

**Kanton Graubünden
Gemeinde Zuoz**



Teilrevision Ortsplanung Albanas
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Zuoz, Teilrevision Ortsplanung Albanas

Projektnummer: 24128

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zuoz

Bearbeitungsstand

Stand: Öffentliche Genehmigung

Bearbeitungsdatum: Oktober 2014 bis Juli 2015

Druckdatum: 14. Juli 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ()

z:\gemeinde\zuoz\optr_albanas_24128\05_dokumente\berichte\bericht_trop_albanas_20150714.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Nutzungsplanung	4
1.1.1	Zonenplan	4
1.1.2	Genereller Gestaltungsplan	4
1.1.3	Genereller Erschliessungsplan	5
2.	Anlass der Teilrevision	5
3.	Anpassung der Nutzungsplanung	5
3.1	Zonenplan	5
3.2	Genereller Erschliessungsplan	7
3.3	Genereller Gestaltungsplan	8
3.4	Baugesetz	8
4.	Organisation	8
5.	Absicht	9
6.	Verfahren	9
6.1	Quartierplan	9
6.2	Teilrevision	9
6.2.1	Vorprüfung	9
6.2.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9
6.2.3	Beschluss Gemeinderat	10
6.2.4	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	10
7.	Schlussbemerkung	10



1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zuoz.

Im Rahmen früherer Ortsplanungsrevisionen hat die Gemeinde mehrere quartierplanpflichtige Gebiete, unter anderem über die Wohnzone 2 im Gebiet Surmulins, am nördlichen Siedlungsrand von Zuoz beschlossen.

Über das gesamte Gebiet der rechtskräftigen Wohnzone wurden mehrere Quartierpläne in Etappen erstellt.

Das Quartierplangebiet Albanas befindet sich im südlichen Teil der Wohnzone 2 im Bereich der ehemaligen Skiliftanlage, welche in das Gebiet Albanas führte und in der Zwischenzeit zurückgebaut wurde.

Der Quartierplan Albanas mit Landumlegung ist der Auslöser für die Teilrevision der Ortsplanung.

1.1 Nutzungsplanung

1.1.1 Zonenplan

Das Gebiet der Teilrevision Albanas befindet sich ausschliesslich innerhalb der Wohnzone 2 (W2) und der Erschliessungsfläche Baugebiet (VÜG). Das gesamte Planungsgebiet wird von der Gefahrenzone 2 überlagert.

Im Süden des Gebietes Albanas befindet sich die Dorfkernerweiterungszone (DKE), über welcher sich ein Perimeter mit Regelung der 1. / 2. Wohnanteile befindet.

1.1.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) macht innerhalb des Plangebietes keine Aussagen.



1.1.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Gebiete Mariöl und Surmulins innerhalb der W2 sind mittels Erschliessungsstrassen voll erschlossen.

Durch das Gebiet führt die aufgehobene Linienführung des Skiliftes in das Gebiet Albanas.

Im Südwesten des Gebietes Albanas grenzt eine Wintersportzone (WSZ) an. Diese WSZ ist als Zubringerfläche zur Talstation der Skiliftanlage erstellt worden. Die Grundnutzung im Bereich der WSZ ist Erschliessungsfläche Baugebiet (VÜG).

Ebenfalls im Süden des Gebietes Albanas ist eine grössere Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen mit der Signatur P (Parkierung) ausgeschieden worden, an welcher im Norden eine geplante zu beschneien- de Pistenfläche mit dazugehörenden Werkleitungen zur Beschneigung angrenzt.

2. Anlass der Teilrevision

Durch die Aufhebung der Skiliftanlage und der dazu bereitgestellten nicht mehr benötigten Parkfläche sowie der Landumlegung, bedarf es einer Anpassung der Nutzungsplanung, damit das Gebiet mittels Quartierplan optimal überbaut werden kann.

3. Anpassung der Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Durch die Aufhebung der Skiliftanlage und der damit verbundenen Landumlegung im QP Verfahren, wird im ZP im Norden der Parzelle Nr. 1219 (Privat) und Parzelle 2799 (Strassenparzelle), durch einen flächengleichen Abtausch die Grenzsituation zur besseren Überbauung geklärt. Es werden 14 m² von der Erschliessungsfläche Baugebiet in die Wohnzone 2 eingezont und gleichzeitig 14 m² von der Wohnzone 2 in Erschliessungsfläche Baugebiet ausgezont.

