



Kanton Graubünden
Gemeinde Flerden
Gemeinde Tschappina
Gemeinde Urmein

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision der Ortsplanung mit Umweltverträglichkeitsbericht
Beschneigung Skigebiet



Impressum

Auftraggeber

Skilifte Tschappina-Lüscher-Uri AG
Obergründ 17
7428 Tschappina

Kontaktperson

Hanspeter Grass
Verwaltungsratspräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2025

Bearbeitungsstand

27. Oktober 2025

Abbildung Titelseite: Skilifte Tschappina Heinzenberg

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele und Inhalte der Teilrevision	3
1.3	Projektbeschreibung	4
1.4	Rechtskräftige Ortsplanung	6
1.5	Baubewilligungen	6
1.6	Pistenränder	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkungsaufgabe	10
2.5	Informationsveranstaltung	10
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	11
2.7	Beschwerdeaufgabe	11
2.8	Genehmigung Regierung	11
3	Raumplanungsrechtliche Analyse – Räumliche Konflikte	12
3.1	Abstimmung mit übergeordneten Planungen	12
3.2	Biotopinventar	13
3.3	Umweltverträglichkeit	14
3.4	Interessenabwägung	16
4	Umsetzung in der Ortsplanung	18
4.1	Umfang	18
4.2	Teilrevision Zonenplan	18
4.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	19

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Aclas Heinzenberg (www.aclasheinzenberg.ch, besucht am 2. Juni 2025).....	3
Abbildung 2: Übersicht bestehende und geplante Beschneifungsflächen (Abb. aus UVB)	5
Abbildung 3: Einladungsflyer öffentliche Informationsveranstaltung	11
Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Intensiverholungsgebiet: hellblaue Fläche)	12
Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Viamala (Intensiverholungsgebiet: hellblaue Fläche).....	13
Abbildung 6: Flachmoore und Trockenwiesen und -weiden	13
Abbildung 7: Änderung Zonenplan Urmein	19
Tabelle 1: Auswertung Vorprüfungsbericht	10
Tabelle 2: raum- und umweltrelevante Themen.....	16
Tabelle 3: Interessenabwägung.....	17

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG (Skilifte Tschappina) sind ein kleines Familienskigebiet am inneren Heinzenberg und verfügen über drei Schlepplifte, wovon einer ein Doppellift ist.

Die Skilifte Tschappina sind das Herz der touristischen Wertschöpfungskette des Wintertourismus am inneren Heinzenberg. Der Heinzenberg lebt vor allem von der Landwirtschaft und vom Tourismus. Die Skilifte Tschappina wollen mit dem geplanten Ausbau der technischen Beschneigung die Zukunft und damit auch die Arbeitsplätze am inneren Heinzenberg sichern. Dazu gehören neben den direkten Arbeitsplätzen am Skilift (zwei Festangestellte und 40 Saisonangestellte) auch die nachgelagerten Arbeitsplätze in der Gastronomie, der Skischule und den Zulieferbetrieben.

Die Skilifte Tschappina sind finanziell gesund und haben mit ihren drei Schleppliften eine gute Kostenstruktur. Das Unternehmen ist praktisch schuldenfrei und kann sämtliche Investitionen in die technische Beschneigung und die Ersatzinvestitionen für die Maschinen und Anlagen aus dem erwirtschafteten Ertrag und ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand finanzieren.

Zu den Skiliften gehört auch die Tochtergesellschaft Aclas Heinzenberg SA, die zu 93.75% im Besitz der Skilifte ist. Die Aclas Heinzenberg SA bewirtschaftet bei der Talstation Oberurmein erfolgreich 26 Maiensässhäuser. Die Häuser erfreuen sich sowohl im Winter als auch im Sommer grosser Beliebtheit. Pro Jahr werden dabei über 15 Tsd. Logiernächte geniert.



Abbildung 1: Aclas Heinzenberg (www.aclasheinzenberg.ch, besucht am 2. Juni 2025)

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Die Skilifte Tschappina haben in den letzten 25 Jahren laufend in die technische Beschneigung investiert. Die Anlage ist voll funktionsfähig, entspricht jedoch nicht

mehr den heutigen Kapazitäts-Anforderungen, um die klimabedingten Herausforderungen zu bewältigen. Das Zeitfenster für die technische Beschneigung wird tendenziell kürzer und muss somit deutlich effizienter genutzt werden.

