



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Zuoz
Plaz 113
7524 Zuoz

Chur, 30. Juni 2023
2022/0097 Sb

Gemeinde Zuoz
Teilrevision der Ortsplanung
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 hat uns das Planungsbüro STW AG für Raumplanung im Auftrag der Gemeinde Zuoz die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

- Baugesetz
- Zonenplan Dorf 1:2'000
- Zonenplan Dorf (Informationsplan) 1:2'000
- Zonenplan Detailpläne (Parz. 9, 1663, 2228, 2314, 2457, 2482, 2484, 2541, 2963) 1: 200
- Zonenplan Curtinatscha – Pradels 1:2'000
- Zonenplan Curtinatscha – Pradels (Informationsplan) 1:2'000
- Zonenplan Nord 1:10'000
- Zonenplan Süd 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Hotel Lyceum – Zentrum 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan Hotel Lyceum – Zentrum (Informationsplan) 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Dorf 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Dorf 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Curtinatscha – Pradels 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Curtinatscha – Pradels 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Nord 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Süd 1:10'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
- Bauzonenkapazitätsberechnung Revision Ortsplanung

1 Gegenstand der Revisionsvorlage

1.1 Ausgangslage RPG 1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonalen Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus. Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Zuoz bildet die Totalrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

1.2 Revision Baugesetz

Das neue Baugesetz der Gemeinde Zuoz (BauG) berücksichtigt die aktuellen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons. So wurde das Baugesetz unter anderem an die vom Grosse Rat am 25. Oktober 2018 beschlossene und am 1. April 2019 in Kraft getretene Teilrevision des KRG angepasst. Die Schwerpunkte des teilrevidierten KRG bilden die Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19 – 19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren.

Gestützt auf den KRIP-S sollen u.a. Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 10 – 13 BauG), Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (Art. 14 - 16 BauG) sowie eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 21 BauG) ins BauG aufgenommen werden. Darüber hinaus wurden weitere, zahlreiche Änderungen und Anpassungen vorgenommen (u.a. IVHB-Konformität, Umgang mit landwirtschaftlichen Hochbauten, Objektschutzvorschriften etc.).

1.3 Revision Nutzungspläne

Die neuen Nutzungspläne beinhalten Festlegungen zu den aktuellen Nutzungs- und Schutzbedürfnissen der Bevölkerung und berücksichtigen im Grundsatz die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Zielsetzungen. Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die vorliegend vorzuprüfende Totalrevision unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts und aufbauend auf den Ergebnissen des kommunalen räumlichen Leitbildes und der Datenblattüberprüfung erarbeitet wurde.

Bezüglich der zur Vorprüfung eingereichten Planunterlagen resp. bei näherer Betrachtung deren Inhalte – insb. bei Betrachtung des Siedlungsgebietes gemäss Zonenplan Dorf 1:2'000 – ist an dieser Stelle festzuhalten, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Totalrevision der Ortsplanung handelt, sondern um eine Teilrevision. Es ist diesbezüglich nicht nachvollziehbar, wieso gewisse Planunterlagen gesamthaft revidiert werden sollen (bspw. Zonenpläne Nord und Süd, je 1:10'000), andere hingegen nur einer Teilrevision unterzogen werden (bspw. Zonenplan Dorf 1:2'000 oder Genereller Gestaltungsplan Hotel Lyceum – Zentrum 1:1'000). Im PMB wird unter Kap. 7.1 lediglich ausgeführt, dass in den Bauzonen nur sehr wenig Korrekturen erfolgen, weshalb auf eine komplette Revision der Zonenfestlegungen verzichtet werden soll. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, sämtliche Planungsmittel gesamthaft zu revidieren, damit sie wieder über eine gesamthaft revidierte Planung verfügt, welche zusätzlich sämtlichen Anforderungen gemäss KRIP-S entspricht. Ansonsten kann auch nicht von einer Totalrevision der Ortsplanung die Rede sein. Die Gemeinde wird gestützt auf den im KRIP-S getätigten Auftrag beispielsweise ohnehin nicht umhinkommen, den Zonenplan Dorf 1:2'000 bzgl. Siedlungsgebiet dahingehend zu revidieren, dass sämtliche nicht überbauten Parzellen (Bauzonen-Kapazitätsreserven) mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit planerisch zu sichern sind (vgl. weitere Ausführungen unter Kap. 3 – Baugesetz [Art. 12] sowie Kap. 4 – Zonenpläne).

Ansonsten kann festgehalten werden, dass die revidierten Nutzungspläne grundsätzlich die aktuellsten Grundlagen und Inventare zum Heimatschutz, Natur- und Umweltschutz auf dem ganzen Gemeindegebiet berücksichtigen und zudem Elemente der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung (Festsetzungen in den Generellen Gestaltungsplänen) sowie der Erschliessung (Festsetzungen in den Generellen Erschliessungsplänen) beinhalten. Die Vorlage zeigt sich – mit einigen Ausnahmen, auf welche im Folgenden näher eingegangen wird – als ein modernes Planungswerk, welches für die nächste Planungsperiode seinen Dienst erfüllen wird.

2 Übereinstimmung mit der Richtplanung

2.1 Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Zuoz mit dem Kantonalen Richtplan übereinstimmt.

2.2 Kantonaler Richtplan

2.2.1 Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2 haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden Inhalte zu beschreiben:

Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).

Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Das KRL der Gemeinde Zuoz ist über einen von den Ortsplanern moderierten Prozess durch den Gemeinderat entstanden. Die Bevölkerung wurde mit einem Workshop (Interessensvertreter) sowie im Rahmen einer durchgeführten Mitwirkungsaufgabe einbezogen. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Bericht vom 21. August 2019 Stellung. Die definitive Version des KRL datiert vom 19. August 2020.

Im KRL ist grundsätzlich ein nachvollziehbares und zweckmässiges Zukunftsbild beschrieben, ausgerichtet auf einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren. Die im KRL definierten Leitsätze zusammen mit der vorgesehenen Vision und abgeleitet davon die Definition von insgesamt 7 "Fokusgebieten" in den verschiedenen Bereichen stimmen grösstenteils überein mit den Vorgaben gemäss KRIP-S und der tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen.

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Zuoz hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden.

2.2.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in der Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten (Kap. 5.1.3). Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die umfangreiche Analyse zum Schutz des Ortsbildes und abgeleitet davon die in der Ortsplanungsvorlage vorgesehenen Ortsbildschutzmassnahmen.

Im Ergebnis vermag die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S im Grundsatz zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.2.3 Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1). Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um rund 5'672 m² verlagert und es ist eine Siedlungserweiterung von insgesamt 9'654 m² vorgesehen. Demzufolge werden die Grenzen von 1 ha gemäss KRIP-S für Verlagerungen sowie Erweiterungen nicht überschritten, weshalb keine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans notwendig ist.

2.2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Zuoz ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 19) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Sie gilt als sogenannte "A-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zu treffen hat. Zudem kann sie grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des KRIP-S (Lageanforderungen, Mindestdichte, öV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ ohne Anpassung des Richtplans möglich (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 13).

Ob die Gemeinde Zuoz diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des neuen Zonenplans geprüft.

2.2.5 Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Die Gemeinde Zuoz verfügt mit dem Gewerbegebiet Resgia über ein Industrie- und Gewerbegebiet von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung ist eine Erweiterung dieses um insgesamt 7'337 m² vorgesehen, dies aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde über keine Gewerbereserven verfügt. Im PMB wird diesbezüglich richtigerweise die notwendige Koordination mit der Richtplanung erwähnt. Weitere Bemerkungen hierzu drängen sich keine auf.

2.2.6 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Revision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

2.3 Regionale Richtplanung Maloja

Der Regionale Richtplan Maloja wurde im Zusammenhang mit dem KRIP-S noch nicht überarbeitet. Im Januar 2023 wurde in einem ersten Schritt das Regionale Raumkonzept Maloja verabschiedet. Die im Regionalen Raumkonzept Maloja getätigten Ausführungen stimmen im Grundsatz mit dem Inhalt der vorliegend vorzuprüfenden Revision der Ortsplanung Zuoz überein. Im Hinblick auf die Ausarbeitung des Regionalen Richtplans Maloja gilt es die koordinationspflichtigen Thematiken zu berücksichtigen und nötigenfalls die entsprechenden Vorgaben in die Richtplanung aufzunehmen (bspw. Erweiterung Arbeitsgebiet Resgia, Abstimmung Siedlungsgebiet usw.).

3 Baugesetz

3.1 Allgemeines

Das vorliegende kommunale Baugesetz (BauG) basiert auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) und entspricht damit im Grundsatz sowohl der kantonalen Gesetzgebung KRG und KRVO als auch der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Im PMB wird unter Kap. 6 auf die Schwerpunkte der Anpassungen im BauG eingegangen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Thematiken:

- Anpassungen an die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (ins. Anlehnung an IVHB)
- Integration der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG)
- Weitere wesentliche baugesetzliche Anpassungen (ZP, GGP, GEP)

Auf zusätzliche Erläuterungen im PMB zur Anpassung des Baugesetzes wird verzichtet. Es ist somit festzuhalten, dass hierdurch noch nicht eine ausreichende Berichterstattung nach Art. 47 RPV erfolgt ist. Ein Grossteil des vorliegenden Baugesetzes beruht auf dem Musterbaugesetz. Hingegen gibt es auch diverse Punkte, in welchen vom Musterbaugesetz abgewichen wird. Insbesondere bei diesen Punkten ist es wichtig, dass im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren nachvollziehbar aufgezeigt und begründet wird, weshalb in den einzelnen Bereichen davon abgewichen wird bzw. die neuen Bestimmungen aufgenommen werden. Zusätzlich haben wir nachfolgende Bemerkungen zu den einzelnen Baugesetzesartikeln:

3.2 Anmerkungen zu den einzelnen Artikeln (Art.-Nr. gemäss neuem BauG)

Art. 6 Fach- und Gestaltungsberatung

Der Gemeinde wird empfohlen, unter Abs. 2 eine Ergänzung zu prüfen, mit welcher verhindert werden kann, dass die Gestaltungsberater in Interessenskonflikten geraten. Dies könnte beispielsweise damit gelöst werden, indem festgehalten wird, dass der Gestaltungsberater nicht in der Gemeinde wohnhaft sein darf und in dieser während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen darf.

