

**CHANTUN GRISCHUN**  
KANTON GRAUBÜNDEN



**VSCHINAUNCHA DA ZUOZ**  
**GEMEINDE ZUOZ**

## Ortsplanung Zuoz

# Teilrevision 2006

## PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

|         |                                           |                      |
|---------|-------------------------------------------|----------------------|
| Status: | Abgabe zur Vorprüfung (KVP)               | 10. Oktober 2005     |
|         | VP-Bericht vom                            | 14.11.05/eM 16.02.06 |
|         | Öffentliche Auflage (AUF)                 | 11.05. – 10.06.2006  |
|         | Vorlage an Gemeindeversammlung            | 01.07.2006           |
|         | Angenommen von der Gemeindeversammlung am | 05.07.2006           |

### INHALT:

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Rechtskräftiger Stand .....                                           | 1  |
| 1.1   | Basis Gesamtrevision 2000 .....                                       | 1  |
| 1.2   | Teilrevisionen .....                                                  | 2  |
| 1.2.1 | Teilrevision Crasta .....                                             | 2  |
| 1.2.2 | Teilrevision Castell / Mareg .....                                    | 3  |
| 1.2.3 | Teilrevision Golf .....                                               | 3  |
| 1.2.4 | Teilrevision Chastlatsch .....                                        | 3  |
| 2.    | Revisionsgründe .....                                                 | 3  |
| 3.    | Durchführung der Revision .....                                       | 4  |
| 4.    | Bestandteile der Revision .....                                       | 4  |
| 4.1   | Baugesetz .....                                                       | 4  |
| 4.2   | Zonenplänen .....                                                     | 6  |
| 4.2.1 | Zonenplan Teilrevision 'Tal West' 1:2'000 .....                       | 6  |
| 4.2.2 | Zonenplan Teilrevision 'Tal Ost' 1:2'000 .....                        | 6  |
| 4.2.3 | Zonenplan Teilrevision 'Teil Nord' 1:10'000 .....                     | 7  |
| 4.2.4 | Zusätzliche Grundlagen .....                                          | 8  |
| 4.3   | Genereller Gestaltungsplan Teilrevision 'Dorf' 1:1'000 .....          | 8  |
| 4.4   | Genereller Gestaltungsplan 'Golf' 1:2'000 .....                       | 8  |
| 4.5   | Generelle Erschliessungspläne .....                                   | 8  |
| 4.5.1 | Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Tal West' 1:2'000 .....   | 9  |
| 4.5.2 | Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Tal Ost' 1:2'000 .....    | 9  |
| 4.5.3 | Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Teil Nord' 1:10'000 ..... | 9  |
| 5.    | Verfahren .....                                                       | 14 |
| 5.1   | Vorprüfung .....                                                      | 14 |
| 5.2   | Öffentliche Auflage .....                                             | 14 |
| 5.3   | Beschluss der Gemeindeversammlung .....                               | 14 |
| 5.4   | Genehmigung durch die Regierung .....                                 | 14 |

## BERICHT ZUR TEILREVISION OP 2006

### 1. Rechtskräftiger Stand

#### 1.1 Basis Gesamtrevision 2000

Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde letztmals im Jahre 2000 umfassend revidiert (Gemeindeversammlung vom 19./21. Januar 2000, Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000).

Diese letzte Gesamtrevision umfasste:

1. **Baugesetz**
2. **Zonenpläne**
  - 2.1 Zonenplan Tal West 1: 2'000
  - 2.2 Zonenplan Tal Ost 1: 2'000
  - 2.3 Zonenplan Teil Nord 1: 10'000
  - 2.4 Zonenplan Teil Süd 1: 10'000
3. **Generelle Gestaltungspläne**
  - 3.1 Genereller Gestaltungsplan Dorf 1: 1'000
  - 3.2 Genereller Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1: 1'000
  - 3.3 Genereller Gestaltungsplan Golf 1: 2'000
4. **Generelle Erschliessungspläne**
  - 4.1 Genereller Erschliessungsplan Tal West 1: 2'000
  - 4.2 Genereller Erschliessungsplan Tal Ost 1: 2'000
  - 4.3 Genereller Erschliessungsplan Teil Nord 1: 10'000
  - 4.4 Genereller Erschliessungsplan Teil Süd 1: 10'000

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 12. September 2000 (Protokoll Nr. 1494) die an der Gemeindeversammlung vom 21. Januar 2000 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zuoz wie unter Ziffer 1.-6. folgt genehmigt:

1. Das Baugesetz im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Auflagen und Anliegen betreffend Art. 44 Abs. 3, Art. 52, Art. 56 Abs. 2, Art. 67 Abs. 2, Art. 74 Abs. 2, Art. 78 Abs. 3, und Art. 80. Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für Art. 51 und Art. 53 (Zeile Zone Castell). Nicht genehmigt werden: Art. 53 (Zeile Zone für öffentl. Anlagen), Art. 64 Abs. 2 (Satzteil), Art. 79
2. Den Zonenplan Tal West 1:2'000, den Zonenplan Tal Ost 1:2'000, den Zonenplan Teil Nord 1:10'000 und den Zonenplan Teil Süd 1:10'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Auflagen, Bedingungen, Anliegen und Empfehlungen. Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für:
  - . Zone Castell, Landwirtschaftszone und Archäologische Schutzzone auf den Parz.Nr. 107 und 2365
  - . Wintersportzone im Raume Champatsch sowie im Raum Bos-chetta / Pizzet / Piz Belvoir / Piz Viruola (Flächen oberhalb der Bergstation des bestehenden Skiliftes Pizzet mit Einschluss der gesamten Fläche auf der rechten Seite der durch die Val Bos-chetta fliessenden Ova da quatter Lains).
  - . Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Viruola
  - . ÜG-Festlegung im Bereich der vorgesehenen Linienführung der geplanten Zubringerbahn Champatsch - Cuort San Gian; ÜG-Festlegung im Bereich der geplanten Parkieranlage für die Zubringerbahn Champatsch - Cuort San Gian

- . Forstwirtschaftszone beim nördlichsten (oberen) Ende der Wintersportzone Champatsch, soweit sie von der Wintersportzone überlagert ist.