Mit dem geplanten Ausbau der Beschneigung sollen die Hauptachsen im Skigebiet Tschappina (Piste Oberurmein / Piste Lüschersee / Querverbindungen) in Zukunft innerhalb von 170 Stunden eingeschneit werden können. Damit kann die Zukunft der Skilifte Tschappina sowie die Arbeitsplätze im Tourismus und den nachgelagerten Betrieben langfristig gesichert werden.

1.3 Projektbeschreibung

Der Ausbau der Beschneigung ist in zwei Etappen aufgeteilt, wobei die erste Etappe prioritär realisiert werden soll. Mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für beide Etappen geschaffen werden.

Die erste Etappe soll im Herbst 2026 realisiert werden und beinhaltet folgende baulichen Massnahmen:

Lüschersee:

Die dreijährige Testphase mit dem Wiederaufbau des Lüschersees ist erfolgreich verlaufen. Die Hangrutschungen haben sich wie erwartet nicht intensiviert und zeigen ein vergleichbares Muster wie in der Referenzperiode.

Die Erfahrungen aus der Testphase zeigen, dass der Füllstand des Lüschersees stark von den Niederschlägen im Herbst abhängt. Damit der Lüschersee in Zukunft zuverlässig als Speichersee für die technische Beschneigung dient, wird der Teil um den Stolleneingang abgedichtet. Dabei sollen die unterirdischen Zuflüsse aufrechterhalten werden. Zusätzlich kann bei Bedarf vom bestehenden Speichersee «Wanna» Wasser in den Lüschersee hochgepumpt werden, um die Wasserressourcen für die technische Beschneigung sicherzustellen.

Vom Lüschersee auf die Pumpenstation in der Obergmeind wird eine direkte Leitung erstellt.

Ausbau Beschneigung:

Im Vordergrund steht die Effizienzsteigerung der bestehenden Beschneigung. Mit dem geplanten Ausbau wird der Zeitbedarf für die Grundbeschneigung um mehr als die Hälfte reduziert. Dies ist entscheidend, da das Zeitfenster für die technische Beschneigung in den letzten Jahren in der Tendenz kürzer geworden ist.

Dabei kann weitgehend auf dem bestehenden Leitungsnetz aufgebaut werden. Das bestehende Leitungsnetz wird mit zusätzlichen Beschneigungsschächten ergänzt. Ein kleiner Anteil der Leitungen muss ersetzt werden, um den angepassten Druckstufen gerecht zu werden.

Um die Hauptachsen durchgehend technisch beschneien zu können, wird die Quer-
verbindung von Lüscher nach Oberurmein neu ebenfalls erschlossen.

Um die Anlage in Zukunft möglichst effizient zu betreiben, werden alle Beschnei-
ungsschächte mit einem Kommunikationskabel vernetzt. Da nicht durchgehend
Lehrrohre vorhanden sind, müssen gewisse Abschnitte neu eingezogen werden. Um
die Eingriffe in die Natur möglichst gering zu halten, erfolgt der Einzug der Kommu-
nikationskabel mit einem Spitzpflug.

Die zweite Etappe beinhaltet die Erweiterung der technischen Beschneigung für die
zweite Piste in Lüscher (Piste südwestlich des Skilifts Lüscher).

Die Skilifte Tschappina legen grossen Wert auf die Nachhaltigkeit. Die Reaktivie-
rung des Lüschersees als Speichersee für die technische Beschneigung konnte mit
minimalen Eingriffen in die Natur realisiert werden. Gleichzeitig stellt der Lüscher-
see auch eine Aufwertung der Landschaft dar und bringt auch für den Sommertou-
rismus einen grossen Nutzen.

Das Hochpumpen des Wassers vom bestehenden Speichersee in den Lüschersee
kann mit dem selber produzierten Solarstrom bewerkstelligt werden. Die Skilifte ha-
ben im letzten Jahr CHF 400 Tsd. in PV-Anlagen mit einer Leistung von 140 kWp in-
vestiert.

