

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

31. Januar 2012

01. Februar 2012

81

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zuoz** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 29. Juni und 3. August 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Curtinellas
- Zonenplan 1:2'000 Crasta
- Zonenplan 1:1'000 Resgia
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Curtinellas

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. August 2011 betreffend Teilrevision Ortsplanung "Curtinellas" gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. August 2011 betreffend Teilrevision Ortsplanung Gefahrenzonen "Crasta" gemäss Art. 47 RPV
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. August 2011 betreffend Teilrevision Ortsplanung "Resgia" gemäss Art. 47 RPV

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. Februar 2011 einen Vorprüfungsbericht zur Teilrevision "Resgia". Die Teilrevision "Curtinellas" wurde am 28. April 2011 einer konferenziellen Vorprüfung unterzogen. Auf eine Vorprüfung der Teilrevision "Crasta" wurde seitens der Gemeinde verzichtet.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 29. Juni und 3. August 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. August 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. September 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Zuoz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlagen der Gemeinde Zuoz bildet zum einen die Erweiterung der Gewerbezonon in den Gebieten "Resgia" und "Curtinellas". Zum anderen wird im Gebiet "Crasta" die Gefahrenzone angepasst.

Im Gebiet "Resgia" haben sich die Nutzungen in den letzten zehn Jahren verändert, sodass die Flächen, welche sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befinden, kurz- bis mittelfristig nicht mehr für eine öffentliche Nutzung benötigt werden. Deshalb sollen die Synergien der angrenzenden Gewerbezonon (Curtinellas sowie Parzelle Nr. 2928) und die gute Erschliessung genutzt werden. Die Parzellen Nr. 2718 und 2797 sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2719 werden von der ZöBA in die Gewerbezone umgezont. Ein anderer Teil der Parzelle Nr. 2719 sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2928, welche sich bis jetzt im übrigen Gemeindegebiet befinden, werden neu ebenfalls der Gewerbezone zugewiesen.

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1130 vom 2. Juni 1998 wurde die Parzelle Nr. 2734 im Gebiet "Curtinellas" der Zone für Landwirtschaftliche Hochbauten zugewiesen. Ziel dieser Nutzungsplanänderung bildete die Bereitstellung von Standorten für die Anresp. Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben. Zur Umsetzung dieses konzeptionellen Ansatzes wurde zwischen der Gemeinde Zuoz und dem Grundeigentümer eine Vereinbarung bezüglich Abtretung eines Parzellenanteils abgeschlossen. Aufgrund von unterschiedlichen Ansichten zwischen dem Grundeigentümer und einem interessierten Landwirt wurde diese Vereinbarung jedoch nicht umgesetzt. Der interessierte Landwirt ersuchte die Gemeinde schliesslich, angrenzend an die geltende Zone für Landwirtschaftliche Hochbauten zusätzlich einen Teil der Parzelle Nr. 2735 derselben Zone zuzuweisen. Nach Einverständnis des Grundeigentümers zu dieser Umzonung wurde eine Teilrevision der Ortsplanung ausgearbeitet und am 3. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Danach war das Geschäft bis anhin beim ARE pendent, da in der Zwischenzeit Verhandlungen zwischen

dem ARE, der Gemeinde Zuoz, den betroffenen Grundeigentümern und dem interessierten Landwirt stattfanden. Schliesslich konnte durch Vereinbarungen mit Landabtausch und -verkauf zwischen den genannten Parteien eine Lösung gefunden werden, welche vertraglich festgehalten wurde. Dadurch hat sich ergeben, dass eine Einzonung der Parzelle Nr. 2735 in die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten nicht notwendig ist. Somit hat sich die Gemeinde Zuoz entschlossen, den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 3. Dezember 2008 aufzuheben und eine Genehmigung durch die Regierung nicht weiter zu verfolgen.

