

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortplanung

Baugesetzrevision 2010

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 21.04.2010

Objekt: 16042

Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Inhalte der Revision	4
3.	Verfahren	5
3.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	5
3.2	Vorprüfungsverfahren	5
3.3	Mitwirkungsaufgabe (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	5
3.4	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	5
3.5	Genehmigungsverfahren nach Art 49 KRG	5

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Zuoz wurde am 21. Januar 2000 beschlossen und mit Regierungsbeschluss Nr. vom 1494 vom 12. September 2000 genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung verabschiedet und genehmigt.

2. Inhalte der Revision

Die Gemeinde möchte das geltende Baugesetz punktuell einer Ergänzung und Anpassung unterziehen. Konkret geht es um folgende Artikel:

Art. 28 Abs. 3 (Einfriedungen, Mauern, Terrainveränderungen: Allgemeines)

In Abs. 3 soll die Frist für die Beseitigung der Weidezäune neu bereits ab 11.11. des laufenden Jahres beginnen und wie bisher bis zum 15.04. des Folgejahres andauern. Diese Fristerstreckung ist bedingt durch die wintersportliche Nutzung von Weidegebieten.

Art. 53 (Gewerbezone)

Abs. 2 wird neu formuliert. In der Gewerbezone dürfen demnach zukünftig Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal erstellt werden. Die Wohnfläche darf 30% der auf dem Grundstück realisierten Geschossflächen, im Maximum aber 150 m², nicht überschreiten. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung in der gewerblich genutzten Zone nicht Überhand nimmt und letztlich daraus eine Wohnmischzone entsteht. Die vorhandenen Bedürfnisse nach angemessener Wohnnutzung für die Gewerbetreibenden werden dadurch jedoch sichergestellt.

Art. 65 Abs. 1 (Bauabstände)

Abs. 1 wird mit folgender Formulierung ergänzt:

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.

3. Verfahren

3.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission der Gemeinde Zuoz und der Gemeinderat haben die Anpassungen des Baugesetzes im Jahre 2009 vorbereitet und für die Vorprüfung verabschiedet. Die geplante Revision des Baugesetzes soll zusammen mit anderen Anpassungen der Ortsplanung in das Prüfungs-, Beschluss und Genehmigungsverfahren eingereicht werden.

3.2 Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf ein Vorprüfungsverfahren im Sinne von Art. 12 KRVO, weil die zur Abstimmung anstehenden Teilrevisionen des Baugesetzes problemlos sind.

3.3 Mitwirkungsaufgabe (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Vom 19. Februar 2010 bis zum 22. März 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage. Während dieser Frist sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

3.4 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 7. April 2010 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

3.5 Genehmigungsverfahren nach Art 49 KRG

Die Beschwerdeaufgabe findet vom 23. April 2010 bis zum 24. Mai 2010 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 21.04.2010, [REDACTED]

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung

**Mareg; Ausscheidung Landwirtschaftszone
Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 21.04.2010
Objekt: 20013
Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zonenplan 1:1'000 Teilgebiet Mareg	4
3.	Interessenabwägung / Planbeständigkeit	4
4.	Verfahren	5
4.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	5
4.2	Vorprüfungsverfahren	5
4.3	Beschluss Gemeinderat	5
4.4	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	5
4.5	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	5
4.6	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	5

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 21. Januar 2000 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigt wurde. Im Rahmen dieser Totalrevision wurde die Parzelle Nr. 2346 dem übrigen Gemeindegebiet mit Pflicht für einen Generellen Gestaltungsplan zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt mit Blick auf die Realisierung einer neuen Schulanlage. In der Zwischenzeit hat sich bezüglich der Schulraumplanung einiges verändert. Die Oberstufe der Plaiv ist in den Räumlichkeiten des Lyceum Alpinum eingemietet. Der Kindergarten und die Primarschule sind bereits in geeigneten Räumlichkeiten untergebracht. Das Gebiet Mareg steht nicht mehr im Fokus für die öffentliche Nutzung; sie ist bedarfsmässig nicht mehr notwendig und kann dem eigentlichen Zweck, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden.