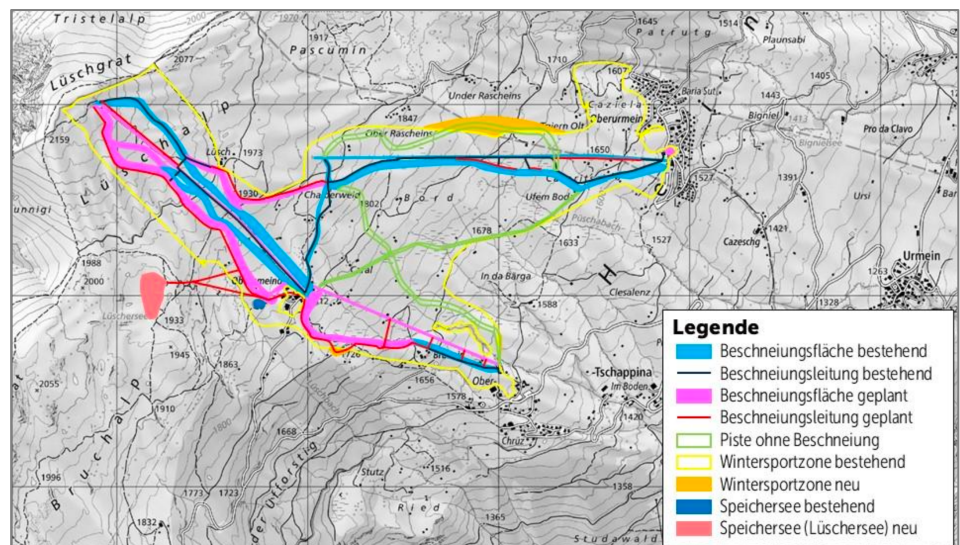


Abbildung 2: Übersicht bestehende und geplante Beschneigungsflächen (Abb. aus UVB)

Mit dem Ausbau der technischen Beschneigung und der Investition in Schneeerzeu-
ger der neusten Generation kann die Effizienz deutlich gesteigert werden. Damit
wird sich der Energieverbrauch für die technische Beschneigung in Zukunft stark ver-
ringern.

1.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Tschappina: Die Gemeindeversammlung hat am 19. Juni 2023 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen, wobei die Beschneigung nicht Teil des Generellen Erschliessungsplans (GEP) war. Diesbezüglich bleiben die Festlegungen gemäss Regierungsbeschluss Nr. 413 vom 12. April 2005 und RB Nr. 387 vom 24. Juni 2008 in Kraft. Zurzeit läuft das Genehmigungsverfahren.

Flerden: Die Gemeindeversammlung hat am 30. November 2023 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Regierung hat die Ortsplanung am 24. Juni 2025 mit Beschluss Nummer 493 genehmigt.

Urmeln: Die Gemeindeversammlung hat am 23. Januar 2023 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Regierung hat die Ortsplanung am 10. Dezember 2024 mit Beschluss Nummer 963 genehmigt.

1.5 Baubewilligungen

Der Ortsplanung voraus ging eine Analyse der bewilligten Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB), welche verdankenswerterweise beim Amt für Raumentwicklung eingesehen werden konnten.

Die ältesten BAB reichen aufs Jahr 1998 zurück. Insgesamt wurden 15 BAB-Dossiers in einem Arbeitsplan verortet und mit dem Generellen Erschliessungsplan abgeglichen. Jene Anlagen oder Flächen, für welche eine Bewilligung vorliegt, wurden im GEP als «bestehend» verzeichnet.

1.6 Pistenränder

Eine weitere Grundlage für die Planung der Infrastrukturen bilden die digitalisierten Pistenränder, welche als Basis für die Positionierung der Leitungen verwendet wurden. Ebenfalls wurde anhand der Pistenränder die Abgrenzung der Wintersportzone überprüft und wo Differenzen festgestellt wurden, entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Skilifte Tschappina beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit den Teilrevisionen der Ortsplanung. Verantwortliche Planungsleiterin ist Esther Casanova. Für die Erarbeitung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) wurde die Bürogemeinschaft Hartmann & Monsch / K + D Landschaftsplanung herbeigezogen.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision Ortsplanung und Umweltverträglichkeitsbericht	September 2024 bis Mai 2025
Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung	10. Juni 2025
Vorprüfungsbericht ARE	17. Oktober 2025
Überarbeitung nach der VP	20. bis 30. Oktober 2025
Information Umweltschutzorganisationen	29. Oktober 2025
Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und Interessierte	4. November 2025
Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage)	
Flerden	30. Okt. bis 1. Dez. 2025
Urmein und Tschappina	6. November bis 8. 12. 2025
Beantwortung Mitwirkung, Verabschiedung Gemeindevorstand betroffener Gemeinden	Dezember 2025
Gemeindeversammlung Flerden	5. Dezember 2025
Gemeindeversammlung Urmein	11. Dezember 2025
Gemeindeversammlung Tschappina	Januar 2026
Beschwerdeauflage (30 Tage)	Januar 2026
Genehmigung Regierung	Q2 2026
Bekanntgabe Genehmigung (30 Tage)	Q3 2026

