

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE ZUOZ



REVISION ORTSPLANUNG

BERICHT

Januar 2000

Inhaltsverzeichnis

BERICHT	1
KURZFASSUNG	1
1. Einleitung	3
1.1 Rechtskräftiger Stand	3
1.2 Einleitung der Totalrevision	4
1.3 Organisation	4
1.4 Ablauf der Revision	5
2. Gründe für die Revision der Grundordnung	8
2.1 Übergeordnetes Recht	8
2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes	8
2.3 Komunaler Regelungsbedarf	9
3. Grundlagen	9
3.1 Berichte und Materialien	9
3.2 Leitbild	9
3.3 Erarbeitete Unterlagen im Revisionsverfahren	10
3.4 Mitwirkungsverfahren	10
3.4.1 1. Öffentliche Auflage vom 21.12.1998 – 21.01.1999	10
3.4.2 2. Öffentliche Auflage vom 20.09.99 – 20.10.99	10
3.4.3 Waldfeststellung: Öffentliche Auflage vom 21.12.1998 – 21.01.1999	11
3.5 Regionale Koordination	11
3.5.1 Regionales Richtplanvorhaben Golf	11
3.5.2 Ortsplanung Madulain	11
3.6 Offene Fragen / Pendenzen	11
3.6.1 Raume Mareg	11
3.6.2 Projekt Golfplatz	12
3.6.3 Castell: Gestaltungsplan	12
3.7 VP- Berichte	12
3.7.1 VP-Bericht vom 29.11.1997 (Akten Totalrevision)	12
3.7.2 VP-Bericht vom 28.10.1998 (Projekt Golf: GGP, GEP; Camping)	12
3.7.3 VP-Bericht vom 19.03.1999 (GGP Castell und Lyceum Alpinum)	13
3.7.4 VP-Protokoll der Besprechung vom 9.11.1999 (GGP Golf)	13
3.8 Plangrundlagen	13
4. Inhalte der Ortsplanungsrevision	14
4.1 Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2'000	14
4.1.1 Randbedingungen	14

4.1.2	Bauzonen	18
4.1.3	Weitere Grundnutzungen	21
4.1.4	Überlagerte Nutzungen	23
4.1.5	Weitere Massnahmen im Zonenplan	25
4.2	Generelle Gestaltungspläne	26
4.2.1	Dorfgebiet 1:1'000	26
4.2.2	Lyceum Alpinum 1:1'000	27
4.2.3	Golf 1:2'000	27
4.3	Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiet 1:2'000	29
4.4	Zonenplan ganzes Gemeindegebiet 1:10'000	32
4.5	Genereller Erschliessungsplan ganzes Gemeindegebiet 1:10'000	33
4.6	Baugesetz	34

GEMEINDE ZUOZ

Revision Grundordnung: Botschaft

KURZFASSUNG**Ablauf**

Die Revision der Ortsplanung von Zuoz wurde ausgelöst durch einen Antrag an die Gemeindeversammlung, Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau abzuklären.

Im Oktober 1993 wurde eine ganztägige öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Ca. 80 Einwohner von Zuoz beteiligten sich an der moderierten Erarbeitung von Ideen, Vorstellungen und Visionen über die künftige Gestaltung von Zuoz.

Im Winter/Frühjahr 1994 erarbeitete die Planungskommission gestützt auf die Unterlagen der öffentlichen Veranstaltung das Leitbild.

Bis Ende 1995 wurden Detailabklärungen zu verschiedenen Einzelfragen (Schule, Verkehr/Sammelparkierung, tourist. Abgaben) in mehreren Arbeitsgruppen vorgenommen.

Anfangs 1996 überarbeitete die Planungskommission das Leitbild und stellt es dem Gemeinderat vor.

Der im Frühjahr 1996 neu besetzte Gemeinderat beauftragte drei Arbeitsgruppen mit den Entwurfsarbeiten für Baugesetz, Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungspläne.

Im Mai 1997 diskutierte der Gemeinderat zusammen mit der Arbeitsgruppe die Ergebnisse und verabschiedete die Akten für die Schlussredaktion. Im Juli 1997 wurden die Revisionsakten zur Vorprüfung dem kantonalen Amt für Raumplanung eingereicht.

Am 13.01.1998 haben der Gemeinderat, unterstützt von Vertretern der Arbeitsgruppen und dem Planer den Vorprüfungsbericht mit den Vertretern des Amtes für Raumplanung diskutiert. Für die wichtigen Kritikpunkte der kantonalen Amtsstellen wurde gleichentags das weitere Vorgehen festgehalten, insbesondere bezüglich Golfplatz, Zone für landwirtschaftliche Bauten, Nutzungen in der Gefahrenzone 1, Gestaltungsaspekte in der Dorfkernzone, Grösse der Bauzone, Waldfeststellung und Standort Schulhausanlage.

Im Jahre 1998 wurde die Vorlage gestützt auf den Vorprüfungsbericht überarbeitet. Schwerpunkte bildeten die Gestaltungspläne Dorf und Lyceum Alpinum sowie die Frage der Bauzonengrösse. Gleichzeitig wurde versucht, die OP mit den zusätzlichen Verfahren des Golf- und Beschneiungsprojektes (regionaler Richtplan/UVB) zu koordinieren und den aktuellen Projektstand zu berücksichtigen.

Vom 21.12.1998 – 21.01.1999 wurden die Akten der OP-Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Orientierungsversammlung statt.

Im Jahre 1999 wurden die Eingaben behandelt und insbesondere diverse Fragen im Zusammenhang mit der touristischen Erschliessung (Zubringer Champatsch/Beschneigung) sowie dem Golfprojekt geklärt. Dazu waren Kontakte mit den kantonalen Amtsstellen, der [REDACTED] und dem [REDACTED] notwendig. Die definitive Behandlung dieser Fragen machte eine zweite Auflage (20.09.99 bis 20.10.99) einzelner Akten der Grundordnung notwendig.

Am 8. Dezember 1999 verabschiedete der Gemeinderat die revidierte Ortsplanung zuhanden der Gemeindeversammlung vom Januar 2000.

Die wichtigsten Inhalte

Die revidierte Grundordnung der Gemeinde Zuoz umfasst:

1. Baugesetz
2. Zonenpläne 1:2'000 für das Talgebiet und 1:10'000 für die restlichen Gebiete
3. Generelle Gestaltungspläne für Raum Dorf, Raum Lyceum Alpinum und Raum Golf
4. Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 für das Talgebiet und 1:10'000 für die restlichen Gebiete

Das Baugesetz

Das neue Baugesetz übernimmt die Systematik des Musterbaugesetzes.

Wichtige materielle Änderungen betreffen die Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Firsthöhe sowie die Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Gemeinde im Baubewilligungsverfahren.

Die Praxisänderung bei der Ausnutzungsziffer und der Firsthöhe führt beim Umbau bestehender und bei neuen Bauten zu keiner Schmälerung der baulichen Möglichkeiten, da die zulässigen Masse entsprechend angehoben wurden.

Die Nachteile des Hofstattrechtes (Vorbehalt des Nachbarrechtes, keine Korrektur am unzweckmässigen oder unbefriedigenden Umfang der Altbaute) werden mit den neuen Instrumenten des Gestaltungsplanes (Bau- und Baugestaltungslinien, Freihalte- und Strassenbereiche usw.) und des Behandlungsverfahrens (siehe Art. 119) aufgehoben, ohne dass von der Grundidee des Hofstattrechtes gänzlich abgewichen wird.

Für Umbauten, Erneuerungen, Zweckänderungen und Ersatz bestehender Hauptbauten soll das vorhandene Bauvolumen die Beurteilungsgrundlage bilden. D.h., dass die Idee des Hofstattrechtes in dem Sinne angewendet werden soll, dass ein gestalterisch nicht befriedigender Zustand verbessert und auch ortsbaulich und nachbarrechtlich vertretbare geringfügige Erweiterungen resp. Zweckänderungen möglich sind.

Damit diese Zielsetzung erreicht werden kann, ist vor der Bearbeitung eines Bauprojektes der Kontakt zwischen Bauherr und Baubehörde (Gemeinderat) notwendig, damit die allgemeinen Grundsätze für das einzelne Bauprojekt konkret ausformuliert werden können.

Die Zonenpläne

Die Dorfkernzone wird im Hinblick auf die Zielsetzungen gemäss Baugesetz und den ergänzenden Massnahmen im Generellen Gestaltungsplan auf den weitgehend überbauten historischen Dorfkern begrenzt. Anschliessende Gebiete mit Dorfkerncharakter werden der Dorfkernerweiterungszone zugeordnet. Die Wohnzonen werden mit geringfügigen Anpassungen (Gefahrenzonen, Grenzänderungen) vom geltenden Zonenplan übernommen. Die bisherige Gewerbezone unterhalb des Bahnhofes wird neu gemischte Nutzungen erlauben, jedoch mit einem verpflichtenden Vorrang der gewerblichen Nutzung. Für den Raum Castell wird aufgrund der speziellen Bedürfnisse analog der Zone Lyceum Alpinum eine separate Zone definiert. Für das Golfprojekt wird die Golfzone ausgeschieden, womit der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 42 ha verloren gehen.

Die Generellen Gestaltungspläne

Dank den Massnahmen in den Generellen Gestaltungsplänen (GGP) kann auf die Festlegung von starren Bauvorschriften im Baugesetz verzichtet werden.

Für die Erhaltung des Gesamtbildes des öffentlichen Aussenraumes im Baugebiet werden innerhalb des abgegrenzten Erhaltungsbereiches Freihalte- und Strassenbereiche sowie die geschlossene Bauweise örtlich festgelegt. Die Abwicklung der Fassaden, die Platz- und Gassenräume definieren, werden mit Baugestaltungslinien in ihrer heutigen Form gesichert.

Die Bedeutung der einzelnen Bauten wird wie bis anhin mit der Zuordnung zu den schützens- resp. erhaltenswerten Bauten definiert. Für die Beurteilung von baulichen Massnahmen stehen dem Gemeinderat und dem Bauherrn umfangreiche Unterlagen in Form eines Gebäudeinventars zur Verfügung.

Soweit notwendig (Lyceum Alpinum, Golf) sind zusätzliche Elemente (Schnitte für Höhenbegrenzungen, geschützte Natur- und Kulturobjekte usw.) Bestandteil des GGP.

Die Generellen Erschliessungspläne

Bedeutende neue Inhalte in den Generellen Erschliessungsplänen sind alle Massnahmen für die touristische Erschliessung (Erweiterungen der Bahnanlagen, Beschneiungsflächen), die Parkierungsregelungen (Standorte von Sammelanlagen mit Einzugsbereich) sowie die Ergänzung des Strassennetzes mit kleiner Umfahrung in Mareg und Zufahrt nach Survih. Sie bilden die Grundlage für ein verkehrsberuhigtes Regime im Dorfzentrum.

Zuoz, im Januar 2000

1. Einleitung

1.1 Rechtskräftiger Stand

Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde letztmals im Jahre 1981 umfassend revidiert (Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 1981, Regierungsbeschluss Nr. 2339 vom 27. September 1982).

Diese letzte Revision umfasste:

- . Baugesetz
- . Zonenplan 1 : 2'000
- . Zonenplan 1 : 25'000
- . Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000
- . Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000
- . Gemeinderichtplan 1 : 10'000

In Ergänzungs- und Teilrevisionen wurden folgende Massnahmen ergriffen:

- . 26.04.1984, RB Nr. 1961 vom 16.07.1984
Ausscheidung (Erweiterung) der Gewerbezone Islas
- . 13.02.1987, RB Nr. 1597 vom 22.06.1987
AZ-Erhöhung für die W3 und ZöBA für Kehrichthäuschen (nach QP Chaunt da Crusch)
BauG Art. 3, 63, 83
- . 15.05.1992, RB Nr. 2855 vom 16.11.1992
Dorfkernzone statt ZöBA am Bhf.
- . 9.12.1993, RB Nr. 1150 vom 3. Mai 1994
Änderung der Gefahrenzone in Pro Sur
- . 9.12.1993, RB Nr. 2892 vom 22. November 1994
Änderung der Wintersportzone in Pulvrera, Änderungen an der Gefahrenzone in Stevel, ZöBA Parz. 2336, Freihaltezone Parz. 2274 und Dorfkernezone entlang Via Bastiaun
- . 30.10.1996, RB Nr. 1705 vom 12.08.1997
Beschneigungszone im Generellen Erschliessungsplan, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen mit Anpassung Baugesetz Art. 55, 80 und 83
- . 15.04.1998, RB Nr. 1130 vom 02.06.1998
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten in Resgia: Baugesetz Art. 74^{bis} (Zone für landwirtschaftliche Hochbauten); Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Parz.Nr. 2734)
- . 31.03.1999, RB 1366 vom 10.08.1999
Zone Lyceum Alpinum, Bereich Arvenhaus: Baugesetz Art. 72, Zonenplan 1:1000 und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (Arvenhaus).

1.2 Einleitung der Totalrevision

Ausgelöst wurde die Revision der Ortsplanung durch einen Antrag an die Gemeindeversammlung, Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau abzuklären.

Am 24. Oktober 1994 entsprach die Regierung dem Beitragsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom Juni/rev. August 1994. Der von der Gemeindeversammlung gesprochene Kredit wurde für das Beitragsgesuch unterteilt in 'Allgemeine Planungsarbeiten': Fr. 430'000.- und 'Raumplanerische Untersuchungen' (UEB): Fr. 20'000.-.

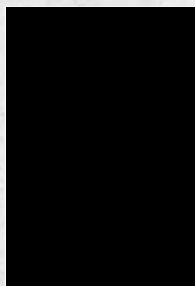
Das Arbeitsprogramm stützte sich auf den Problemkatalog des ARP's und insbesondere auf das im Winter 1993/94 diskutierte Leitbild.

1.3 Organisation

Für die Vorberatung setzte der Gemeinderat bereits im Herbst 1993 eine Planungskommission ein. Ihr gehörten an:

Planungskommission

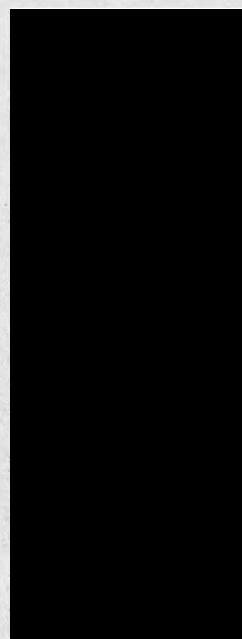
Präsident:
Mitglieder



Neben der Planungskommission wurden die Arbeiten in folgenden Arbeitsgruppen diskutiert und vorbereitet:

AG 1 Öffentlicher Verkehr

Vorsitz:
Mitglieder:



AG 2 Parkierung

Vorsitz:
Mitglieder:

AG 3 Bauvorschriften / Ortsbild

Vorsitz:
Mitglieder:

AG 4 Fremdenbetten / Zweitwohnungen / Bevölkerung Vorsitz:
Mitglieder:

AG 5 Finanzen Vorsitz:
Mitglieder:

AG 6 Bodenpolitik (Wohnungsbau/Handel+Gewerbe) Vorsitz:
Mitglieder:

AG 7 Landschaft / Natur / Umwelt Vorsitz:
Mitglieder:

AG 8 Öffentliche Bauten und Anlagen
(Bedarf Schule/Kultur) Vorsitz:
Mitglieder:

Für die Schlussbereinigung der Revisionarbeiten zuhanden der Vorprüfung bestimmte der Gemeinderat im Frühjahr 1997 den Baufachchef, [REDACTED], als Koordinator.

Nach der Vorprüfung wurden die im VP-Bericht und den öffentlichen Auflagen aufgeworfenen Fragen in einer Kerngruppe vorberaten und im Gemeinderat auf Antrag der Kerngruppe entschieden.