2. Zonenplan 1:1'000 Teilgebiet Mareg

Gemäss geltendem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 2346 dem übrigen Gemeindegebiet mit Pflicht für einen Generellen Gestaltungsplan zugeordnet. Gemäss neuem Vorschlag soll die Parzelle Nr. 2346, soweit sie dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden soll auch effektiv der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

3. Interessenabwägung / Planbeständigkeit

Die letzte Revision betreffend die Zonenausscheidung zur Parzelle Nr. 2346 erfolgt im Jahre 2000 (ÜG). Bei dieser Zonenausscheidung ging die Gemeinde von anderen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen aus. Die zwischenzeitlich geänderten Verhältnisse und die Dauer von rund 10 Jahren seit der letzten Revision veranlassen und berechtigen die Gemeinde Änderungen der Zonenordnung vorzunehmen.

4. Verfahren

4.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage im Wesentlichen im Jahre 2009.

4.2 Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinde verzichtete darauf die Vorlage zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung einzureichen. Die Gemeinde meint aber mit der vorliegenden Nutzungsplanänderung eine allen Ansprüchen genügende Vorlage zu präsentieren, welche im Grundsatz nicht bestritten sein sollte.

4.3 Beschluss Gemeinderat

Am 12. Februar 2010 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage für die öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO.

4.4 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Vom 19. Februar 2010 bis zum 22. März 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage gemäss Art. 13 KRVO.

4.5 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 7. April 2010 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

4.6 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage findet vom 23. April 2010 bis zum 24. Mai 2010 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 21.04.2010

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung

**Mareg; Ausscheidung Landwirtschaftszone
Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 21.04.2010
Objekt: 20013
Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zonenplan 1:1'000 Teilgebiet Mareg	4
3.	Interessenabwägung / Planbeständigkeit	4
4.	Verfahren	5
4.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	5
4.2	Vorprüfungsverfahren	5
4.3	Beschluss Gemeinderat	5
4.4	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	5
4.5	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	5
4.6	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	5

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 21. Januar 2000 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigt wurde. Im Rahmen dieser Totalrevision wurde die Parzelle Nr. 2346 dem übrigen Gemeindegebiet mit Pflicht für einen Generellen Gestaltungsplan zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt mit Blick auf die Realisierung einer neuen Schulanlage. In der Zwischenzeit hat sich bezüglich der Schulraumplanung einiges verändert. Die Oberstufe der Plaiv ist in den Räumlichkeiten des Lyceum Alpinum eingemietet. Der Kindergarten und die Primarschule sind bereits in geeigneten Räumlichkeiten untergebracht. Das Gebiet Mareg steht nicht mehr im Fokus für die öffentliche Nutzung; sie ist bedarfsmässig nicht mehr notwendig und kann dem eigentlichen Zweck, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden.

2. Zonenplan 1:1'000 Teilgebiet Mareg

Gemäss geltendem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 2346 dem übrigen Gemeindegebiet mit Pflicht für einen Generellen Gestaltungsplan zugeordnet. Gemäss neuem Vorschlag soll die Parzelle Nr. 2346, soweit sie dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden soll auch effektiv der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

3. Interessenabwägung / Planbeständigkeit

Die letzte Revision betreffend die Zonenausscheidung zur Parzelle Nr. 2346 erfolgt im Jahre 2000 (ÜG). Bei dieser Zonenausscheidung ging die Gemeinde von anderen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen aus. Die zwischenzeitlich geänderten Verhältnisse und die Dauer von rund 10 Jahren seit der letzten Revision veranlassen und berechtigen die Gemeinde Änderungen der Zonenordnung vorzunehmen.

4. Verfahren

4.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage im Wesentlichen im Jahre 2009.

4.2 Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinde verzichtete darauf die Vorlage zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung einzureichen. Die Gemeinde meint aber mit der vorliegenden Nutzungsplanänderung eine allen Ansprüchen genügende Vorlage zu präsentieren, welche im Grundsatz nicht bestritten sein sollte.

4.3 Beschluss Gemeinderat

Am 12. Februar 2010 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage für die öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO.

4.4 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Vom 19. Februar 2010 bis zum 22. März 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage gemäss Art. 13 KRVO.