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 10. Juni 2025 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2025 liegt der Bericht vor. Zusammengefasst werden darin folgende Punkte aufgegriffen, welche die aufgezeigten Änderungen an den Dokumenten zur Folge haben:

Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung Nutzungsplanung
3. ZP und GEP Flerden: Die Wintersportzone im Gebiet der Quellen Raschein darf die Grundwasserschutzzonen S1 nicht tangieren.	Die Wintersportzone wird um die Grundwasser- und Quellschutzzone herumgeführt.
Der Perimeter mit aufhebender Wirkung der Beschneigungsflächen kann weggelassen werden, da es keine	Gemäss GEP vom 30. November 2023 wurde die Beschneigungsfläche bezeichnet. Diese wird nun als Information dargestellt und gleichzeitig die verbreit-

Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung Nutzungsplanung
rechtskräftige Beschneigungsfläche gibt.	terte Fläche festgelegt. Der Aufhebungsperimeter wird nicht mehr dargestellt.
4. ZP und GEP 1:2'500 Tschappina: Die bestehende Beschneigungsfläche auf Parzelle 646 darf nicht durch die S1 führen und muss verschoben werden.	Die Beschneigungsfläche wird so verschoben, dass sie ausserhalb der S1 liegt.
Die geplante Beschneigungsleitung durch die S2 muss ausserhalb der Schutzzone S2 geführt werden.	Die geplante Beschneigungsleitung wird in westlicher Richtung um die S2 herumgeführt.
Die Fläche des Lüschersees ist als Gewässer (Grundnutzung) im Zonenplan darzustellen.	Der Lüschersee wird im Zonenplan als Gewässer dargestellt und zwar zur Füllhöhe bei der 1931-Höhenkurve. Im GEP wird der Speichersee mittels Symbol dargestellt, weil die genaue Geometrie des Speichersees noch nicht definitiv feststeht.
Mit dem Perimeter mit aufhebender Wirkung werden auch alle Planinhalte betreffend Elektrizität aufgehoben und keine neuen festgelegt. Es ist zu klären, ob das gewollt ist.	Die Energieversorgung für die Beschneigung wird im gleichen Graben verlegt wie die Wasserleitung und Steuerung. Deshalb wird der Legendeintrag im GEP geändert in «Werkleitungen Beschneigung». Darunter fallen Wasser, Elektro, Steuerung und je nach dem Druckluft.
5. GEP 1:2'000 Urmein: In Oberurmein wird eine Elektroleitung dargestellt, die in der Fortsetzung in Tschappina aufgehoben wird. Dies ist zu klären.	Die Leitung wird im Plan bei beiden Gemeinden als informativer Inhalt «rechtskräftig» dargestellt. Das fehlende Teilstück an der Gemeindegrenze wird verbunden.
6. Umweltverträglichkeitsbericht	
Natur und Landschaft – Ergänzung Vegetationskartierung – Beschneigungsleitungen müssen zu den FM-2052 und FM-2054 einen ökologisch ausreichenden Abstand einhalten.	Der UVB wurde wie erwähnt ergänzt und die fehlende Vegetationskartierung in der Zwischenzeit vorgenommen.

Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung Nutzungsplanung
– Bauliche Massnahmen an den Leitungen, die TWW-8916 und TWW-8919 betreffen, sind ausserhalb dieser festzulegen	Die weiteren Punkte werden zur Kenntnis genommen.
Oberflächengewässer Für die Gewässer kommen die Übergangsbestimmungen Gewässerraum zur Anwendung. Eine Bewilligung für Leitungsquerungen kann in Aussicht gestellt werden. Bei parallel zum Gewässer verlaufenden Leitungen muss der Abstand gewährleistet sein.	Die Gewässerraumausscheidung ist in der Gesamtrevision Tschappina enthalten, die aktuell bei der Regierung im Genehmigungsverfahren ist. Die geplanten Leitungen queren die Gewässerraumzone an neun Stellen. Parallel zum Gewässer verlaufende Leitungen weisen einen genügenden Abstand auf.
Grundwasser Beschneigungsflächen, Skipisten und Wintersportzonen müssen ausserhalb der S1 verlaufen. Beschneigungsleitungen sind ausserhalb der S2 vorzusehen.	Die Festlegungen in den Plänen werden entsprechend korrigiert.
Die Ableitung des Speichersees in Richtung Ober Gmeind tangiert eine gefasste Quelle.	Die Ableitung wurde aus topografischen Gründen optimiert und tangiert die Quelle nicht mehr. Sie führt in gebührendem Abstand südlich daran vorbei.
Lärm Es ist aufzuzeigen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können und welche Massnahmen getroffen werden.	Diese Nachweise werden im UVB erbracht.
Wald Die geplante Wasserleitung zwischen Lüschersee und Ober Gmeind verläuft stellenweise durch Waldareal.	Die Leitungsführung wurde derart optimiert, dass kein Wald tangiert wird.

Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung Nutzungsplanung
Fischereirechtliche Bewilligung Für die Abdichtung des Stolleneingangs und Bachquerung mit der Leitung ist eine fischereirechtliche Bewilligung im BAB-Verfahren einzuholen.	Der Punkt wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt/BAB-Verfahren.
Weiteres Massnahmen zum Murmeltierschutz und Vermeidung wesentlicher Störungen durch Helikopterflüge	BAB-Verfahren
Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung müssen verhindert oder möglichst gering gehalten werden.	Der Punkt wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Periodische Überwachung der Rutschgeschwindigkeiten anhand von sieben Messpunkten in den Jahren 2026, 28 und 30 wird begrüsst. Überwachung Seestand und Abfluss aus Sicht Naturgefahren von untergeordneter Bedeutung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Tabelle 1: Auswertung Vorprüfungsbericht

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die Vorlage. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die Unterlagen liegen in der Gemeinde Flerden vom 30. Oktober bis 1. Dezember 2025, in den Gemeinden Urmein und Tschappina vom 6. November bis 8. Dezember 2025 während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Mitwirkungsaufgabe kann gestützt auf Art. 13 KRVO jedermann schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den jeweiligen Gemeindevorstand richten.

2.5 Informationsveranstaltung

Am 4. November 2025 laden die Skilifte Tschappina Heinzenberg die Bevölkerung aller drei betroffenen Gemeinden, aber auch weitere Interessierte zu einer öffentlichen Information ein. Die Veranstaltung findet im Gemeindesaal Schulhaus Tschappina statt.



Abbildung 3: Einladungsflyer öffentliche Informationsveranstaltung

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlungen aller drei betroffenen Gemeinden sind zuständig für den Beschluss der Teilrevision.

2.7 Beschwerdeauflage

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeauflage gleichzeitig in allen drei Gemeinden für die Dauer von 30 Tagen vom [...] bis [...]. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich und begründet bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

2.8 Genehmigung Regierung

Die Vorlage aller drei Gemeinden wird koordiniert der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Teilrevision entscheidet.

Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

3 Raumplanungsrechtliche Analyse – Räumliche Konflikte

3.1 Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Gemäss Kantonalem Richtplan befindet sich das gesamte bestehende Skigebiet in einem Intensiverholungsgebiet (Nr. Kt. 03.FS.30 – Tschappina) im Koordinationsstand Festsetzung. Weitere Planinhalte des Kantonalen Richtplans sind nicht betroffen.