Nicht genehmigt werden:

- . Die Wintersportzonen im Gebiet Val Bos-chetta (ZP Nord), im südlichen Teil des Val Buera (ZP Nord) sowie beim nordöstlichen Rand des Hügels Chastlatsch (ZP West und ZP Ost) werden, soweit sie Wald resp. Forstwirtschaftszone überlagern.
- . Die Baulinie Waldabstand im Bereich der Wohnzone Crasta soweit sie übriges Gemeindegebiet betrifft, soweit sie die Parzellen Nr. 2604 und 2469 betrifft, zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Soweit sich einzelne im Zusammenhang mit der neuen Ortsplanung Zuoz erhobene Beschwerden u.a. gegen die Wintersportzonenüberlagerung im Bereiche der Naturschutzzone Piste Pizzet richten, werden sie abgewiesen.

3. Den Generellen Gestaltungsplan Dorf 1:1'000 im Sinne der Erwägungen.
4. Den Generellen Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1:1'000.
5. Den Generellen Gestaltungsplan Golf 1:2'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Hinweisen und Auflagen.
6. Den Generellen Erschliessungsplan Tal West 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan Tal Ost 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan Teil Nord 1:10'000, den Generellen Erschliessungsplan Teil Süd 1:10'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Anweisungen, Bedingungen und Auflagen.

Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für:

- . Die touristische Transportanlage Champatsch - Cuort San Gian (GEP West);
- . Die touristische Transportanlagen Muntatsch, Viroula und Verbindung zwischen den Anlagen Muntatsch und Viroula (GEP Nord);
- . Das Signet Parkplatz und Parkierungsareal im Raum Champatsch samt Zufahrtsfestlegung (GEP West);
- . Die Festlegungen betreffend Beschneigung der Talabfahrt nach Champatsch, namentlich die Werkleitung Beschneigung samt Hydranten zwischen dem Reservoir Court San Gian bis zum Endpunkt im Raum Quadrellas sowie der Perimeter für Beschneigung und die zu beschneierende Pistenfläche zwischen dem Raum Cuort San Gian und dem unteren Ende im Raum Quadrellas (GEP West);
- . Die Festlegungen betreffend Beschneigung oberhalb der Bergstation des bestehenden Skiliftes Pizzet, namentlich die Werkleitung Beschneigung samt Hydranten sowie der Perimeter für Beschneigung und die zu beschneierenden Pistenflächen (GEP Nord);
- . Die Wanderwegfestlegungen im Gebiet Castell (Parzellen Nr. 2365, 1807 und Felsenbadparzelle,

Soweit sich einzelne im Zusammenhang mit der neuen Ortsplanung Zuoz erhobene Beschwerden u.a. gegen die Wasserentnahme aus der Ova da quatter Lains mit den dazugehörigen Anlagefestlegungen richten, werden sie abgewiesen.

7. Die im ZP West, im ZP Ost, im GGP Golf, im GEP West und im GEP Ost vom 21. Januar 2000 vorgesehene Golfplatzanlage kann umweltverträglich errichtet und betrieben werden, sofern die aufgeführten Auflagen eingehalten werden.
8. Die im GEP West, im GEP Ost und im GEP Nord vom 21. Januar 2000 vorgesehene Erweiterung der Beschneigungsanlage, soweit sie Gegenstand der vorliegenden Genehmigung bildet, kann umweltverträglich errichtet und betrieben werden, sofern die aufgeführten Auflagen eingehalten werden.

## 1.2 Teilrevisionen

### 1.2.1 Teilrevision Crasta

Gemeindeversammlungsbeschluss: 13. Febr. 2002

Genehmigung durch die Regierung: 13. Aug. 2002 / Prot.Nr. 1091

## Revisionakten:

Genereller Erschliessungsplan Davous Crasta 1:2'000

**1.2.2 Teilrevision Castell / Mareg**

Gemeindeversammlungsbeschluss: 04.Sept. 2002

Genehmigung durch die Regierung: 14.Jan. 2003 / Prot.Nr. 25

## Revisionakten:

Baugesetz Art. 51, Art. 53 und Art. 79

Zonenplan Castell 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan Castell 1:2'000

Genereller Gestaltungsplan Castell 1:1'000

Genereller Gestaltungsplan Mareg 1:1'000

**1.2.3 Teilrevision Golf**

Gemeindeversammlungsbeschluss: 16.Juni 2003

Genehmigung durch die Regierung: 27.Jan. 2004 / Prot.Nr. 98

## Revisionsakten:

Zonenplan Golf 1:2'000

Genereller Gestaltungsplan Golf 1:2'000

**1.2.4 Teilrevision Chastlatsch**

Gemeindeversammlungsbeschluss: 6.April 2005

Genehmigung durch die Regierung: 08.03.2006 / Prot.Nr. 247

## Revisionsakten:

Zonenplan Chastlatsch 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan Chastlatsch 1:2'000

**2. Revisionsgründe**

Die Regierung des Kantons Graubünden hat im Protokoll Nr. 1494 vom 12.September 2000 die an der Gemeindeversammlung vom 21.Januar 2000 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zuoz mit Vorbehalten, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:

Diese Vorbehalte, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen sind zusammen mit weiteren Anliegen der Gemeinde Gegenstand dieser Teilrevision.

Einzelne Fragen wurden in den unter Ziffer 1.2 aufgeführten Teilrevisionen Chastlatsch bereits abschliessend behandelt. Auf diese wird folglich nicht mehr eingetreten.

Auf die Anpassung des Baugesetzes an das am 1.November 2005 in Kraft tretende kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wird in dieser Teilrevision bis Stand VP verzichtet.

### 3. Durchführung der Revision

Die aktuelle Vorlage für die Revision Nutzungsplanung wurde teilweise von einer vom Gemeindevorstand gewählten Arbeitsgruppe ausgearbeitet. In der Arbeitsgruppe vertreten waren Mitglieder der Baukommission und des Gemeinderates.

### 4. Bestandteile der Revision

Die Revision umfasst folgende Dokumente der Grundordnung:

- Revision Baugesetz
- Teilrevision: Zonenpläne Tal West und Ost 1:2'000, Teil Nord 1:10'000
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Dorf 1:2'000
- Revision Genereller Gestaltungsplan Golf 1:2'000
- Teilrevision: Generelle Erschliessungspläne Tal West und Ost 1:2'000, Teil Nord 1:10'000

Dieser Bericht ist Bestandteil der Revisionsakten. Die Änderungen im Zonenplan werden dem ARP auch in digitaler Form abgeliefert.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Revisionspunkte mit Hinweis auf den RB 1494 vom 12. September 2000 eingetreten.

#### 4.1 Baugesetz

Die nachstehenden materiellen Änderungen wurden am Baugesetz vom 12.09.2000, Stand vom Oktober 2005 vorgenommen.

Die Hinweise auf die Artikelnummer beziehen sich auf diesen Stand des Baugesetzes.

Im Anschluss an die Vorprüfung entschied die Gemeinde, eine formelle Anpassung an das nKRG vom 08.12.2004 durchzuführen. Auf diese formelle Anpassung, die nicht Bestandteil der VP war, wird unter 4.1.2 noch eingetreten.

##### 4.1.1 Materielle Änderungen

Die folgenden Artikelnummern beziehen sich auf die Fassung vom 12.09.2000 und nicht auf die aktuelle Vorlage des Baugesetzes.

- Art. 6 Baukommission / Planungskommission (neu Art. 6)  
Ergänzt mit Rechtsgrundlage für Planungskommission
- Art. 26.1 Camping (neu Art. 33)  
Die Fassung des BauG vom 17.12.1981 wird wieder aufgenommen, nachdem der Artikel bei der letzten Revision nach Streichung einer vorgesehenen Campingzone vergessen ging.
- Art. 28 Zu- und Ausfahrten (neu Art. 35)  
Neufassung im Sinne der Erwägungen im RB 1494 S.6
- Art. 29 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: a) Pflichtparkplätze (neu Art. 36)  
Ergänzung Abs. 5: Örtlicher Nachweis und Zuordnung zu Wohn- resp. Arbeitsplatzeinheit.
- Art. 34 Ausführung von Bauten und Anlagen: b) Wohnhygiene (neu Art. 43)  
Ergänzung für Arbeitsräume, Ausnahmen für Arbeitsräume im Untergeschoss
- Art. 43 Dorfkerzone (neu Art. 49)  
Korrektur in Abs. 3 im Sinne der Erwägungen im RB 1494 S. 7  
Änderungen am Kubus sind im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (Kubatur) unter Bedingungen gestattet. Damit bleibt die Änderung auf das vorhandene Bauvolumen beschränkt, wobei Korrekturen an der äusseren Erscheinung, den äusseren Abmessungen

im Sinne der Gestaltungsgrundsätze möglich bleiben. Störende An- und Aufbauten können damit korrigiert werden.

Ergänzung in Abs. 4:

In Baulücken innerhalb des Erhaltungsbereiches gemäss Generellem Gestaltungsplan, wo folglich kein bestehender Kubus als Beurteilungsgrundlage vorhanden ist, soll die Baubehörde aufgrund des Charakters der Bausubstanz in unmittelbarer Nähe urteilen können. Mit dieser zweiten Ausnahmemöglichkeit soll in den wenigen Einzelfällen (2-3) erlauben, aufgrund konkreter Bauvorhaben reagieren zu können, ohne dass heute im GGP detaillierte Randbedingungen vorzugeben sind. Im Falle von Widerständen kann zu diesem Zeitpunkt auch der GGP angepasst werden, um Lösungen im öffentlichen Interesse durchzusetzen.

- Art. 56 Ausnützungsziffer (neu Art. 61)  
Die 'Übergangs'-Formulierung in Abs. 2, welche gemäss RB 1494 (Seite 10) den Originaltext (Innenmasse) ersetzt, wird beibehalten.  
Ergänzung in Abs. 5 mit Ziffern 4. und 5. (Nicht anzurechnende Flächen: Räume der Haustechnik und vollständig unterirdische angeordnete Räume).
- Art. 67 Naturschutzzone (neu Art. 75)  
Ergänzung Aspekt Revitalisierung (RB 1494 Seite 11)
- Art. 67.1 Trockenstandortszone (neu Art. 76)  
Fassung B des Entwurfes ARP/ANU
- Art. 72 Gefahrenzonen (neu Art. 81)  
Neuer Absatz 4. Zutrittsverbot für Val Buera bei Lawinengefahr; zugehöriger Plan wird von der Lawinenkommission erstellt (A4 für breite Information)
- Art. 77 Bereich Landwirtschaft mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen (neu Art. 69)  
Ergänzung der Zuständigkeit (RB 1494 Seite 12).  
Ersetzen als Art. 61.1 besondere Landwirtschaftszone.
- Art. 78 Bereich Forstwirtschaft mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen (neu Art. 71)  
Ergänzung der Zuständigkeit (RB 1494 Seite 12).  
Ersetzen als Art. 63.1 besondere Forstwirtschaftszone.

#### 4.1.2 Formelle Anpassung an das nKRG vom 08.12.2004

Als Basis für die aktuelle Vorlage diente die Fassung vom 12.09.2000 inkl. der Nachführungen per Stand 01.01.2006.

Die materiellen Änderungen an dieser Basis sind unter Ziff. 4.1.1 zusammengestellt.

Als weitere Grundlagen wurde das MuBauG05 der BVR inkl. der Begleitdokumente verwendet.

Das kommunale Baugesetz enthält in der vorliegenden Fassung alle Texte, die die Gemeindeversammlung beschliesst, und, in der Struktur des kommunalen Baugesetzes als Information eingebaut, Texte des KRG vom 08.12.2004 und der KRVO vom 24.05.2005, soweit sie für den Vollzug durch die Baubehörde notwendig oder das Verständnis weiterer Benutzer sinnvoll sind. Alle Texte, die von der Gemeinde nicht beschlossen werden, sind speziell markiert (kursiv).

Im Sinne eines verständlicheren Verfahrens entspricht die Revisionsvorlage einer Gesamtrevision des Baugesetzes. Trotzdem wird in Fussnoten (die auch als Informationen verstanden werden) auf die frühere Entstehung einzelner Artikel verwiesen.

## 4.2 Zonenplänen

### 4.2.1 Zonenplan Teilrevision 'Tal West' 1:2'000

#### Grundnutzungen:

- Landwirtschaftsszone im Raume Champatsch anstelle ÜG (sistiert gemäss RB 1494 Seite 16, 38).
- Bezeichnung der Flächen im Baugebiet, die für Anlagen der Erschliessung/Ausstattungen bestimmt sind und gemäss Art. 27 KRG als Bauzone gelten.
- Forstwirtschaftszone für die unterhalb Cuort San Gian im Zusammenhang mit der touristischen Erschliessung als Rodungsflächen bezeichneten Flächen (sistiert gemäss RB 1494 Seite 16).
- Land- resp- Forstwirtschaftszone mit Bewirtschaftungsauflagen je als Grundnutzung anstelle der Darstellung eines Gestaltungsbereiches für die Überlagerung der 'Auflage für Bewirtschaftung' (RB 1494 Seite 29); Zonencode neu 46120 und 46250.
- Rodungsfläche an der Grenze zur Gemeinde Madulain (Raum Golf) als Landwirtschaftszone.
- Übriges Gemeindegebiet anstelle der Landwirtschaftszone für die vom Revitalisierungsprojekt 'San Batrumieu' betroffenen Flächen.
- Korrektur Waldfläche statt Landwirtschaftszone bei Koord. 792527/163922 Parz.Nr. 1366, (in Anpassung an Waldgrenze gemäss Erfassung im Rahmen der TR Chastlatsch).

#### Überlagerte Nutzungen

- Neue Abgrenzung der Naturschutzzone Raum Inn in Anpassung an das Revitalisierungsprojekt 'San Batrumieu'.
- Streichung der Naturschutzzone in Quadrellas und ersetzen mit der Trockenstandortszone (Zonencode 87360) unter Anpassung der Abgrenzung an das Inventar der Trockenwiesen und –weiden.

Die Naturschutzzone in Quadrellas war bei der Revision 2000 mit Trockenstandorten begründet. Da in der Zwischenzeit auf Gebiet der Gemeinde Zuoz mehrere Trockenstandorte inventarisiert sind, ist die Ausscheidung einer speziellen Zone unter Berücksichtigung der inventarisierten Flächen notwendig.

Die Gemeinde sieht eine enge Abgrenzung der Trockenstandortszone (B) um die inventarisierten Flächen vor, auch im Hinblick auf den Bereich möglicher Ersatzmassnahmen.

- Die Wintersportzone wird an mehreren Orten ergänzt resp. korrigiert:  
Einbezug der Rodungsfläche an der Grenze zur Gemeinde Madulain (Raum Golf);  
Die Langlaufverbindung auf dem Inndamm wird, soweit sie vom Revitalisierungsprojekt 'San Batrumieu' betroffen ist, auf die nördliche Seite der Naturschutzzone verlegt (Kombination mit neuer Führung Landwirtschaftsweg resp. Wanderweg (RB 1494 Seite 17);  
Im Raume 'Champatsch' wird die Wintersportzone (Langlauf) auf die Wegverbindung nach Madulain reduziert. Die Verbindung zu den weiteren Langlaufloipen wird mit der Beibehaltung der grosszügigen Ausscheidung am Rande der Bauzone und oberhalb der Kantonsstrasse gewährleistet.
- Die Gefahrenzonen werden auf die Erfassungsbereiche, die bei der letzten Gesamtrevision noch nicht verfügbar waren beschränkt. Die Gefahrenzonen wurden bei dieser Gelegenheit überprüft.

### 4.2.2 Zonenplan Teilrevision 'Tal Ost' 1:2'000

#### Grundnutzungen

- Wohnzone W2 anstelle ÜG für die (nicht genehmigte) Strassenfläche in Surmulins (RB 1494 Seite 40);
- Ergänzung der Dorfkernerweiterungszone aufgrund der geänderten Linienführung der Umfahrung 'Mareg' (Sammelstrasse) zum Bahnhofplatz.
- Zone für öffentlichte Bauten und Anlagen anstelle Dorfkernzone im Raume 'Dimvih d'Aguêl für die Erstellung einer Sammelparkierungsanlage.
- Kleine Anpassung der Zone Lyceum aufgrund des revidierten Gefahrenzonenplanes.
- Kleine Anpassung der ZöBA in Purtum aufgrund des revidierten Gefahrenzonenplanes.
- Bezeichnung der Flächen im Baugebiet, die für Anlagen der Erschliessung/Ausstattungen bestimmt sind und gemäss Art. 27 KRG als Bauzone gelten.

Werden solche Flächen von der Gefahrenzone 1 überlagert, so werden sie trotzdem mitgenommen, in der Meinung, dass Art. 27 KRG insbesondere jenen Bereich abgrenzen will, der nicht unter die BAB-Bestimmungen fällt. Die materiellen Bestimmungen, insb. nArt. 81 sind von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren zu beachten.

- Erweiterung der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten auf den Parzellen 1663, 885 und 2913
- Land- resp- Forstwirtschaftszone mit Bewirtschaftungsauflagen analog Plan West.
- Erweiterung der Landwirtschaftszone auf Parzellen Nr. 1666 und 1665 (Wintersportzone, LLL).
- Landwirtschaftszone anstelle des ÜG (>ES II Empfehlung Reg.Protokoll Nr. 1494 vom 12.September 2000) in Mareg (Parz. Nr. 190), Dorta (Parz.Nr. 913, 2620) und in Chavazzaglias. Obwohl diese Flächen zumindest in Chavazzaglias und im oberen Teil von Dorta als langfristige Baulandreserve zu betrachten sind, erachtet die Gemeinde für den Zeithorizont des Zonenplanes (15 Jahre) eine Zuordnung zur Landwirtschaftszone als richtig.
- Übriges Gemeindegebiet für die Flächen, welche für die geplante Umfahrung in Mareg benötigt werden.
- Das Übrige Gemeindegebiet am östlichen Dorfeingang wurde zwar sistiert, ohne das eine Planungszone eingerichtet wurde. Diese Fläche kann aber nutzungsplanerisch ohne Planungszone nicht 'Nichts' sein und ist daher heute wohl als 'Übriges Gemeindegebiet' zu betrachten. Im Revisionsverfahren ist jedenfalls die Sistierung gestützt auf das Protokoll der Gefahrenkommission III aufzuheben (Vorbehalte gemäss RB 1494 Seite 21, 39).

#### Überlagerte Nutzungen

- Neue Abgrenzung der Naturschutzzone Raum Inn in Anpassung an das Revitalisierungsprojekt 'San Batrumieu'.
- Ausscheidung einer neuen Trockenstandortszone im Raume Arets – Prosbierg mit Hinweis auf die inventarisierten Trockenwiesen und –weiden;
- Erweiterung der Wintersportzone (Langlauf) auf den Parzellen Nr. 1666 und 1665;
- Anpassung der Wintersportzone im Bereich Inndamm/Projekt San Batrumieu.
- Die Gefahrenzonen werden auf die Erfassungsbereiche, die bei der letzten Gesamtrevision noch nicht verfügbar waren, beschränkt. Die Gefahrenzonen wurden bei dieser Gelegenheit überprüft.

#### Weitere Korrekturen

- Anpassung der Waldabstandbaulinie (RB 1494 S. 22f)
- ES-Aufstufung (ES III) für die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Resgia; (RB 1494 Seite 25)
- ES-Aufstufung (ES III) für die Flächen der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Raume 'Dimvih d'Aguël.

### 4.2.3 Zonenplan Teilrevision 'Teil Nord' 1:10'000

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

#### Grundnutzungen

- Land- resp- Forstwirtschaftszone mit Bewirtschaftungsauflagen analog Plan 'Tal West/Ost' (Ergänzung). Es handelt sich um kleine Flächen an den Plangrenze zu den Plänen 1:2'000 (RB 1494 Seite 29).
- Ergänzung der Landwirtschaftszone östlich der Alp Es-cha Dadains.
- Die Gefahrenzonen werden auf die Erfassungsbereiche, die bei der letzten Gesamtrevision noch nicht verfügbar waren, beschränkt. Die Gefahrenzonen wurden bei dieser Gelegenheit überprüft. Sie werden für das ganze Gemeindegebiet neu festgelegt.

#### Überlagerte Nutzungen

- Neue Abgrenzung der Wintersportzone im Raume Muntatsch, Val Viruola, Bos-chetta (RB 1494 Seite 16f);
- Ausscheidung einer neuen Trockenstandortszone im Raume Arets – Prosbierg mit Hinweis auf die inventarisierten Trockenwiesen und –weiden; In den mit touristischen Transportanlagen und

Beschneigungsanlagen ausgestatteten Räumen wird von der Ausscheidung einer Trockenstandortszone abgesehen.

- Die Landschaftsschutzzone im Raum 'Viruola' soll mit der sistierten Abgrenzung genehmigt werden (RB 1494 Seite 16).

#### 4.2.4 Zusätzliche Grundlagen

Berichte/Protokoll der Gefahrenkommission III zur Nutzungsordnung Raum Putnun und Gebiet östlicher Dorfeingang Parzelle 2399 (Vorbehalte gemäss RB 1494 Seite 21, 39).

Forstrechtliche Regelung zwischen Forstbehörde und Gemeinde zur Sicherstellung der Wintersportzone auf Waldwegen (RB 1494 Seite 19; Raum Surmulins, Golf; in Ausarbeitung) (Beilagen werden mit den Genehmigungsakten geliefert).

*fallen!*

### 4.3 Genereller Gestaltungsplan Teilrevision 'Dorf' 1:1'000

Das Gebäude Nr. 82 auf Parzelle Nr. 49 neu als 'erhaltenswerte Baute' festgelegt.

Der Erhaltungsbereich wird in der 2. Bautiefe auf den Parzellen Nr. 2192, 2246 und 2283 geringfügig reduziert.

### 4.4 Genereller Gestaltungsplan 'Golf' 1:2'000

Der Generelle Gestaltungsplan 'Golf' wurde gestützt auf den Ausführungsplan vollständig neu bearbeitet. Es sind im Vergleich zum rechtskräftigen Plan keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen worden. Die vielen geringfügigen Abweichungen sind aber für eine ausschliessliche Reduktion auf geänderte Sachverhalte nicht praktikabel. Da die Ausführungspläne auch die Entscheide (teilweise in Abweichung vom bestehenden Gestaltungsplan) des Baubegleiters enthalten, entspricht die 'Nachführung' des Gestaltungsplanes dem Sinn des ursprünglichen Planungsverfahrens. Zu prüfen bleibt im nachhinein allenfalls, ob die grundeigentümerverbindlichen Inhalte nicht im ersten Verfahren den Handlungsspielraum ausreichend klar (und doch generell) bestimmen sollten, sodass sich eine Nachführung erübrigen würde. Zumindest sollte die aktuelle Festlegung einen Spielraum für Anpassungen an der Golfanlage offen lassen und sich daher auf die zwingend zu beachtenden Inhalte und Randbedingungen beschränken.

Hinweis: Die Bereiche 'Land- resp. Forstwirtschaft mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen' sollen als Zonen der Grundnutzung ausgeschieden werden. Als Information können sie im Generellen Gestaltungsplan aufgezeigt werden (VP: Stellungnahme ARP dazu erwünscht).

### 4.5 Generelle Erschliessungspläne

Vorbemerkungen:

- Die Generellen Erschliessungspläne enthalten u.a. mit der Festlegung kombinierte Angaben zum Ausführungsstand. So sind etliche Anlagen im Jahre 2000 als 'geplante Anlagen' bezeichnet. Es wird angenommen, dass Änderungen des Realisierungsstandes nach Art. 48 Abs. 3 KRG vom 6.12.2004 genehmigt werden können.
- Die Generellen Erschliessungspläne haben den Nachweis zu erbringen, dass für die Nutzungszuordnungen die notwendigen und geeigneten Erschliessungsanlagen vorhanden sind oder erstellt werden. Aus Sicht der Nutzungsplanung sind also vorab Funktionen der Erschliessungsanlagen festzulegen und nicht die Eigentumsverhältnisse an den Erschliessungsanlagen (Dies als Stellungnahme zur Empfehlung im RB 1494 Seite 40)!
- Die Generellen Erschliessungspläne können die Aufgabe des Nachweises der notwendigen Erschliessung auch dann erfüllen, wenn diese Angaben nicht als Planfestsetzung, sondern als Grundlage/Information gemacht resp. dargestellt werden. Planfestsetzungen sind im Grundsatz nur noch dann notwendig, wenn

- eine Erschliessungsfunktion festzulegen ist (Strassen, Wege, Beschneigungsperimeter)
- es sich um geplante, zu erweiternde, insbesondere kommunale Anlagen handelt,
- die Festsetzung Voraussetzung für eine (kommunale) Vollzugsaufgabe ist,
- Bedingungen/Auflagen aus Sicht der Gemeinde für dem Spezialrecht unterliegende Anlagen festgesetzt werden sollen und die Gemeinde dazu auch berechtigt ist (z.B. Festlegen der Funktion einer Strasse im Eigentum des Kantons).

Da die rechtskräftigen Generellen Erschliessungspläne diese Reduktion auf den eigentlichen Zweck nicht vornehmen, stellt sich auch hier die Frage, ob diese Reduktion gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG vom 6.12.2004 vorgenommen werden kann.

- Die Gemeinde Madulain (resp. ihr Berater in Fragen der Nutzungsplanung) werden durch die Gemeinde Zuoz über die neuen Wegverbindungen (inkl. Langlaufloipen) orientiert.
- In den kantonalen Verfahren (VP, Genehmigung) sind die Mutationen an den Wanderwegen der zuständigen Fachstelle mitzuteilen mit der Aufforderung, die kantonalen Planakten nachzuführen.

#### 4.5.1 Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Tal West' 1:2'000

- Mit dem Verzicht auf die touristische Erschliessung aus dem Raume 'Champatsch' ist die (kantonale) Verbindungsstrasse von Madulain bis zur Abzweigung der Strasse in das Quartier Chaunt da Crusch zu führen.
- Der Landwirtschaftsweg und der Wanderweg auf dem Inndamm sind als Folge des Revitalisierungsprojektes San Batrumieu zu verlegen. Die Wegverbindung auf dem Damm wird gestrichen (RB Nr. 1494 Seite 42).
- Der Wanderweg oberhalb des Castells ist unterdessen erstellt (siehe Vorbemerkung).
- Im Raume Golf sind etliche neue Linienführungen der Land- und Forstwirtschaftswege, Zufahrten zum Golfplatz sowie der Wander- und Radwege aufgrund des Ausführungsprojektes 'Golf' nachzutragen (u.a. RB Nr. 1494 Seite 41).
- Der bestehende Skilift ab Cuort San Gian soll durch einen Sessellift ersetzt werden.
- Zwischen Bergstation Sessellift Chastlatsch und Talstation Ski-/Sessellift Cuort San Gian wird die Beschneigungsfläche geringfügig erweitert.
- Entlang der kantonalen Hauptverkehrsstrasse führt der vorgesehene überkommunale Abwasser-Sammelkanal.
- Die sistierte Transportanlage in Champatsch wird gestrichen – definitiv nicht genehmigen.
- Das sistierte Parkierungsareal in Champatsch wird inklusive Zufahrt gestrichen – definitiv nicht genehmigen.

#### 4.5.2 Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Tal Ost' 1:2'000

- Korrektur der geplanten kleinen Umfahrung Mareg im Bereich Anschluss Bahnhof mit Kreisel. Diese 'kleine Umfahrung' ist Bestandteil des regionalen Richtplanes Verkehr.
- Verzicht auf die Quartierstrasse auf Parzelle Nr. 2892 in Surmulins – Verbindung beibehalten als Fussweg (RB Nr. 1494 Seite 40).
- Im Bereich der Parzellen Nr. 1456, 2177, 2306 und 2307 in Dimvih d'Aguêl ist eine Samelparkierungsanlage vorgesehen (ZöBA).
- Der Landwirtschaftsweg und der Wanderweg auf dem Inndamm sind als Folge des Revitalisierungsprojektes San Batrumieu zu verlegen. Die Wegverbindung auf dem Damm wird gestrichen (RB Nr. 1494 Seite 42).
- Im Raume Golf sind etliche neue Linienführungen der Land- und Forstwirtschaftswege, Zufahrten zum Golfplatz sowie der Wander- und Radwege aufgrund des Ausführungsprojektes 'Golf' nachzutragen (u.a. RB Nr. 1494 Seite 41).
- Entlang der kantonalen Hauptverkehrsstrasse führt der vorgesehene überkommunale Abwasser-Sammelkanal.
- In Crasta resp. Davous Crasta sind neue Standort für Kehrichtsammelstellen nachzutragen.

#### 4.5.3 Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 'Teil Nord' 1:10'000

Folgende Änderungen sind von Bedeutung:

- Der Land- und Forstwirtschaftsweg sowie der Wanderweg zwischen 'Pro da Romed'i und Alp Escha Dadains wird auf Gemeindegebiet von Zuoz ergänzt (RB Nr. 1494 Seite 61).
- Für den geplanten Skilift Chamanna Munt – Pizzet Pt. 2731 ist die Sistierung aufzuheben, die Anlage sei wie von der Gemeinde am 21.01.2000 beschlossen zu genehmigen<sup>1)</sup>.
- Der bestehende Skilift ab Cuort San Gian soll durch einen Sessellift ersetzt werden.
- Für die Beschneigungsflächen Muntatsch – Pizzet (oberhalb 2500 müM) ist die Sistierung aufzuheben, die Fläche sei wie von der Gemeinde am 21.01.2000 beschlossen zu genehmigen<sup>1) 2)</sup>.
- Die Beschneigungsfläche in Plaun da Vachas wird geringfügig ergänzt.
- Zwischen Bergstation Sessellift Chastlatsch und Talstation Ski-/Sessellift Cuort San Gian wird die Beschneigungsfläche geringfügig erweitert/korrigiert<sup>2)</sup>.
- Die Sistierung für die Werkleitung Beschneigung samt Hydranten oberhalb der Bergstation des bestehenden Skiliftes Pizzet ist aufzuheben. Die Anlagen seien wie von der Gemeinde am 21.01.2000 beschlossen zu genehmigen<sup>2)</sup>.
- Die Sistierung der beiden geplanten Transportanlagen Val Viruola wird beibehalten.

<sup>1)</sup>.

Übersicht RIP2000 und Nutzungsplanung Gemeinde Zuoz

**Richtplananpassung Intensiverholungsgebiet 10.FS.10 vom 15.09.2004**

Siehe Seite 11

<sup>2)</sup>

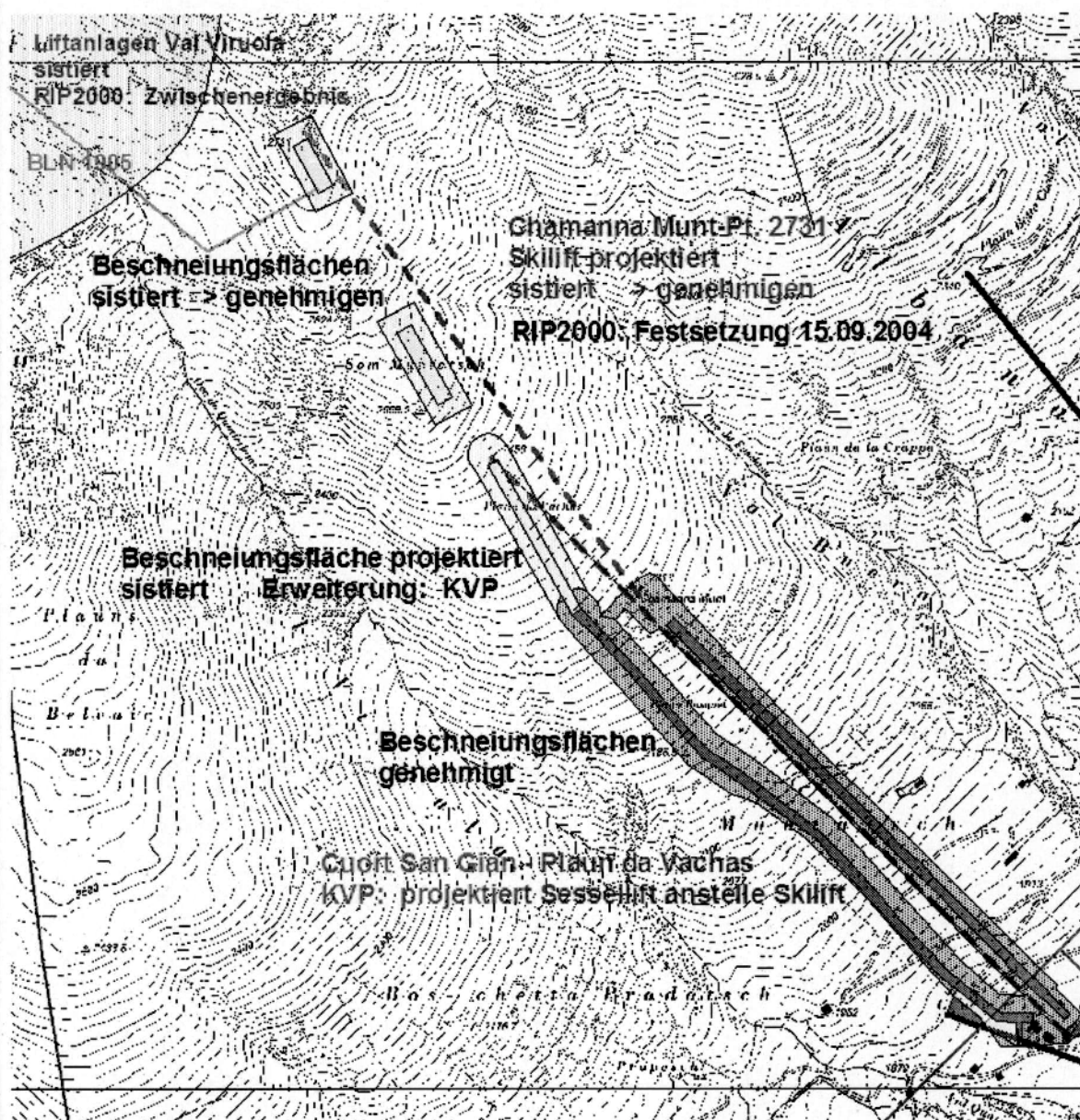
Regionaler Richtplan Schneeanlagen: Richtplanvorhaben 11.3.4

Akteueller Stand: Version vom 14.3.2000

Siehe Seite 13

1).

Übersicht RIP2000 und Nutzungsplanung Gemeinde Zuoz

**Richtplananpassung Intensiverholungsgebiet 10.FS.10 vom 15.09.2004**

Die unter 1) aufgeführten Änderungen - Skilift Chamanna Munt – Pizet Pt. 2731 mit Ergänzung der Beschneigungsflächen Muntatsch – Pizet (oberhalb 2500 müM) – stützen sich auf die Anpassung des RIP2000.

- Skigebiet Zuoz, Koordinationsprotokoll, 29. April 2004
- Erläuternder Bericht vom 15. September 2004
- Departementsverfügung vom 24. September 2004

Folgende Objektelemente wurden **festgesetzt** (Region L.8.16.4):

Zuoz: Neue Basiserschliessung "Chaslatsch" sowie Erweiterung im NW des erschlossenen Gebietes; Basiserschliessung sowie Phase 2 schaffen kein Präjudiz bzgl. Erschliessung ins Val Viroula

Die Änderungen des RIP2000 basieren auf dem Koordinationsprozess zur Skigebietserschliessung von Zuoz im Anschluss an das Genehmigungsverfahren mit RB 1494 vom 12.09.2000 und die gegen die Skigebietserschliessung erhobenen Beschwerden.

Aus dem Protokoll der 2.Sitzung vom 9.12.2003: Skigebietserschliessung Zuoz; Koordinationsprozess können die folgenden Äusserungen entnommen werden:

Wieser: '..., dass von Seiten der Konzessionsbehör ein Gesamt-Unternehmensplan verlangt wird und dass ein solcher auf eine Dauer von 10 Jahren ausgerichtet ist.'

Masüger: 'Aus Sicht der Gemeinden der Plaiv ist es vorstellbar, dass in einem solchen Gesamt-Unternehmensplan auch der Ersatz und Höherführung der Liftanlagen in den Raum Chamanna Munt (unterhalb Gebiet Viruola) Platz finden könnten.'

Geiger: '..., dass ohne Benützung der Flächen des BLN-Objektes kein Präjudiz für die Erschliessung Viruola entsteht und dass die genannte Höherführung bis Chamanna Munt deshalb aus Sicht USO denkbar ist.

Im Koordinationsprotokoll vom 12.12.2003 zur Skigebietserschliessung von Zuoz wurde zudem unter Position 1: Ausgangslage das vorhandene Skigebiet Zuoz mit '...sowie Pizzetlift' ergänzt.

Im Protokoll zur Besprechung vom 30.03.2004 wurde festgestellt:

Zur Unternehmungsplanung:

Phase 1: Gleichzeitig zum neuen Zubringer «Chastlatsch» ist der Ersatz des Pizzet-Lifts durch eine 3-er Sesselbahn vorgesehen. Die Erstellung dieser zwei neuen Anlagen kann als «eine Einheit» betrachtet werden.

Phase 2: Entweder soll eine Beschäftigungsanlage vom Gebiet «Chamanna Munt» ins Gebiet «Som Muntatsch» erstellt werden oder es soll der Albanas-Lift ersetzt werden. Von diesen zwei Varianten soll eine realisiert werden, falls die nötigen Mittel dazu erwirtschaftet werden können.

Zur Erschliessung Val Viruola:

Seitens der USO wurde die Bedeutung hervorgehoben, dass aus den Richtplan-Unterlagen unmissverständlich hervorgehe, dass mit dem neuen Zubringer kein Präjudiz für die Erschliessung der Val Viruola geschaffen werde. Dies wurde seitens der Gemeinde Zuoz bestätigt.

Die Beschwerde der Umweltschutzorganisationen im Zusammenhang mit dem RB Nr. 1494 richtet sich gegen die Erschliessung des Val Viruola ab Raum nordwestlich Pizzet-Piz Belvair und insbesondere gegen die Beanspruchung des BLN Gebietes Nr. 1905.