Durch diese Massnahme wird kein Kulturland zerstört. Auch kann die abgetauschte Fläche sofort und besser überbaut werden. Erhöhte ne-

gative Auswirkungen wie Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen, Lichtemissionen etc. sind durch diesen Abtausch nicht zu erwarten.

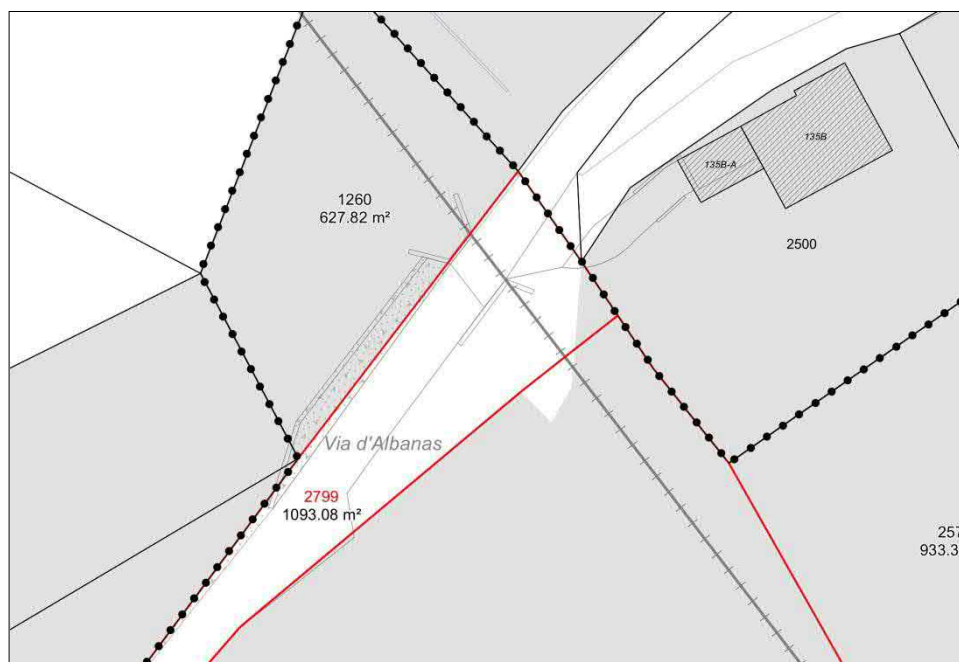


Abb. Auszug Landumlegung / Landabtausch

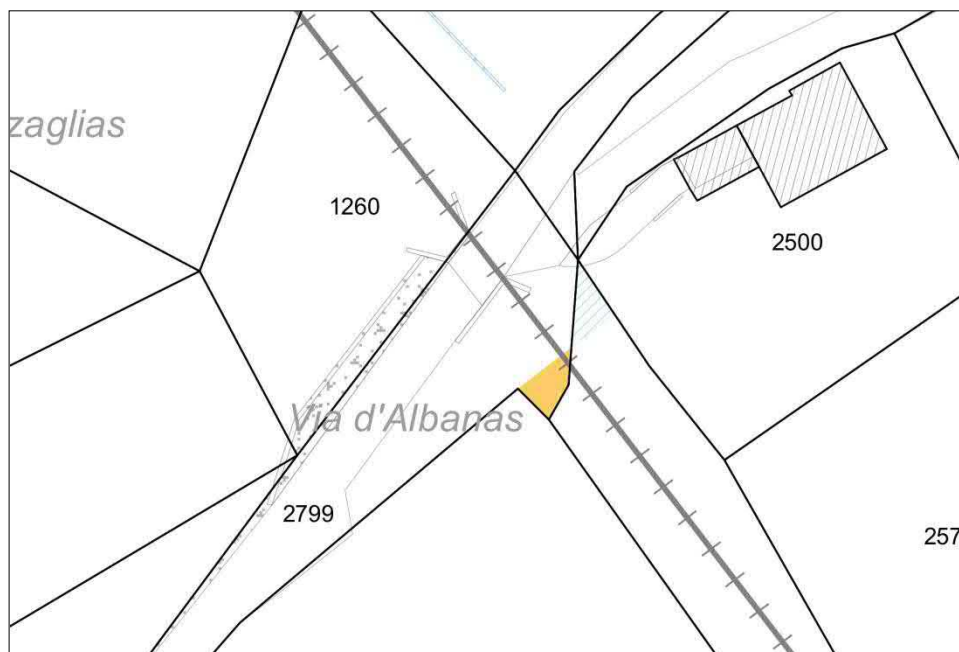


Abb. Auszug Änderung Zonenplan

Zudem wird ein Teil der Wintersportzone auf der Via d'Albanas aufgehoben, welcher im Zuge der Aufhebung des Skiliftes Albanas nicht mehr benötigt wird.

