

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



---

## Teilrevision Ortsplanung Crasta Gefahrenzonen

### **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 5. August 2011

Objekt: 21034

Status: Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

|    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 1. | Ausgangslage/Vorgehen  | 3 |
| 2. | Verfahren              | 4 |
| 3. | Teilrevision Zonenplan | 5 |

## 1. Ausgangslage/Vorgehen

Im Auftrag der Gemeinde Zuoz wurde eine Neubeurteilung der Gefahrensituation im Bereich Crasta vorgenommen. Die Untersuchung steht in Zusammenhang mit der geplanten Neuerschliessung des Gebiets Albanas, einer neuen Linienführung und insbesondere einer neuen Talstation im Bereich Chastlatsch. Das Gutachten „Lawinenbeurteilung Talstation Sessel-/Gondelbahn Albanas-Zuoz, Gefahrenkarte“ [REDACTED], mit Datum vom 6.12.2010 kommt zum Schluss, dass ein Teil der rechtsgültigen Gefahrenzone 1 (rot), als Gefahrenzone 2 (blau) ausgeschieden werden kann.

Aufgrund dieses Gutachtens hat die Gemeinde eine Anpassung der Gefahrenzonen veranlasst. Die Gefahrenkommission III hat daraufhin der STW AG für Raumplanung eine Planskizze mit der Anpassung des Gefahrenzonenplans zugestellt. Die STW erstellte einen Gefahrenzonenplan und stellte diesen am 4.04.2011 dem Vorsitzenden der Gefahrenkommission, [REDACTED] zur Beschlussfassung zu. Am 7.04.2011 / Protokoll Nr. 3\_2011\_03 hat die Gefahrenkommission die Änderung der Gefahrenzonen im Gebiet Crasta beschlossen.

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans stützt sich auf diese Anpassung des Gefahrenzonenplans.

Zur Erläuterung der erfolgten Änderung werden auf der nachfolgenden Abbildung der rechtsgültige Zustand (links) und der neue Zustand (rechts) der Gefahrenzonenabgrenzungen dargestellt.



Abbildung: Zonenplanausschnitte mit rechtsgültigen Gefahrenzonen links und mit neuen Gefahrenzonen rechts (nicht massstäblich)

## 2. Verfahren

Da es sich lediglich um eine geringfügige Anpassung des Zonenplans an den neu beschlossenen Gefahrenzonenplan handelt, möchte die Gemeinde von einer umfassenden Vorprüfung absehen und hat dafür ein konferenzielles Vorprüfungsgespräch zwischen dem ARE und der STW AG für Raumplanung mit Datum vom 27. April 2011, veranlasst.

An dieser konferenziellen Vorprüfung waren der zuständige Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und das Planungsbüro anwesend, es wurden die wesentlichen Punkte der Revision besprochen und im Grundsatz gutgeheissen.

Danach wurde direkt das Mitwirkungsverfahren (Öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO) durchgeführt.

Die öffentliche Auflage findet vom 6. Mai 2011 bis zum 6. Juni 2011 statt und wurde ordnungsgemäss am 5. Mai 2011 publiziert.

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG am 29. Juni 2011.

Die Publikation des Beschlusses gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG erfolgte am 11. August 2011. Die Beschwerdeaufgabe dauerte vom 12. August 2011 bis am 12. September 2011. Die Gemeinde leitete gleichzeitig bei der Regierung das Genehmigungsverfahren ein.

### 3. Teilrevision Zonenplan

Die Teilrevision des Zonenplanes nimmt die von der Gefahrenkommission III beschlossene Anpassung des Gefahrenzonenplans auf und setzt diese verbindlich in der Grundordnung der Gemeinde um.