1.4 Ablauf der Revision

- Im Oktober 1993 wurde eine ganztägige öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Ca. 80 Einwohner von Zuoz beteiligten sich an der moderierten Erarbeitung von Ideen, Vorstellungen und Visionen über die künftige Gestaltung von Zuoz. Das an etlichen Schreibwänden festgehaltene Ergebnis dieses Tages wurde in einem Protokoll zuhanden der Teilnehmer und der Planungskommission festgehalten.
- Im Winter/Frühjahr 1994 erarbeitete die Planungskommission gestützt auf die Unterlagen der öffentlichen Veranstaltung das Leitbild (siehe Beilagen zum Arbeitsprogramm der Subventionseingabe).
- Im Sommer 1994 wurden die Aufgaben der Arbeitsgruppen umschrieben und im Herbst von diesen bearbeitet.

- Im Februar 1995 stellten die Arbeitsgruppen ihre Ergebnisse vor. Diese wurden im Frühjahr von den Arbeitsgruppen in Schlussberichten zusammengefasst.
- Im Sommer/Herbst wurden die Schlussberichte der Arbeitsgruppen von der Planungskommission ausgewertet, teilweise nach Ergänzungen durch die Arbeitsgruppen. Dabei war zu unterscheiden zwischen Fragen, die mit raumplanerischen Instrumenten weiter zu bearbeiten waren und Problemen, die der Gemeinderat, allenfalls in Koordination mit der Raumplanung, in seine übrige Tätigkeit zu integrieren hatte.
- Bis Ende 1995 wurden Detailabklärungen zu Einzelfragen (Schule, Verkehr/Sammelparkierung, tourist. Abgaben) vorgenommen.
- Anfangs 1996 überarbeitete die Planungskommission das Leitbild und stellt es im Frühjahr dem Gemeinderat vor.
- Der im Frühjahr neu besetzte Gemeinderat beauftragte die Arbeitsgruppen 2, 3 und 7 mit den Entwurfsarbeiten für Baugesetz, Zonen- und Erschliessungspläne.
- Für die Bereinigung der Akten wurden die Arbeitsgruppen anfangs 1997 zusammengelegt.
- Im Mai 1997 diskutierte der Gemeinderat zusammen mit der Arbeitsgruppe die Ergebnisse und verabschiedete die Akten für die Schlussredaktion.
- Im Juli 1997 wurden die Revisionsakten zur Vorprüfung eingereicht (ohne GGP zu Projekt Golf).
- Am 3.10.1997 fand in Zuz eine Besprechung mit Vertretern des Kantons (ARP, Hochbauamt, Amt für Volksschule und Kindergarten) statt. Bei dieser Gelegenheit erläuterte die Gemeinde die VP-Akten und wies dabei insbesondere auf die Problematik der Gefahrenzonen hin. Hauptpunkt der Diskussion waren aber die Fragen, welche sich im Zusammenhang mit den möglichen Lösungsvarianten für die Anpassung der Schulanlagen an die aktuellen und künftigen Bedürfnisse ergeben. Die Standorte wurden gestützt auf ein Informationsblatt der Gemeinde vom 1.10.97 diskutiert und besichtigt.
- Am 1.12.1997 wurde der VP-Bericht der Gemeinde zugestellt.
- Am 13.01.1998 hat der Gemeinderat zusammen mit Vertretern der Arbeitsgruppe 2/4 und dem Planer den VP-Bericht diskutiert und bewertet. Die wesentlichen Kritikpunkte der kantonalen Amtsstellen wurden gleichentags mit Vertretern des ARP besprochen. Das weitere Vorgehen unter der Koordination von [REDACTED], insbesondere bezüglich Golfplatz, Zone für landwirtschaftliche Bauten, Nutzungen in der Gefahrenzone 1, Gestaltungsaspekte in der Dorfkernzone, Waldfeststellung und Standort Schulhausanlage wurden im Protokoll der Gemeinde vom 21./29.01.1998 zum Verlaufe dieses Tages festgehalten.
- Für die Teilrevision: Ausscheidung einer Zone landwirtschaftliche Hochbauten wurde in den Monaten Februar bis April das Verfahren auf Gemeindeebene abgeschlossen (Auflage: 27.02.98-27.03.98, Beschluss der Gemeindeversammlung am 15.04.98).
Am 2.06.98 genehmigte die Regierung die vorgezogene Teilrevision.
- Im April 1998 stellte die Gemeinde dem ARP eine Diskussionsgrundlage zu den Fragen der Gefahrenzonen zu. Dieses Papier wurde am 2. Juli 1998 mit Vertretern des ARP und mit [REDACTED] besprochen. Ergebnis: Bauzone und Gefahrenzone 1 schliessen sich im Grundsatz aus. Bei anderen Nutzungszuweisungen in den Gefahrenzonen 1 ist insbesondere die Nutzungsumschreibung (Intensität der Nutzung) von Bedeutung. Nutzungsbeschränkungen sind positiv zu umschreiben. Für bestehende Bauten und Anlagen besteht die Garantie des Besitzstandes. Infrastrukturanlagen inkl. Sammel-Parkieranlagen sind im Generellen Erschliessungsplan festzusetzen. (Siehe Aktennotiz vom 3.7.98)
- Am 24. Juni 1998 reichte die Gemeinde für den Bereich des vorgesehenen Golfplatzes den Zonenplan, den Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplan zur Vorprüfung ein. Nach Absprache mit der Gemeinde Madulain war vorgesehen, dass die Gemeinde Zuz das Verfahren für beide Gemeinden bis zur Auflage in den beiden Gemeinden durchführt. Die Behandlung in der Grundordnung basierte auf einem Vorprojekt vom 26.02.98 (Plan Nr. G47.0010).
Am 15.09.1998 fand eine Begehung und Besprechung bezüglich der pendenten Rodungsgesuche statt. Dabei wurde seitens der Golfinteressenz ein neues Projekt vorgestellt!
Der VP-Bericht Golf vom 28.10.1998 verlangte eine Reihe von ergänzenden Abklärungen und Massnahmen, sodass eine Integration des Golfprojektes in die laufende Totalrevision, wenigstens für den

Verfahrensschritt der 1. öffentlichen Auflage nicht mehr möglich war.

Die Auflageakten zeigten daher für den Perimeter des Golfprojektes nur eine mögliche Zonenzuweisung als Information.

- Die weiteren im VP-Bericht zur OP aufgeführten Kritikpunkte wurden in den Monaten Februar bis Oktober 1998 sukzessive aufgearbeitet.
- Im Herbst 1998 konnte der Generelle Gestaltungsplan für die Hotelzone Castell gestützt auf Projekt- resp. Konzeptunterlagen ausgearbeitet werden.
- Anfangs Dezember stellt die Leitung des Lyceums Alpinum ein Konzept für die weitere bauliche Entwicklung in der Zone Lyceum Alpinum der Gemeinde vor. Obwohl noch einige Fragen insbesondere bezüglich Waldabstand offen waren, wurde das Konzept im Generellen Gestaltungsplan 'Zone Lyceum Alpinum' für die Auflage vorbereitet.
- Vom 21.12.1998 – 21.01.1999 wurden die Akten der OP-Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Orientierungsversammlung statt.
- Die beiden Generellen Gestaltungspläne 'Castell' und 'Lyceum Alpinum' waren nicht Bestandteil des ersten Vorprüfungsverfahrens. Dieses wurde folglich am 20. Januar 1999 zur Vorprüfung eingereicht.
- Der VP-Bericht zu den Generellen Gestaltungsplänen 'Castell' und 'Lyceum Alpinum' wurde der Gemeinde am 19. März zugestellt.
- Am 31. März 1999 genehmigte die Gemeindeversammlung eine projektbezogene Teilrevision, umfassend Zonenplan 1:1000 (Arvenhaus), Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (Arvenhaus) sowie Art. 72: Zone Lyceum Alpinum.
- Am 25.06.99 fand eine Besprechung mit Vertretern des Castells statt. Dabei wurde ein Betriebskonzept vorgestellt, das aus wirtschaftlichen Gründen auch Wohnnutzungen im Raume Castell vorsieht. Es wurde in der Folge entschieden, auf die Hotelzone zu verzichten und den GGP Castell nach der Revision der Grundordnung gestützt auf die sich daraus ergebenden Vorgaben auszuarbeiten (Vorschlag: Begleitung durch Vertreter Kanton).
- Im Frühjahr/Sommer 1999 wurden für die Verfahren Golfprojekt, Erweiterung Skigebiet die Verfahrenskoordinationen festgelegt, die notwendigen UVB vorbereitet und die diversen offenen Fragen bearbeitet. Weiter wurden die Eingaben zur Auflage vom Winter 1998/99 behandelt.
- Vom 20.09.99 bis 20.10.99 wurden die Akten der Revision soweit dies aufgrund der Änderungen an den Plänen resp. dem Baugesetz notwendig war, erneut aufgelegt.
Gleichzeitig (7.09.99) wurde für den Teil Golf ein zweites VP-Verfahren bei den kantonalen Amtsstellen eingeleitet. Im Laufe dieses Verfahrens wurden die Akten aufgrund der Kontakte mit den kantonalen Amtsstellen erneut korrigiert und anlässlich einer Schlussdiskussion mit den Beteiligten besprochen. Das Protokoll dieser Besprechung ersetzt den üblichen VP-Bericht und bildet die Basis für die bereinigte Fassung des Generellen Gestaltungsplanes Golf.
Die bei der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Wünsche und Anregungen betrafen mehrheitlich gleiche Fragen wie bei der ersten öffentlichen Auflage (tourist. Erschliessungsprojekte, Strassenprojekte im Dorf).
- Am 8.11.99 hat der Gemeinderat die vollständigen Akten der Gesamtrevision zusammen mit einer umfangreichen Botschaft zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.
- Am 19. und 21. Januar 2000 fand die beschlussfassende Gemeindeversammlung statt. Die Gesamtrevision wurde am 21. Januar 2000 mit grossem Mehr und geringfügigen Änderungen gutgeheissen.
- Die Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses in der Gemeinde Zuoz wird koordiniert mit der Publikation des Beschlusses in der Gemeinde Madulain (14. Februar 2000). Gleichzeitig erfolgt auch die Koordination mit den notwendigen Verfahrensschritten der begleitenden UV-Berichte und Rodungsgesuche (Projekte Golf und touristische Erschliessung; Ausbau Transportanlagen, Beschneidung, Parkierung).
Publikation am 18.02.2000; Beschwerde- resp. Einsprachefrist vom 18.02.2000 – 8.03.2000.

Das gewählte Vorgehen - Einstieg über eine umfassende Auslegeordnung - hatte zur Folge, dass vor allem in der ersten Phase auch Probleme diskutiert wurden, die keinen oder nur einen indirekten Bezug zu Massnahmen in der raumplanerischen Grundordnung haben. Es hat sich allerdings gezeigt, dass bei verschiedenen Aufgaben der Gemeinde (der Prüfung eines neuen Finanzplanmodells für die Gemeinde, bei den Diskussionen über den öffentlichen Verkehr im Kreisrat, bei den regionalen Richtplanvorhaben, den Diskussionen im Rahmen des Schulverbandes Plaiv usw.) der umfassendere Informationsstand der Gemeindevertreter von Vorteil war.

2. Gründe für die Revision der Grundordnung

2.1 Übergeordnetes Recht

Seit 1981, dem Jahre der letzten Revision, sind verschiedenste Erlasse auf Kantons- und Bundesebene in Kraft getreten, für die die Gemeinde ganz oder teilweise für den Vollzug zuständig und verantwortlich ist.

Neben der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Okt. 1989 und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 26. Nov. 1986 sind vor allem Erlasse in folgenden Bereichen der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen:

- . Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere Lärmverordnung
- . Natur- und Heimatschutzgesetzgebung
- . Fuss- und Wanderweggesetzgebung
- . kantonale Energiegesetzgebung
- . kantonale Abfallgesetzgebung
- . Forstpolizeirecht (neues Waldgesetz)
- . Landwirtschaftsgesetzgebung (akt. Entwicklung: Flächenbeiträge)

2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes

- . Reg. Richtplan Wege
- . Reg. Richtplan Langlaufloipen
- . Reg. Richtplan Skigebiete und tourist. Transportanlagen
- . Reg. Richtplan Schneeanlagen
- . Reg. Richtplan Landschaftschutzgebiete
- . Reg. Richtplan Golfanlagen
- . Kant. Inventare: Koordination mit Wanderwegen

Überprüfung der Vorhaben und Koordination mit Grundordnung:

u. a. auch bei Deponiestandorte, öffentlicher Verkehr, Strassenverkehr, neuer Verkehrsträger.

2.3 Komunaler Regelungsbedarf

Aus Sicht der Gemeinde sind neben der Anpassung an das übergeordnete Recht vor allem folgende Aspekte von Bedeutung.

- . Bedarf und Standort von Schulräumen, [REDACTED], Koordination mit Lyceum
- . Bedarf und Standort einer Turn- ev. Mehrzweckhalle, Koordination mit Lyceum
- . Überprüfung Problem Ferien- und Zweitwohnungsbau, Auslastung Hotellerie
- . Parkierung im Dorfgebiet, Ansässige, Besucher
- . Ortsbus, Schulbus, Anbindung an ÖV-Konzept Oberengadin
- . Verkehrsregelung im Dorf, insbesondere Erschliessung Wohnzone 2 oberhalb Dorf
- . Touristische Erschliessung: Neuer Zubringer in Champatsch, Beschneiungsanlagen, Viroula
- . Golfplatz auf rechter Talseite ([REDACTED])
- . Standorte für landwirtschaftliche Bauten
- . Baugesetz: A priori wurden folgende Problemkreise festgehalten: Quartierplanverfahren: Etappierung, Vorfinanzierung durch Grundeigentümer, Anzeigeverfahren für einfache Baugesuche, Definition der Baureife, Klarstellungen bei Ausnützungsziffer und Geschossen insb. Untergeschoss. Ortsbild und Gestaltung: öffentlich-rechtliche Einflussnahme auf Dorfkern beschränken, Gewerbezone mit Wohnanteil, Regelung für Bereich Lyceum.

3. Grundlagen

3.1 Berichte und Materialien

- . Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 3. März 1994
- . ALN: Landschafts- und Naturschutzinventare
- . UEB: Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (1991)
- . Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- . Aufnahmen der Denkmalpflege (Siedlungsinventar)

3.2 Leitbild

Die Erarbeitung des Leitbildes begrenzte sich nicht nur auf die Auflistung von Vorstellungen über künftige Massnahmen. Ein wichtiger Teil war die Diskussion und Darstellung der Beziehung unter den verschiedensten Gemeindeaufgaben und -tätigkeiten. Die intensiv geführte Auseinandersetzung hatte zur Folge, dass die im Rahmen der Revision der OP bestimmenden Ziele und Massnahmen in dieser Phase festgelegt wurden und in den weiteren Arbeitsschritten nur noch in die Sprache der raumplanerischen Instrumente umzusetzen waren.

3.3 Erarbeitete Unterlagen im Revisionsverfahren

Im Verlauf des Revisionsverfahrens wurden folgende Zusatzberichte erstellt:

- . Schlussberichte der Arbeitsgruppen
- . Abklärungen zur Bemessungsgrundlage für Kurtaxen
- . Studie Erschliessung und Parkierung
- . Bericht des Geologen zur summarischen Ausscheidung der Gewässerschutzgebiete
- . Berichte (UVB) und Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Golfplatz und der Erweiterung des Skigebietes

3.4 Mitwirkungsverfahren

3.4.1 1. Öffentliche Auflage vom 21.12.1998 – 21.01.1999

Während der öffentlichen Auflage gingen 20 Eingaben ein mit 47 Wünschen und Anträgen. Die Wünsche und Eingaben betrafen vor allem gestalterische Bestimmungen und die Baumasse im Baugesetz, die Abgrenzung der Dorfkernzone, Die Hotelzone Castell, die Parkierung in Champatsch sowie die vorgesehene Zubringerbahn, die touristischen Transportanlagen in Pizzet-Viruola, Beschneiungsanlagen im Raume Champatsch-Pizzet, einzelne Fusswegverbindungen, die vorgesehene Zufahrt nach Surmulins, die Parkierung inkl. Zufahrt in Mareg, die Einmündung der Castellstrasse sowie die Sammelparkierung in Pro Sur.