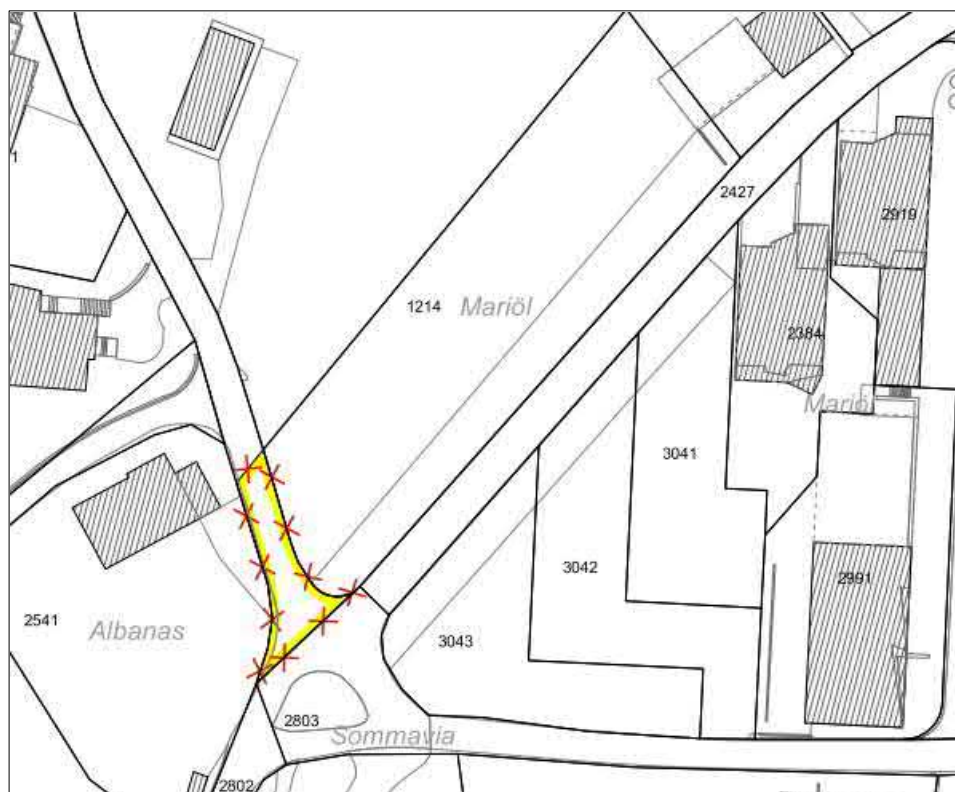


Abb. Auszug Änderung Zonenplan

3.2 | Genereller Erschliessungsplan

Der Skilift Albanas wurde aufgrund der Neuerstellung eines Sesselliftes mit neuer Linienführung im Sommer 2014 zurückgebaut.

Aufgrund des Rückbaus des Skiliftes Albanas ist der Parkplatz der Talstation bedarfsmässig nicht mehr ausgewiesen und deshalb aufzuheben.

Die geplante zu beschneide Fläche, welche bis zur Talstation des Skiliftes Albanas führen sollte, wird aus dem gleichen Grund aufgehoben.