4.5 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 7. April 2010 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

4.6 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage findet vom 23. April 2010 bis zum 24. Mai 2010 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 21.04.2010, [REDACTED]

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung

**Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung
des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentie-
rung des Wohnungsbaus
Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 21.04.2010

Objekt: 20002

Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Gesetz über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	5
3.	Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über den Erst- / Zweitwohnungsbau	7
4.	Bezug zu den übergeordneten Gesetzgebungen	8
5.	Verfahren	8
5.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	8
5.2	Vorprüfungsverfahren	8
5.3	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	8
5.4	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	9
5.5	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	9

1. Ausgangslage

Am 13. Januar 2004 reichte ein überparteilich zusammengesetztes Komitee beim Kreis Oberengadin eine Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ein. Konkret wurde eine Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes verlangt, welche die Regionalplanung verpflichten sollte, einen regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zu erarbeiten und zu erlassen; es wurde ein gesamtregionales Kontingent von max. 12'000 m² BGF Zweitwohnungen pro Jahr festgesetzt, welches auf die Gemeinden des Oberengadins zu verteilen war. Die Initiative wurde am 5. Juni 2005 vom Souverän angenommen.

Der Kreisrat beschloss den gestützt auf die Initiative erarbeiteten Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin am 27. Juni 2006 zu handeln der beschlussfassenden Gemeindeversammlungen. Darin wurden für jede Gemeinde die zulässigen Kontingente festgelegt. Der Gemeinde Zuoz wurde ein Jahreskontingent Zweitwohnungen von max. 1'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zugewiesen.

Gegen diesen Entscheid erhoben verschiedene im Oberengadin ansässige Personen Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den Kreisratsbeschluss aufzuheben und die Behörde anzuweisen den Regionalen Richtplan direkt der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid Nr. V 06 6 vom 31. Oktober 2006, mitgeteilt am 27. November 2006, abgewiesen.

Der Gemeinderat Zuoz erliess unmittelbar nach der angenommenen Kreisinitiative am 22. Juni 2005 für das gesamte Baugebiet eine kommunale Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus (Kontingentierung / Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen). Diese Planungszone wurde am 25. Oktober 2005 ergänzt (Schaffung Erstwohnungsanteil / Kontingentierung) und am 7. Juni 2006, bzw. 11. Juli 2007 mit Zustimmung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um jeweils ein weiteres Jahr verlängert. Damit äusserte die Gemeinde Zuoz stets den Willen, eine

den Ansprüchen der Kreisinitiative entsprechende Regelung hinsichtlich des Zweitwohnungsbaus auf kommunaler Stufe zu erlassen.

Am 4. Juli 2007 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz eine Teilrevision der Ortsplanung umfassend das Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus sowie den Zonenplanausschnitt 1:2'000 mit dem Perimeter Erstwohnungsanteil. Diese Teilrevision der Ortsplanung genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 1183 vom 16. Oktober 2007.

In der Folge wurde der Regionale Richtplan Zweitwohnungsbau angepasst und mit Regierungsbeschluss Nr. 168 vom 24. Februar 2009 genehmigt. Die Gemeinden der Region Oberengadin waren somit aufgefordert die notwendigen Ergänzungen und / oder Anpassungen an den kommunalen Gesetzen zu erlassen. Die Gemeinde Zuoz nahm sich dieser Aufgabe umgehend an und entwickelte im laufenden Jahr 2010 in der Planungskommission und im Gemeindevorstand schrittweise eine angepasste Vorlage.

Am 8. Oktober 2009 erliess der Gemeindevorstand Zuoz eine Planungszone gemäss Art. 21 KRG betreffend den Perimeter Erstwohnungsanteil und gemäss Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus.

In der Gemeinderatssitzung vom 16. Dezember 2009 wurde die Vorlage in den wesentlichen Bestandteilen für das Vorprüfungsverfahren beim Kantonalen Amt für Raumentwicklung verabschiedet.

2. Gesetz über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

Gegenüber der geltenden Gesetzgebung der Gemeinde Zuoz aus dem Jahre 2007 werden verschiedene Änderungen vorgeschlagen, welche sich im Wesentlichen auf die geltende Regionale Richtplanung Oberengadin abstützen.