Im Rahmen der Behandlung der Eingaben wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

Änderung der Linienführung Zufahrt nach Surmulins, Erweiterung des Übrigen Gemeindegebietes für die Parkierung in Champatsch, sodass für die Parkierungsanlage an diesem Standort mehrere Optionen offen bleiben, Ersatz der Hotelzone mit der Zone Castell inkl. Anpassung im Baugesetz (Wohnnutzungen zulässig), kleinere Anpassungen resp. klarere Formulierungen im Baugesetz (Art. Dächer, Antennen, Dorfkernzone, Zonenschema, Firsthöhen und Ausnützungsziffer).

Die Diskussion der Eingaben und die parallele Bearbeitung des Gestaltungsplanes Golf führte noch zu weiteren Ergänzungen, nämlich im Baugesetz Ergänzung mit Art. Parkierung in Sammelanlagen, Art. Golf und den Art. Forst- resp. Landwirtschaftsflächen mit Nutzbeschränkungen. Im Rahmen der Bearbeitung des Gestaltungsplanes Golf wurde zudem die Landschaftsschutzzone im rechten Talbereich gestrichen und mit Massnahmen im Gestaltungsplan ersetzt.

Die teilweise wesentlichen Änderungen an den Akten der Grundordnung machten eine zweite Auflage notwendig, die mit der erstmaligen Auflage des Gestaltungsplanes Golf verbunden wurde.

3.4.2 2. Öffentliche Auflage vom 20.09.99 – 20.10.99

Bei der zweiten Auflage sind erneut 20 Eingaben mit 25 Wünschen resp. Anträgen eingegangen. Im wesentlichen wurden die gleichen Fragen aufgeworfen wie bei der ersten Auflage (soweit ihnen mit den revidierten Akten nicht entsprochen wurde). Neue gefordert wurden ein Campingplatz sowie der Verzicht auf die vorgesehene Sammelstrasse am Südostrand von Mareg.

Der Gemeinderat hat alle Begehren abgelehnt.

3.4.3 Waldfeststellung: Öffentliche Auflage vom 21.12.1998 – 21.01.1999

Die im Rahmen der OP-Revision durch Das Kreisforstamt festgestellten und vom zuständigen Geometer eingemessenen statischen Waldgrenzen entlang Bauzonen und Richtplanbaugebieten wurden zusammen mit den Akten der OP-Revision öffentlich aufgelegt. Einsprachen gegen die Waldfeststellung sind keine eingereicht worden.

3.5 Regionale Koordination

3.5.1 Regionales Richtplanvorhaben Golf

Der Golfplatz ‚Sur En‘ ist Teil des Richtplanvorhabens Nr. 3.3: Golfanlagen : Objektblatt Nr. 11.3.3
Der Vorprüfungsbericht zu diesen Richtplanvorhaben datiert vom 3.4.98.
Eine erste Bereinigung im Kreisrat erfolgte bis Ende Mai 1998.

Die weiteren Verfahrensschritte auf Stufe Regionalplanung waren:

Öffentliche Auflage des Richtplanvorhabens: 3.07.1998 – 3.08.1998

Verabschiedet vom Kreisrat: 22.04.1999

Gemeindebeschlüsse im Sommer/Herbst 1999

Vorzeitige Einreichung am 7.Juni 1999 an die kantonale Genehmigungsbehörde

Genehmigung durch die Regierung: noch ausstehend.

3.5.2 Ortsplanung Madulain

Die Ortsplanung Madulain wird zur Zeit ebenfalls bearbeitet. Das Objekt Golf ist nur ein Bestandteil dieser Revision und wird als Teilrevision der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Die zur Zeit laufenden Projektierungsarbeiten betreffend Golfplatz Zuoz/Madulain werden in den beiden Gemeinden koordiniert und abgesprochen. Die notwendigen Verfahren (Kontakte kant. Ämtern, Auflagen, Genehmigung, UVP, Rodungsgesuche) verlaufen parallel.

3.6 Offene Fragen / Pendenzen

3.6.1 Raume Mareg

Im Raume Mareg werden verschiedene Nutzungsansprüche (Schule, Parkierung, Freihaltung-Orsbildschutz, Erschliessung-Umfahrung) geltend gemacht. Solange der Entscheid zum Standort für die Schulhauserweiterung nicht gefällt ist, können die Nutzungsansprüche in Mareg nicht aufeinander abgestimmt und vorhandene Konflikte (Freihaltung Dorfansicht, Sammelparkierung) nicht bereinigt werden.

Die Grundordnung ordnet die Flächen in Mareg daher dem Übrigen Gemeindegebiet zu – was in diesem Falle bedeutet, dass für diese Flächen noch keine definitiven Nutzungszonen ausgeschieden werden.

3.6.2 Projekt Golfplatz

Die aktuelle Fassung der Abgrenzung der Golfzone sowie die Regelungen im Generellen Gestaltungsplan Golf gehen davon aus, dass den vorgesehenen Rodungsflächen zugestimmt wird. Ein Vorentscheid zu den Rodungen liegt anfangs Februar 2000 nicht vor.

3.6.3 Castell: Gestaltungsplan

Die für das Castell ausgeschiedene Zone Castell verzichtet auf die Festsetzung von Baumassen im Gesetz und ersetzt diese durch örtlich abgegrenzte Festlegungen von Nutzungen, Nutzungsmassen und der maximalen Ausdehnung der Baukuben im Generellen Gestaltungsplan (GGP). Die Ausarbeitung dieses Gestaltungsplanes auf der Stufe der Grundordnung setzt die Klärung noch offener Grundsatzfragen ((Wohnnutzungen im Raume Castell, Grüsser der Bauzone insgesamt) voraus, weshalb der GGP Castell im Anschluss an die Totalrevision bearbeitet wird.

3.7 VP- Berichte

Kurzkommentar, weitere Bemerkungen zu den Änderungen nach der VP im Abschnitt 4.

3.7.1 VP-Bericht vom 29.11.1997 (Akten Totalrevision)

Die Hauptkritikpunkte betrafen die Grösse der Bauzonen, Die generelle Erhöhung der AZ, die vorgesehenen Massnahmen zum Schutze des Ortsbildes (GGP Dorf, ungenügend für Ortsbild von nationaler Bedeutung), die in der Gefahrenzone 1 liegenden Bauzonen (ZöA, Sportzonen), die Abgrenzung der Landwirtschaftszone und die Landschaftsschutzgebiete.

Die Grösse der Bauzonen und die Massnahmen im GGP Dorf wurden koordiniert bearbeitet. Mit Strassen- und Freihaltebereichen wurden im Dorfzentrum die potentiellen Baustandorte wesentlich reduziert, sodass insgesamt auf eine weitere Reduktion der Bauzone verzichtet wurde (erneute Einzonung der Parz.Nr. 2469 in Crasta durch die Gemeindeversammlung).

Die Erhöhung der AZ ist generell ausgefallen, weil mit der Übernahme der Messvorschrift aus dem MuBauG95 für Zuoz neu Kellerräume und ausbaubare Dachräume (Galleriegeschosse) neu mitzuberechnen sind. In der Wohnzone W4 wurde aufgrund der Nachkontrollen die AZ auf 0.8 festgelegt (VP: AZ = 1.0).

Die Konflikte Bauzonen Gefahrenzonen wurden einerseits durch den Verzicht auf die ZöBA und den Ersatz der Grundnutzung ‚Sportzone‘ (im Sinne einer Bauzone) durch die überlagerte Nutzung ‚Sportzone‘ gelöst. Im Bereiche des ehemaligen Flablagers wurde die Landwirtschaftszone bis an die Kantonsstrasse erweitert. Auf der rechten Talseite wurden im Zusammenhang mit dem Golfprojekte Flächen mit speziellen ökologischen Nutzungspflichten ausgeschieden. Die Terrassenlandschaften auf der linken Talseite werden der Landschaftsschutzzone zugeteilt.

3.7.2 VP-Bericht vom 28.10.1998 (Projekt Golf: GGP, GEP; Camping)

Der den VP-Akten zugrunde liegende Projektstand wurde bereits während des VP-Verfahrens grundsätzlich neu bearbeitet. Den von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken wurde u.a. auch mit der aktiven

Zusammenarbeit mit Umweltschutzorganisationen Rechnung getragen.

Auf die Ausscheidung einer Campingzone wurde verzichtet.

3.7.3 VP-Bericht vom 19.03.1999 (GGP Castell und Lyceum Alpinum)

Bezüglich Castell wird als Folge der im Genehmigungsverfahren zu klärenden Grundsatzfragen im Moment auf einen GGP verzichtet. Die Zonenbestimmung für den Raum Castell verlangt jedoch zwingend eine GGP. Die Hotelzone gemäss VP-Stand wurde ersetzt mit der Zone Castell (Wohnnutzungen zulässig unter strengen, betrieblich koordinierten Auflagen).

Beim GGP Lyceum Alpinum wurden die Kritikpunkte berücksichtigt mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen sowie der Bezeichnung schützenswerten und erhaltenswerten Bauten. Grundsätzlich wurde das gleiche Instrumentarium wie beim GGP Dorf eingesetzt. Die max. Firsthöhen wurden entsprechend angepasst. Die im Frühjahr 1999 erfolgte Teilrevision ‚Arvenhaus‘ wurde in die Geamtrevision integriert.

3.7.4 VP-Protokoll der Besprechung vom 9.11.1999 (GGP Golf)

Den im ad hoc-VP-Verfahren diskutierten formalen Bedenken (planerische Behandlung der Randbedingungen) wurde mit zusätzlichen Instrumenten im GGP möglichst Rechnung getragen, sodass für das BAB-Baubewilligungsverfahren die notwendigen gesetzlichen Anweisungen vorhanden sind. Dies schliesst die Notwendigkeit von einzelnen Ermessensentscheiden (Waldabstand, örtliche Terrainveränderungen, Wahl geeigneter Schutzvorrichtungen usw.) aber nicht aus.

Die formale Genehmigung des behördenverbindlichen Inventars durch die Gemeinde steht noch aus. Die in der Zonenbestimmungen verlangte fachliche Begleitung wird de facto bereits vollzogen und kann nach der Genehmigung der OP formell nachvollzogen werden.

3.8 Plangrundlagen

Grundbuchvermessung als Plangrundlage

Die AV-konforme amtliche Vermessung für das Baugebiet lag im Frühjahr 1999 vor, sodass die Planinhalte auf diesen Raster referenziert werden konnten. Für die restlichen parzellierten Flächen war ein provisorischer und unvollständiger Datensatz aus dem Jahre 1994 verfügbar.

Der digitale Datensatz für die Nutzungszonen berücksichtigt ferner auch die Änderung der Gemeindegrenze zwischen Zuöz und S-chanf vom Herbst 1999.

Der Übersichtsplan 1:10'000 ist zur Zeit in Bearbeitung. Verfügbar waren nur provisorische Plandaten ohne Flur- und Ortsnamen. Als Alternative wäre nur eine vergrösserte LK 1:25'000 verfügbar gewesen.

4. Inhalte der Ortsplanungsrevision

4.1 Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2'000

4.1.1 Randbedingungen

Die Ausdehnung der Bauzonen in der Gemeinde Zuoz ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Gefahrenzonen, Wald, Landwirtschaft) begrenzt. Ein haushälterischer Umgang mit den verfügbaren Flächen ist notwendig.

4.1.1.1 Grösse der Bauzone

Tabelle 1

Bauzonenflächen 1981 - 1999				
Zone Code	Zone	Fläche 1999 Total [m2]	Fläche 1981 Total [m2]	Fläche 1999-1981 Total [m2]
11160	Dorfkernzone	89'019	107540	-18'521
11210	Dorfkernerweiterungszone	77'756	55640	22'116
11320	Wohnzone 2	88'726	86370	2'356
11330	Wohnzone 3	82'764	100170	-17'406
11340	Wohnzone 4	34'589	34850	-261
	Total Kern- und Wohnnutzungen	372'854	384'570	-11'716
13440	Zone Lyceum Alpinum	30'641	28380	2'261
13110	Zone Castell	17'112		17'112
12140	Gewerbe-Wohnzone GW	15'529	36290	-20'761
12210	Gewerbezone	13'073		13'073
13410	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17'132	9810	7'322
13430	Zone für öffentliche Anlagen	0	14380	-14'380
14120	Sportzone (Grundnutzung)	2'838		
	Total Gemeinde	469'179	473430	-4'251

Tabelle 1 zeigt auf, dass im Rahmen der Revision 94-99 die Bauzonenfläche insgesamt praktisch gleich geblieben ist (-0.4 ha). Es gibt jedoch grössere Verschiebungen bei der Zuordnung zu den verschiedenen Bauzonen. Für die Kern- und Wohnnutzungen (exkl. Zone Castell) ergibt sich als Folge verschiedener Massnahmen eine Reduktion um 1.2 ha.

Im Rahmen der Vorpüfung (VP) der Totalrevision durch die kantonalen Amtsstellen wurde der Gemeinde aufgrund einer Berechnung nach der Trendmethode ein Bedarf an nicht überbauten resp. genutzten Bauzonenflächen in den Kern- und Wohnzonen von ca. 6.0 ha zugestanden.

Laut dem 1991 ermittelten Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB 91) waren 32 % oder ca. 12 ha der für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen noch nicht überbaut. Davon waren 1991 10 ha baureif und nur 0.5 ha noch in keiner Weise erschlossen.

Die markant über dem Durchschnitt liegende Bautätigkeit zu Beginn der 90er Jahre hat die verfügbaren Flächen weiter reduziert. Rechnet man gestützt auf den Flächenverbrauch sei 1991 mit 3-4 Bauten pro Jahr und einem damit verbundenen Flächenverbrauch von ca. 800-1000 m², so ergibt sich ein Bedarf von ca. 5 ha. Werden die Werte der letzten 5 Jahre verwendet (Flächenverbrauch 91-97 ca. 4 ha), so ergibt sich ein Bedarf in der Grössenordnung von 10 ha. Auf dieser Basis wurden die Bauzonen für die Vorprüfung ausgeschieden.

Das Flächenangebot in den im Entwurf VP ausgeschiedenen Bauzonen für Kern- und Wohnnutzungen entsprach damit nach Auffassung der kantonalen Amtsstellen nicht den Forderungen von Art. 15 RPG. Die Gemeinde wurde folglich aufgefordert, über punktuelle Nicht-Einzonungen zu entscheiden und als begleitende Massnahmen auch das Planungsinstrumentarium des Generellen Gestaltungsplanes zu nutzen.

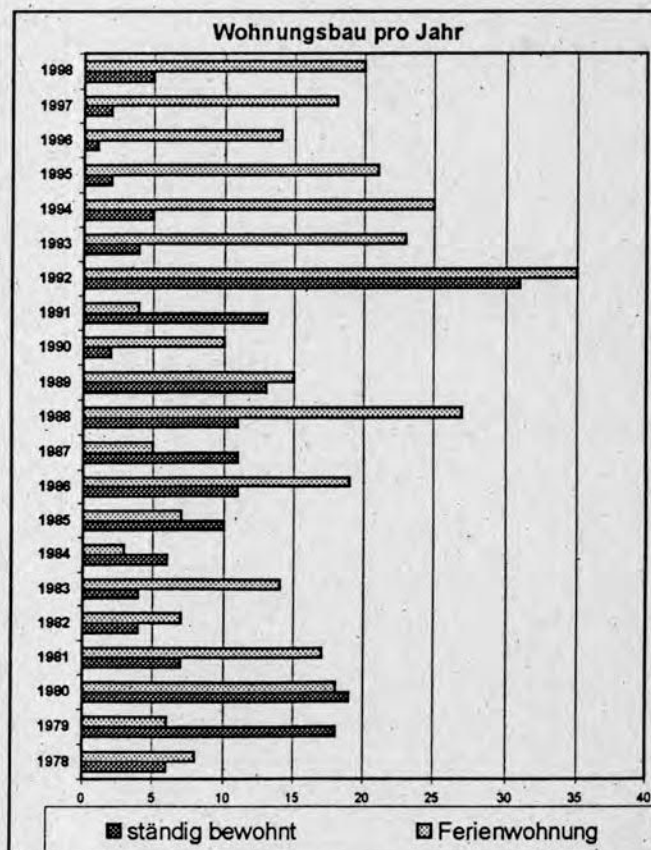
Bei der Umsetzung dieser Forderung wurde beachtet:

Die Bautätigkeit in den Jahren seit 1978 deckte den Bedarf für neue Einwohner, (Zunahme ca. 20 Personen), einer zusätzlichen Bettenkapazität, (Zunahme ca. 220 Betten) sowie den Mehrbedarf an Fläche (Wohnfläche je Einwohner) der einheimischen Bevölkerung.