Chur, 5. August 2011, [REDACTED]

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



---

Teilrevision Ortsplanung Curtinellas

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 5. August 2011

Objekt: 17073

Status: Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                                                              |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Ausgangslage                                                                                 | 3 |
| 2. | Verfahren                                                                                    | 5 |
| 3. | Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan sowie<br>Genereller Erschliessungsplan | 6 |
| 4. | Interessenabwägung                                                                           | 6 |

## 1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung Zuoz beschloss am 15. April 1998 eine Teilrevision der Ortsplanung umfassend die Ausscheidung einer Zone für landwirtschaftliche Hochbauten auf der Parzelle Nr. 2734 sowie die Bezeichnung der Firsttrichtung für Hochbauten. Ziel dieser Nutzungsplanänderung bildete die Bereitstellung von 2 Standorten für die Ansiedlung von Vollerwerbslandwirtschaftsbetrieben.

Zur Umsetzung dieses konzeptionellen Ansatzes wurde zudem eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Zuoz und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2734 abgeschlossen, welche eine Abtretung eines Teils der Stammparzelle vorsah (Vereinbarung vom 7. April 1998).

Diese Vereinbarung wurde jedoch nicht umgesetzt. Der jetzige Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2734 und ein interessierter Landwirt konnten bisher keine Einigung erzielen bezüglich der Abtretung des „Baustandortes“.

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Regierung mit RB Nr. 1130 vom 2. Juni 1998 genehmigt.

Mit Schreiben vom 30. November 2007 ersuchte der an einer Aussiedlung interessierte Landwirt die Gemeinde, angrenzend an die geltende Zone für landwirtschaftliche Hochbauten (LHB) eine zusätzliche Fläche der Parzelle Nr. ■■■ der entsprechenden Nutzungszone zuzuweisen. Dieser Lösungsansatz wurde ermöglicht, nachdem der Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■ sein grundsätzliches Einverständnis für die Umzonung einer Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten und die Abtretung der entsprechenden Landfläche erklärte.

In der Folge wurde eine Teilrevision der Ortsplanung „Curtinellas“ ausgearbeitet und am 3. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Nachfolgend wurde die Teilrevision ordentlich aufgelegt. Gegen den Beschluss wurden keine Beschwerden erhoben.

Am 18. Dezember 2008 unterzeichneten ■■■ und ■■■ einen Tauschvertrag betreffend landwirtschaftliche Parzellen. ■■■

■■■■■ soll dabei die Parzelle Nr. ■■■■ im Gebiet Curtinellas für den Bau einer landwirtschaftlichen Aussiedlung übernehmen und ■■■■ soll im Gegenzug die Parzelle Nr. ■■■■ übernehmen. Dieser Tauschvertrag wird erst vollzogen, wenn die erforderliche Umzonung der Liegenschaft ■■■■ rechtskräftig ist (Bedingung; die erforderlichen Bewilligungen vorliegen und mit dem Bau begonnen wird).

Am 17. Februar 2009 bestätigte das Amt für Raumentwicklung den Eingang der Genehmigungsunterlagen und sicherte eine beförderliche Behandlung desselben zu.

Seither ist die Federführung für die Bearbeitung des Geschäfts beim Amt für Raumentwicklung pendent. Es fanden Verhandlungen zwischen dem Amt für Raumentwicklung und dem Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■■ (■■■■■) statt, dies im Rahmen der Errichtung des landwirtschaftlichen Wohngebäudes.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2010 erkundigt sich ■■■■ beim Amt für Raumentwicklung, darüber, ob die weiteren Landwirte ähnliche Bauverpflichtungs-Vereinbarungen unterzeichnen müssen, bevor sie bauen dürfen, oder ob diese Restriktion nur für die Eigentümer ■■■■ gelten soll. Das Amt für Raumentwicklung leitete diese Anfrage zur Beantwortung an die Gemeinde Zuoz weiter.

Die Planungskommission Zuoz hat das weitere Vorgehen anlässlich der Sitzung vom 25.02.2011 besprochen.

Die Gemeinde hat ein grosses Interesse, dass die Landwirtschaftsbetriebe ins Gebiet Curtinellas ausgesiedelt werden können (Gesamtkonzept). Dazu müssen keine Änderungen an den rechtsgültigen Inhalten der Ortsplanung vorgenommen werden.

Die Gemeinde möchte im Gebiet Curtinellas entlang der Kantonsstrasse auch die Gewerbezone erweitern. Es sollen rund 3'330 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. ■■■■ der Gewerbezone zugewiesen werden. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem Regionalen Richtplan Siedlung, in welchem das Gebiet Resgia/Curtinellas als Arbeitsstandort für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen bezeichnet wird.