Aufgrund des qualitätsvollen Ortsbildes und der sensiblen und einsichtigen Landschaft empfiehlt die kantonale Denkmalpflege zudem, im Erhaltungsbereich wie auch bei Bauten ausserhalb der Bauzone stets die Gestaltungsberatung beizuziehen. Eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzes an geeigneter Stelle sollte zumindest geprüft werden.

Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften (zur Baulandmobilisierung)

Unter Absatz 2 wird neu eine "kann-Formulierung" aufgenommen, wonach der Gemeinderat für am 1. April 2019 bereits einer Bauzone zugewiesene Grundstücke eine Überbauungspflicht verfügen kann, wenn diese unüberbaut sind. Die entsprechenden Regelungen sollen im Rahmen von Folgeplanungen getroffen werden können.

Art. 15a RPG, Art. 19a KRG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde behördenverbindlich, zur Bekämpfung der Baulandhortung griffige Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Zuoz bestehen zahlreiche unüberbaute Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Bauland-

verfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf best. Bauzonen) aus Rechtsgleichheitsgründen für sämtliche mind. eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. Der alternative Weg der vertraglichen Sicherstellung nach Art. 19b KRG wäre mit allen Eigentümern von unüberbauten Bauzonen zu beschreiten. Ein so grosser Aufwand zu betreiben, scheint unverhältnismässig und ineffizient. Zielführend ist einzig die gesetzliche Bauverpflichtung (Art. 19g KRG).

Wichtiger Bestandteil der Bauverpflichtungsregelung bildet das öffentlich-rechtliche Kaufrecht der Gemeinde (Art. 19d KRG). Bauland, das aufwendig ausgeschieden und erschlossen worden ist, soll auch zeitnah überbaut werden. Eine zentrale Voraussetzung für die Kaufrechtsausübung ist nebst dem Bedarfsnachweis, einer Nachfristgewährung und dem gegebenen überwiegenden öffentlichen Interesse (RPG1), die Auswahl des Übernahmegrundstücks nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 19d Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Dies bedingt aus Rechtsgleichheitsgründen die Gesamtbetrachtung und -behandlung über alle unüberbauten Grundstücke in einem Nutzungsplanungsverfahren.

Unter Berücksichtigung von Art. 15 und Art. 15a RPG sowie beziehungsweise auf die in diesem Zusammenhang getätigten Ausführungen im KRIP-S (Kap. 5.1.2) ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Gemeinde Zuoz lediglich mit der Formulierung von Art. 12 BauG und ohne Vornahme von weiteren Massnahmen der Handlungsanweisung "Mobilisierung der Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung" in ungenügender Art und Weise nachkommt. Aus diesem Grund kann auch die Planung der Gemeinde Zuoz in diesem Zusammenhang auch nicht als KRIP-S-konform beurteilt werden.

Im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren hat die Gemeinde mittels Definition von konkreten Massnahmen in der Nutzungsplanung aufzuzeigen, wie die Mobilisierung der Nutzungsreserven erfolgen soll. Der Gemeinde wird diesbezüglich dringend empfohlen, von den Vorgaben gemäss Art. 19a und Art. 19g KRG Gebrauch zu machen, und Bauverpflichtungen für die betroffenen Parzellen planerisch festzulegen sowie den Umgang mit diesen im BauG zu definieren. Alternativ könnte – wie bereits vorerwähnt – der nicht ganz einfache Weg über die vertragliche Sicherstellung sämtlicher überbaubaren Parzellen (resp. Parzellenteile) nach Art. 19b KRG gewählt werden.

Art. 13 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Der Gemeinde wird empfohlen, sich an die Formulierung gemäss MBauG zu halten. Ansonsten soll im PMB plausibel ausgeführt werden, wieso von dieser abgewichen wird.

Art. 14 Massgebende Vorschriften zur Mehrwertabgabe

Die Formulierung dieses Artikels steht in keinem Zusammenhang mit dem Titel. Der Text wurde wahrscheinlich von Art. 11 BauG kopiert und nicht angepasst. An Stelle von "Die Mobilisierung von Bauland" sollte viel eher "Die Mehrwertabgabe" stehen. Die Gemeinde wird aufgefordert, diesen Punkt zu prüfen und anzupassen.

Art. 15 Zusätzliche Abgabekategorien

In Abs. 1 ist die Mehrwertabgabe nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Um- und Aufzonungen sowie weiteren Tatbeständen geregelt. Diese Regelungen sind zu

begrüssen und schaffen die notwendige Rechtssicherheit im Falle künftiger Planungen und Baubewilligungsverfahren.

Berücksichtigt werden in diesem Zusammenhang die Bundesgerichtsentscheide Münchenstein (BGE 142 I 177, 2016 / BGE 147 I 225, 2021) und Meikirch (BGer 1C_233/2021). Solange keine kantonalen Regelungen für den angemessenen Ausgleich erheblicher Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen bestehen (wie derzeit der Fall), hat die Gemeinde gestützt auf Art. 5 RPG die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen selbst vorzusehen und zu regeln. Diesbezüglich zeigen sich die Regelungen in Art. 15 BauG als konform mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

Art. 17 Festlegungen

Unter Abs. 2 wird mittels Fussnote auf Art. 26 Abs. 2 KRG verwiesen. An Stelle von Art. 26 Abs. 2 KRG ist wahrscheinlich Art. 27 Abs. 2 KRG gemeint. Die Gemeinde wird aufgefordert, diesen Punkt zu prüfen und anzupassen.

Art. 19 Besitzstand

Bezugnehmend auf die bereits erwähnte Fussnote (1) unter Abs. 6 wird der Gemeinde empfohlen, diese folgendermassen zu ergänzen: *"Vorbehalten bleiben weitere besondere Vorschriften wie z.B. Vorschriften für Bauvorhaben in Gefahrenzonen."*

Zur Verhinderung von neuen und allenfalls unerwünschten Baulücken, wird der Gemeinde empfohlen, Art. 19 beispielsweise wie folgt zu ergänzen: *"Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt."*

Art. 20 Zonenschema

Gemäss KRIP-S werden die Gemeinden angehalten, Mindestdichten festzulegen. Grundsätzlich sind auch Aufzonungen zu prüfen. Hierbei ist im suburban-touristischen Raum eine AZ von min. 0.8 anzustreben. Abweichungen von dieser Mindestdichte sind möglich. Diese müssen jedoch begründet werden. In der Folge wird die Gemeinde angewiesen, die Mindestdichten zu überprüfen und bei einer Abweichung die Argumentation im PMB entsprechend zu ergänzen.

Art. 21 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Art. 21 regelt die Mindestausschöpfungspflicht gemäss KRIP-S Abschnitt 5.2-14 von 80% des Nutzungsmasses. Als Ausnahmeregelung ist eine Platzierungsvorschrift in Abs. 2 aufgenommen, welche eine spätere sinnvolle Mindestausnützung sicherstellt. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass die Ausnahmeregelung nur dann zum Zuge kommen kann, wenn etwa ausserordentliche Verhältnisse wie unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse oder unverhältnismässige Härtefälle vorliegen.

Im Zeitalter von RPG1 und des neuen KRIP-S geht es nicht nur darum, Nutzungspotenziale infolge von Nutzungsunterschreitungen konsumier- und somit realisierbar zu halten, sondern gerade etwaige Nutzungsunterschreitungen mit griffigen Mitteln zu verhindern – insb. auf noch unüberbauten Baugrundstücken. In Zuoz bestehen zahlreiche Bauplätze, und es liegt im beidseitigem Interesse, von Gemeinde und Kanton, zukünftig die Bauzonenauslastung in die richtige Richtung zu lenken und zu verbessern. Bei den vorab formulierten Ausnahmetatbeständen handelt es sich um zentrale Rechts- und Verfahrensgrundsätze, nur wegen diesen eine praxistaugliche Umset-

zung einer 80-prozentigen Mindestausschöpfungsregel gewährleistet werden kann. Um Klarheit in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit zu schaffen, ist es daher unumgänglich, Abs. 2 sinngemäss mit folgendem Wortlaut bzw. folgender Präzisierung anzupassen: *"Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde."*

Art. 22 Ausnützungsziffer

Die Gemeinde sieht neu die Definition sowohl einer oberirdischen wie auch einer unterirdischen Ausnützungsziffer (AZ_o und AZ_u) vor. Aufgrund von fehlenden Ausführungen hierzu im PMB lässt sich nicht nachvollziehen, welche Überlegungen hinter dieser Splitting der AZ stehen und wie diese begründet werden kann. Mit der vorgesehenen Splitting wäre beispielsweise in der Wohnzone 3 eine Verdoppelung der AZ möglich, in der Wohnzone 2 würde unterirdisch (AZ_u 0.5) sogar mehr AZ geschaffen werden können als oberirdisch (AZ_o 0.3) – was nicht im Sinne der neuen Methodik sein kann.

