

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

16. November 2010

Mitgeteilt den

17. November 2010

Protokoll Nr.

1055

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zuoz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. April 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 28, 53 und 65)
- Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus
- Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über Erst-/Zweitwohnungen
- Zonenplan 1:1'000 Mareg
- Zonenplan 1:2'000 Albanas
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Albanas

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zuoz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Vier Planungs- und Mitwirkungsberichte gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), alle vom 21. April 2010
- Verfügbarkeitsnachweis der [REDACTED] vom 15. April 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. und 16. Februar 2010 Vorprüfungsberichte zu den Revisionspunkten Zweitwohnungsbau resp. Albanas. Die Baugesetzesrevision sowie der Zonenplan 1:1'000 Mareg wurden demgegenüber dem ARE nicht zur Vorprüfung eingereicht. In diesem Zusammenhang wird der Gemeindevorstand Zuoz darauf hingewiesen, dass sämtliche Bestandteile einer Ortsplanungsrevision in Zukunft dem ARE rechtzeitig zur Vorprüfung einzureichen sind (Art. 12 KRVO).

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. April 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 22. April 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. April 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Zuoz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Revisionsvorlage der Gemeinde Zuoz bildet einerseits der Erlass eines revidierten „Gesetzes über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus“ (Anpassung an die Vorgaben des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“, welcher mit RB Nr. 168 am 24. Februar 2009 von der Regierung genehmigt wurde) sowie andererseits diverse Anpassungen der Grundordnung. Im Einzelnen sind dies:

a) Baugesetzesrevision

Aufgrund der wintertouristischen Nutzung von Weidegebieten soll in Art. 28 BauG die Frist für die Beseitigung der Weidezäune auf den 11.11. (statt 1.12.) des laufenden Jahres vorverschoben werden. Art. 53 Abs. 2 sieht neu einen Wohnanteil von 30% resp. max. 150m² Wohnfläche für Betriebsinhaber oder Personalwohnungen innerhalb der Gewerbezone vor. In Art. 65 Abs. 1 sollen schliesslich die Bauabstände neu definiert werden.

b) Teilrevision "Albanas"

Der im Jahre 1953 erstellte Skilift Albanas soll abgebrochen und durch eine Sesselbahn ersetzt werden. Die Linienführung wird dabei nicht unwesentlich geändert, indem die Talstation ca. 300 m westlich und die Bergstation ca. 200 m östlich verschoben werden. Zonenplanmässig wird die Wintersportzone für den vorgesehenen neuen Standort der Bergstation etwas nach oben erweitert, die Wintersportzone auf dem Liftrasse aufgehoben und der Bereich der Talstation im Umfang von ca. 0.4 ha vom übrigen Gemeindegebiet in die umliegende Wohnzone W2 eingezont. Zur Sicherstel-

lung einer guten Überbauung wird das Gebiet im Bereich der Talstation im Umfang von ca. 2.2 ha mit einer Quartierplanpflicht belegt. Schliesslich wurde im Generellen Erschliessungsplan im Wesentlichen die bestehende Skiliftanlage aufgehoben, die neue Sesselliftanlage festgesetzt sowie ein Perimeter für eine neu zu beschneide Fläche ausgeschieden.

c) Teilrevision "Mareg"

Die Schulraumplanung der Gemeinde Zuoz hat ergeben, dass im Gebiet "Mareg" keine neuen öffentlichen Bauten und Anlagen (Schulhaus) erstellt werden, weshalb die Parzelle Nr. 2346 vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont werden konnte. Gleichzeitig wurde die Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nr. 2346 und 190 aufgehoben.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegend zu genehmigende OP-Vorlage mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit der Richtplananpassung „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ vom 10. November 2009 (vom Bundesrat genehmigt am 15. März 2010) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetzesrevision

Die am 7. April 2010 beschlossene Baugesetzesrevision (Art. 28, 53 und 65) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in Art. 3 des „Gesetzes über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus“ (nachfolgend Erst-/Zweitwohnungsgesetz genannt) ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 4. August 2010 wurde die Gemeinde Zuoz darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zuoz stimmte mit Schreiben vom 16. August 2010 der Behebung des formellen Mangels in Art. 3 des Erst-/Zweitwohnungsgesetzes zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in Art. 3 des Erst-/Zweitwohnungsgesetzes vorzunehmen.

2. Verfahrensbeteiligung der Umweltschutzorganisationen

Am 26. April 2010 und am 11. Mai 2010 meldeten sich der [REDACTED] resp. die [REDACTED] zur Verfahrensbeteiligung gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG an. Mit Schreiben vom 6. Mai 2010 und E-Mail vom 12. Mai 2010 wurde den beiden Umweltschutzorganisationen eine Frist bis zum 6. Juni 2010 für die Einreichung einer allfälligen Stellungnahme gewährt. Diese Frist wurde telefonisch bis zum 11. Juni 2010 verlängert. Die [REDACTED] und [REDACTED] reichten ihre gemeinsame, auf den 9. Juni 2010 datierte Stellungnahme am 9. Juni 2010 per E-Mail der Gemeinde Zuoz sowie dem ARE ein. Die postalische Zustellung der genannten Stellungnahme ging beim ARE am 14. Juni 2010 ein. In der Folge wurde der Gemeinde Zuoz mit Schreiben vom 21. Juni 2010 die Möglichkeit zur Vernehmlassung innert 30 Tagen eingeräumt. Am 19. Juli 2010 reichte die Gemeinde Zuoz ihre Stellungnahme ein, welche alsdann [REDACTED] und [REDACTED] zur Kenntnisnahme zugestellt wurde.