Laut Leitbild strebt die Gemeinde nicht um jeden Preis eine Zunahme der Bevölkerung an, die über dem Trend (stabil seit 25 Jahren) liegt. Damit bestimmt im wesentlichen die Attraktivität von Zuoz als Wohnort die Entwicklung der Wohnbevölkerung. Für den künftigen Bedarf an Bauzonenflächen mitbestimmend ist folglich vor allem die Zunahme der Wohnflächen pro Einwohner sowie die weitere Zunahme des Angebotes an Fremdenbetten.

Tabellen 2 / 3

Bautätigkeit 1978 - 1998				
Jahr	ständig bewohnt	Ferienwohnung	Gebäude Neubau	Ausbau
1978	6	8	2	1
1979	18	6	3	1
1980	19	18	4	1
1981	7	17	4	1
1982	4	7	2	0
1983	4	14	2	1
1984	6	3	1	2
1985	10	7	2	3
1986	11	19	2	3
1987	11	5	1	3
1988	11	27	5	3
1989	13	15	4	1
1990	2	10	4	2
1991	13	4	1	2
1992	31	35	10	3
1993	4	23	2	1
1994	5	25	7	1
1995	2	21	6	2
1996	1	14	6	1
1997	2	18		
1998	5	20		
Total	185	316	68	32
Durchschnitt	9	15	4	2



Innerhalb der Bauzone, d.h. insbesondere in der Dorfkernzone, wurden in den drei letzten Jahrzehnten die vorhandenen Bauvolumen praktisch vollständig Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugeführt. Die Kapazität für weitere Umnutzungen ist im wesentlichen beschränkt auf ca. fünf Bauten.

Die Forderungen des ARP wurden schliesslich mit folgenden Massnahmen im wesentlichen erreicht:

- Eine engere Abgrenzung der Dorfkernzone und die Massnahmen im Generellen Gestaltungsplan (Freihalte- und Strassenbereiche) machen die Kapazität der Dorfkernzone fassbar. Für neue Bauten sind nur noch vereinzelte Standorte vorhanden. Der angemessene Ausbau der bestehenden Bausubstanz wird dadurch nicht behindert.
- Flächen, deren Nutzungen und Bausubstanz nicht dem bestehenden Dorfkern zugerechnet werden können, werden der Dorfkernerweiterungszone oder anderen speziellen Nutzungszonen (Sportzone) zugeteilt.
- Auf die zu Beginn der 90-er Jahre diskutierten Einzonungen musste verzichtet werden.
- Bauzonenfläche ohne Erschliessung und rechtskräftigen Quartierplan sind einzig im Raume Davous Crasta anzutreffen. Aus diesem Grunde wurde der oberste Bereich dieser Bauzone nicht eingezont. Die Gemeindeversammlung hat allerdings diese Fläche wiederum der Bauzone zugewiesen, begündet mit dem nach der VP sistierten QP-Verfahren.

Insgesamt weist die Gemeinde Zuoz damit eine nicht überbaute resp. nicht genutzte Bauzonenfläche von ca. 7.5 ha aus. Dieses Flächenangebot liegt immer noch ca. 1.5 ha über der Forderung der kantonalen Amtsstellen. In Berücksichtigung der jüngeren Entwicklung scheint dies dem Gemeinderat jedoch vertretbar.

Dabei wird die Zone Castell, welche zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch als Hotelzone definiert wurde, in der keine Wohnnutzungen anzurechnen sind, nicht mitgerechnet. Wird die Spezialzone im Rahmen der Genehmigung als mitzurechnende Wohn- und Kernnutzung betrachtet, so beträgt die nicht überbaute resp. genutzte Bauzonenfläche ca. 8.5 ha. Dies könnte dazu führen, dass die Gemeinde sich erneut zu entscheiden hätte zwischen Wohnnutzungen in der Zone Castell und Wohnnutzungen in einer anderen Bauzone und dabei den Rahmen von ca. 6.0 ha einzuhalten.

4.1.1.2 Zweitwohnungsbau

Der Zweitwohnungsbau resp. dessen Auswirkungen i.w.S. (Boden- und Wohnungsmarkt, Belastung kommunale Infrastruktur, usw) wurde zu Beginn der 90er Jahre kritisch betrachtet und war ein Grund zur Überarbeitung der Ortsplanung.

Es gibt Indikatoren, welche aufgrund von Erfahrungen in verschiedenen Orten Hinweise geben können, ob der Zweitwohnungsbau problematisch ist.

Dabei gilt es zu beachten, dass keine klaren Statistiken bestehen. Die Werte wurden anhand von Daten der Gemeindeverwaltung und des Verkehrsbüros ermittelt.

- Verhältnis Ferien- resp. Zweitwohnungen zu Erstwohnungen

	1978	1993	1998
Total	0.75 = 464 / 619	0.86 = 682 / 789	0.98 = 790/804 < 1
in den Kern und Wohnzonen ca.	0.93 = 456 / 491		

Das Verhältnis von Ferien- resp. Zweitwohnungen zu Erstwohnungen liegt in Zuoz unter 1.0. Ein Vergleich mit anderen touristischen Gemeinden zeigt, dass ein Wert unter ca. 1.5 eigentlich problemlos ist.

- **Verhältnis Betten Parahotellerie zu Betten Hotellerie** (keine nachgeführten Daten)

	1978	1993
Total	2.9	2.8
ohne selbst genutzte Eigentümerwohng.	2.1	1.3

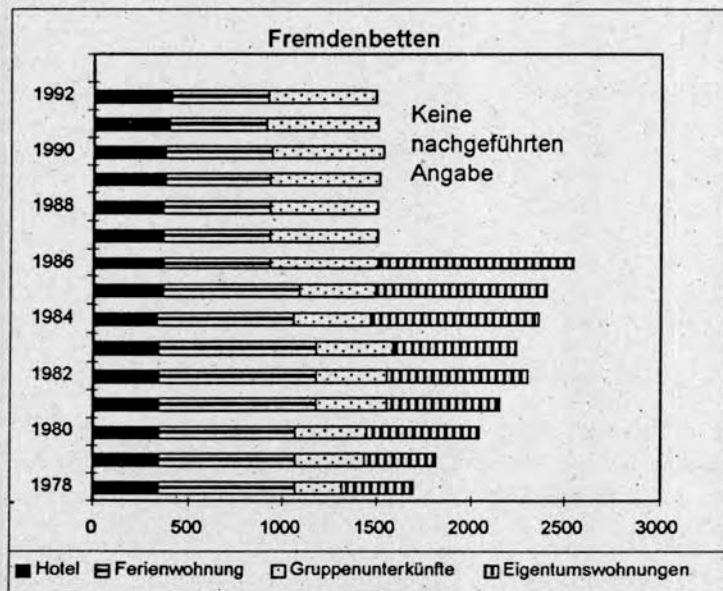
Das auf hohem Niveau stabile Verhältnis verlangt von der Gemeinde eine vorsichtige Beobachtung der Entwicklung. Die Situation in Zuoz ist insofern speziell, als viele ehemaligen Schüler des Lyceums Eigentümer von Zweitwohnungen sind. Diese werden mehrheitlich nicht weitervermietet. Es gilt zu beachten, dass von den Total 120-130'000 Übernachtungen ca. 50'000 auf die Hotellerie entfallen. Die Hotellerie weist also eine wesentlich bessere Auslastung der Betten aus.

- **Die Verteilung der Erst- und Zweitwohnungen in den einzelnen Gebieten 1993** (Daten nicht nachgeführt):

	Erstwohnung	Zweitwohnung Eigt. einheim.	Zweitwohnung Eigt. auswärts
Dorfkern	63 %	16 %	21 %
Albanas	42 %	9 %	49 %
Vuorcha	48 %	2 %	50 %
Chaunt da Crusch	25 %	8 %	67 %

Die Mehrzahl der Wohnungen in den zentralen Bereichen sind Erstwohnungen. Die Eigentumsverhältnisse an den Wohnungen im Dorfzentrum sind als gesund zu bezeichnen. Da keine Werte für frühere Jahre vorlagen, ist eine Entwicklung nicht sichtbar. Für die zentral gelegenen Flächen in Mareg, Mariöl und oberhalb des Bahnhofes ist die weitere Entwicklung zu beobachten.

Tabelle 4



Aufgrund der Werte dieser Indikatoren wurde entschieden, keine speziellen planerischen Massnahmen bezüglich des Zweitwohnungsbaues vorzusehen. Das manifeste Unbehagen gegenüber dem Zweitwohnungsbau hat seine Ursache viel eher in den saisonbedingten spürbaren Nebenerscheinungen, insbesondere bei den

Verkehrs- und Parkierungsverhältnissen. Lösungsansätze wurden daher in diesen Bereichen (Ortsbus, Sammelparkierung, ÖV) verfolgt und auch bereits umgesetzt.

Zusätzlich wurden gesetzliche Regelungen (Kurtaxen und Tourismusförderungsabgaben) in die Wege geleitet, die zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Bettenkapazitäten führen und damit auch die Nachfrage nach neu zu erstellenden Ferienwohnungen reduzieren.

4.1.1.3 Problem Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen schränken die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde an verschiedenen Orten ein. Der rechtskräftige Zonenplan enthält für Einzelfälle trotz der grundsätzlichen kantonalen Randbedingungen für die Nutzung von Flächen in der Gefahrenzone Sportflächen und öffentliche Anlagen in diesen Zonen. Aufgrund der gefestigten kantonalen Genehmigungspraxis, welche in diesen Fragen heute eine strengere Beurteilung vornimmt, können in der Gefahrenzone 1 grundsätzlich keine Bauzonen ausgeschieden werden. Für die bestehenden Anlagen (Schulhaus/Konvikt) besteht jedoch eine Bestandesgarantie. Ausgehend von der Gefahrenanalyse (Lawinensituationen) und der eingespielten kommunalen Organisation (Lawinenkommission) bei der Bewältigung von Gefahrensituationen, sieht der Zonenplan im Einvernehmen mit dem Kreisforstamt bzw. Gefahrenzonenkommission beim Lyceum eine Nutzung von Flächen in der Gefahrenzone für Freizeitnutzungen (Sportanlagen) ausserhalb der Winterzeit vor. Diese Sportzone wird als überlagerte Nutzung ausgeschieden und gilt somit nicht als Bauzone im Sinne des KRG. Die vorgesehenen Bauten und Anlagen sind somit im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) zu behandeln.

Da Zuoz im Zusammenhang mit der Behandlung von Gefahrengeländen u.a. in der Nutzungsplanung konkretes Studienobjekt ist, ist damit auch ein Forum gegeben, dem Problem der planerischen Reaktion auf eine bestimmte Gefahrensituation nachzugehen und event. die Basis für eine künftige andere Regelung zu schaffen.

In der Gemeinde Zuoz ist noch kein Perimeter nach den kantonalen Vorgaben für die detaillierte Ausscheidung der Gefahrenzonen und die Führung des Gefahrenkatasters festgelegt worden.

Ausgehend von den Bedürfnissen des Bürgers (Klarheit der gesetzlichen Grundlagen, Verfahrenskoordination resp. -ökonomie) wurden in den Zonenplanausschnitten für das Siedlungsgebiet die Gefahrenzonen detailliert bezeichnet.

4.1.2 Bauzonen

4.1.2.1 Dorfkern- und Wohnzonen

- **Dorfkernzone:**

Die Dorfkernezone wird vor allem im Bereiche zwischen Bahnhof und Kantonsstrasse gestützt auf den Charakter der vorhandenen Bausubstanz und der damit definierten Aussenräume enger abgegrenzt, sodass in der Dorfkernezone praktisch die überbauten Flächen des Dorfkernes zusammengefasst werden. Diese neue Abgrenzung ist koordiniert mit Massnahmen im Generellen Gestaltungsplan. Damit konnte erreicht werden, dass für die Dorfkernezone auf die exakte Festsetzung von allgemein gültigen Baumassen verzichtet werden konnte. Diese Massnahmen erlauben der Baubehörde, bei den weitgehend überbauten Flächen Erneuerungen und Erweiterungen zuzulassen, wenn damit der Charakter der speziell bezeichneten Bauten und insbesondere die mit Freihalte- und Strassenbereichen definierten Flächen in ihrer Funktion und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass zwischen Bauherr und Gemeinde frühzeitig Kontakt aufgenommen wird, damit die im Einzelfalle zu bestimmenden Randbedingungen

festgelegt werden können (siehe dazu auch das Baubewilligungsverfahren).

Geringfügige Anpassungen sind im Raume Pro Sur aufgrund der veränderten Gefahrenzonenabgrenzung notwendig.

- **Dorfkernerweiterungszone:**

Als Folge der Zusammenfassung der weitgehend überbauten Fläche im Dorfkern in der Dorfkernzone verbleiben vor allem zwischen Bahnhof und Kantonsstrasse sowie südwestlich des Lyceums nicht überbaute Flächen, die neu der Dorfkernerweiterungszone zugeteilt werden. Die bestehenden Gebiete der Dorfkernerweiterungszone im Mareg und Mariöl bleiben bestehen.

- **Wohnzonen:**

Die Wohnzone W2 wird im Raume Surmulins geringfügig an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Wohnzone W3 im Raume Chaunt da Crusch ist gegen Westen mit der neuen Abgrenzung der Gefahrenzone zusammenzulegen. Das Castell wird statt der Wohnzone W3 neu der Zone Castell mit besonderen Nutzungsbestimmungen für die Hotelnutzung und Nutzungsvoraussetzungen für Wohnnutzungen zugeteilt. Die Wohnzone W4 im Raume Vuorcha bleibt wie bisher.

Die Parzelle 1202 in Surmulins wird neu der W3 (VP: W4) zugeteilt, damit in Verbindung mit dem Lyceum eine intensivere Nutzung möglich wird.

4.1.2.2 Gemischte und gewerbliche Nutzungen

- **Gewerbe- Wohnzone:**

Die bisherige Gewerbezone unterhalb des Bahnhofes wird neu gemischte Nutzungen erlauben, jedoch mit einem verpflichtenden Vorrang der gewerblichen Nutzung.

- **Gewerbezone:**

Die Gewerbezone in Resgia wird reduziert um die Standorte des Forst- und Werkareals auf Parzelle 2719/2787.

4.1.2.3 Spezielle Nutzungen

- **Zone Lyceum Alpinum:**

Für den privaten Schulkomplex wird die bisherige Zone mit neuer Zonenbestimmung beibehalten. Dabei ist dem wichtigsten Arbeitgeber in Zuoz zu gewährleisten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Institutes den Bestand in der Gemeinde sichern. Der Verzicht auf detaillierte Zonenbestimmungen wird mit dem Generellen Gestaltungsplan kompensiert. Dieser basiert auf künftigen Nutzungsvorstellungen des Lyceum Alpinum.

- **Zone Castell:**

Das Gebiet Castell wird inklusive des alten Freibades der neuen Zone Castell zugeteilt.

Der Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes über die Fläche der Zone Castell ersetzt die Festlegung detaillierter Zonenvorschriften (Baumasse). Noch offene grundsätzliche Fragen zur Zone und fehlende detailliertere Nutzungsvorstellungen verlangen, dass der zwingend notwendige Generelle Gestaltungsplan (GGP) erst nach Abschluss der OP-Revision ausgearbeitet und dem Stimmbürger vorgelegt wird. Solange dieser GGP fehlt, sind nur Unterhaltsarbeiten und geringfügige Erweiterungen zulässig.

- **Sportzone:**

Neu wird der Tennisplatz in Pro Sur der Sportzone (Grundnutzung) zugeteilt.

4.1.2.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Schul- und auch teilweise die Verwaltungsbauten der Gemeinde befriedigen die räumlichen und organisatorischen Bedürfnisse nicht. Im Zusammenhang mit den gestiegenen Forderungen an die Grundschule (u.a. Turnunterricht, Kleinklassen), der diskutierten Streichung von Kantonsbeiträgen an die Mittelschulen für die Klassen 6-9 usw. sind grundsätzliche Auseinandersetzungen über die Art der vorzusehenden Aus- und Neubauten im Gange.

Ausgewiesen ist der dringende Bedarf für:

- Schulküche, Werkräume
- Sporthallen und -anlagen, Saal für grössere Anlässe
- Schulräume
- Bibliothek
- Ersatz Pausenplatz am jetzigen Standort

Die Gemeinde verfügt neben den bestehenden Standorten für Kanzlei, Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule im Dorfzentrum über Flächen resp. Gebäulichkeiten (Parz. 2198: Bellaria, 118: Plagnuola), die bei der Variantenprüfung einbezogen werden. Entscheide über den Weg - Zusammenfassung an neuem Standort oder weiterhin dezentrale Bauten unter Nutzung der vorhandenen öffentlichen Bauten und Anlagen - sind (noch) nicht gefallen. Mit dem Erwerb des Bellaria hat sich die Gemeinde die Möglichkeit eines einfach realisierbaren Provisoriums geschaffen. Im Gespräch sind auch Koordinationsmöglichkeiten mit dem Lyceum.

Für die in verschiedener Hinsicht (Betrieb, Kosten, Entwicklungsmöglichkeiten usw.) wenig attraktive Option 'dezentrale Bauten' verursachen die planerischen Massnahmen keine grundsätzlichen Probleme.

Alle anderen Lösungen bedingen die Klärung von Folgefragen. Die Vorprüfung hat teilweise Gelegenheit gegeben, diese zu diskutieren. Dabei sind die Randbedingungen, welche sich aus der Gefahrenzone ergeben, von den kantonalen Instanzen klar festgehalten worden. Der Standort in Purtun ist unter diesen Voraussetzungen derart mit Randbedingungen belastet, dass eine vernünftige Lösung, die die langfristigen Bedürfnisse deckt, kaum mehr möglich ist.

Der Entwurf des Zonenplanes lässt für die Erweiterung der Schulanlagen die im Herbst 1997 diskutierten Optionen grundsätzlich zu. Dies bedingte jedoch den vorläufigen Verzicht auf die Festsetzungen von Grundnutzungen im Raume Mareg. Solche lassen sich erst nach der Bereinigung der Konflikte als Folge der zu befriedigenden Nutzungsansprüche (Parkierung, Schulhauserweiterung, Umfahrung Dorfkern, Schutz resp. Freihaltung der östlichen Dorfansicht) in diesem Raume zuordnen. Der Verzicht auf die Klärung der Nutzungsbedürfnisse und Konflikte im Raume Mareg hat u.U. auch Auswirkungen auf die Umsetzung der Nutzungen nördlich der Kantonsstrasse (gemeinsame Schulanlagen mit Lyceum, Parkierung).

Der Bedarf und die Ausscheidung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Raume Resgia ist nachgewiesen und unbestritten (Räume für Forst und Bauwesen).

Als Folge der strengeren Lösung des Konfliktes Gefahrenzone/Bauzone ist auf die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Anlagen zu verzichten, die Aussenanlagen in Purtun sowie der Friedhof fallen damit der Zone 'Übriges Gemeindegebiet' zu. Die Aussenanlagen zum Schulhaus werden analog den Sportflächen beim Lyceum der Sportzone als überlagerte Nutzung zugeteilt.

4.1.3 Weitere Grundnutzungen

4.1.3.1 Landwirtschaftszonen

Der Landwirtschaftszone gehören alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Tal- und Hangbereich an. Darunter fallen insbesondere auch alle Flächen des ehemaligen Flablagers, die vorübergehend den Bedürfnissen des Engadiner Skimarathons dienten. Diese temporäre Nutzung fällt nach der Verlegung des Zielgeländes nach S-chanf aber definitiv dahin. Eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung kann aus verschiedenen Gründen (Zusammenfassung baulicher Nutzungen, Landschaftliche Aspekte) aber nicht in Frage kommen.

Zugunsten des Golfplatzes verliert die Landwirtschaft ca. 42 ha.

4.1.3.2 Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten

Die 1978 reservierte Fläche für landwirtschaftliche Hochbauten zwischen alter und neuer Verbindung Resgia-Dorf wird heute so genutzt, dass an diesem Orte keine weiteren Siedlungen Platz finden; der Umschwung der vorhandenen Bauten würde zu stark eingeschränkt. Der östliche Teil dieses Gebietes wurde daher auch der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Eine Erweiterung nach Westen über die Strasse wird im Hinblick auf das Richtplanbaugebiet und die Option 3: Schulanlage in Pundschirmaun abgelehnt. Die notwendige Fläche für die zwei noch absehbaren landwirtschaftlichen Aussiedlungen wurde südlich der Gewerbezone ausgeschieden (separates Verfahren: Genehmigung durch die Regierung am 2.06.98). Für diesen Standort spricht auch die mehrheitlich auf der rechten Talseite liegende Bewirtschaftungsfläche des Landwirtes, auf dessen Veranlassung die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten erweitert wurde. In diesem separaten Verfahren konnte auch vereinbart werden, dass an diesem Standort Platz für eine weitere Aussiedlung verfügbar ist.

4.1.3.3 Forstwirtschaftszonen

Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszonen basiert auf den Daten des Übersichtsplanes, Korrekturen des Kreisforstamtes sowie - entlang den Bauzonen und im Raume Golf - den durch das Kreisforstamt und dem zuständigen Geometer erfassten Punkten, die entlang der Bauzone und den vorgesehenen Richtplanbaugebieten (Zonenplan = ÜG) als statische Waldgrenze gelten.

Die gestützt auf das revidierte Waldgesetz speziell festzusetzende statische Waldgrenze hat zur Folge, dass entgegen der bis anhin geltenden Praxis diese Waldgrenze künftig (d.h. mindestens bis zur nächsten Totalrevision der Grundordnung) nicht mehr im Rahmen von Baubewilligungsverfahren der aktuellen Bestockung angepasst wird. Der Grundeigentümer kann daher davon ausgehen, dass diese Grenze zwischen Bauzone und Wald fix, d.h. im Sinne des Forstrechtes statisch bleibt.

Die Auflage dieser statischen Waldgrenze (Teil des ordentlichen Waldfeststellungsverfahrens) wurde zur gleichen Zeit durchführt wie die Auflage der revidierten Ortsplanungsakten. Für die Anfechtung der festgestellten Waldgrenze war jedoch das forstrechtliche Verfahren zu beachten. Gegen die Waldfeststellung wurden während der Auflage keine Einsprachen eingereicht.

4.1.3.4 Golfzone

Nach der Ablehnung der neuen Golfzone im Oberengadin, verlagerte sich Promotion einer Golfplatzanlage in die Gemeinden Madulain und Zuoz.

Der Zonenplan grenzt die Golfzone basierend auf den aktuellen Projektskizzen des [REDACTED] von Ende November 1999 ab.

Die Grenze zur Forstwirtschaftszone wurde vom Kreisforstamt im Gelände abgesteckt und vom zuständigen Geometer aufgenommen. Gleichzeitig wurden auch die bedeutendsten Einzelbäume sowie Hecken erfasst und eingemessen (siehe auch Inventarplan zur UVB, dort zusätzlich ergänzt).

Die Abgrenzung der Golfzone berücksichtigt ferner das separat zu bearbeitende Rodungsgesuch für die Rodungsfläche an der Gemeindegrenze Zuoz/Madulain sowie die Rodungsgesuche auf Gemeindegebiet Zuoz südwestlich der Parzelle Nr. 2882 (ca. 900 m²) und auf Parzelle Nr. 2713 (Erweiterung Spielfläche).

Bestandteil der Golfzone ist auch das Gebäude mit Umschwung auf Parzelle Nr. 2709, das in die Nutzung des Golfplatzes integriert werden soll (Werkhof).

Im Raume Resgia südlich der Parzelle Nr. 2797 (ZöBA) bis zum neuen Weg wird weiter der bestehende Kinderspielplatz der Golfzone zugeschlagen.

Die Situation bezüglich Gewerbezone Resgia hat sich als Folge der erstellten Inline-Skating Bahn, welche in diesem Raume gleichzeitig für den Engadin-Marathon genutzt wird, geklärt: Die Fläche nördlich des neuen Weges wird der Gewerbezone zugeteilt (Parz.Nr. 2928).

Auf Parzelle Nr. 2716 sind Übungsflächen für den Golfspieler vorgesehen, welche teilweise gleichzeitig vom Lyceum Alpinum als Sportflächen genutzt werden. Da ‚Golf‘ insbesondere bezüglich Bauten und Anlagen die Hauptnutzung ist, wird darauf verzichtet, den auch vom Lyceum Alpinum genutzten Flächenteil einer Sportzone zuzuteilen. Die Zweitnutzung durch das Lyceum Alpinum wird mit der Golfinteressenz vertraglich geregelt.

Traditionell werden Teile der Wiesen in Curtinatscha für reitsportliche Anlässe benutzt. Rechtlich fanden diese Anlässe bis heute in der Landwirtschaftszone statt. Abgesehen von einer bestehenden kleinen Aufschüttung für das Tribünenzelt sind für den Reitsport keine wesentlichen neuen baulichen Massnahmen notwendig. Die nur temporär vom Reitsport beanspruchten Flächen können zusätzlich von den Golfspielern genutzt werden. Es wird daher darauf verzichtet, für die temporäre reitsportliche Nutzung eine eigene Grundnutungszone vorzusehen. Für die bestehende Tribünenaufschüttung gilt eine Bestandesgarantie. Die notwendige Erweiterung der Aufschüttungsfläche als Folge der Verschiebung des Tribünenstandortes um ca. 20 m nach Osten wird im Generellen Gestaltungsplan Golf abgesichert. Die Zweitnutzung für reitsportliche Anlässe wird mit der Golfinteressenz vertraglich geregelt.

Die südliche Abgrenzung der Golfzone ergibt sich aus den im Rahmen des UVB und der Projektierungsvorbereitung durchgeführten Augenscheine und Besprechungen an Ort und Stelle mit verschiedenen Kontaktpersonen (Amtsstellen/Umweltschutzorganisationen). Mitberücksichtigt wurden dabei die Erwägungen im VP-Bericht vom 28.10.98 bezüglich der Landschaftsschutzzone.

Bei den südlich an die Golfzone angrenzenden Flächen handelt es sich um die ‚Golfrandgebiete‘ im Sinne des regionalen Richtplanobjektes Golf, für welche besondere Nutzungsbeschränkungen und -pflichten gelten (siehe Genereller Gestaltungsplan).

Im Bereiche der Parzellen Nr. 2952 und 2700 (östlich der Waldzunge) soll die Abgrenzung der Golfzone entlang des projektierten Weges verlaufen, damit auch für die Betriebsphase klare Verhältnisse bestehen. Die Arbeiten am Wegprojekt sind im Gange; die auf einer Detailabklärung beruhende projektierte Linienführung ist in die Genehmigungsakten aufgenommen worden.

4.1.3.5 Naturschutzzone

Ein (bestockter) Teil der Aue am Inn wird als Naturschutzzone ausgeschieden

4.1.3.6 Übriges Gemeindegebiet

Im Zonenplan sind die für künftige Erweiterungen der Bauzone vorgesehenen Flächen Teil des Übrigen Gemeindegebietes, insbesondere in Dorta/Pundschernaun und Chavazzaglias. Mit Ausnahme der überbauten Flächen innerhalb der Gefahrenzone 1 in Purtun sowie des Bereichs der Zufahrtspiste zum Skilift umfasst das Übrige Gemeindegebiet weiter praktisch nur noch Verkehrsflächen, keiner festen Nutzung zuweisbare Rest- und Gebirgsflächen. Auf die besonderen Umstände, welche die Zuordnung von Flächen im Raume Mareg zur Zone 'Übriges Gemeindegebiet' bedingen, wurde bereits hingewiesen.

4.1.3.6 Weitere diskutierte Grundnutzungen

Auf die Anregung zur Schaffung einer Campingzone wurde aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Vorprüfung verzichtet – u.a. auch deshalb, weil die Voraussetzungen zur Ausscheidung einer solchen Zone vorerst im Rahmen des regionalen Richtplanes zu schaffen wären.

4.1.4 Überlagerte Nutzungen

4.1.4.1 Sportzone

Die Sportzone beim Lyceum ist für die Bedürfnisse des Lyceums (teilweiser Ersatz der Flächen in Resgia) notwendig. Die heute als Sportfläche genutzte Fläche in Resgia wird nicht mehr besonders ausgeschieden. Sie ist als vertraglich abgesicherte Zweitnutzung Teil der Golfzone. Aufgrund der Besprechung mit Vertretern des Kantons wird die Sportzone beim Lyceum als überlagerte Nutzung (keine Bauzone) ausgeschieden. Ebenfalls der Sportzone zugewiesen wurden die Tennisanlage beim Konvikt, soweit sie in der Gefahrenzone 1 liegt, sowie die Schulsportflächen in Purtun.

4.1.4.2 Freihaltezone

Auf die Ausscheidung von Freihaltezonen als überlagerte Nutzung wird verzichtet. Die mit der Freihaltezone verbundenen Zielsetzungen werden mit Instrumenten des Generellen Gestaltungsplanes (Freihaltebereiche) umgesetzt.

Die im noch rechtskräftigen Zonenplan ausgeschiedene Freihaltezone zum Schutze der Dorfansicht im Raume Mareg ist in der noch ausstehenden raumplanerischen Behandlung dieser Flächen ebenfalls mit den Instrumenten des Generellen Gestaltungsplanes umzusetzen.

4.1.4.3 Archäologische Schutzzone

Mit dieser Zone geschützt werden bekannte archäologische Fundstellen, im Falle von Zuoz die Reste einer mittelalterlichen Wehranlage und Siedlung in Chastlatsch.

4.1.4.4 Archäologiezone

Dieser Zone zugeteilt werden Gebiete, in den mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Dies trifft zu im Raume Suren für die Reste einer mittelalterlichen Siedlung und in Vuorcha, wo bereits Gräber und Holzkohleschichten entdeckt wurden.

4.1.4.5 Naturschutzzone

Die Auen entlang dem Inn und am Urezzabach sind Teil der Naturschutzzone. Dabei wird für die nicht gleichzeitig der Forstwirtschaftszone unterstellte Fläche westlich der Brücke die Naturschutzzone als Grundnutzung ausgeschieden. Der Trockenstandort oberhalb Stevels wird soweit erfasst, als eine Sanierung des Weges und ein event. notwendiger Ablenkdamm am Tobeleingang noch realisiert werden können.

Die Trockenstandorte in den Hanglagen zwischen Gemeindegrenze Madulain und vorgesehener Wintersportzone sollen teilweise im Sinne eines Ersatzes für im Rahmen des Golfprojektes in Abwägung der Interessenlage allenfalls verlorenen, ökologisch wertvollen Teilflächen der Naturschutzzone zugeteilt werden. Im Bearbeitungsgebiet des Golfplatzprojektes werden besondere ökologische Massnahmen im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes „Golf“ festgelegt und mit Regeln für den Vollzug ergänzt. In diesem Gebiet wird damit eine wesentliche qualitative Verbesserung der Massnahmen erreicht.

Die u.a. auch in den Bauzonen bezeichneten Hecken und Baumgruppen gelten als überlagerte Naturschutzzone.