Bezugnehmend auf die geltenden Gesetzesartikel auf kantonaler Stufe, namentlich Art. 37 und Art. 37a KRVO, muss festgehalten werden, dass die vorgesehene Splitting der AZ voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sein wird, da die Definition der AZ gemäss KRVO im kommunalen Baugesetz zu übernehmen ist und diese keine Unterteilung kennt. In Ergänzung dazu stellt sich ebenfalls die Frage, ob diese unterirdische AZ hinsichtlich Anforderungen an die Wohnhygiene (vgl. Art. 91 MBauG) so überhaupt anwendbar ist. Es ist in diesem Zusammenhang doch auch erstaunlich, dass gleichzeitig mit der vorgesehenen Einführung der unterirdischen AZ die im rechtskräftigen Baugesetz bestehenden Bestimmungen zur Wohnhygiene aufgehoben werden sollen.

Im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren ist Art. 22 BauG (und resultierend daraus auch Art. 20 – Zonenschema) dahingehend zu überarbeiten, dass die Formulierung der AZ gemäss Art. 37a KRVO übernommen werden. Gleichzeitig sind die Bestimmungen zur Wohnhygiene beizubehalten resp. gemäss Musterbaugesetz zu übernehmen (Art. 91 MBauG).

Art. 27 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 27 BauG an geeigneter Stelle dahingehend zu ergänzen, dass die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten bleiben (Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden).

Art. 43 Zone für landwirtschaftliche Hochbauten

Aufgrund der heutigen Tierhaltevorschriften und Betriebsarten der Landwirtschaftsbetriebe handelt es sich bei neuen landwirtschaftlichen Betriebsbauten oft um sehr grossdimensionierte Bauten. Die Bauten erfordern eine sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Der Gestaltung ist deshalb grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 43 BauG mit einer Pflicht zur Gestaltungsberatung zu ergänzen bzw. eine solche zumindest zu prüfen.

Art. 52 Erhaltungsbereich

Der Inhalt dieses Artikels ist ein wenig widersprüchlich. Wenn jedes Bauwerk im Erhaltungsbereich abgebrochen werden kann, wenn es in Anlehnung an seine ur-

sprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut wird, entspricht dies nicht einem Bereich zur Erhaltung. Sinn eines Erhaltungsbereiches sollte es sein, die Bausubstanz weitgehend zu erhalten und nur im Ausnahmefall historische Substanz zu entfernen. Im Ortskern liegen viele geschützte und erhaltenswerte Bauten. Zur Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen trägt nicht nur der Bau selber, sondern auch dessen Umgebung bei.

Der vorliegende Artikel besagt zudem, dass im Erhaltungsbereich die Gestaltungsberatung "in der Regel" beigezogen werden soll. Zur Sicherung der baulichen Qualitäten im Kern des Ortsbildes von nationaler Bedeutung ist die Gestaltungsberatung in jedem Fall beizuziehen. Im Weiteren nimmt eine klare Regelung auch den Druck von den Entscheidungsträgern, jeden einzelnen Fall aufs Neue dahingehend zu beurteilen.

Art. 52 BauG ist entsprechend der getätigten Ausführungen zu überarbeiten. Der Gemeinde wird dabei dringend empfohlen, die Formulierung von Art. 63 Musterbaugesetz (MBauG) zu übernehmen. So wären alle im Erhaltungsbereich liegende Bauten und Anlagen zu erhalten und nur Ausnahmen gestützt auf eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung/Denkmalpflege möglich. Bereits im Rahmen der Genehmigung der letzten Gesamtrevision wurde die Gemeinde ersucht, den Artikel zum Erhaltungsbereich im Sinne des Musterbaugesetzes anzupassen (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12.09.2000).

Sofern an der Formulierung von Art. 52 festgehalten werden sollte, kann nicht von einem Erhaltungsbereich die Rede sein, womit der Name des Artikels anzupassen sein wird. In jedem Fall wird die Gemeinde gebeten, die weiteren Überlegungen im Umgang mit dem Erhaltungsbereich im PMB festzuhalten.

Art. 58 Geschützte Aclas

Abs. 1 wurde mit dem Satz "*Geschützte Aclas gelten als geschützte Bauten ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 9 Abs. 2 ZWG*" erweitert. Der Art. 9 Abs. 2 ZWG verweist bei neuen Wohnungen ausserhalb der Bauzone auf die Raumplanungsgesetzgebung, namentlich auf Art. 24d Abs. 2 RPG.

Die Regierung des Kantons Graubünden hat sich bereits im Rahmen der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung "Geschützte Aclas" über die grundsätzliche Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG bei den geschützten Aclas geäussert (Regierungsbeschluss Nr. 1165 vom 11.12.2012). Beurteilungsgrundlage bildete damals unter anderem das Gutachten der Universität Freiburg vom September 2011. Unter Berücksichtigung des Gutachtens erfolgte die Genehmigung des Baugesetzesartikels mit dem Vorbehalt, dass die Wortfolge "eine vollständige Zweckänderung des bestehenden Volumens ist im Rahmen von Art. 24d Abs. 2 RPG zulässig" von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wurde. Gemäss Regierungsbeschluss wurde der Vorbehalt dahingehend begründet, dass mit der Genehmigung der OP-TR zu den geschützten Aclas resp. mit der Genehmigung der Festlegungen im GGP und des Baugesetzesartikels zwar die formelle Unterschützstellung erfüllt werde, jedoch in einem weiteren Schritt im Rahmen des durchzuführenden BAB-Verfahrens jeweils auch die materielle Schutzwürdigkeit jeder Einzelbaute eingehend zu prüfen sei und anerkannt werden müsse, bevor Art. 24d Abs. 2 RPG als erfüllt betrachtet werden könne.

Unter Berücksichtigung dieser stark zusammengefassten Ausgangslage verwirrt die vorliegend vorgesehene Ergänzung von Art. 58 BauG, da sie eine grundsätzliche und direkte Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG suggeriert – was, wie bereits erwähnt, nicht der Fall ist. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist die vorgesehene Ergänzung von Art. 58 zu streichen, da diese ohne gleichzeitige Relativierung (bzw. Präzisierung) nicht genehmigungsfähig ist.

Art. 60 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 60 BauG an geeigneter Stelle folgendermassen zu ergänzen: *"Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden)."*

Art. 89 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

Dachaufbauten haben grosse Auswirkungen auf die Erscheinung der Dachlandschaft. Zudem sind neue Dachaufbauten an Schutzobjekte meistens mit einem Eingriff in die historische Substanz verbunden.

Aus erwähntem Grund und beziehend auf Art. 95 Abs. 3 MBauG, wird aus Ortsbildschutzgründen empfohlen, Art. 89 BauG wie folgt zu ergänzen: *"Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Im Erhaltungsbereich sowie bei den im GGP bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt."*

Art. 91 Reklamen und Hinweistafeln / Beleuchtung

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 91 BauG an geeigneter Stelle folgendermassen zu ergänzen: *"Reklamen an Kantonsstrassen erfordern eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 Strassenverordnung des Kantons Graubünden)."*

Art. 92 Solaranlagen

Gemäss Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) gelten Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente, welche im ISOS mit Erhaltungsziel «A» definiert sind wie auch schützenswerte Objekte gemäss KRIP. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen im Grundsatz nicht nur in der Dorfkernzone (Abs. 2), sondern auch in anderen Zonen (z.B. ZöBA im Dorfkern) eine Baubewilligung.

Um keine Verwirrungen zu stiften, wird aus ortsbildschutzgründen empfohlen, im kommunalen Baugesetz die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen auszudehnen und im gesamten Dorf festzulegen.

Solaranlagen auf Dächern wie auch an Fassaden können in sensiblen Ortsbilder störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. So hat die Gemeinde Zuoz unter Abs. 2 auch vorgesehen, dass Solaranlagen nur erstellt werden dürfen, sofern und soweit sie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Damit der Begriff der wesentlichen Beeinträchtigung sich besser zuordnen lässt bzw. greifbarer wird, empfehlen wir der Gemeinde, eine Konzeptionierung für die Erstellung von Solaranlagen in Zuoz auszuarbeiten und nach Möglichkeit die in sensiblen Gebieten geltenden Anforderungen an Solaranlagen näher zu umschreiben. Eine Möglichkeit wäre dabei auch, dass in sensiblen Bereichen auf Solaranlagen verzichtet werden und im Gegenzug in anderen Gebieten wiederum gefördert werden könnte. Es sei an dieser Stelle auf den «Leitfaden für Solaranlagen»¹ vom Amt für Raumentwicklung verwiesen, welcher mit wenig Grundregeln aufzeigt, wie eine gute Gestaltung erreicht werden kann.

Art. 95 Einfriedungen und Pflanzen

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 95 BauG an geeigneter Stelle folgendermassen zu ergänzen: *"Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden)."*

Art. 98 Verkehrssicherheit

Im Baugesetz der Gemeinde Zuoz wird lediglich in Art. 98 auf die Verkehrssicherheit eingegangen. So fehlt bezugnehmend auf die Ausführungen im Musterbaugesetz beispielsweise gänzlich ein Absatz zu den Zu- und Ausfahrten.

Auf Antrag der Kantonspolizei Graubünden wird der Gemeinde empfohlen, das BauG in Bezug auf den Verkehr auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden abzustimmen.