Art. 2 (Begriffe):

Diese wurden unverändert aus dem genehmigten Regionalen Richtplan (RRIP) übernommen.

Art. 4 (Geltungsbereich)

Abs. 3, 4 und 5 wurden neu formuliert. Im Abs. 3 sind neu Regelungen betreffend die Aufteilung von Wohneinheiten festgesetzt. In Abs. 4 wird das minimale Mass von 50 m² Bruttogeschossfläche als Mass für die Anrechenbarkeit für den Erstwohnungsanteil festgelegt. Abs. 5 nimmt sodann Bezug auf die Abschnitte innerhalb des Perimeters für Erstwohnungsanteile, innerhalb welcher die Änderung der Zuteilung von Erst- sowie Zweitwohnungen im Rahmen des Gesetzes zulässig, jedoch bewilligungspflichtig sind.

Art. 5 (Erstwohnungsanteile)

In Abs. 1 wird der Erstwohnungsanteil neu auf 30% festgesetzt.

Art. 9 (Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeit)

Art. 9 entspricht den Vorgaben des Regionalen Richtplans Oberengadin Zweitwohnungen. Die Bestimmung nimmt im Speziellen Bezug auf Art. 4 Abs. 2 RRIP Zweitwohnungen, wonach Härtefälle ausnahmsweise zu einer Bewilligung zur Nutzung als Zweitwohnung führen können.

Streichung des alten Art. 10 (Ersatzabgabe)

Auf die Festlegung einer Ersatzabgabe, wie dies im geltenden Gesetz in Art. 10 noch vorgesehen war, wird verzichtet.

Art. 11 (Kontingentierung)

Die Bestimmungen zur Kontingentierung wurden in Angleichung zum RRIP Zweitwohnungen und zum entsprechenden Regierungsbeschluss formuliert. Auch hier wird für spezielle Fälle eine Ausnahmeregelung zur Befreiung vor der Kontingentierung formuliert (Abs. 6).

Art. 12 (Jahreskontingent)

Die Formulierung wird so gewählt, dass im Falle einer Änderung der Kontingenzuteilung auf Regionaler Ebene keine Anpassung des Gesetztextes notwendig wird. Neu wird in diesem Art. 12 Abs. 2, welcher auf Art. 1 Abs. 2 RRIP Zweitwohnungen Bezug nimmt, die priorisierte Zuweisung von Zweitwohnungskontingenten an Einheimische zur Mitfinanzierung des Eigenheims festgesetzt.

Art. 13 (Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente)

Neu soll der Übertrag von nicht ausgeschöpften Jahreskontingenten entsprechend Art. 6 Abs. 5 RRIP Zweitwohnungnebn nur noch auf das Folgejahr möglich sein, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen werden.

Art. 15 (Verfall des Kontingents)

Die Frist für ein gewährtes Kontingent auf eine bestimmte Bauherrschaft kann neu nach einem Jahr verfallen.

Art. 17 (Jahreskontingent pro Bauherrschaft)

Neu dürfen pro Bauherr oder Baugesellschaft nicht mehr als die Hälfte des Jahreskontingents zugesichert werden. Diese Bestimmung ist formell angepasst an die neue Formulierung in Art. 12 Abs. 1 des vorliegenden Gesetzes.

3. Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Gesetz über den Erst- / Zweitwohnungsbau

Der Zonenplanausschnitt 1:2'000 zum Erst-/ Zweitwohnungsbau bezieht sich auf die Bestimmungen in Art. 4 Abs. 1 (Perimeter für den Erstwohnungsanteil) und Art. 4 Abs. 5 (Abschnittseinteilung für die Erfüllung und nachträgliche Änderung in der Zuteilung der Erst- sowie Zweitwohnungen). Der bisher geltende Zonenplanausschnitt 1:2'000 (beschlossen am 4. Juli 2007 genehmigt mit RB Nr. 11833 vom 16.10.2007) wird dementsprechend ergänzt. Neu werden zwei Teilflächen der Parzellen Nr. 1208

und 2342 in den Perimeter aufgenommen und zudem werden die entsprechenden Abschnitte abgegrenzt.