4.1.4.6 Landschaftsschutzzone

Die in den rechtskräftigen Plänen enthaltenen Massnahmen zum Schutze der Landschaft im Talbereich und an den Talflanken (Übergang Wald/Weide/Wiese, Terrassenlandschaft) werden im Grundsatz beibehalten (Korrektur der VP-Akten gestützt auf VP-Bericht). Ergänzt werden die rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiete mit den Terrassenlandschaften auf der linken Talseite.

Auf der rechten Talseite wird östlich von Resgia auf die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone verzichtet. Westlich von Resgia werden die Massnahmen zum Schutz dieses landschaftlich wertvollen Überganges der Talwiesen, Weiden, Waldweiden, Hochwald im Rahmen des Golfplatzprojektes speziell behandelt. Die Festlegung spezieller Funktionen der betroffenen Wald- und Landwirtschaftsflächen wird mit Instrumenten des Generellen Gestaltungsplanes gewährleistet und für den Vollzug vertraglich geregelt.

4.1.4.7 Wald- und Wildschutzzone

Auf Empfehlung des Kreisforstamtes ist zum Schutze von Fauna und Flora in den Waldbeständen im Bereiche des Skiliftes sowie auf der ganzen rechten Talseite das Begehen und Befahren dieser Waldpartien (Ausnahme Verbindung ins Val Arpiglia) einzuschränken.

4.1.4.8 Wintersportzone

Neben den Pisten der Bergbahnunternehmung werden auch das Übungsgelände, die Heimfahrtspisten der Skifahrer und die für die Langläufer präparierten Loipen mit der Wintersportzone überlagert. Wegen der intensiven Nutzung des Talbereiches durch den Langlaufsport erscheint es zweckmässig, eine flächige Ausscheidung vorzunehmen. Im Bereiche des vorgesehenen Golfplatzes sind die Loipen zu gewährleisten.

4.1.4.9 Grundwasserschutzzone

Die für die Grundwasserfassung in Suotarivas 1981 (OP-Revision) rechtskräftig ausgeschiedene Grundwasserschutzzone wird beibehalten (keine Korr. entsprechend Schutzzone S III gemäss Schutzzonenplan RB 1609 vom 19.06.1989).

4.1.4.10 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen im Talbereich wurden von der Expertenkommission III überarbeitet und in Form des Planes 'Zonas da privel' 1:5'000 von dieser am 28.06.96 verabschiedet.

Diese überarbeiteten Gefahrenzonen wurden in den Zonenplan übernommen. Anlässlich der Revision von 1981 wurden die Standorte von Maiensässen im Einvernehmen mit dem Kreisforstamt (und der Expertenkommission) aufgrund des teilweise Jahrhunderte alten Bestandes der Maiensässe der Gefahrenzone 2 zugewiesen. Diese Tatsache ist bei der Überarbeitung der Zonen übersehen worden. Das Kreisforstamt wird ersucht, diese Fälle soweit nachzutragen, als sie im Perimeter der detaillierten Ausscheidung der Gefahrenzonen liegen.

Perimeter der detaillierten Ausscheidung der Gefahrenzonen

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Wald (WaG) und die Verordnung über den Wald (WaV) hat die Regierung im Entscheid vom 15.12.98, Prot.Nr. 2403 Grundsätze für die Gefahrenzonenausscheidung genehmigt und beschlossen, dass das Forstinspektorat die dazu notwendigen Weisungen erlässt. Aufgrund dieser Weisungen des Forstinspektorates sind in den Gemeinden jene Perimeter zu bezeichnen, in denen eine detaillierte Gefahrenzonenausscheidung gestützt auf zu erstellende Gefahrenkataster gemäss WaG (nicht nur für Lawinen, sondern auch Steinschlag, Murgänge, Überflutungen usw.) durchzuführen ist (Erfassungsbereiche). Dieser Erfassungsbereich ist durch die Kreisforstämter nach einheitlichen, kantonalen Kriterien zu bestimmen. Für die Gemeinde Zuoz ist dieser Erfassungsbereich im Dezember 1999 noch nicht definiert.

Im Rahmen der OP-Revision wurde daher davon ausgegangen, dass der Erfassungsbereich mit den Perimetern der Zonenpläne 1:2'000 über das Siedlungsgebiet identisch ist.

4.1.4.11 Materialablagerung

Auf die Materialablagerungszone ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung zu verzichten. Für grössere Vorhaben sind regionale Standorte ausgeschieden worden. Kleinere Materialdeponien wie sie im Raume Suotarivas vorgesehen sind, können als Rekultivierungsmassnahme (resp. Böschungsanpassung im Bereiche des Scheibenstandes der komunalen Schiessanlage) erklärt und im BAB-Verfahren bewilligt werden.

4.1.5 Weitere Massnahmen im Zonenplan

- Die Bestockungen mit einer Fläche unter 800 m² werden, soweit sie nicht als Wald betrachtet werden, als zu erhaltende Baumgruppen und Hecken bezeichnet. Ihr Bestand ist zu erhalten.
Diese Baumgruppen und Hecken werden im Zonenplan nur in jenen Bereichen aufgeführt, die nicht auch von einem Generellen Gestaltungsplan erfasst werden.

- Entlang den statischen Waldgrenzen werden Baulinien aus Quartierplänen (Davous Crasta, Surmulins) in die Grundordnung übernommen, soweit deren Bestand eine Unterschreitung des zulässigen kantonalen Waldabstandes bedingt. Im Gebiet des Lyceums wird der gesetzliche Waldabstand von 10 m mit einer Baulinie auf das Erweiterungskonzept gemäss Generellem Gestaltungsplan abgestimmt. Eine Reduktion des Waldabstandes unter 10 m ist entlang bestehender Bauten und im Bereiche des Arvenhauses (Abstand 6 m statt Erweiterung der Rodungsfläche) vorgesehen.
Für die als Folge aktueller Bauvorhaben notwendigen Rodungsflächen sind projektbezogene Rodungsgesuche (Erweiterung Arvenhaus) durchgeführt und übernommen worden.
- Die Lärmempfindlichkeitsstufe III für die vorbelasteten Flächen entlang dem RhB-Trasse werden speziell dargestellt.

4.2 Generelle Gestaltungspläne

4.2.1 Dorfgebiet 1:1'000

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) basiert auf dem rechtskräftigen GGP, dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), dem Inventar der Denkmalpflege, den Erfahrungen des Gemeinderates in der Anwendung gestalterischer Bestimmungen und der Wertung dieser Grundlagen durch die vorberatende Arbeitsgruppe.

Der umfassende Schutz von Einzelbauten wird auf die 3 Sakralbauten, die Planta-Häuser und das Haus Poult beschränkt.

Die restlichen Bauten werden als erhaltenswert bezeichnet. Was im Einzelfalle zu erhalten ist, ist aus den umfangreichen Materialien im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Durch die umfangreichen Umnutzungen und Sanierungen der vergangenen (30) Jahre lässt sich der sehr unterschiedliche Erhaltungszustand der historisch bedeutenden Bausubstanz in den vorhandenen Bauten nicht derart klassieren, dass dem Gemeinderat für die Mehrzahl der Fälle eine klare Handlungsanweisungen alleine mit den Festlegungen im GGP gegeben werden kann. Detailabklärungen und eine nach Bedarf externe Beratung (Bauberatung) erlauben einen adäquateren Umgang mit den wertvollen Kulturgütern. Die vorhandenen Unterlagen können im Rahmen dieser Abklärungen nicht unbeachtet bleiben. Sie sind zudem eine Informationsquelle, die auch den Bauherren zur Verfügung steht.

Für die Erhaltung des Gesamtbildes des öffentlichen Aussenraumes werden innerhalb des abgegrenzten Erhaltungsbereiches die geschlossene Bauweise örtlich festgelegt. Die Abwicklung der Fassaden, die Platz- und Gassenräume definieren, werden mit Baugestaltungslinien in ihrer heutigen Form gesichert.

Damit die weitere bauliche Entwicklung und Ergänzung im Dorfkern nicht mit allgemein geltenden Baumassen über einen Leisten beurteilt werden muss, bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan die den Charakter des Dorfkernes prägenden Hof- Garten- und Strassenräume. Diese sollen in ihrem Bestand und ihrer Wirkung erhalten bleiben. Das Baugesetz verzichtet auf das Instrument des Hofstattrechtes gemäss EGzZGB, da damit Umbauten nur innerhalb des heutigen Baukubus möglich sind. Damit könnten im Einzelfalle durchaus mögliche Erweiterungen oder auch Verbesserungen an einem bestehenden Baukubus nicht umgesetzt werden. Das Baugesetz sieht daher vor, dass für die Beurteilung von Um-, Erneuerungs- und Erweiterungsbauten der bestehende Baukubus die Ausgangssituation definiert. Diese kann im Rahmen des erweiterten Baubewilligungsverfahrens (zwingende Vororientierung der Baubehörde durch den Bauherren) soweit modifiziert werden, als benachbarte Bauten und der Charakter des Aussenraumes dies zulassen. Eine solche

Festlegung der im Einzelfalle zu beachtenden Randbedingungen ist nur möglich, wenn zwischen Gemeinde und Bauherr ein frühzeitiger Kontakt besteht.

4.2.2 Lyceum Alpinum 1:1'000

Die baulichen Bedürfnisse des Lyceums Alpinum lassen sich nicht mit allgemeinen Nutzungs- und Baumassvorschriften im Baugesetz abdecken. Im Generellen Gestaltungsplan, der sich aus einer Situation, einer Ansicht und einer ergänzenden Beschreibung zusammensetzt, werden die in dieser Zone zulässigen Nutzungen und maximalen Abmessungen sowie Dachformen örtlich festgelegt.

4.2.3 Golf 1:2'000

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) Golf erfasst die Flächen, für welche gestalterische Aspekte für das Projekt Golf oder in Begleitung des Projektes zu behandeln sind. Dies ergibt sich u.a. auch aus dem regionalen Richtplanvorhaben Golf, welches vom Golfgebiet und vom Golfrandgebiet spricht.

Der GGP wird nach den Grundsätzen der stufengerechten Planung erstellt, d.h. er enthält generelle grundeigentümerverbindliche Regelungen die im Nachgang im Baubewilligungsverfahren einzuhalten und örtlich und sachlich im Rahmen des gegebenen Ermessensspielraumes durchzusetzen sind. Ein Ermessensspielraum ist schon deshalb gegeben, weil notwendige Aussagen aus der Plangrundlage nicht entnommen werden können, nicht alle Festsetzungen zum Zeitpunkt der Genehmigung des GGP örtlich eindeutig abgegrenzt werden können oder müssen und notwendige Detaillierungen oft auch dreidimensionale oder weitergehende sachliche Beschreibungen enthalten müssen. Damit der Ermessensspielraum für das Baubewilligungsverfahren absehbar begrenzt bleibt und die als wesentlich erachteten Detailvorgaben im voraus dokumentiert sind, verlangt die Zonenbestimmung ein behördenverbindliches Inventar (Inventar der schützenswerten Landschafts-, Natur- und Kulturobjekte), das beim GGP Golf und dessen Vollzug zu beachten ist. Ein solches Inventar ist auch Teil des UVB und kann in der im UVB enthaltenen Form zum Inventar gemäss Baugesetz erklärt werden. Das behördenverbindliche Inventar gemäss Baugesetz verknüpft damit den Generellen Gestaltungsplan resp. die Baubewilligungsakten mit den Abklärungen und Empfehlungen im UVB.

Der GGP enthält somit insbesondere jene Elemente, die Randbedingungen setzen für die Anlage des Golfplatzes. Darunter fallen vor allem geschützte Kultur- und Naturobjekte, zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken. Wo solche Elemente fehlen, besteht folglich für die Anlagen des Golfplatzes ein grösserer Gestaltungsspielraum. Der Gestaltungsspielraum ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass eine Golfzone als Grundnutzung vorliegt und damit ein Rahmen für bauliche Massnahmen gegeben ist, andererseits dass sich alle zulässigen Massnahmen aufgrund des Baugesetzes in den ebenfalls gegebenen Rahmen der Landschaft einzuordnen haben.

Dass diese im GGP und Baugesetz festgelegten Rahmenbedingungen eingehalten werden, ist Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens.

Der Kontinuität der Entscheidungen von der Vorprojektierung, der Schaffung der Grundlagen in der kommunalen Grundordnung, der Detailprojektierung mit UVP und bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens dienen soll auch die Bestimmung im Baugesetz, dass eine fachliche Begleitung durch Dritte vorzusehen ist.

- Massnahmen im Golfrandgebiet

Das Golfrandgebiet im Sinne des regionalen Richtplanes umfasst die Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen und -pflichten. Diese Bereiche überlagern Flächen der Land- resp. Forstwirtschaft. Die Rechtswirkung dieser Bereiche ist im Baugesetz ausdrücklich definiert. Die baugesetzlichen Bestimmungen sind insofern allgemein gehalten, als sie keinen Bezug nehmen zum konkreten Objekt Golf und damit auch in anderen denkbaren Fällen angewendet werden können.

Die im Einzelfalle notwendigen Bewirtschaftungs- und Nutzungsaufgaben sind in Vereinbarungen zwischen den unmittelbar betroffenen Grundeigentümern, dem Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement des Kantons Graubünden und allenfalls betroffenen Dritten festzulegen. Die Bestimmung im Baugesetz verlangt zudem, dass in dieser Vereinbarung auch die Finanzierung der Massnahmen zu klären ist. Im Falle des Objektes Golf hat die Golfinteressenz zumindest teilweise für die Finanzierung gerade zu stehen; sie wird teilweise aber auch die verlangte Bewirtschaftung durchführen. Im GGP Golf wird festgehalten, dass die Golfinteressenz bei allen bezeichneten Flächen bei der vertraglichen Regelung Vertragspartner ist, da die vorgesehenen Massnahmen als Ersatzmassnahmen zulasten des Golfprojektes gelten.

Das mit diesen Planungsinstrumenten vollzogene Konzept ersetzt die im rechtskräftigen Zonenplan ausgeschiedene Landschaftsschutzzone und geht insofern weiter, als mit den neuen Festlegungen nicht nur ein Schutz der Landschaft deklariert wird, sondern auch Regelungen für den Vollzug festgeschrieben werden.

- Massnahmen im Golfgebiet

Die im Baubewilligungsverfahren zu beachtenden Randbedingungen werden mit den geschützten Natur- und Kulturobjekten (Ackerterrassen, Steinmauern, Lesehaufen usw.) sowie den zu erhaltenden Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken definiert. Diese wurden gestützt auf eine Bestandesaufnahme, welche im Inventar der schützenswerten Landschafts-, Natur- und Kulturobjekte dargestellt ist, in den GGP übernommen. Für detaillierte Angaben zu den Objekten verweist der GGP auf den Inventarplan resp. über den Inventarplan auf den UVB.

Für die unterschiedlichen Nutzungen werden im Gestaltungsplan verschiedene Bereiche ausgeschieden. Dabei soll die Legende zum Plan soweit selbsterklärend sein, dass zu den einzelnen Bereichen nicht noch in jedem Falle ergänzende Definitionen im Baugesetz notwendig werden.

Für den Spielbetrieb werden die Bereiche Abschlag, Spielbahn, Green und Wasserflächen bezeichnet. U.a. für den Abschlag im östlichen Teil von Parzelle Nr. 2700 sind bereits detaillierte Absprachen zusammen mit Vertretern des ANL und der Umweltschutzorganisationen im Gelände erfolgt. Diese Absprachen sind aufgrund des Inventars mit den Randbedingungen Geländeterrassen, Steinhaufen, Einzelbäume und Baumgruppen im GGP mit den Elementen geschützte Naturobjekte und zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen nicht ganz vollständig erfasst, sodass zusätzlich über den Inventarplan auf die Beschreibungen im UVB verwiesen wird. In allen Fällen gilt, dass bei der Erstellung der Spielanlagen die geschützten und zu erhaltenden Objekte zu beachten sind und nicht beseitigt werden dürfen.