Stattdessen soll im Gebiet "Curtinellas" die Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse erweitert werden, wobei eine Fläche von ca. 3'328 m² auf der Parzelle Nr. 2735 von der Landwirtschaftzone in die Gewerbezone umgezont wird. Diese Einzonung stellt einen Bestandteil der vertraglichen Lösung im Zusammenhang mit der geplanten Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes dar.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Neuerschliessung des Gebietes "Albanas", einer neuen Linienführung und insbesondere einer neuen Talstation im Bereich "Chastlatsch" wurde im Auftrag der Gemeinde Zuoz eine Neubeurteilung der Gefahrensituation im Gebiet "Crasta" vorgenommen. Das Gutachten „Lawinenbeurteilung Talstation Sessel-/Gondelbahn Albanas-Zuoz, Gefahrenkarte“ von [REDACTED] Ftan, vom 6. Dezember 2010 kommt zum Schluss, dass ein Teil der rechtskräftigen Gefahrenzone 1 (rot) als Gefahrenzone 2 (blau) ausgeschieden werden kann. Mit Protokoll Nr. 3_2011_03 vom 7. April 2011 hat die Gefahrenkommission die Änderung der Gefahrenzonen im Gebiet "Crasta" beschlossen. Dementsprechend werden diese Änderungen nun in die Nutzungsplanung der Gemeinde Zuoz übernommen.

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 vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit der regionalen Richtplanung

Oberengadin übereinstimmt. Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Curtinellas

Lärmschutz

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen von der ca. 19'079 m² grossen Parzelle Nr. 2735, welche sich heute in der Landwirtschaftszone befindet, rund 3'328 m² der Gewerbezone zugewiesen werden. Mit der geplanten Umzonung in die Gewerbezone werden neu lärmempfindliche Räume zugelassen, da gemäss Art. 53 des Baugesetzes der Gemeinde Zuoz in der Gewerbezone auch Wohnräume möglich sind. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) verlangt bei neuen Bauzonen mit Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen, dass die Planungswerte nicht überschritten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Aus der benachbarten Überbauung (bestehende Gewerbezone Parzellen Nr. 2733 und 2781) kann geschlossen werden, dass eine LSV-konforme Überbauung der zur Diskussion stehenden Bauzonenfläche im Sinne der für diese Zone geltenden baugesetzlichen Vorschriften grundsätzlich und mit verhältnismässigen Lärmschutzmassnahmen möglich ist. Folglich kann mit einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass sich die eingezonte Fläche für eine Nutzung im Sinne des Zonenzweckes eignet (vgl. Art. 15 RPG). Die Genehmigung der fraglichen Gewerbezone rechtfertigt sich im vorliegenden Fall auch vor dem Hintergrund des zu erfolgenden Landabtausches resp. im Interesse der Strukturverbesserung des neu auszusiedelnden Landwirtschaftsbetriebes. Aufgrund der aufgezeigten Sachlage erweist es sich im vorliegenden Fall als vertretbar, die Gewerbezone mit der Auflage zu genehmigen, dass so lange keine Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erteilt werden dürfen, bis die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen festgelegt sind. Die Baugesuche für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind zudem der Fachstelle (ANU) zur Zustimmung zu unterbreiten.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Curtinellas vom 29. Juni 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2'000 Crasta und Zonenplan 1:1'000 Resgia

Der Zonenplan 1:2'000 Crasta und der Zonenplan 1:1'000 Resgia beide vom 29. Juni 2011 geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Curtinellas

Innerhalb der geplanten Gewerbezone "Curtinellas" verläuft eine von der Regierung genehmigte Baulinie der Umfahrung Zuoz mit einem Abstand von 15 m ab Strassenmitte. Innerhalb von Baulinien herrscht Bauverbot. Da die vorgesehene Erschliessungsstrasse innerhalb der Baulinie liegt, ist für den Bau dieser Strasse eine Ausnahmegenehmigung des Tiefbauamtes erforderlich. Diese kann in Aussicht gestellt werden. Das entsprechende Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Tiefbauamt einzureichen.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Curtinellas vom 29. Juni 2011 keine Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Curtinellas** vom 29. Juni 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - In der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 3735 dürfen so lange keine Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erteilt werden, bis die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen festgelegt sind. Baugesuche für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Zustimmung zu unterbreiten.

2. Die **Zonenpläne 1:2'000 Crasta und 1:1'00 Resgia** vom 29. Juni 2011 werden genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Curtinellas** vom 29. Juni 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Für die geplante Erschliessungsstrasse ist eine Ausnahmegewilligung des Tiefbauamtes erforderlich.
4. Der Gemeindevorstand Zuoz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungen vom 29. Juni und 3. August 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflage innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
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]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen