur diese Südseite des Golfweges ist genügend von den Abschlängen der Bahn 10 entfernt und entsprechend sicher.

Problemfelder beim Kiosk :

Obwohl der Kiosk an der fraglichen Stelle aus Sicht des Golfes, des Tourismus und der Sicherheit der Erholenden richtig platziert ist, ergeben sich Probleme, zu denen kreative Entscheide notwendig sind :

Waldabstand: Aus landschaftlichen Gründen (Einbindung des Kioskes an die bestehende Waldweide) und aus biologischen Gründen (Schutz von seltenen, erdbewohnenden Ameisen weiter östlich) wird beantragt, dass der offiziell gültige Waldabstand nicht eingehalten werden muss. Für entsprechende Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen ist die [REDACTED] bereit aufzukommen.

Ionisierende Strahlung: Gemäss der NISV müsste der Kiosk 80 m von der Hochspannungsleitung entfernt liegen; der Abstand des vorgeschlagenen Standortes beträgt nur 43 m. Nach § 9 der NISV können Behörden Ausnahmegewilligungen erteilen. § 16 des Anhangs der NISV ermöglicht eine Phasenoptimierung zu Gunsten heikler Nutzungen. Zudem wäre zu überprüfen, inwieweit über eine Arbeitszeitregelung für das Personal im Kiosk potentiell schädigenden Wirkungen zuvorgekommen werden kann.

Raumplanung: Aus landschaftlicher, praktischer, aber auch aus raumplanerischer Sicht wäre es weder sinnvoll, noch möglich den Kiosk weitere 40 m vom Weg und der Golfbahn entfernt zu bauen.

Die kantonale Vorprüfung (KVP) hat im wesentlichen nur Vorbehalte zum Standort wegen der Strahlungswerte festgehalten.

Da die NIS-Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlungen) für Bauten ausserhalb der Bauzone keine Grenzwerte für nichtionisierende Strahlungen festlegt, soll in Interpretation des Umweltschutzgesetz (USG) für die Kiosk-Baute eine Flächenabschirmung zur Einhaltung eines Grenzwertes von 1 µT nach NIS-Verordnung als Bauauflage vorgesehen werden.

Zonenerweiterung bei der Bahn 17 : Begründungen

1. Bei der Bahn 17 mussten im Landebereich, der schwierigsten Fläche im Golfplatz, so viele Kompromisse eingegangen werden, dass die Bahn kaum mehr spielbar wurde. Um diese Schwierigkeiten zu beheben, wurde die Bahn von einer par 4 zu einer par 5 Bahn verlängert. Dadurch verringerten sich die Erdbewegungen erheblich und die Bahn wird so auch für normale Golfer spielbar sein.
2. Das Champion-Tee ist so ausserhalb der bestehenden Golfzone gebaut worden. Davon sind weder spezielle Vegetationseinheiten, noch Kleinstrukturen betroffen.
3. Die betroffene Parzelle Nr. 2693 wird zusätzlich vom neu erstellten Waldweg zerschnitten. Um eine einheitliche Abgrenzung zu erhalten, ist beim Öko-Audit entschieden worden, die gesamte Fläche zwischen dem neuen Waldweg und der Golfplatzzone neu der Golfplatzzone zuzuschlagen.

Die kantonale Vorprüfung hat keine Einwände zu dieser Revision des Zonenplanes vorgebracht.

▪ Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Raum Golf 1:2'000

Im Sinne des KVP-Berichtes werden im Generellen Gestaltungsplan der 'Bereich mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen': Entlassung von Flächen - und der 'Bereich Abschlag': Erweiterung bei Bahn 17 angepasst sowie der Kiosk-Standort mit der Bauauflage (Abschirmung) aufgenommen.

Die weiteren Pendenzen im Generellen Gestaltungsplan gemäss RB Nr. 1494 werden zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der notwendigen Gesamtrevision des GGP Golf vollzogen. Dazu erforderlich ist als Basis eine Bestandesaufnahme der durchgeführten baulichen Massnahmen, die Ende 2003, anfangs 2004 vorliegen wird.

Diese Bestandesaufnahme wird auch Grundlage für die ausstehenden Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan sein.

5. Verfahren

5.1 Vorprüfung

Die Teilrevision des Zonenplanes wurde am 4. April 2002 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der VP-Bericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 10. Januar 2003.

Folgende Bemerkungen sind relevant:

- Für die Erweiterung der Golfzone bei der Bahn 17 und beim Kiosk-Standort sind die Flächen im Generellen Gestaltungsplan aus dem 'Bereich mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen' zu entlassen.
- Für die Bahn 17 ist im Generellen Gestaltungsplan der 'Bereich Abschlag' auf Parz.Nr. 2695 zu erweitern
- Für die Kiosk-Baute ist eine Flächenabschirmung zur Einhaltung eines Grenzwertes von 1 µT nach NIS-Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlungen), interpretiert für Bauten ausserhalb der Bauzone gestützt auf das Umweltschutzgesetz (USG).
- Die im revidierten Zonenplan bezeichneten Waldabstandsbaulinien geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

- Hängig sind weiterhin die Pendenzen gemäss RB Nr. 1494 Seite 29/30 Ziffer 5 lit. C Dispositiv und Seite 41 Ziffer 6 lit. e Dispositiv.

5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision des

- Zonenplanes Raum Golf, Bereich Kiosk/Bahn 17 1:2'000 und des
- Generellen Gestaltungsplanes Raum Golf, Bereich Kiosk/Bahn 17 1:2'000

fand vom 21.März 2003 bis 21.April 2003 statt.

Es sind keine Wünsche und Anregungen eingegangen.

5.3 Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat der Teilrevision am 16.Juni 2003 zugestimmt.

Die Beschluss der Gemeindeversammlung wurde im Kantonsamtsblatt Nr. 27 vom 10.07.03 auf Seite 2240 publiziert.