Gleichzeitig soll der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 3. Dezember 2008 betreffend der Teilrevision Ortsplanung „Parz. Nr. [REDACTED] Zone für landwirtschaftliche Hochbauten“ aufgehoben werden.

## 2. Verfahren

Da die Teilrevision Curtinellas in weiten Teilen schon vorgeprüft und mehrfach vom ARE behandelt wurde, möchte die Gemeinde von einer umfassenden Vorprüfung absehen und hat dafür ein konferenzielles Vorprüfungsgespräch zwischen dem ARE und der STW AG für Raumplanung mit Datum vom 27. April 2011, veranlasst.

An dieser konferenziellen Vorprüfung waren ein Vertreter des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und das Planungsbüro anwesend, es wurden die wesentlichen Punkte der Revision besprochen und im Grundsatz gutgeheissen.

Danach wurde direkt das Mitwirkungsverfahren (Öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO) durchgeführt.

Die öffentliche Auflage findet vom 6. Mai 2011 bis zum 6. Juni 2011 statt und wurde ordnungsgemäss am 5. Mai 2011 publiziert.

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG am 29. Juni 2011.

Die Publikation des Beschlusses gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG erfolgte am 11. August 2011. Die Beschwerdeaufgabe dauerte vom 12. August 2011 bis zum 12. September 2011. Die Gemeinde leitete gleichzeitig bei der Regierung das Genehmigungsverfahren ein.

### 3. Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan sowie Genereller Erschliessungsplan

Die Teilrevision des Zonenplanes, des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplanes über die Parzellen Nr. 2734 / 2735 sieht folgende Änderungen vor:

- Ausscheidung einer Gewerbezone auf einer Fläche von 3328 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. [REDACTED] entlang der Kantonsstrasse.
- Aufhebung eines Teils der Wintersportzone auf einer Fläche von 3328 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. [REDACTED].
- Ausscheidung einer geplanten Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED].
- Ausscheidung einer geplanten Hydrantenleitung im Bereich der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED].
- Ausscheidung einer geplanten Kanalisationsleitung für Schmutzwasser im Bereich der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED].

### 4. Interessenabwägung

Der Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Curtinellas stehen aus raumplanerischer, naturkundlicher und landschaftlicher Sicht keine Vorbehalte gegenüber. Die Erweiterung bildet Bestandteil des Siedlungsansatzes Resgia, bettet sich landschaftlich ein, weist keine Konflikte mit naturkundlichen Elementen auf und ist sowohl strassenmässig als auch mittels Ver- und Entsorgungsanlagen erschliessbar. Zudem bildet die Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Resgia/Curtinellas Gegenstand des vorliegenden Regionalen Richtplans Siedlung Oberengadin und des darin enthaltenen Siedlungsentwicklungskonzepts (Stand Vernehmlassung März 2011).

Chur, 5. August 2011 [REDACTED]

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



---

Teilrevision der Ortsplanung  
Resgia

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Genehmigung

Datum: 5. August 2011

Objekt: 20046

Z:\Gemeinde\Zuoz\TR-OP\_Resgia\_20046\05\_Dokumente\Berichte\PMB\_110805.doc

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                              |   |
|-----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Ausgangslage                                                 | 3 |
| 2.  | Zonenplanänderung                                            | 3 |
| 2.1 | Begründung                                                   | 3 |
| 2.2 | Planungsmassnahmen                                           | 4 |
| 2.3 | Interessenabwägung / Planbeständigkeit                       | 4 |
| 3.  | Verfahren                                                    | 4 |
| 3.1 | Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde                      | 4 |
| 3.2 | Vorprüfungsverfahren                                         | 4 |
| 3.3 | Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO) | 5 |
| 3.4 | Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG               | 5 |
| 3.5 | Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG                       | 6 |

## 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 wurden die Parzellen Nrn. ■■■■, ■■■■ und ■■■■ der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgte mit Blick auf die im Gebiet bestehenden, zum grössten Teil öffentlichen Nutzungen wie der Werkhof der Gemeinde und das Feuerwehrgebäude.