4. Bezug zu den übergeordneten Gesetzgebungen

Die vorliegende Gesetzesrevision passt sich den Vorgaben des genehmigten Regionalen Richtplans Oberengadin im Wesentlichen an.

Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans Zweitwohnungen sind mit der vorliegenden Gesetzesrevision ebenfalls erfüllt.

5. Verfahren

5.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission Zuoz verabschiedete den Entwurf für das revidierte Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus anlässlich der Sitzung vom 11. November 2009 zuhanden des Gemeindevorstands. Der Gemeindevorstand bearbeitete den Gesetzesentwurf in seinen Sitzungen vom 2. und 16. Dezember 2009 sowie vom 6. Januar 2010.

In der Folge wurden von der STW AG für Raumplanung die Unterlagen für das Vorprüfungsverfahren beim Kantonalen Amt für Raumentwicklung ausgearbeitet.

5.2 Vorprüfungsverfahren

Die Freigabe der Vorprüfungsunterlagen durch den Gemeindevorstand erfolgte im Grundsatz am 16. Dezember 2010. Die Vorprüfung wurde am 26. Januar 2010 beim Amt für Raumentwicklung eingeleitet. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde Zuoz am 12. Februar 2010 zugestellt.

5.3 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 19. Februar bis am 22. März 2010. Während dieser Frist sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

5.4 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 7. April 2010 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

5.5 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage findet vom 23. April 2010 bis zum 24. Mai 2010 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 21. April 2010, 

Kanton Graubünden



Gemeinde Zuoz

Teilrevision Ortsplanung

Teilgebiet Albanas

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 21.04.2010

Objekt: 19014

Status: Genehmigung

z:\gemeinde\zuoz\tr_op_albanas_19014\05_dokumente\berichte\zuoz_albanas_pmb_100420.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Ablauf der Planung	5
2.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	5
2.3	Bereinigungsbesprechung kantonale Vorprüfung vom 17. März 2010.....	6
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	6
2.5	Beschluss der Stimmbürger	6
2.6	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	6
3.	Richtplanung und Nutzungsplanung	6
4.	Änderung Zonenplan 2'000 „Albanas“	7
5.	Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 „Albanas“	8
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	8

Beilage; Protokoll Bereinigungsbesprechung vom 17.03.2010

2. Allgemeines

2.1 Ablauf der Planung

An der Planungskommissionssitzung vom 9. April 2009 wurde die STW AG für Raumplanung beauftragt, die Teilrevision der Ortsplanung im Teilgebiet Albanas vorzubereiten.

Am 16. Mai 2009 wurden der STW AG die neu geplanten Linienführungen der Ersatzanlagen (ursprünglich 2 Varianten) von der Gemeinde zugestellt.

Am 3. Juni 2009 wurden der Gemeinde Zuoz die ersten Entwürfe für die Teilrevision der Ortsplanung (Zonenplanänderung, Änderung Genereller Erschliessungsplan, Planungs- und Mitwirkungsbericht) unterbreitet.

Am 4. Juni 2009 wurden die erforderlichen Grundbuchauszüge für die Parzellen bei der Talstation beschafft.

An der Sitzung der Planungskommission vom 6. August 2009 wurde die Linienführung der Ersatzanlage definitiv festgelegt und der Perimeter für die Quartierplanpflicht auf weitere betroffene Parzellen ausgedehnt.

2.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumplanung, welche Mitte November 2009 eingeleitet und mit Bericht vom 16. Februar 2010 abgeschlossen wurde, wurden folgende Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäußert:

- Die Verfügbarkeit der neu eingezonten Flächen ist nachzuweisen.
- Das heutige Lifttrasse, welches dereinst aufgeforstet werden kann, könnte bereits in der laufenden Teilrevision der Waldfläche zugewiesen werden und als Ersatzaufforstungsfläche für Rodungsersatzmassnahmen von anderen Projekten bilanziert werden.
- Die Talstation der geplanten Bergbahn ist in jedem Fall ausserhalb der Gefahrenzone 1 zu platzieren.
- Die Darstellung der neu geplanten Bahnanlage im Generellen Erschliessungsplan ist abzuändern auf „Information“.
- Die geplante zusätzliche Beschneigungsanlage für die Beschneigung einer zusätzlichen Fläche von geschätzt 3 ha gilt als massgebliche Erweiterung der bestehenden Beschneigungsanlage und ist aus Sicht der kantonalen Fachstellen UVP-pflichtig.