Art. 112 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Zuoz besitzt eines der wichtigsten Ortsbilder der Schweiz. Es ist daher in allen baulichen Belangen, insbesondere auch bei Details, entsprechende Sorgfalt und Professionalität angebracht. Auch kleine, falsch ausgeführte Unterhaltmassnahmen (Fassadenverputze, Fensterersatz, Umgebungsanpassungen), welche im vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt sind, können das intakte Ortsbild stark beeinträchtigen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Anwendbarkeit des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens für Vorhaben in der Dorfkernzone im Baugesetz auszuschliessen. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 40 Abs. 3 KRVO das Baubewilligungsverfahren einzuleiten ist, sofern durch ein baubewilligungsfreies Vorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten.

Art. 113 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Die Gemeinde hat in Art. 113 Abs. 2 BauG darauf verzichtet, die in Art. 88 MBauG unter Ziff 15 empfohlene Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben

¹ www.ave.gr.ch > Dienstleistungen > Bauen ausserhalb Bauzonen > BAB Wegleitungen > Leitfaden für Solaranlagen

der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) aufzuführen. Der Gemeinde wird empfohlen, den weggelassenen Passus ins Baugesetz aufzunehmen, da damit nachbarliche Streitigkeiten vermieden werden können.

Art. 113 Abs. 2 Ziff. 12 BauG ist zusätzlich folgendermassen anzupassen: *"Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften samt Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes Graubünden;"*

Art. 11 rechtsgültiges Baugesetz (Leitbilder, Konzepte, Inventare)

Der Art. 11 vom rechtsgültigen BauG wurde vorliegend vollständig gestrichen. Die Denkmalpflege empfiehlt in ihrer Stellungnahme, den Artikel im Baugesetz zu belassen, da die in Art. 11 getätigten Ausführungen bzgl. Leitbilder, Konzepte und Inventare eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung der Ortschaften bilden.

4 Zonenpläne

4.1 Formelle Mängel und Abstimmung mit Teilrevision der Ortsplanung

Die Darstellung der Landschaftsschutzzone in den Legenden der Zonenpläne sowie in den Plänen (sämtlicher Zonenpläne) weicht hinsichtlich der Dicke der Umrandung ab von den restlichen Schutzzone. Nach Möglichkeit ist dieser Umstand (auch in sämtlichen Informationsplänen) zu beheben. Im Allgemeinen wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sämtliche Anpassungen und Ergänzungen der Zonenpläne auch in den Informationsplänen umzusetzen sind.

Des Weiteren ist die Abstimmung mit einer bzw. mit zwei weiteren ins Auge gefassten Teilrevisionen der Ortsplanung nicht ganz nachvollziehbar. Namentlich handelt es sich hierbei um die angedachte Revision in den Gebieten "San Batrumieu" und "Curtin Plavaunt", mit welcher die Voraussetzungen für die Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebes bereitgestellt werden sollten. Sofern diese Teilrevision der Ortsplanung nicht im Sinne einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung weiterverfolgt werden sollte, sind die betroffenen Flächen im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ebenfalls in die Planung zu integrieren.

4.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.2.1 Einleitende Bemerkungen

a) Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a – e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,

- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 mit-einzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

b) Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 somit bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1 – 5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie die WMZ sowie allfällige Einzonungen die Ziele und Leitsätze des KRIP-S einhalten. So muss eine Einzonung von WMZ der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Einzonungen setzen voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

4.2.2 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt des Bedarfs (Grösse)

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschoss-

fläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die WMZ-Kapazitätsreserve (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den WMZ-Bedarf der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario „hoch“.

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden.

Auf die Bevölkerungsprognose wird im PMB kaum bzw. nur am Rande eingegangen. Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2016-2045 (hoch) wird von einem starken Bevölkerungswachstum ausgegangen. Entsprechend der Bevölkerungsperspektive 2019-2050 (hoch) ist hingegen von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang auszugehen. Die aktuellen Bevölkerungszahlen gemäss Bevölkerungsperspektive 2022-2050 wiederum zeigen einen leichten Wachstum der Bevölkerung.

Vorliegend hat die Gemeinde Zuoz bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgesehen:

- Auszonungen (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund 3'858 m²
- Umzonungen (übrige Bauzonen in WMZ) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund 844 m²
- Neueinzonung (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund 3'901 m²

In der Summe beträgt der Einzonungsüberhang an WMZ-Flächen somit + 887 m². Dieser marginale Überhang resultiert aus mehreren kleinflächigen Anpassungen der Zonenzuteilungen, welche insbesondere aus kleineren Anpassungen der Erschliessungsflächen sowie aus Kleinstkorrekturen infolge der neuen Vermessungsgrundlagen und Bereinigungen an den Grundstücksgrenzen resultieren.

Die neuen Abgrenzungen der Gefahrenzonen sind sodann der Hauptgrund, dass im Gebiet "Chöntschet" eine Teilfläche von rund 3'700 m², die bereits weitgehend zonenkonform überbaut ist, neu der Bauzone zugeordnet werden kann. Gleichzeitig wird an anderen Stellen – ebenfalls durch die neuen Abgrenzungen der Gefahrenzonen bedingt – insgesamt eine Fläche von ca. 3'700 m² aus der Bauzone entlassen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung einerseits lediglich eine marginale und begründete Zunahme der WMZ-Flächen vorgenommen wird, andererseits die Umlagerung der Bauzone im Gebiet "Chöntschet" als Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen einordnen lässt, womit ebenfalls ein richtplanerischer Auftrag umgesetzt wird. Nichtsdestotrotz weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass für die Ortsplanungsrevision stets die aktuellen Daten der Bevölkerungsperspektive zu verwenden sind und abgeleitet davon die Dimensionierung der Bauzone erneut überprüft und nach Möglichkeit an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden soll.

4.2.3 Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung für Neueinzonungen

Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter sind gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen.

Der gesetzgeberische Handlungsbedarf gemäss RPG wird mit der am 1. April 2019 in Rechtskraft erwachsenen Revision des KRG (Art. 19a bis Art. 19w KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO – Art. 35f bis Art. 35n KRVO) umgesetzt. Im Vordergrund steht dabei die vom Bundesrecht nunmehr zwingend geforderte Einführung einer gesamtkantonal verbindlichen Regelung über den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen.

Da es vorliegend diverse Einzonungsflächen betrifft, wird die Regierung die vorliegend zur Diskussion stehende Ortsplanungsvorlage gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter dem Vorbehalt genehmigen können, dass die Gemeinde im Anschluss an den regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss von den Eigentümern der für die Einzonung vorgesehenen Parzellen eine Mehrwertabgabe veranlagt, welche den Vorgaben der Teilrevision des KRG entspricht, wobei die Gemeinde von der Abgabesumme des Mehrwerts, sobald sie fällig wird (bei Überbauung oder bei Veräusserung), einen Anteil von 75 Prozent dem kantonalen Mehrwertabgabefonds wird überweisen müssen (siehe Art. 19p Abs. 2 KRG). Bezugnehmend auf Art. 19k

KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind in einem nächsten Schritt und im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die anstehenden Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (Bestimmung des Mehrwerts mittels Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung, Orientierung der betroffenen Grundeigentümer, Vorbereiten der Veranlagungsverfügungen) durchzuführen.

Entsprechende Vollzugshilfen werden hierzu den Gemeinden zur Verfügung gestellt und sind auf unserer Homepage abrufbar².

Das KRG regelt die Mehrwertabgabe (MWA) in den Art. 19i – 19o. Für Einzonungen ist gemäss Art. 19I Abs. 1 eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30% des Mehrwerts zu entrichten. Gemäss vorliegendem PMB wurde teilweise festgehalten, welche Grundstücke effektiv von einer Mehrwertabgabe betroffen sein werden. Bei weiteren erwähnten Parzellen wird es noch zu prüfen sein, ob der Mehrwert mehr als CHF 20'000.- betragen wird und folglich eine Abgabepflicht vorliegt.

Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens verweisen wir auf unsere Vollzugshilfen, welche auf unserer Homepage verfügbar sind. Die Ein- und Auszonungsflächen sind anhand der Vorlage PMB2 zu dokumentieren. Auch fehlt die «Parzellenliste Einzonungen» (PMB3). Im Sinne einer umfassenden Berichterstattung sowie einer möglichst effizienten Überprüfung unsererseits ist es notwendig, den PMB 2 sowie den PMB3 im Rahmen der Genehmigung auszufüllen und mit einzureichen.

4.2.4 *Regelung zur Baulandverfügbarkeit*

Ein zweiter gesetzgeberischer Handlungsbedarf aufgrund des geänderten RPG besteht bezüglich der Förderung der Mobilisierung von Bauland. Auch diesem wird im revidierten KRG nachgekommen.

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplannerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Basierend auf die KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (insb. Art. 19c KRG) sind die betroffenen Parzellen – und sofern mit den Grundeigentümern der für die Einzonungen vorgesehenen Parzellen nichts anderes vereinbart – innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen, ansonsten die Gemeinde weitergehende Massnahmen zu treffen hat (bspw. Kaufrecht der Gemeinde nach Art. 19d KRG oder auch Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG).

² www.ave.gr.ch > Dienstleistungen > Nutzungsplanung > Vollzugshilfen BLM/MWA

Vorliegend hat die Gemeinde Zuoz darauf verzichtet, im Zonenplan unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG zu belegen. Auch auf eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzes wurde verzichtet (vgl. Ausführungen weiter oben unter Kap. 3 – Art. 12 BauG).