Im erläuternden Bericht zur Änderung des RIP2000 vom 15. September 2004 wird unter Ziff. 8.2 Weiteres Vorgehen festgehalten:

In der nächsten Phase sind die Projekt-Unterlagen für die Sesselbahn, die Parkierung, die Pistenführung und Beschneigung sowie Vorschläge für allfällige ökologische Ausgleichsmassnahmen auszuarbeiten, so dass Aussagen zur Lösung der noch offenen Fragen/Konflikte möglich sind. Parallel und in Abstimmung zu diesen Arbeiten können die Anpassung der Richtplanungen (RIP 2000, RRIP OE) und der Nutzungsplanung (OP Zuoz) sowie die Ausarbeitung des Konzessionsgesuches erfolgen. Für Einzelheiten bezüglich Verfahrensablauf wird auf den Verfahrensplan vom 30.03.04 verwiesen, aus dem auch die gegenseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Verfahren ersichtlich sind.

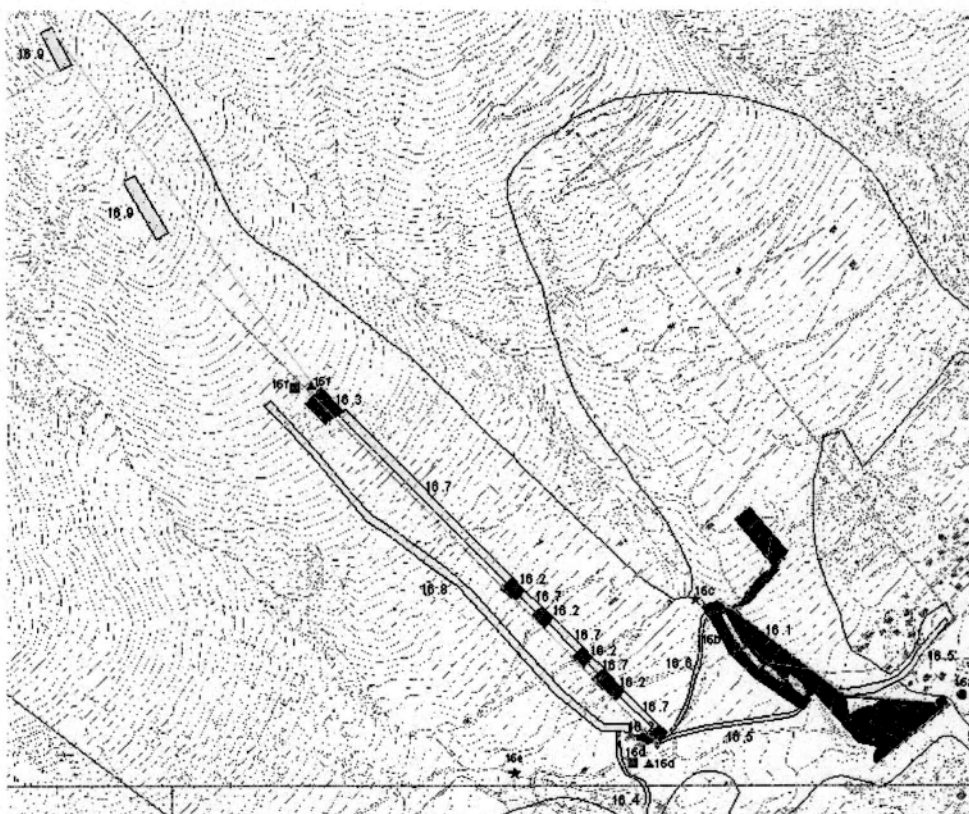
Eine Anpassung des RRIP Schneeanlagen wird damit nicht vorgesehen.

2)

Regionaler Richtplan Schneesanlagen: Richtplanvorhaben 11.3.4

Akteueller Stand: Version vom 14.3.2000

| Nr.        | Name der Piste                      | Pistentyp |    | Länge<br>m   | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Koord'<br>stand<br>AFZV | Bemerkungen |
|------------|-------------------------------------|-----------|----|--------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
|            |                                     | TA        | BP |              |                          |                         |             |
| <b>16.</b> | <b>Sessel- und Skilifte Zuoz AG</b> |           |    |              |                          |                         |             |
| 16.1       | Survih / Crasta                     | *         |    | 1'450        | 62'000                   | A                       | bestehend   |
| 16.2       | Pizzet punktuell                    | *         |    | 270          | 8'100                    | A                       | bestehend   |
| 16.3       | Pizzet Chamannamunt                 | *         |    | 80           | 4'000                    | A                       | bestehend   |
| 16.4       | Champatsch Talabfahrt               | *         | *  | 400          | 4'000                    | F                       |             |
| 16.5       | Talst. Pizzet – Talst. Albanas      | *         |    | 760          | 7'600                    | F                       |             |
| 16.6       | Bergst. Survih – Talst. Pizzet      | *         |    | 360          | 3'600                    | F                       |             |
| 16.7       | Pizzet rechts (Ergänzung)           | *         |    | 1'140        | 22'800                   | F                       |             |
| 16.8       | Pizzet links                        | *         |    | 1'600        | 32'000                   | F                       |             |
| 16.9       | Muntatsch                           | *         |    | 320          | 9'600                    | F                       |             |
|            | <b>Total</b>                        |           |    | <b>6'380</b> | <b>153'700</b>           |                         |             |



Die aktuelle \*) Version vom 14.03.2000 des regionalen Richtplanes entspricht nicht den Vorhaben der Nutzungsplanung von Zuoz.

\*) <http://www.kreisamt-oberengadin.ch/>

## **5. Verfahren**

### **5.1 Vorprüfung**

Die Akten der OP-Revision werden am 10. Oktober 2005 zur Vorprüfung (KVP) eingereicht.

Die VP-Berichterstattung fand im Rahmen einer Besprechung statt. Das Protokoll dieser Besprechung datiert vom 10.11.2005 und wurde der Gemeinde am 16.02.06 per Mail zugestellt.

### **5.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 11.05.2006 bis 10.06.2006 statt.

Es sind keine Eingaben eingegangen.

### **5.3 Beschluss der Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung hat am 5. Juli 2006 die Vorlage gutgeheissen.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5.07.06 wurde am 13. Juli 2006 im Amtsblatt des Kantons Graubünden Nr. 28, Seite 2680 publiziert.

### **5.4 Genehmigung durch die Regierung**

Chur/Zuoz, 3. Juli 2006 / rev. 14.08.06