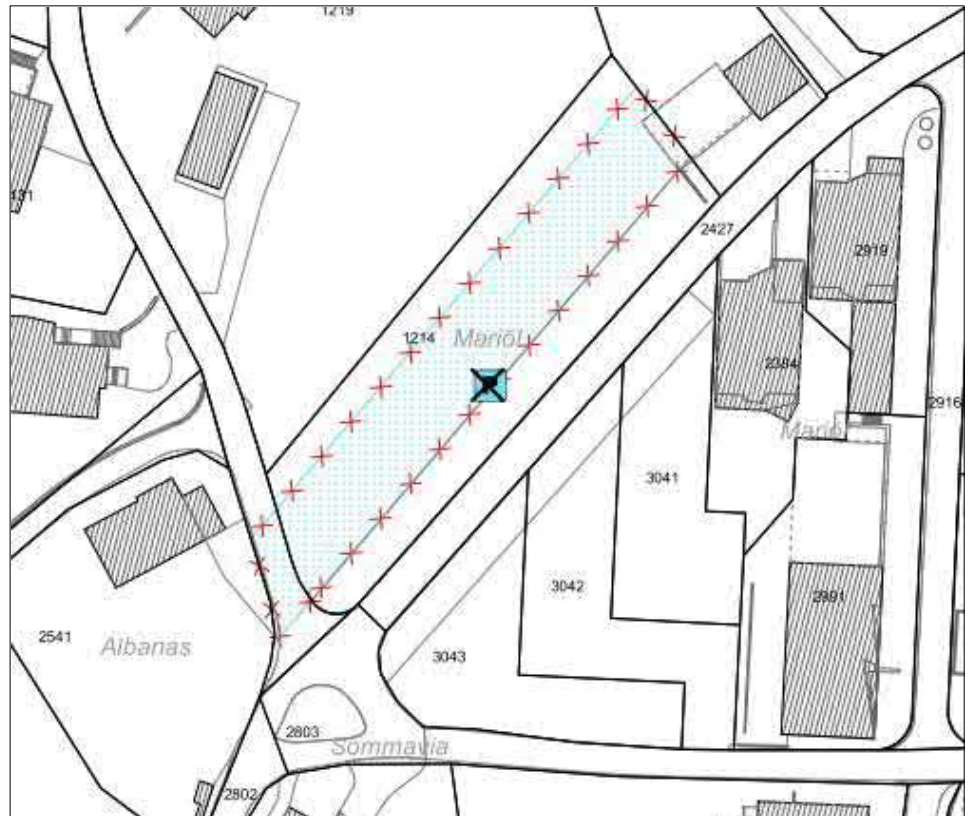


Abb. Auszug Änderung Genereller Erschliessungsplan

3.3 | Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan erfährt durch die Teilrevision der Ortsplanung keine Änderungen.

3.4 | Baugesetz

Das Baugesetz erfährt durch die vorerwähnten Anpassungen keine Änderung.

4. | Organisation

Für die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Albanas wurde ein Ausschuss bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, dem Vorsteher des Bauamtes sowie dem Juristen der Gemeinde und dem Ortsplaner beauftragt.

Der Gemeinderat wurde laufend über den Stand der Teilrevision orientiert.



5. | Absicht

Die Gemeinde beabsichtigt, die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Albanas (Flächenabtausch ohne Neueinzonung im ZP und Aufhebung des Parkplatzes sowie der Beschneidungsfläche im GEP) im vereinfachten Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG abzuwickeln. Weder das Baugesetz noch der Generelle Gestaltungsplan müssen in dieser Angelegenheit angepasst werden.

6. | Verfahren

6.1 | Quartierplan

Am 1. Mai 2013 beschloss der Gemeinderat von Zuoz die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Albanas. Der Einleitungsplan lag vom 16. Mai bis 17. Juni 2013 öffentlich auf. Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des Quartierplanverfahrens am 24. Juli 2013.

6.2 | Teilrevision

6.2.1 | Vorprüfung

An der Sitzung vom 25. Februar 2015 wurde die Grundlage (ZP und GEP) durch den Gemeinderat zur Vorprüfung verabschiedet. Die Plangrundlage sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden durch den Planer in der Kalenderwoche 10 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde dem Gemeinderat am 21. April 2015 zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht wies lediglich auf zwei formale Mängel hin, welche für die öffentliche Auflage behoben wurden.

6.2.2 | Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Planungsgrundlagen (ZP, GEP und Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 11. Juni bis zum 10. Juli 2015 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage).¹



Es sind keine Einsprachen zur Mitwirkungsaufgabe eingegangen.

6.2.3 | Beschluss Gemeinderat

An der Sitzung vom 22. Juli 2015 hat der Gemeinderat in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 KRG die Vorlage beschlossen.

6.2.4 | Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend an den Gemeinderatsbeschluss fand die Beschwerde-aufgabe statt. Gleichzeitig dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung nach Art. 49 Abs. 1 KRG beim Departement eingereicht.

Die Departementsverfügung zur Teilrevision wird im amtlichen Publikationsorgan "Engadinerpost" sowie im kantonalen Amtsblatt publiziert.

7. | Schlussbemerkung

Dieser Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde dem Gemeinderat Zuoz vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.

Chur, 14. Juli 2015 /