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegend betroffenen Planunterlagen hinsichtlich Regelung zur Baulandverfügbarkeit ungenügend sind und diese im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren im Sinne der getätigten Ausführungen zu überarbeiten sind.

4.3 Arbeitszonen

Vorliegend ist vorgesehen, im Gebiet "Resgia" eine Fläche von insgesamt 7'337 m² von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone einzuzonen. Gleichzeitig soll ebenfalls im Gebiet "Resgia" die Fläche einer bestehenden Parkierungsanlage im Umfang von insgesamt 1'853 m² von der Gewerbezone in eine ZöBA umgezont werden. Unter Berücksichtigung der Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 RPG und KRIP-S kann festgehalten werden, dass diese erfüllt sind, womit für die vorliegend vorgesehene Umzonung resp. Einzonung eine Genehmigung im Grundsatz in Aussicht gestellt werden kann.

Bezüglich Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung und die diesbezüglich notwendigen weiteren Schritte, kann an dieser Stelle auf die Ausführungen weiter oben unter Kap. 4.2.3 und Kap. 4.2.4 verwiesen werden, welche sinngemäss auch für die vorgesehene Einzonung der Gewerbezone in Resgia gelten.

4.4 Bahnhofzone

Die Rhätische Bahn plant die Erneuerung resp. Weiterentwicklung der Bahninfrastruktur am zentral gelegenen Bahnhof Zuoz. Hierfür ist eine Umzonung der beim Bahnhof betroffenen Fläche von der Zone "Erschliessungsfläche Baugebiet" in die Bahnhofzone geplant.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass mit der vorgesehenen Umzonung allenfalls der Tatbestand von Art. 15 BauG erfüllt sein könnte, womit eine Mehrwertabgabe fällig würde.

Auch soll das Bahnhofsquartier gemäss KRL zukünftig zu einem Technologie- und Innovationsstandort weiterentwickelt werden. Der Bahnhof ist die Ankunftsadresse für ÖV-Reisende und vermittelt den ersten Eindruck einer Ortschaft. Damit alle Ansprüchen und Nutzungen zu einer guten Gesamtwirkung führen, ist die Bearbeitung eines Gesamtkonzeptes für den Bahnhofsbereich fast unumgänglich. Die Unterengadin-Bahnlinie Bever-Scuol gilt wegen ihrer ausserordentlichen baulichen und gestalterischen Qualitäten sowie des überaus guten und einheitlichen Erhaltungszustandes als bedeutendes Baudenkmal. Dabei ist bei Planungen immer eine Linienbetrachtung wichtig. Die Bahnlinie ist ein touristisch wichtiges Kulturgut und baulich und in ihrer landschaftlichen Einbettung zu wertvoll, um an jeder Zwischenstation mit einem anderen Konzept überformt zu werden. Darum ist eine Betrachtung der gesamten Linie bei Bahnhofskonzepten wesentlich. Schon im Jahr 1913 wurde die Linie durch die Rhätischen Bahn als Gesamtkonzept umgesetzt.

Gestützt auf die getätigten Ausführungen wird der Gemeinde dringend empfohlen, für das Bahnhofsquartier eine Folgeplanpflicht in der Nutzungsplanung festzulegen.

Es sei an dieser Stelle ebenfalls noch darauf hingewiesen, dass im PMB das ehemalige Postgebäude auf Parzelle Nr. 1911 erwähnt wird. Das ehemalige Postgebäude ist ein Anbau und befindet sich auf Parzelle Nr. 2638. Wir gehen davon aus, dass es sich im Text um das Auf-

nahmegebäude handelt. Wir bitten den Text – allenfalls in Rücksprache mit der Denkmalpflege – richtigzustellen.

4.5 Sportzonen

Die Gemeinde Zuoz sieht einerseits im Gebiet des Lyceums eine Sportzone als Zone der Grundordnung vor, andererseits ist im Gebiet "Cраста" eine Sportzone im Sinne einer überlagerten Zone vorgesehen (überlagert wegen der in diesem Gebiet ebenfalls betroffenen Gefahrenzone 1). Beide Zonen verweisen auf denselben Art. 41 BauG, unter welchem die darin zulässigen Bauten und Anlagen definiert sind. Die beiden Sportzonen wurden bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2000 in der gleichen Art und Weise ausgeschieden (also als Zone der Grundordnung und als überlagerte Zone im Bereich der Gefahrenzone 1). Die Regierung genehmigte damals diejenigen Flächen der Sportzonen, welche ebenfalls von einer Gefahrenzone 1 tangiert wurden, mit den folgenden Bedingungen und Auflagen (Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000):

- die Zonen sind als Nichtbauzonen zu behandeln
- es dürfen darin keine dem unmittelbaren Aufenthalt von Mensch und Tier dienende geschlossene Bauten und Anlagen (wie Garderoben, Duschen, Betriebsräume etc.), sondern nur flächige Anlagen (wie Spielwiesen, Fussball-, Leichtathletik- und Eissportplätze etc.) erstellt werden
- die Anlagen dürfen nur zwischen dem 1. Juni und 31. Oktober genutzt werden.

Vorliegend wurde nicht auf diese Problematik eingegangen. Auch im PMB finden sich keine Ausführungen dazu.

Im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren sind die von der Regierung im erwähnten Regierungsbeschluss aus dem Jahr 2000 formulierten Bedingungen und Auflagen in geeigneter Art und Weise in der Grundordnung der Gemeinde Zuoz umzusetzen. So könnte bspw. Art. 41 des Baugesetzes entsprechend präzisiert werden indem bezüglich Nutzung und Bebaubarkeit zwischen den Sportzonen der Grundordnung und den überlagerten Sportzonen unterschieden wird.

4.6 Zone für landwirtschaftliche Hochbauten

Gemäss PMB der im Jahr 2020 durchgeführten Teilrevision der Ortplanung "Landwirtschaftliche Hochbauten" (Vorprüfung) wird zeitnah die Aussiedlung von drei Landwirtschaftsbetrieben in der Gemeinde Zuoz erfolgen. Aus diesem Grund wurden mehrere Standorte analysiert. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird nun lediglich noch im Gebiet "Curtinellas" eine Zone für landwirtschaftliche Hochbauten vorgesehen. Über die Beweggründe dieses Entschlusses lässt sich nur spekulieren, da im PMB bis auf eine allgemeine Aussage zur Aussiedlung keine weiteren Ausführungen getätigt werden. Diese Vorgehensweise erstaunt ein wenig, da die Thematik der Aussiedlung der Landwirtschaftsbetriebe im Gebiet "Vuorcha" doch ein wichtiges Anliegen für die Gemeinde Zuoz darstellt.

Im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren ist in diesem Zusammenhang mindestens im PMB plausibel aufzuzeigen, wie gesamtheitlich mit der Thematik der Aussiedlung der Landwirtschaftsbetriebe im Gebiet "Vuorcha" umgegangen werden soll.

4.6.1 Standorte San Batrumieu und Curtin Plavaunt

Wie bereits weiter oben unter Kap. 4.1 ausgeführt, wurden die zwei Standorte "San Batrumieu" und "Curtin Plavaunt" nicht in die vorliegende Revision der Ortsplanung integriert. Hierzu

werden auch keine Ausführungen im PMB getätigt. Es ist somit nicht klar, was mit den zwei Standorten passieren wird bzw. ob und welche Entwicklung an den zwei Standorten vorgesehen ist.

Die betroffenen Flächen sind als Bestandteile der vorliegenden Revision der Ortsplanung zu integrieren - sofern dabei keine Aussiedlung an den Standorten vorgesehen wird, ist für die betroffenen Flächen eine Landwirtschaftszone vorzusehen. Ansonsten müsste eine Zone für landwirtschaftliche Hochbauten ausgeschieden werden. Voraussichtlich kann dabei festgehalten werden, dass im Gebiet "San Batrumieu" eine allfällige Zone für landwirtschaftliche Hochbauten aufgrund der entgegenstehenden übergeordneten öffentlichen Interessen nicht genehmigungsfähig sein dürfte.

4.6.2 Standort Curtinellas

Im Gebiet Curtinellas wird auf den Parzellen Nr. 2736, 2737, 2738 eine Fläche als Zone für landwirtschaftliche Hochbauten zugeordnet. In der Beurteilung des Plantahofs ist die vorgesehene Umzonung für die Ansiedlung von mehr als ein Betrieb zu klein, da die vorgesehene Dimensionierung zu Einschränkungen der Betriebe führen würde.

Mit dem Beschluss des Bundesrates zum Verordnungspaket zur Parlamentarischen Initiative (Pa. Iv.) 19.475 "Das Risiko beim Einsatz von Pestiziden reduzieren" vom 13. April 2022 werden die Flächen um die Ställe noch an Bedeutung gewinnen, da die Weidehaltung idealerweise arrondiert um den Stall erfolgen soll. Auch der technische Fortschritt (bspw. Melkroboter) verlangt für eine erfolgreiche Weidenutzung arrondierte Flächen um den Betrieb.

Es ist somit wichtig, dass auch in Zukunft eine ausreichende Weidefläche um die Ställe sichergestellt wird.