## 2. Zonenplanänderung

### 2.1 Begründung

In der Zwischenzeit hat sich bezüglich der Nutzung der Gebäude einiges verändert. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. ■■■■ wird heute hauptsächlich durch die ■■■■ als Clubhaus, Restaurant und für die Verwaltung genutzt. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. ■■■■ wird als Sportshop genutzt. Das zurzeit noch bestehende Feuerwehrdepot der „Pumpiers Plaiv“ wird im kommenden Herbst 2010 nach S-chanf in die Gewerbezone verlegt und der Standort auf der Parzelle Nr. ■■■■ wird nicht mehr benötigt.



Abb.: Luftaufnahme des Gebiets „Resgia“ mit dem Sportshop, dem Clubhaus der Golfanlagen und dem Feuerwehrdepot der „Pumpiers Plaiv“

Das gesamte Gebiet „Resgia“ wird kurz- bis mittelfristig also nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt und soll folglich einer adäquaten Nutzungszone für die bereits bestehenden und zukünftig möglichen Nutzungen zugewiesen werden. Die Synergien zum angrenzenden Gewerbegebiet „Curtinellas“, die angrenzende Gewerbezone auf der Parz. Nr. ■■■■ und die gute Erschliessung des Gebiets stellen optimale Voraussetzungen für eine Zuweisung zur Gewerbezone dar.

## 2.2 Planungsmassnahmen

Gemäss geltendem Zonenplan sind die Parzellen Nrn. ■■■■, ■■■■ und ein Teil der Parz. Nr. ■■■■ der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ES III zugewiesen. Teile der Parz. Nrn. ■■■■ und ■■■■ sind dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugeordnet. Gemäss neuem Vorschlag sollen diese Flächen der Gewerbezone zugewiesen werden.

## 2.3 Interessenabwägung / Planbeständigkeit

Die letzte Revision der Zonenausscheidung zu den betreffenden Parzellen erfolgt im Jahre 2000. 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.

# 3. Verfahren

## 3.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage im Wesentlichen im Jahre 2010.

## 3.2 Vorprüfungsverfahren

Die Freigabe der Vorprüfungsunterlagen durch den Gemeinderat erfolgte am 14. Juli 2010. Die Vorprüfung wurde am 21. Juli 2010 beim Amt für Raumentwicklung eingeleitet. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde Zuoz mit Datum vom 10. Februar 2011 zugestellt.

Aus dem Vorprüfungsbericht ergeben sich folgende Punkte, welche von der Gemeinde geprüft und folgendermassen behandelt wurden:

- Öffentliche Parkplätze; Die angesprochenen Parkierungen sind zonenkonform und sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Zudem sind die Parkplätze im Generellen Erschliessungsplan eingetragen und somit gesichert. Des Weiteren ist die Gemeinde Eigentümerin der Flächen und sichert die entsprechende Nutzung im öffentlichen Interesse.
- Ortsbildschutz; Die von der Denkmalpflege vorgeschlagene Sicherung der Freihaltung mit einem Bauverbot im südlichen Bereich der Parz. ■■■■■ wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig erachtet. Die Gemeinde versteht das Bedürfnis resp. die geforderte Freihaltung des Gebäudes Nr. 252, möchte diese Problematik aber im Baubewilligungsverfahren projektbezogen lösen.
- Lärmschutz; Ein allfällig nötiger Lärmnachweis wird, wie im Vorprüfungsbericht erwähnt, im entsprechenden Baubewilligungsverfahren erbracht werden.
- Gewässerabstand; Wie im Vorprüfungsbericht erwähnt, ist bezüglich des Gewässerabstands kein Handlungsbedarf innerhalb der vorliegenden Revision gegeben.

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

Der Gemeinderat hat danach die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage beschlossen, welche vom 24. März 2011 bis am 26. April 2011 gemäss Art. 13 KRVO erfolgte.

### 3.4 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 3. August 2011 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

### 3.5 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage findet vom 12. August 2011 bis am 12. September 2011 statt. Gleichzeitig dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 05.08.2011, 