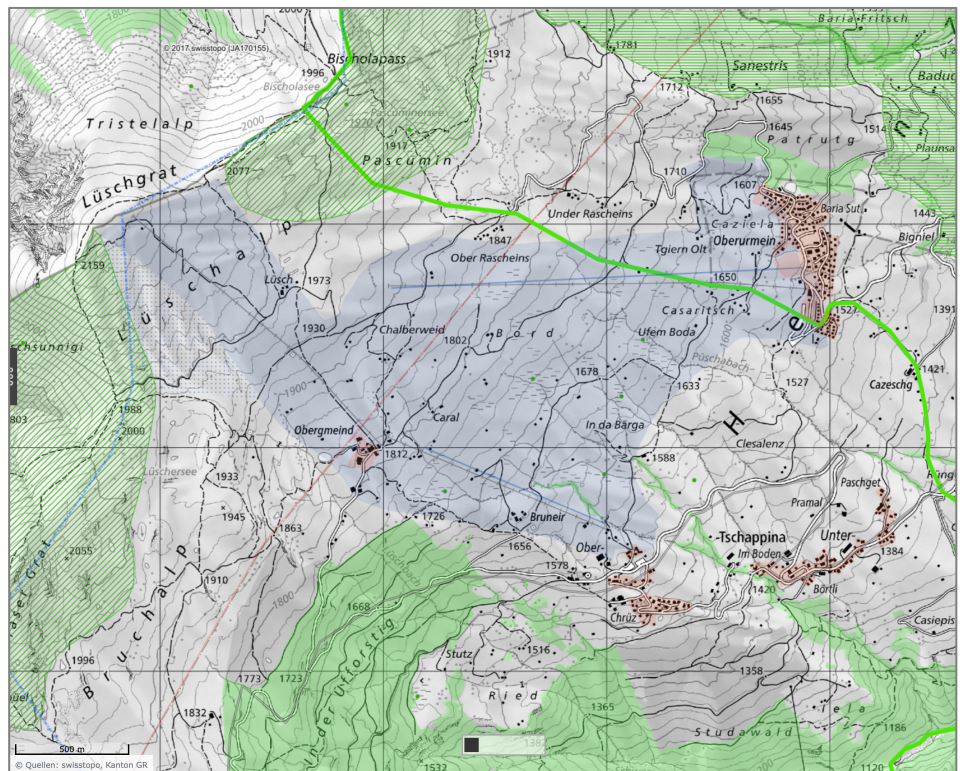


Abbildung 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Intensiverholungsgebiet: hellblaue Fläche)

Der regionale Richtplan Viamala ist mit dem Kantonalen Richtplan (KRIP) abgestimmt und enthält keine weiteren relevanten Inhalte.

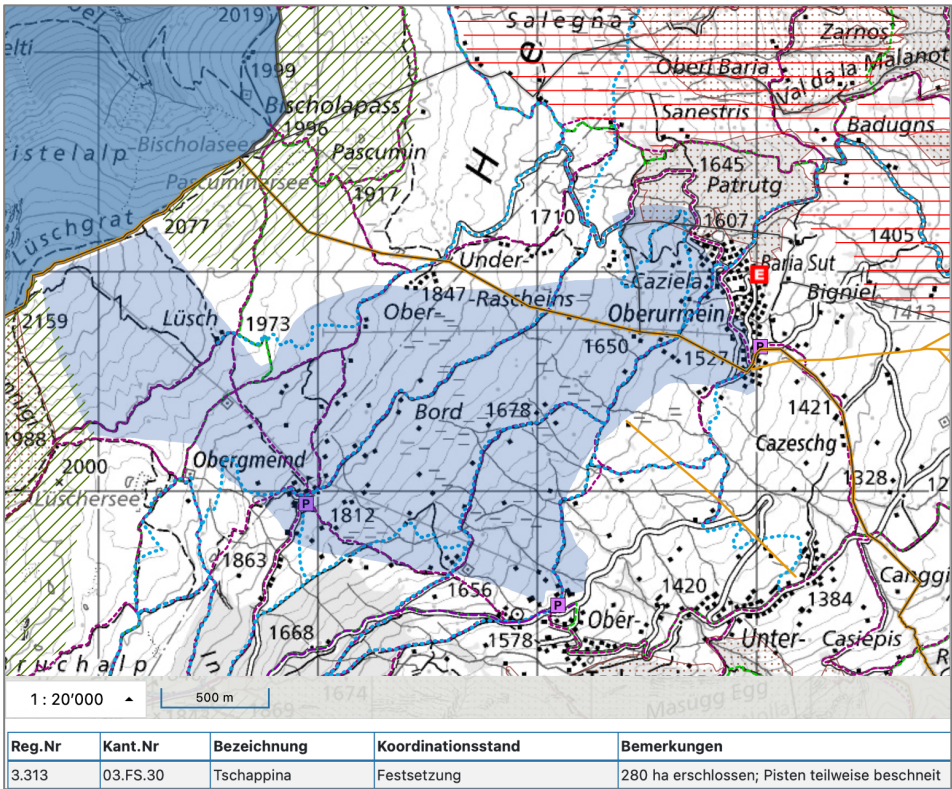


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Viamala (Intensiverholungsgebiet: hellblaue Fläche)