Falls im Gebiet Curtinellas zwei Landwirtschaftsbetriebe ausgesiedelt werden sollen, ist die Dimensionierung der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten grösser vorzusehen, dies um eine langfristige Existenz der Betriebe zu gewährleisten. Um eine gute Gesamtwirkung des Gebiets gewährleisten zu können, wird aus Sicht des Ortsbildschutzes empfohlen, eine Testplanung über das gesamte Gebiet durchzuführen. Eine gute Einfügung der grossvolumigen Ökonomiebauten in die Landschaft ist erfahrungsgemäss anspruchsvoll. Durch die Testplanung könnten die Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten präzise definiert und allfällige Gestaltungsregelungen für das Gebiet erarbeitet werden.

Um zukünftige Nutzungskonflikte vermeiden zu können, sollten aus Sicht des Plantahofs weiter zusätzliche Aussiedlungsstandorte für die drei auszusiedelnden Betriebe in Betracht bezogen werden (bspw. Gebiet "Curtin Plavaunt" bei den Parzellen Nr. 753, 755 und 1830). Damit können Eigentumsverhältnisse und Bewirtschaftungsgegebenheiten besser berücksichtigt werden.

4.7 Naturschutz

Die Gemeinde hat die inventarisierten Objekte im Bereich Biotopschutz vollständig umgesetzt. Lediglich beim Auenobjekt A-188 von nationaler Bedeutung deckt die Naturschutzzone (NSZ) das Inventarobjekt nicht ganz ab. Im Bereich der Parzelle Nr. 1663 ist die Naturschutzzone auf die südliche Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1663 zu legen.

4.7.1 Vorranggebiete TWW-Objekte

Aufgrund der hohen Dichte an nationalen TWW-Objekten oberhalb des Dorfes wird der Gemeinde empfohlen, die Möglichkeiten einer Umsetzung der TWW-Objekte in einem Vorranggebiet nach Art. 5 TwwV zu prüfen. Die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen werden vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) mit Beiträgen unterstützt. Im vorliegenden Fall müsste unter Beizug eines fachlich qualifizierten Ökobüros sinnvollerweise vorab abgeklärt werden, ob es im fraglichen Gebiet auch noch Flächen mit Aufwertungspotenzial gäbe. Die Ausscheidung eines TWW-Vorranggebiets macht nur dann Sinn, wenn damit die Ausnahmebestimmungen in Art. 7 Abs. 2 TWWV (Abweichungen vom Schutzziel) effektiv auch anwendbar werden.

4.7.2 Hinweis Bundesinventarobjekte

Art. 3/4/5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes verlangen von den Kantonen, dass sie unter Anhörung der Gemeinden, Grundeigentümer*innen, Bewirtschafter*innen, Bewilligungs- oder Konzessionsinhaber*innen die Bundesinventarobjekte genau abgrenzen. Die genaue Abgrenzung der Inventarobjekte des Bundes erfolgt bekanntlich im Rahmen der Nutzungsplanung. Bei der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Zonenfestlegung auch die genauen Objektbegrenzungen erfolgen.

In Bezug auf die Bundesinventarobjekte auf Gemeindegebiet von Zuoz gibt es aus Sicht des ANU als betroffene Fachstelle derzeit keine sachlichen Gründe für wesentliche Abweichungen von den Bundesperimetern, was mit den vorliegenden Zonenabgrenzungen ja auch nicht der Fall ist. Falls jedoch aus der Mitwirkungsaufgabe diesbezügliche Anträge gestellt werden sollten, wird der Gemeinde empfohlen, den Umgang mit Änderungsanträgen zur NSZ oder TSZ mit dem ANU abzusprechen. (Bei grösseren Abweichungen von den Bundesperimetern würde das ANU in Absprache mit der Gemeinde und dem ARE die Festlegungen dem BAFU zur Vorprüfung unterbreiten.)

4.8 Landschaftsschutz

4.7.1 Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung

In Zuoz sind sieben Teilflächen der gemäss KRIP festgesetzten Terrassen- und Kulturlandschaft 11.LK.01 enthalten. Gemäss KRIP ist eine öffentlichrechtliche Absicherung erforderlich; üblicherweise werden Landschaftsschutzzonen festgelegt. Die entsprechende Schutzlegung wurde vorliegend lediglich teilweise vorgenommen. Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind für die Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung gemäss KRIP die Schutzlegungen vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

4.7.2 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzonen für das KRIP-Objekt 11.LS.02 "Oberengadin nördlich Linie Piz Nair - Piz Muragl - Piz Muragl ohne Talboden und Teil Nationalpark" und das Objekt BLN-1905 "Kesch - Ducan – Gebiet" wurden erfreulicherweise vollständig umgesetzt. Die Landschaftsschutzgebiete 11.LS.04 und 11.LS.05 gemäss KRIP im Talboden sind mittels Naturschutzzonen für die Auen ebenfalls weitestgehend öffentlichrechtlich gesichert. Hierzu ergeben sich keine weiteren Bemerkungen.

4.9 Grundwasser

Auf dem Gemeindegebiet von Zuoz verfügt lediglich das Grundwasserpumpwerk Suotarivas über rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen. Diese wurden mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1609 vom 19. Juni 1989 genehmigt.

Für die übrigen Quellen, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung von Zuoz dienen, wurden noch keine detaillierten Schutzzonen ausgeschieden und dem ANU als betroffene Fachstelle zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Schreiben des ANU "Entwicklungsschwerpunkt: Sicherstellung Trinkwasser und Brauchwasser" vom 16. Mai 2014 sind für die Quellen Pro Pesch, Val d'Urezza, Munt Prosbierg, Alp Lavinus und für die Quelle Es-cha der SAC-Hütte detaillierte Schutzzonen auszuscheiden.

Für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen für das Grundwasserpumpwerk Suotarivas wurden nicht die aktuellen Umriss der rechtskräftigen Schutzzonen übernommen. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen des Grundwasserpumpwerks Suotarivas sind auf die detaillierten Schutzzonen abzustimmen.

Ebenfalls wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass noch nicht für alle Quellen von öffentlichem Interesse detaillierte Schutzzonen ausgeschieden wurden. Da sich die Grundwasser- und Quellschutzzonen auf die Umhüllende der Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3) der genehmigten detaillierten Schutzzonenausscheidung beziehen müssen, können weitgehende Anpassungen an den vorliegenden Grundwasser- und Quellschutzzonen erforderlich sein.

4.10 Lärm

4.10.1 Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung, wobei bei Umzonung von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II im Rahmen von Baubewilligungsverfahren strengere Immissionsgrenzwerte (IGW) zu beachten sind. Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen jedoch ebenfalls nur erfolgen, wenn die PW nicht überschritten werden (Art. 30 LSV). Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des IGW nachzuweisen (Art. 31 LSV).

In den Planungsmitteln (z.B. PMB) werden unverständlicherweise zu den Einzonungen angrenzend zu lärmrelevanten Anlagen keine Hinweise zur Lärmbelastung und allfällig erforderlichen Massnahmen gemacht. Die geplante Erweiterung der Gewerbezone (Empfindlichkeitsstufe ES III) im Gebiet "Resgia" liegt angrenzend an die H27 Engadinerstrasse. Entsprechend dem Baugesetz sind in der Gewerbezone Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) wird am Rand der geplanten Gewerbezone gegen die Engadinerstrasse der Planungswert der ES III gemäss Anhang 3 LSV für Wohnungen um rund 7 dB und für Betriebsräume (Art. 42 Abs. 1 LSV) um rund 2 dB überschritten. Auf diesen Umstand wurde bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Teilrevision der Ortsplanung "Landwirtschaftliche Hochbauten" hingewiesen. Die Anforderungen Art. 29 LSV werden hier nicht erfüllt.

Die geplante Erweiterung der Gewerbezone (ES III) sowie die neue Zone Landwirtschaftliche Hochbauten im Gebiet "Resgia" liegen weiter in der Nähe zur Schiessanlage Zuoz. Gemäss Lärmbelastungskataster Schiessanlagen (ANU) wird am östlichen Rand der geplanten Gewerbezone der Planungswert der ES III gemäss Anhang 7 LSV für Wohnungen um rund 3 – 4 dB überschritten, für Betriebsräume (Art. 42 Abs. 1 LSV) wird er nicht überschritten. Am östlichen Rand der Zone Landwirtschaftliche Wohnbauten wird der Planungswert der ES III gemäss Anhang 7 LSV für Wohnungen um rund 2 – 3 dB überschritten. Die Anforderungen Art. 29 LSV werden somit für beide Zonen nicht erfüllt.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist für die Gewerbezone im Gebiet "Resgia" der Nachweis zu erbringen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV bezüglich H27 Engadinerstrasse und Schiessanlage erfüllt werden können. Ebenso ist für die Zone für Landwirtschaftliche Hochbauten der Nachweis zu erbringen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV bezüglich Schiessanlage erfüllt werden können.

Bei der ZöBA Resgia (ES III) handelt es sich entgegen den Ausführungen im PMB nicht um eine Einzonung sondern eine Umzonung von der Gewerbezone (ES III).

Bei der vorgesehenen Bahnhofzone handelt es sich ebenfalls nicht um eine Einzonung, sondern um eine Umzonung, da die heute rechtskräftige «Erschliessungsfläche Baugebiet» (VÜG) als Bauzone gilt. Somit ist hier im Rahmen der Baubewilligung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen Art. 31 LSV zu beachten, gemäss welchem der Immissionsgrenzwert einzuhalten ist. Gemäss Bundesamt für Verkehr (BAV) sind für lärmtechnische Beurteilungen im Planungs- und Bauverfahren die festgelegten Emissionen aus dem Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen (BAV) zu berücksichtigen. Für den Abschnitt km 103.36 – 105.55 (Linie 960) gelten als festgelegte Emissionen Lr,e am Tag (06 – 22 Uhr) 65.0 dB(A) und in der Nacht (22 – 06 Uhr) 55.0 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der ES III gemäss Anhang 4 LSV können somit bereits auf der Gleisachse eingehalten werden.