Für besondere bauliche Anlagen des Golfplatzes: Betriebsgebäude, gedeckter Abschlag, Blitzschutzhäuschen werden die Standorte bezeichnet.

Einzelne Greens und Abschläge liegen in unmittelbarer Nähe des aktuellen Waldbestandes gemäss Aufnahme der Waldgrenze durch das Kreisforstamt und Vermessung durch den zuständigen Geometer.

Da grundsätzlich Bauten und Anlagen einen Abstand von 10 m ab Waldgrenze einzuhalten haben, müssten für solche Standorte Rodungen vorgesehen werden. Da es sich bei der Anlage von Greens und Abschlägen im wesentlichen um Terrainveränderungen handelt, können die Zielsetzungen des kantonalen Waldabstandes (Schutz von Personen und materiellen Werten, Zugang zum Wald, Schutz des Bestandes vor Beschädigung durch baulichen Massnahmen) im Einzelfalle jedoch auch mit reduzierten Waldabständen erfüllt werden. Da im Einzelfalle zu entscheiden ist, welche Reduktion des Waldabstandes aus forstlicher Sicht vertretbar ist, sieht der Generelle Gestaltungsplan keine Baulinie mit festem Waldabstand vor. Reduzierte Waldabstände im

Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit d) ABzKWaG sind fallweise nach forstlichen Kriterien (Schutz des Wurzelraumes) festzulegen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einer Ausnahmegewilligung zu erteilen (siehe Richtlinien betr. Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1.1.1998). Das Forstinspektorat hat diese Lösung einer Bezeichnung der Abschnitte von Waldgrenzen im GGP, für die reduzierte Abstände festzulegen sind, vorgezogen.

Der Bereich der ‚Driving Range‘ besteht eine Zweitnutzung durch das Lyceum Alpinum als Spiel- und Sportfläche. Die Erstellung neuer Anlagen für diese Zweitnutzung wird durch die vorrangige Nutzung als Golfplatz eingeschränkt. Mögliche Zusatzanlagen sind Leichtathletik-Aussenanlagen, Schutznetze usw..

Die Zweitnutzung durch reitsportliche Anlässe ist dagegen etwas intensiver bezüglich baulicher Anlagen. Im Bereich Reitflächen sollen Abzäunungen, Übungshindernisse sowie geringfügige Terrainveränderungen insbesondere als Vorbereitung für temporäre Anlagen von Veranstaltungen zulässig sein. Notwendig ist zudem eine Verlegung des Tribünenplatzes um ca. 20 m nach Osten, was mit einer Erweiterung der Aufschüttung für die Tribüne verbunden ist.

Als Betriebsgebäude/ Werkhof kann ein bestehende Gebäude genutzt werden (Erweiterungen im BAB-Verfahren).

Die nicht dem Forstrecht unterstehenden Hecken und Baumgruppen, sind zu erhalten, ebenso die bezeichneten Einzelbäume. Die Details der Erhaltung und Pflege sind im Betriebsreglement zu regeln.

Die Anlage neuer Bepflanzungen soll in Zusammenarbeit mit den kommunalen Forstorganen erfolgen.

Die bestehenden Bachläufe sind in die Golfplatzanlage zu integrieren.

Im Übrigen gelten sowohl für neue Bepflanzungen als auch für die Anlage von Hindernissen und Terrainveränderungen neben den im GGP formulierten Grundsätzen die allgemeinen Grundsätze der Einordnung in die bestehende Landschaft.

Die Details der Nutzung und Pflege der einzelnen Flächentypen (Greens, Fairways, Roughs, Restflächen) soll gestützt auf das Baugesuch im Betriebsreglement geregelt werden.

4.3 Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiet 1:2'000

Im Generelle Erschliessungsplan sind aufgeführt:

- Strassen und Wege:

Mit Ausnahme der Privatstrassen werden die Strassen nach Funktion dargestellt.

Im Bereiche der Baugebiete wird die kantonale Verbindungsstrasse als Sammelstrasse resp. Dorfstrasse bezeichnet.

Als Sammelstrasse neu vorgesehen ist eine kleine Ostumfahrung ab Bahnhof. Sie dient einerseits der Entlastung des Dorfkerns und andererseits auch als Zubringer zum vorgesehenen Standort einer Sammelparkierungsanlage in Mareg. Aufgrund einer Eingabe im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wird bei der Projektausarbeitung jedenfalls noch geprüft, ob die Sammelstrasse auch ab Bahnhofplatz über eine verbreiterte RhB-Brücke (Koordination mit Ausbau RhB: Verlängerung Doppelspur) geführt werden kann.

Als Dorfstrassen werden alle Strassen im Dorfkern bezeichnet, die sowohl Sammel- als auch Erschliessungsfunktionen haben. Neu vorgesehen war die Verbindung vom Parkplatz Lyceum (Parz. 2424, 2372) nach Plangnuola, die die Erschliessung von Surmulins und Survih verbessern und den Dorfplatz entlasten sollte. Die Gemeindeversammlung hat dieses Vorhaben jedoch abgelehnt, genauso wie die vorgesehene Strassenverbindung südlich der Sportanlagen in Purtun.

- Als Erschliessungstrassen werden alle übrigen Strassen zur Erschliessung der Bauzonen bezeichnet. Neu vorzusehen ist die Zufahrt zur Sammelparkierung in Mareg (Berücksichtigung der Situation Mareg, siehe Bemerkungen zum Zonenplan).
- Die Erschliessung von (Davous) Crasta (QP) kann über eine neue Privatstrasse als Notzufahrt erfolgen. Grundsätzlich ist die Parkierung für die Bauten im Quartier aber in der Sammelanlage zu lösen.
- Für die Erschliessung des Werkhofes Golf wird die Zufahrt ab Resgia über den im östlichen Teil bestehenden und im Bereiche der Parzelle Nr. 2709 neu anzulegenden Landwirtschaftsweg benutzt.
- Als Land- und Forstwirtschaftswege sind im Erschliessungsplan alle der Land- oder Forstwirtschaft dienenden Wege aufgenommen. Doppelfunktionen solcher Wege werden zusätzlich dargestellt, ohne dass für eine der dargestellten Funktionen (Land- und Forstwirtschaftsweg/Wanderweg) Prioritäten gesetzt werden. Zur Entflechtung der Konflikte zwischen Golfplatzbenutzer und anderen Aktivitäten (Wandern, Radfahren, Reiten Bewirtschaftung) ist das bestehende Wegnetz teilweise zu korrigieren und zu ergänzen. Korrekturen sind am Landwirtschafts-Radweg auf Parzelle Nr. 2709 in Curtinatscha notwendig. Ein fast gänzlich neuer Weg ist zwischen Parz.Nr. 2952 und Nr. 2700, zwischen Nr. 2695/96 und im Bereiche südlich und westlich Nr. 2682 zur Erschliessung der Waldpartien und Landwirtschaftsflächen am südlichen Hangfuss und teilweise als Ersatz der Wanderwegverbindung Resgia-Madulain anzulegen. Der bestehende Forstweg im Hang wird an der Gemeindegrenze zu Madulain mit einer projektierten Verbindung nach Madulain fortgesetzt.
- Als Fusswege gelten alle Verbindungswege im Bereich des Baugebietes.
- Die Wanderwege basieren auf dem Inventar der kantonalen Fachstelle (Korrekturen erwähnt), auf dem regionalen Richtplan Wege sowie den komunal begründeten Wegverbindungen.
- Die Radwegverbindung auf der rechten Talseite entspricht dem regionalen Richtplan. Die Verlegung im Raume Curtinatscha ist eine Folge des Golfplatz-Projektes.
- Alle Verbindungswege für die Golfplatzbenutzer sollen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden; so insbesondere auch die Fusswegverbindung südlich Parz.Nr. 631 Richtung Gemeindegrenze (Annahme: Keine Rodung notwendig).

- Öffentliche Verkehrsmittel:

- Die Gemeinde betreibt in der Wintersaison einen Ortsbus. Die Haltestellen konnten in den vergangenen Jahren im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern gesichert werden, sodass Massnahmen im Generellen Erschliessungsplan zur Sicherung des Betriebes des Ortsbuses nicht notwendig sind.
- Die Gemeinde Zuoz ist zudem in das jüngste Konzept des regionale öffentlichen Verkehrs mit weiteren regionalen Buslinien eingebunden.
- Die von der RhB vorgesehene Verlängerung der doppelspurigen Geleiseführung im Stationsbereich stützt sich auf Projektangaben der RhB. Im Zonenplan ist der notwendige Flächenbedarf bei der Ausscheidung der Bauzonen berücksichtigt worden.

- Parkierung:

Die Parkierungsanlagen werden mit Instrumenten des Generellen Erschliessungsplanes gesichert (Bezeichnung des Standortes und allenfalls Abgrenzung der betroffenen Flächen).

- Der Einsatz eines Ortsbuses und der flankierenden Massnahmen im Dorfzentrum bedingen eine Zentralisierung des öffentlichen Parkplatzangebotes an der Peripherie des Dorfkernes.
- Sammelparkierungsanlagen, in welchen die baugesetzlich verlangten Parkierungsplätze der angrenzenden Bauzonen als auch Plätze für Besucher von Zuoz angeboten werden können sind in Pro Sur (30 Plätze) und Mareg (mind. 60 Plätze) vorgesehen. Für den Standort Mareg bietet sich als Alternative und/oder Ergänzung auch der Standort bergseits der Dorfeinfahrt an. An diesem Standort ist event. auch eine Koordination mit

den Parkierungsbedürfnissen des Lyceums Alpinum möglich. An allen Standorten soll die Anlage soweit als möglich unterirdisch erstellt werden.

In den Spitzenzeiten (Winterbetrieb) ist es dank des Ortsbuses möglich (d.h. für den Benutzer ausreichend attraktiv), die Plätze am Bahnhof und insbesondere in Resgia für die externen Skifahrer bereit zu halten. Für die Parkplätze in Resgia ist eine Mehrfachnutzung (Golf, Ausgangspunkt Wandern, Langlauf, Besucher von Zuoz) möglich.

Bei der neuen Zubringerbahn in das Skigebiet ab Champatsch wird eine weitere Sammelanlage vorgesehen. Die Behandlung dieses Gebietes im Zonenplan erlaubt (ÜG) wurde so gewählt, dass für die definitive Anlage zwei noch zur Diskussion stehende Lösungen möglich sind.

Damit die Sammelparkierungsanlagen auch für die gemäss Baugesetz zu erstellenden Parkplätze genutzt werden, sind die Einzugsbereiche, in denen die Schaffung dieser Parkplätze in den Sammelanlagen verfügt werden kann, ebenfalls abgegrenzt. Damit sind diese Sammelanlagen analog der Werkleitungen und Strassen Teil der kommunalen Infrastruktur. Bei der Erstellung sind die Gesichtspunkte der (solidarischen) Finanzierung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird die Anpassung des Parkplatzregimes und der Parkplatzbewirtschaftung im Dorfkern unabhängig des Generellen Erschliessungsplanes Teil des Vollzuges sein.

- Touristische Transportanlagen:

Die im regionalen Richtplan vorgesehene Zubringeranlage von Champatsch nach Chastlatsch wurde in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

- Beschneiungsfläche mit Infrastruktur:

Die bereits genehmigte Beschneiungsfläche mit den zugehörigen Leitungen, Hydranten und Sonderbauwerken werden ohne Änderungen übernommen. Zusätzlich sind die vorgesehenen Erweiterungen nördlich Champatsch und in Chastlatsch Bestandteil des Generellen Erschliessungsplanes.

- Werkleitungen:

Die bestehenden, öffentlichen Wasser- und Kanalisationsleitungen, die zugehörigen Bauwerke wie Pumpstationen, Reservoirs, Hydranten, Sammelkanal usw. sind gestützt auf aktuelle Feldaufnahmen eingetragen.

Der Werkhof Golf ist an die kommunale Wasserversorgung und Kanalisation anzuschliessen.

Für die Bewässerung/Entwässerung der Golfplatzanlagen sieht das Projekt einen Wasserbezug aus dem kommunalen Netz (Zustimmung des Gemeinderates gemäss Beschluss vom 7.9.99) vor.

Die zugehörigen Linienführungen dieser Leitungen und der/die Standorte allfälliger Zapfstellen für die Bewässerung von Greens und Abschlägen sind Bestandteil des Ausführungsprojektes und im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen; ebenso die vorgesehenen Entwässerungen und allfälligen Klärsysteme. Dabei sind die Schlussfolgerungen aus dem UVB zu beachten.

- Energieversorgung/Kommunikation:

Die Angaben zur Energieversorgung beschränken sich auf die Bezeichnung der Standorte von Trafostation. Die Standorte von Verteilstationen werden im Rahmen von Quartierplänen resp. Baubewilligungsverfahren festgelegt. Eine allfällige Verlegung der 50 kV-Leitung im Raume Golf wird hingegen nicht behandelt, da einzig nicht näher definierte Vorbehalte seitens des Werkeigentümers angemeldet wurden.

Bis dato sind auch keine Antennenstandorte auf Gemeindegebiet von Zuoz angemeldet.

- **Kehrichtsammelstellen:**

Die Bezeichnung von Standorten für die Sammlung des Kehrichts stellt einen Zwischenstand dar. Grundsätzlich sollen höchstens Standorte bezeichnet werden, die für die Sammlung mehrerer Kehrichtarten bestimmt sind, allenfalls Konflikte (Lärm) zu bereinigen sind und wo keine gütliche Einigung mit den Grundeigentümern möglich ist. Die von der Gemeinde vorzusehenden Angebote und Massnahmen hängen zudem noch von hängigen regionalen resp. kantonalen Massnahmen der Abfallentsorgung ab.

- **Siedlungsgebiet:**

Zur Information werden die Flächen des Siedlungsgebietes (Bauzonen erweitert) angegeben. Da auch in den Flächen für landwirtschaftliche Hochbauten erhöhte Erschliessungsanforderungen zu erfüllen sind, sind diese Flächen Teil des dargestellten Siedlungsgebietes.

4.4 Zonenplan ganzes Gemeindegebiet 1:10'000

- **Landwirtschaftszone**

Die Landwirtschaftszone erstreckt sich über alle Flächen, die als Maiensäss, als Alp oder Weide landwirtschaftlich genutzt werden.

- **Forstwirtschaftszone**

Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone stützt sich auf die Informationen des Übersichtsplanes sowie Angaben des Kreisforstamtes ab.

- **Naturschutzzone**

Die Naturschutzzone in Muntatsch wird für die Kernbereiche des Moores als Grundnutzung ausgeschieden. Im Einflussbereich oberhalb des Flachmoores wird die landwirtschaftliche Grundnutzung im Sinne einer Pufferfläche mit der Naturschutzzone überlagert. Die gleichzeitige Überlagerung mit der Wintersportzone (Nutzung als Skipiste mit Pistenpräparierung) wird für vertretbar betrachtet.

- **Landschaftsschutzzone**

Die Landschaftsschutzzone erstreckt sich über die Flanken von Piz Blaisun, Piz Kesch, Porta d'Es-cha bis Piz Val Müra und wird im Süden gemäss BLN-Objekt 1905 (Piz Kesch-Dukangebot) abgegrenzt. Im Gebiet Viruola wird der Konflikt zwischen touristischer Nutzung und Landschaftsschutz zugunsten der Erweiterung des erschlossenen Skigebietes entschieden.

Im südlichen Teil des Gemeindegebietes werden das ganze Val Lavirun und das Val Chamuera, das Val Arpiglia sowie die Bergflanken zwischen Piz Mezsaun und Piz Arpiglia oberhalb der Waldgrenze mit der Landschaftsschutzzone überlagert.

- **Wald- und Wildschutzzone**

Die ganze rechte Talflanke mit God Laviners und God Averts wird mit der Wald- und Wildschutzzone überlagert. Ausgenommen bleibt die Verbindung (Aufstieg und Abfahrt) ins Val Arpiglia.