Von der Verlegung des Lifts sind teilweise Trockenwiesen und -weiden betroffen, was im Rahmen des geplanten Beschneigungsvorhabens berücksichtigt werden muss.

Im fraglichen Gebiet sind keine weiteren relevanten Inventargrundlagen von Bund und Kanton zu beachten.

Die geplante Linienführung der neuen Anlage befindet sich weitestgehend innerhalb der bestehenden Wintersportzone.

Die Bergstation des neuen Skilifts liegt innerhalb (am Rand) der Gefahrenzone 2. Im Rahmen des Bauprojekts ist somit zu überprüfen, ob allenfalls spezielle Massnahmen getroffen werden müssen.

4. Änderung Zonenplan 2'000 „Albanas“

Die Anpassung des geltenden Zonenplanes umfasst die Ergänzung der Wohnzone 2 in Teilflächen des noch bestehenden aber aufzuhebenden Lifttrasses und der Skiabfahrt, die Aufhebung der Wintersportzone bezogen auf das Lifttrasses und Teile der Skiabfahrt, die Ausscheidung einer neuen Wintersportzone im Bereich der neu geplanten Talstation und die Ausscheidung eines Quartierplanperimeters.

Durch die geplante Aufhebung der Wintersportzone im Bereich des rückzubauenden Skilifts werden Flächen im Umfang von rund 2500 m², welche mitten im Waldareal liegen, nicht mehr skisportlich genutzt. Die Gemeinde möchte diese Flächen im Sinne einer Kompensation für zukünftige Waldrodungen als Ersatzaufforstungsflächen bilanzieren.

Die Anpassungen der Wintersportzonen sind direkt durch die geplanten Neuanlagen der [REDACTED] bedingt.

Die Ergänzungen der Wohnzone 2 ergeben sich aus den frei werdenden Flächen der aufzuhebenden Skiliftanlage. Die entsprechenden Flächen liegen im weitgehend überbauten Gebiet und sind zweckmässigerweise der Bauzone zuzuordnen. Weil es sich dabei teilweise um unförmige, in sich nicht optimal überbaubare Parzellen und Parzellenteile handelt, ist eine gesamtheitliche Beplanung dieser Bereiche und der umliegenden Parzel-

Während der Bauphase sind Eingriffe in das Landschaftsbild nicht zu vermeiden. Durch sorgfältiges Bauen und eine standortgerechte Wiederbegrünung sollten die Spuren der Grabenarbeiten nach einigen Vegetationsperioden optisch nicht mehr auffallen. In schneearmen Wintermonaten und während der Ausaperungszeit können ein weisses Schneeband oder weisse Flecken das Landschaftsbild prägen. Dieses ist von den Dörfern Zuoz, S-chanf und Madulain, aber auch von den angrenzenden sowie den gegenüberliegenden Hängen aus deutlich einsehbar. Die Trafostation wird als weitere Baute sichtbar sein. Angesichts der Tatsache, dass sich das Projektgebiet in einem Intensiverholungsgebiet befindet, in dem bereits Beschneiungsanlagen vorhanden sind und das durch Lawinenverbauungen und alpwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, kann die zusätzliche Beeinträchtigung der Landschaftsqualität durch eine Erweiterung der Beschneiungsanlagen unter Berücksichtigung erwähnter Massnahmen als relativ gering eingestuft werden.

- Das Wasser für die Beschneigung wird der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Zuoz entnommen. Für die Beschneigung der ca. 3 ha Pistenfläche werden zusätzlich ca. 8'000 m³/a Wasser benötigt. Die Bezugsmenge je Zeiteinheit bleibt für die Beschneigung mit max. 50 l/s gleich, jedoch wird die Bezugsdauer um ca. 46 h verlängert.

Chur, 21. April 2010, [REDACTED]