Die weiteren vorgesehenen Einzonungen stellen lärmrechtlich kein Problem dar, da es sich um Arrondierungen handelt oder um Flächen, die nicht in Bereichen von relevanten Lärmquellen wie Strasse, Bahn oder Schiessanlage liegen. Die Anforderungen von Art. 29 LSV können hier erfüllt werden.

4.10.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV)

Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Revision der Ortsplanung grundsätzlich entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Zonenschema (Baugesetz) und der Legende des Zonenplanes entnommen werden.

Der Dorfkernerweiterungszone ist gemäss Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan (Legende) die ES II zugeordnet. Gemäss Baugesetz (Art. 33) ist die Zone für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt, analog zur Dorfkernzone (ES III). Aufgrund der gemischten Nutzung dürfte die Zuordnung einer ES III sachgerechter sein. Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist für die Dorfkernerweiterungszone die Zuordnung der ES III anstelle ES II zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Abklärung sind im PMB festzuhalten.

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, ZöA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Aus dem der Vorprüfung beigelegten Baugesetz (Zonenschema) ist keine Zuordnung der ES zu entnehmen. Gemäss Legende der zur Vorprüfung eingereichten Zonenpläne ist allen ZöBA die ES III zugeordnet. Eine Differenzierung zwischen ES II und ES III wurde nicht vorgenommen. Auch im rechtskräftigen gültigen Zonenplan ist keine Differenzierung erfolgt, allerdings ist im Widerspruch zur vorliegenden Revision allen ZöBA die ES II zugeordnet. Bei den nachfolgend aufgeführten ZöBA dürfte die Zuordnung der ES II sachgerecht sein, bei den übrigen die Zuordnung der ES III.

- Baselgia Sta. Chatrigna e Sta. Barbara, Parzelle Nr. 2318
- Baselgia San Luzi e La Tuor, Parzellen Nr. 2308/2309/2310/33
- Scuola e Chesa cumünela, Parzellen Nr. 2311 und 2312
- Kindergarten Somvih, Parzellen Nr. 82 und 83

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist für die ZöBA die Zuordnung der ES differenziert nach der konkreten vorhandenen oder allenfalls geplanten Nutzung vorzunehmen. Der Zonenplan und allenfalls das Baugesetz (Zonenschema) sind im Sinne der getätigten Ausführungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Ergebnisse der Abklärungen sind ebenfalls im PMB festzuhalten.

4.10.3 Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV)

Für neue ortsfeste lärmverursachende Anlagen, insbesondere für Betriebe in der Gewerbezone im Gebiet "Resgia" sowie für die geplante Parkierungsanlage im Gebiet "Via Davous Crasta", gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 LSV. Die Erfüllung der Anforderungen ist spätestens im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen. Aufgrund der in der Gewerbezone zugelassenen Wohnräume sind bei der Beurteilung strengere Anforderungen als gegenüber Betriebsräumen (Art. 42 LSV) zu erfüllen. Projektbezogene Ein- oder Umzonungen für konkrete Bauvorhaben mit lärmrelevanten Anlagen (z.B. Gewerbe) sind aus den Revisionsunterlagen nicht ersichtlich.

4.11 Wildruhezonen

Im Grundsatz ergeben sich keine Bemerkungen zu den vorgesehenen Wildruhezonen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Jagd und Fischerei (AJF) als betroffene Fachstelle weisen wir lediglich darauf hin, dass die in den Zonenplänen dargestellten Abgrenzungen der Wildruhezonen "God Salets", "Albanas" sowie "God Averts" sich teilweise von jenen des Amtes für Jagd und Fischerei unterscheiden³.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist die Abgrenzung der Wildruhezonen in den Zonenplänen denjenigen des AJF anzugleichen. Dies mitunter auch deshalb, da die aktuelle physische Markierung der Zonen im Feld der kartografischen Grundlage des Amtes für Jagd und Fischerei folgt und den lokalen, topografischen Verhältnissen angepasst ist (Geländeverlauf, Wege usw.). Dies verbessert auch die Sichtbarkeit der Markierung im Feld und erhöht in weiterer Folge die Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Rückzugsarealen für das Wild.

³ www.ajf.gr.ch > Lebensraum- & Artenschutz > Wildruhezonen

4.12 Wald

Bei den statischen Waldgrenzen wurden diverse Korrekturen nicht übernommen (bspw. auf der Parzelle Nr. 2481 oder im Gebiet "Fruntz") bzw. wurden diverse fehlerhafte Verläufe durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) angepasst.

Im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren sind die Korrekturen bzw. Anpassungen der statischen Waldgrenzen unter Beizug des AWN in den Zonenplänen zu übernehmen.

4.13 Naturgefahren

In der Zwischenzeit (d.h. nach Einreichung der vorliegenden Revision der Ortsplanung für die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens) wurde eine Gesamtrevision des Planes der Gefahrenkommission durch die Gefahrenkommission III vorgenommen. In verschiedenen Gebieten wurden dabei Anpassungen der Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche vorgenommen. Die neuen Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche wurden im Protokoll Nr. 3_2022_08_P verabschiedet. Diese Anpassungen sind somit (noch) nicht in die Planung der Gemeinde Zuoz eingeflossen.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind die Zonenpläne hinsichtlich Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen zu überarbeiten und die jüngsten Erkenntnisse des AWN gemäss Protokoll Nr. 3_2022_08_P zu übernehmen.

4.14 Umgestaltung Strassenanschluss Zuoz

Das Tiefbauamt Graubünden beabsichtigt, den heutigen Verkehrsknoten des Anschlusses Zuoz im Gebiet "Resgia" in eine Kreisverkehrsanlage umzubauen.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wird der Gemeinde empfohlen, die Ortsplanung im betroffenen Abschnitt mit dem Strassenprojekt in Einklang zu bringen. Die Planungsgrundlagen des Strassenprojektes können beim zuständigen Projektleiter des Tiefbauamtes, Herr Markus Wehrli (081 257 3743), bezogen werden.

4.15 Baulinien Kantonsstrasse / Kantonsstrassenparzellen

Die Gewerbezone "Resgia" soll in nordöstliche Richtung erweitert werden. Das Tiefbauamt Graubünden hat längs der Kantonsstrassen Baulinien festgelegt, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 1479 vom 27. Juni 1977 genehmigt wurden (vgl. Beilage 2). Die Baulinien dienen der ober- und unterirdischen Freihaltung von Räumen entlang von Kantonsstrassen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des künftigen Strassenbaus (Art. 17 StrG).

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass zwischen den Baulinien weder Bauten und Anlagen erstellt noch wesentliche Umgestaltungen oder wesentliche Zweckänderungen vorgenommen werden dürfen.

Im Übrigen sind Kantonsstrassenparzellen im Grundsatz parzellenscharf dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Im Bereich der Strassenböschung der H27 Engadinerstrasse auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2680 wird neu teilweise Wald mit einer überlagerten Naturschutzzone vorgesehen. Im PMB werden keine Ausführungen dazu gemacht. Auf die vorgesehene Anpassung ist zu verzichten. Ansonsten ist die Anpassung im PMB plausibel zu begründen.

5 Genereller Gestaltungsplan

5.1 Vorbemerkungen

Der Kantonale Richtplan (KRIP) bezeichnet in Kapitel 5.4 «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte» das Ortsbild von Zuoz als schützenswert. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Zuoz ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Engadin ist traditionell durch geschlossene Dörfer und grosse Freiräume geprägt. Diese Qualität gilt es bestmöglich zu bewahren, indem die bestehenden Siedlungen kompakt weitergeplant werden. Dies unter gleichzeitiger Freihaltung der Umgebung.

5.2 Ortsansichten / Freihalteflächen zwischen den Siedlungen

Die Freihaltung der Landschaft zwischen den Dörfern ist aus Sicht des Ortsbildschutzes ein grosses Anliegen. Gemäss Regionalem Richtplan Maloja handelt es sich beim Freiraum zwischen Zuoz und S-chanf um ein "visuell belastetes Gebiet mit Handlungsbedarf". Der regionale Richtplan äussert sich wie folgt zu diesem Gebiet: "Der bestehende Werkhof belastet das reizvolle, kulturhistorisch wertvolle Landschaftsbild erheblich, und stellt die räumliche Zäsur zwischen Zuoz und S-chanf in Frage." Ebenfalls ist in der Richtplanung die folgende Aussage erwähnt: "Rückbau der Schiessanlage mit den dazugehörigen Bauten nach Stilllegung der Anlage. Keine Nachfolgenutzung" (RRIP Kap. 3.4, S. 5).

Wo die Freihaltung der Landschaft nicht durch Landschaftsschutzzonen sichergestellt wird, ist die Definition von Freihaltezonen mit Hochbauverbot zu prüfen. Die Bauten, welche rückgebaut werden sollten, könnten beispielsweise im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als störende bzw. zu entfernende Bauten bezeichnet werden. Gleichermassen ist auch die bisher freigehaltene Landschaft zwischen Zuoz und Madulain zu erhalten und nach Möglichkeit mittels entsprechender Massnahmen in der Nutzungsplanung zu sichern.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wird der Gemeinde empfohlen, sich mit den Ortsansichten von Zuoz bzw. den Freihalteflächen zwischen Zuoz und S-chanf sowie Zuoz und Madulain auseinanderzusetzen und zumindest die Aufnahme entsprechender Massnahmen im GGP (und/oder auch im Zonenplan) zu prüfen.