Wintersportzone

Die Wintersportzone wird im Raume Viroula-Val Bos-chetta auf die projektierten Wintersportgebiete erweitert. Die intensiv genutzte Tourenabfahrt aus dem Val d'Es-cha wird ebenfalls in die Wintersportzone aufgenommen.

Quellwasserschutzzone

Die Quellschutzzonen für die Quellfassungen Val d'Urezza (obere Zone) und Pro Pesch wurden im Rahmen der Sanierung dieser Quellfassungen im summarischen Verfahren abgegrenzt (Schlussbericht Februar 1995: gewässerschutzrechtlichen Schutzzonenauscheidungen nach Art. 23 der kant. Gewässerschutzverordnung). Die übrigen Quellgebiete dienen nicht der Wasserversorgung Dorf (siehe Gen.Erschliessungsplan). Sie werden jedoch genutzt für die Versorgung von Alpen, Maiensässen und der Chamanna d'Es-cha. Eine summarische Ausscheidung für diese Quellgebiete hat nicht stattgefunden (in Prüfung). Die vorsorgliche Gebietsabgrenzung (im Sinne eines summarischen Verfahrens) stammt aus der aktuellen Gewässerschutzkarte.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden detailliert nur im festgelegten ‚Fenster‘, entsprechen dem Gefahrenzonenplan ‚Zonas da privel‘ 1:5'000 vom 28.06.96 ausgeschieden. (Standort für die vorgesehenen touristischen Anlagen im Raume Pizzet/Viruola). In diesem Falle wurde ein ‚Fenster‘ mit detaillierter Gefahrenzonenauscheidung definiert. Der ganze restliche Teil des Planperimeters 1:10'000 liegt sicher nicht im noch zu definierenden Erfassungsbereich einer detaillierten Gefahrenzonenauscheidung. Mit einem Hinweis wird im Zonenplan auf die fehlende detailliert Ausscheidung aufmerksam gemacht. Bei Bauvorhaben in diesen Gebieten ist künftig im BAB-Verfahren die Frage der Gefahrensituation zu klären.

Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet erstreckt sich praktisch nur noch über Gebirgsflächen und Ödland.

Geschützte Naturobjekte

Die Wasserfälle in Vallatscha und Val Arpiglia werden als Naturobjekte geschützt.

4.5 Genereller Erschliessungsplan ganzes Gemeindegebiet 1:10'000

Touristische Erschliessungsanlagen

Im Gebiet Viruola/Pizzet sind zwei neue Beschäftigungsanlagen sowie eine kurze Verbindungsanlage vorgesehen. Sie erlauben dem Betreiber der Skiliftanlagen, dem Skifahrer ein snowsicheres Skigebiet anbieten zu können. Die Vorabklärungen dafür und Vorentscheide sind im Rahmen der Bearbeitung des regionalen Richtplanes bereits erfolgt.

Wanderwege

Das Wanderwegnetz deckt sich mehrheitlich mit dem Inventar der Fachstelle. Eine Verschiebung ergibt sich wie bereits erwähnt im Raume des Golfplatzes; auf die linke, westliche Seite verlegt wird der Wanderweg von

Landinas Richtung God Laviners. Einige wenige Ergänzungen vor allem im Siedlungsbereich sind im kommunalen Interesse.

4.6 Baugesetz

Das kommunale Baugesetz stammt in seinen Grundzügen aus dem Jahre 1975. Es hat sich inhaltlich im wesentlichen bis heute bewährt. Da in den vergangenen 10 Jahren im übergeordneten Recht etliche Rahmenbedingungen und Vollzugspflichten den Aufgabenkatalog der Gemeinde aufstockten, schien eine formelle Neubearbeitung des Baugesetzes unter Angleichung an das Musterbaugesetz sinnvoll.

Die Systematik wurde im Rahmen der Revision deshalb gänzlich neu dem MuBauG 95 angepasst.

In der revidierten Form umfasst das Baugesetz 128 Artikel, 19 mehr als das bestehende. Die Version ‚Gemeindeversammlung‘ des Baugesetzes weist in Klammern auf die Artikel-Nummer im Baugesetz vom 17.12.81 hin. Diese alten Artikel-Nummern werden im Genehmigungsexemplar zuhanden der Regierung gestrichen.

Als vor allem im Baubewilligungsverfahren wirkende wesentliche Änderungen ist die Bemessung der Firsthöhe neu bis Oberkant Dachfläche und die neu definierte Berechnung der Ausnützungsziffer speziell zu erwähnen. Bei beiden Änderungen wurde auf das heute geltende Recht insofern Rücksicht genommen, dass die maximal zulässigen Masse für die Firsthöhe und die Ausnützungsziffer angepasst, d.h. erhöht wurden. Bestehende Bauten sind in aller Regel auch mit der neuen Berechnungsart gesetzeskonform. Die Praxisänderung führt bei neuen Bauten zu keiner Schmälerung der baulichen Möglichkeiten.

Bemerkungen zu neuen Inhalten und einzelnen Artikeln:

Art. 14 Genereller Gestaltungsplan

Die Nachteile des Hofstattrechtes (Vorbehalt des Nachbarrechtes, keine Korrektur am unzweckmässigen oder unbefriedigenden Umfang der Altbaute) werden mit den neuen Instrumenten des Gestaltungsplanes (Bau- und Baugestaltungslinien, Freihalte- und Strassenbereiche usw.) und des Behandlungsverfahrens (siehe Art. 119) aufgehoben, ohne dass von der Grundidee des Hofstattrechtes gänzlich abgewichen wird.

Art. 15 Genereller Erschliessungsplan

Der GEP sieht die rechtliche Möglichkeit vor, entsprechend dem Leitbild Massnahmen zur Verkehrsberuhigung oder für die Durchsetzung eines Parkierungskonzeptes in der Grundordnung festzulegen.

Bauvorschriften

Die allgemeinen Bauvorschriften haben sich grundsätzlich bewährt. Geringfügige Korrekturen sind:

Art. 21 Dächer

Dachaufbauten dürfen bis zu einem Fünftel der entspr. Fassadenlänge betragen

Art. 26 Wald- und Gewässerabstand

Der Waldabstand wird für Niederwald neu auf 5 m, für Hochwald auf 10 m festgelegt (kantonale Vorgaben). Das bestehende Recht verlangt für alle Waldarten einen Abstand von 14 m.

Art. 28 Zu- und Ausfahrten

Neu ist die Möglichkeit, gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrten sowie die Nutzung durch Dritte vorschreiben zu können.

Art. 29 Pflichtparkplätze

Anpassung und Präzisierung der BGF Vorgaben je Parkplatz..

Art. 31 Parkierung in Sammelanlagen

Die im Generellen Erschliessungsplan (GEP) bezeichneten Sammelanlagen werden analog der Werkleitungen als gemeinschaftliche Infrastrukturanlagen betrachtet. Innerhalb der ebenfalls im GEP abgegrenzten Einzugsperimeter können Grundeigentümer verpflichtet werden, sich für die Pflichtparkplätze in den Sammelanlagen einzukaufen.

Art. 34 Wohnhygiene

Abs. 1 dieses Artikels ist zusammen mit Art. 65 Abs. 4 zu sehen.

Zonenvorschriften

Obwohl die Zonenbestimmungen redaktionell den Vorgaben des MuBauG angepasst werden, werden sie inhaltlich vom bestehenden Baugesetz übernommen.

Art. 44 Dorfkernzone

Neue Landwirtschaftsbetriebe sollen in der Dorfkernzone nicht zulässig sein. Für zwei noch mögliche Aussiedlungsbetriebe wird die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten erweitert.

Für Umbauten, Erneuerungen, Zweckänderungen und Ersatz bestehender Hauptbauten soll das vorhandene Bauvolumen die Beurteilungsgrundlage bilden. D.h., dass die Idee des Hofstattrechtes in dem Sinne angewendet werden soll, dass ein gestalterisch nicht befriedigender Zustand verbessert und auch ortsbaulich und nachbarrechtlich vertretbare geringfügige Erweiterungen resp. Zweckänderungen möglich sind.

Art. 47 Gewerbe- Wohnzone

Wohnräume von max. 50% der realisierten BGF dürfen nur zusammen mit gewerblichen Nutzungen (im gleichen Gebäude) erstellt werden.

Art. 48 Gewerbezone

In der Gewerbezone sollen nur Schlafräume für das überwachende Betriebspersonal möglich sein..

Art. 50 Zone Lyceum Alpinum

Es sind ausschliesslich Bauten für den Internats- und Schulbetrieb zulässige. Erweiterungen sind unter den Randbedingungen des Generellen Gestaltungsplanes möglich. Zusätzliche Quartierplanverfahren sind nicht mehr zwingend.

Art. 51 Zone Castell

Die Bestimmung legt die möglichen Nutzungen fest. Darunter fallen unter Auflagen auch Wohnnutzungen in Betracht, was u.U. von der Genehmigungsbehörde nicht akzeptiert wird. Analog zur Zone Lyceum Alpinum sind die detaillierten Bauvorschriften statt im Baugesetz im Generellen Gestaltungsplan zu definieren. Dieser wird aber erst ausgearbeitet, wenn die zulässigen Nutzungen geklärt sind.

Art. 52 Sportzone

Die Sportzone ist für ähnliche Nutzungen wie in der Zone für öffentliche Anlagen bestimmt. Für Flächen in der Gefahrenzone 1 gilt die Sportzone als eine Zone überlagerter Nutzung.

Art. 53 Zonenschema

Im Zonenschema wurden ~~wurden~~ die Firsthöhen im Hinblick auf die neue Berechnung bis OK Dachfläche unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung geringfügig erhöht.

Die Wirkung der neuen Berechnung der AZ wurde anhand einiger Baugesuche überprüft. Aufgrund dieser Prüfung und gestützt auf einen genehmigten Quartierplan wurde die AZ in der Wohnzone W4 auf 0.8 belassen. Die AZ von 0.3 für die Wohnzone W2 bedeutet zwar trotz neuer AZ-Berechnung immer noch eine Erhöhung um ca. 30%. Es ist aber zu beachten, dass der Ausbaugrad in dieser Wohnzone sehr unterschiedlich ist (siehe Untersuchungen im Rahmen des UEB 91) und teilweise nach Umnutzungen eine AZ von 0.3 bereits erreicht wird. Zudem ist nicht absehbar, dass in dieser Wohnzone eine Erhöhung der AZ zu planerisch nicht erwünschten Konsequenzen (Abbruch/Ersatz) führt. Es ist im Gegenteil zu erwarten, dass die noch freien Flächen oder baulichen Kapazitäten besser genutzt werden, was bei einer AZ von 0.3 nicht zu unerwünschten Nebeneffekten führt. Die gleichen Überlegungen gelten grundsätzlich auch bei der Wohnzone W3, wobei hier die faktische Erhöhung bei ca. 10% liegt (alt: AZ=0.4, neu: AZ = 0.5; ca. die Hälfte beansprucht durch neue AZ-Berechnung). Weite Bereiche der Wohnzone W3 sind zudem Teil des QP Chaunt da Crusch. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Quartierplangebiet wurde im Einvernehmen mit den Grundeigentümern jeweils darauf geachtet, dass künftige Erhöhungen der AZ in den verbleibenden freien Flächen noch realisiert werden können. Die Erhöhung der AZ in der Dorfkernerweiterungszone mit revidierter Abgrenzung kann aufgrund der vorhandenen Bausubstanz als problematisch eingestuft werden. Es sind etliche freie Flächen vorhanden und auch bestehende Bauten unterschiedlichster Art und Grösse. Da für diese Flächen Überbauungen auf einem Quartierplan basieren müssen, kann das Kriterium der optimalen Nutzung zentrumsnaher Bauzonenflächen durchaus am höchsten bewertet werden. Im Rahmen der Quartierpläne kann auf die lokale Situation reagiert werden.

Art. 61/62 Landwirtschaftszone / Zone für landwirtschaftl. Hochbauten

Stall- und Wohnbauten der Landwirtschaft sollen nur in der Zone für landw.Hochbauten erstellt werden können. Die Zone für landwirtschaftl. Hochbauten wird als Grundnutzung ausgeschieden.

Art. 64 Golfzone

regelt die folgenden 5 Aspekte:

- Unterteilung in Bereiche: Die Definition der einzelnen Bereiche erfolgt entweder im Abschnitt Gestaltung des Baugesetzes oder ist aufgrund der Bezeichnung selbsterklärend. Selbsterklärend sind die Bereiche für das Golfspiel (Abschlag, Spielbahn, Green, Wasserflächen) und für die temporäre Zweitnutzung als Reitplatz und Sportplatz. Im Baugesetz ausdrücklich definiert sind die Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen und -pflichten.

Es wird also davon ausgegangen, dass z.B. im „Bereich Green“ selbstredend kleinere Terrainveränderungen, Hindernisse wie Bunker, Rasenfläche u.ä.; im Bereiche Spielbahn einzelne Hindernisse, ev. Bepflanzungen, unterschiedliche Wiesen- und Rasenflächen zulässig sind. Die Randbedingungen über die

Art und Weise der Ausführung im Einzelfalle ergeben sich aus den weiteren Elementen des Gestaltungsplanes, wozu auch

- das behördenverbindliche Inventar der schützenswerten Landschafts-, Natur- und Kulturobjekte gehört. Dieses Inventar hat neben einer Beschreibung der Objekte auch eine Aussage über die Schutzwürdigkeit und die notwendigen Schutzmassnahmen zu umfassen. Damit Doppelspurigkeiten vermieden werden, kann das - gestützt auf das Baugesetz für behördenverbindlich erklärte - Inventar auf die Aussagen des UVB verweisen. In diesem Falle wären Abweichungen vom UVB allerdings im Rahmen der Grundordnung zu umschreiben!

Das Inventar konkretisiert in den wesentlichen Fällen die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes und insbesondere die allgemeine Aussage, dass 'Bauten, Anlagen und Bepflanzungen in der Golfzone' 'sich in die Landschaft einzufragen' haben.

- Im Sinne einer speziellen Bauberatung ist die Erstellung des Projektes und die Ausführung des Projektes gemäss Baubewilligung (BAB) von einer Fachperson zu begleiten.
- Die Beachtung der überlagerten Nutzung 'Wintersportzone' ergibt sich eigentlich schon aus dem Zonenplan.
- Ein Betriebsreglement für die Nutzung und den Betrieb ist von der Gemeinde zu erlassen.

Art. 74 ff Gestaltung

Der Generelle Gestaltungsplan legt einen Erhaltungsbereich fest und unterscheidet innerhalb dieses Bereiches Bauten mit unterschiedlichen Schutz- und Erhaltungsaufgaben. Für die Behandlung der Baugesuche wird ein frühzeitiger Kontakt mit der Baubehörde angestrebt. Die nach unterschiedlichsten Arten vorgenommenen Sanierungen und Umbauten haben sehr verschiedene Erhaltungs- und Bauzustände geschaffen. Unter diesen Voraussetzungen sind Klassierungen der Bauten, welche alle Aspekte der Bewertung der Bausubstanz umfassen, nicht möglich. Die umfangreichen Unterlagen erlauben jedoch, im Vollzuge sachlich abgestützte Bedingungen und Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Vorentscheid bezüglich der zu beachtenden Randbedingungen, Begleitung) durchzusetzen.

Art. 77f Bereich Landwirtschaft/Forstwirtschaft mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsaufgaben

Diese Bestimmungen regeln im erweiterten Bereich des Golfprojektes den Vollzug von ökologischen Ersatzmassnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes auf der rechten Talseite.

Art. 96 ff Quartierplanverfahren

Im Hinblick auf mögliche Änderungen im kantonalen Recht, wird das Quartierplanverfahren nicht nur auf die Bauzone beschränkt.

Art. 113 ff Baubewilligungsverfahren

Art. 115 verweist auf den Vorentscheid für die Fälle mit Anzeigepflicht.

Art. 117 sieht ein vereinfachtes Verfahren für Bauten von untergeordneter Bedeutung oder bereits bewilligter Projekte vor.

Art. 119 definiert u.a. das Vorgehen für Baubewilligungsverfahren mit Anzeigepflicht.