Vorab ist zuhanden der Gemeinde Zuoz formell festzustellen, dass gemäss Art. 12 Abs. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) die gesamtschweizerischen Organisationen ihre kantonalen Sektionen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen und im Einzelfall zur Erhebung von Beschwerden ermächtigen können. Davon haben [REDACTED] und der [REDACTED] offensichtlich Gebrauch gemacht, weshalb eine korrekte Verfahrensbeteiligung der Umweltschutzorganisationen vorliegt. Materiell beantragen die [REDACTED], die Bestimmung Art. 61d Abs. 1 (recte Art. 13) sei wie folgt zu ergänzen: "Das Vorjahreskontingent darf erst nach Ausschöpfung des Jahreskontingents konsumiert werden."

Der beanstandete Art. 13 des Erst-/Zweitwohnungsgesetzes entspricht sinngemäss Art. 6 Abs. 5 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau. Für eine Korrektur im Sinne der von der [REDACTED] beantragten Präzisierung besteht keine Veranlassung.

Im Übrigen gibt das am 7. April 2010 beschlossene "Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus" zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1'000 Mareg

Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über Erst- /Zweitwohnungen

Zonenplan 1:2'000 Albanas

Der Zonenplan 1:1'000 Mareg, der Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über Erst-/Zweitwohnungen sowie der Zonenplan 1:2'000 Albanas, alle vom 7. April 2010 geben zu keinen Bemerkungen Anlass, die Pläne können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Albanas

1. Korrektur formeller Fehler

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in der Legende des Generellen Erschliessungsplans 1:5'000 Albanas formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2010 wurde die Gemeinde Zuoz darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zuoz stimmte mit Schreiben vom 18. Oktober 2010 der Behebung der formellen Mängel zu [die Planeinträge "Sessellift, Kabinenbahn" (geplant) sowie "Trafostation" (geplant) im Gebiet Plaun Botta Cuolm werden als Hinweise und nicht als Festsetzung genehmigt]. Das ARE wird beauftragt, im Plan einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

2. Beschneiungsanlage

Die geplante Erweiterung der Beschneiungsanlage um knapp 3 ha ist als wesentliche Änderung der bestehenden Beschneiungsanlage Zuoz zu bezeichnen und unterliegt gestützt auf Art. 2 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Ziff. 60.4 Anhang der eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Gemäss Besprechungen zwischen den beteiligten Fachstellen (ANU und ARE) kann ausnahmsweise das BAB-Verfahren als Leitverfahren gemäss Ziff. 60.4 Anhang (zu Art. 3 Abs. 2) der kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KUVVPV) bezeichnet werden. Der generelle Erschliessungsplan 1:5'000 wird daher unter Vorbehalt der Ergebnisse der UVP, welche im Rahmen des BAB-Verfahrens durchgeführt wird, genehmigt. Dabei ist sicherzustellen, dass Anpassungen des Beschneiungssperimeters, der Linienführung der Werkleitungen der Hydranten für die Beschneiung oder der Trafostation im Rahmen des BAB-Verfahrens gestützt auf die Umweltabklärungen bzw. deren Beurteilung möglich sind.

3. Verfahrensbeteiligung der Umweltschutzorganisationen

In der Stellungnahme vom 9. Juni 2010 weisen die [REDACTED] und der [REDACTED] auf verschiedene naturkundliche und rechtliche Belange hin. Diese werden in den Folgeverfahren (Baubewilligungs- und BAB-Verfahren resp. Kon-

zessionsverfahren) von Amtes wegen (Kanton resp. Bund) gestützt auf die dannzumal vorliegenden Grundlagen ohnehin zu berücksichtigen sein, weshalb sich Ausführungen an dieser Stelle erübrigen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 7. April 2010 beschlossene **Baugesetzesrevision (Art. 28, 53 und 65)** wird genehmigt.
2. Das am 7. April 2010 beschlossene **Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus** wird mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Der Wortlaut von Art. 3 (Zweckänderung) wird wie folgt korrigiert:
„Eine Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung gilt als Zweckänderung und ist bewilligungspflichtig.“
3. Der **Zonenplan 1:1'000 Mareg**, der **Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über Erst-/Zweitwohnungen** sowie der **Zonenplan 1:2'000 Albanas**, alle vom 7. April 2010, werden genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Albanas** vom 7. April 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Der "Sessellift, Kabinenbahn" (geplant) sowie die "Trafostation" (geplant) im Gebiet Plaun Botta Cuolm werden im Plan als Hinweise und nicht als Festsetzung genehmigt.

- b) Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Beschneidungsanlage resp. deren Umsetzung bleiben vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Zuoz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Zuoz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Kieren

Dr. C. Riesen