5.3 Freihaltebereich

Der Grünraum zwischen Bahnhof und historischem Ortskern im Gebiet "Curtin Mezvih" ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel A definiert und folgendermassen beschrieben: "Das sanft ansteigende Wiesland zieht sich entlang der Kirchgasse bis zu den Häusern an der alten Talstrasse. Zahlreiche Bäume, vor allem Nadelbäume, und einzelne Gärten prägen den von zwei Einfamilienhäusern kolonisierten Grünraum. Holzlatten- und Weidezäune unterteilen die Fläche und begrenzen sie zur Kirchgasse hin. Der Freiraum lässt die entlang der Kirchgasse gereihten Bauernhäuser sowie den hochaufragenden Kirchturm markant in Erscheinung treten." Das ISOS ist bei der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde wird angehalten, die Freihaltung des siedlungstrennenden Bereichs im Gebiet "Curtin Mezvih" zu prüfen und diesen allenfalls mittels Definition eines Freihaltebereichs im GGP zu schützen.

5.4 Brunnen

Früher gab es im Dorf Zuoz insgesamt neun Brunnen zum Tränken des Viehs. Jede Tränke bildete eine selbst verwaltete Brunnengemeinschaft. Die Brunnen sind bis heute wichtige Ele-

mente des Dorfbildes und der Dorfgeschichte und sind deshalb mit einem angemessenen Schutz zu versehen.

Die Gemeinde wird angehalten, die bestehenden alten Brunnen im GGP zu schützen und eine entsprechende Bestimmung ins Baugesetz aufzunehmen. Dies könnte beispielsweise innerhalb von Art. 57 "Wertvolle Gebäude und Anlagen", Art. 59 "Wertvolle Natur- und Kulturobjekte" oder auch mit einem separaten Baugesetzesartikel erfolgen.

5.5 Erhaltungsbereich

Am 1. Mai 2021 wurde die ISOS-Aufnahme von Zuoz im Rahmen einer Überprüfung erneuert und punktuell angepasst, womit diese nun sehr aktuell ist. Wie jedoch schon im alten ISOS festgehalten wurde, ist die Substanz in Bereichen mit Erhaltungsziel A grundsätzlich zu erhalten.

Damit sämtliche Grundlagen untereinander aber auch auf die eigentümerverbindlichen Bestandteile der Grundordnung abgestimmt sind, wird der Gemeinde empfohlen, den bestehenden Erhaltungsbereich im GGP auf sämtliche Ortsbildteile mit Erhaltungsziel A auszudehnen. Ansonsten ist im PMB plausibel aufzuzeigen, aus welchen Gründen allenfalls darauf verzichtet werden soll.

5.6 Kantonal geschützte Einzelbauten

Kantonal geschützte Bauten sind soweit zumutbar vor Beschädigung oder Verlust sowie vor Zerstörung zu bewahren und die erforderlichen Massnahmen zur Instandhaltung zu ergreifen (Art. 28 KNHG). Zudem bedürfen Änderungen an diesen Objekten die Zustimmung der Denkmalpflege (Art. 29 KNHG). Die Objekte sind dementsprechend als "geschützte Bauten" (Art. 57 BauG) im GGP festzulegen.

Die folgenden Bauten sind kantonal oder sogar national geschützt, in der vorliegenden Planung jedoch einer anderen Schutzkategorie zugeteilt:

- Wohnhaus mit Stallscheunen GVG Nr. 145 auf Parzelle Nr. 154
- Wohnhaus mit Stallscheune GVG Nr. 166 auf Parzelle Nr. 2211
- Ehemaliges Bauernhaus mit mittelalterlichem Anbau GVG-Nr. 84 auf Parzelle Nr. 61
- Alpgebäude der Alp Schuler GVG-Nrn. 227-A, 227-B und 227-C auf Parzelle Nr. 2976

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind die erwähnten Bauten als geschützte Bauten nach Art. 57 BauG in den GGP aufzunehmen. Ansonsten ist im PMB plausibel und nachvollziehbar darzulegen, aus welchen Gründen allenfalls darauf verzichtet werden soll.

5.7 Einzelbauten

Gemäss PMB (S.25) wird das Gebäude GVG-Nr. 7 auf der Parzelle Nr. 2162 bzgl. Schutzkategorie aufgestuft, da diese mit dem nebenstehenden Baukörper eine Bauzeile bildet. Im vorliegend vorzuprüfenden GGP ist diese Aufstufung nicht ersichtlich. Das Wohnhaus ist im GGP nachwievor als "zu erhaltende Baute" definiert und der Stallteil als "bemerkenswerte Baute".

Der Gemeinde wird empfohlen, wie im PMB vorgesehen, für beide Gebäudeteile die Kategorie "zu erhaltende Baute" vorzusehen.

Im Übrigen stellen wir fest, dass bei der vorliegenden Überprüfung des GGP lediglich die Bauten im Siedlungsgebiet und die geschützten Aclas betrachtet wurden. Diesbezüglich wird der Gemeinde empfohlen, auch weitere Bauten ausserhalb der Bauzone für die vorliegende Planungsrevision hinsichtlich Schutzstatus zu berücksichtigen. Insbesondere sollten dabei nach Möglichkeit die wertvollen Alpengebäude im GGP gesichert werden.

6 Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

6.1 Siedlungsabwasser

Die Abwasserentsorgung von Zuoz erfolgt neuerdings auf die neue ARA Oberengadin, welche über grosse Kapazitätsreserven verfügt. Die Einzonung von Bauparzellen ist daher abwassertechnisch unproblematisch. Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Dorf weist einzelne kleine Fehler auf. So fehlen bei den Parzellen Nrn. 2216/2503 und 1981/2807 Teilstücke der Abwasser-Sammelleitung. Diese sind zu ergänzen.

6.2 Wasserversorgung

Auch bezüglich Wasserversorgung gibt es einzelne Fehler, welche es im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren zu beheben gilt. Namentlich handelt es sich um folgende Punkte:

- Bei der neuen Gewerbezone Parzellen Nrn. 2736 und 2738 ist in der Erschliessung eine projektierte Wasserversorgung einzutragen
- Bei der Parzelle 2928 fehlt ein bestehender Hydrant
- Bei der Parzelle 2713 fehlt ein bestehender Hydrant sowie die Zuleitung
- Bei der Parzelle 3044 fehlt ein bestehender Hydrant
- Im Siedlungsgebiet sind diverse Hydranten nicht mit der Leitung der Wasserversorgung verbunden

6.3 Langsamverkehr

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege wurde weitgehend korrekt in den Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr übernommen. Im Gebiet "Chöntschet" südlich des Dorfkerns (u.a. Parzelle Nr. 2191) besteht eine geringfügige Abweichung im Wanderwegnetz.

Im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist diese Abweichung gemeinsam mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.

Allgemein fällt auf, dass das Wanderwegnetz zwischen der Gemeinde Zuoz und der Gemeinde Madulain sowohl oberhalb der Siedlungen wie auch im Bereich des Dorfkerns von Zuoz zahlreiche parallel verlaufende Abschnitte aufweist, welche für ein sinnvolles Netz nicht erforderlich sind. Die Signalisation ist dadurch schwieriger zu gestalten, das Wegnetz schwerer verständlich und der Unterhaltsaufwand für Wege und Wegweisung unnötig gross.

Im weiteren Planungsverlauf wird der Gemeinde empfohlen, in den genannten Bereichen das Wanderwegnetz kritisch zu überprüfen. Die Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamtes hat dazu eine Arbeitshilfe bereitgestellt und steht diesbezüglich gerne beratend zur Stelle. Zudem stehen Wanderwege Graubünden ebenfalls für eine Beratung zur Verfügung.

7 Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht kann das aktuelle Vorprüfungsverfahren nach Art. 47 KRG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 3 KRVO aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden. In verschiedenen Punkten wird die Vorlage überarbeitet werden müssen. Insbesondere wird an dieser Stelle hervorgehoben, dass Themenbereiche "Mobilisierungsmassnahmen" (insbesondere in der WMZ), "Mindestdichten", "Ausnützungsziffer" sowie die allgemeine Berichterstattung der Planung gemäss Art. 47 RPV mit dem vorliegenden PMB unzureichend sind. Ferner ist die Vorlage in gewissen Sachgebieten noch zu ergänzen. Zu diesem Zweck empfehlen wir der Gemeinde Zuoz, die Planung im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die erforderlichen respektive die zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen, bevor das weitere Planungsverfahren gemäss Art. 47 Abs. 3 und Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 13 und Art. 14 KRVO durchgeführt wird.

Für eine Besprechung des vorliegenden Vorprüfungsberichtes, aber selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Beat Sonder, Kreisleiter

Beilagen:

- 1) Dossier Ortsplanungsunterlagen (2-fach)
- 2) Plan Baulinien Kantonsstrasse

Kopie (mit Beilage 1; 1-fach):

- STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Zuoz
- Christoph Zindel (Christoph.Zindel@stw.swiss)
- Michael Ackermann (Michael.Ackermann@stw.swiss)
- Region Maloja
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege Graubünden
- Gebäudeversicherung
- Kantonspolizei Graubünden
- Plantahof
- Rhätische Bahn
- Tiefbauamt Graubünden
- Fm, Cr; intern