3.2 Biotopinventar

Gemäss kantonalem Biotopinventar befinden sich im Skigebiet Flachmoore mehrheitlich von regionaler Bedeutung und Trockenwiesen und -weiden von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

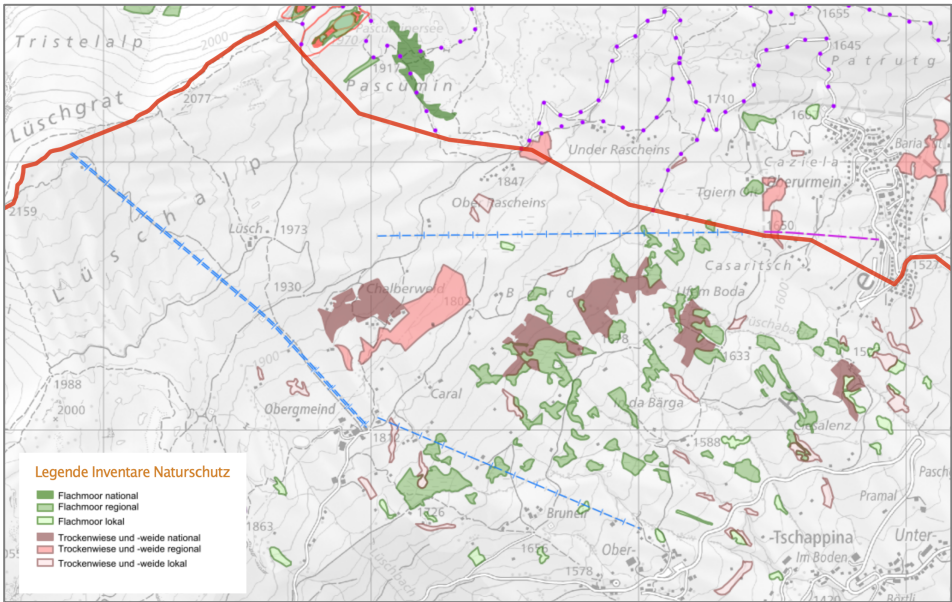


Abbildung 6: Flachmoore und Trockenwiesen und -weiden

Auf diese Objekte, welche in der sich nun im Genehmigungsverfahren befindlichen Ortsplanung Tschappina der Naturschutzzone und der Trockenstandortzone zugewiesen wurden, wurde Rücksicht genommen. Im Rahmen der Ausscheidung der Naturschutzzone und der Trockenstandortzone wurde die Bereinigung der Abgrenzungen vorgenommen, indem Strassen, Wege und Gebäude ausgeklammert wurden.

3.3 Umweltverträglichkeit

Der Ausbau der Beschneigungsinfrastruktur hat Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) der Bürogemeinschaft Hartmann & Monsch / K+D Landschaftsplanung (Chur) zeigt die Einhaltung der massgebenden Vorschriften im Detail auf und fasst im Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung die weiteren Massnahmen zusammen. Die Verfasser kommen im UVB zum Schluss, dass die Anlagen umweltverträglich erstellt und betrieben werden können.

Die nachstehende Tabelle zeigt auf, welche raum- und umweltrelevanten Themen durch die Teilrevision betroffen sind. Die Kapitelnummern verweisen auf den UVB.

Kap. im UVB	Umweltbereich	Konflikt
/	Altlasten	Im Skigebiet befinden sich gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Altlasten.
/	Archäologie, Kulturstätten	Die geplanten Beschneigungsanlagen tangieren weder Kulturdenkmäler noch archäologische Stätten.
/	Bauen ausserhalb Bauzone	Für die Realisierung der Beschneigungsinfrastruktur wird ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) durchgeführt. Die Anlagen sind standortgebunden und mit der vorliegenden Revision nutzungsplankonform.
/	Naturgefahren	Soweit die geplanten Leitungen innerhalb des Erfassungsbereichs liegen, sind sie weitgehend von der Gefahrenzone 2 überlagert (Stand Genehmigung). Daraus ergeben sich keine Konflikte.

Kap. im UVB	Umweltbereich	Konflikt
/	Landwirtschaft	Das Gebiet wird alpwirtschaftlich bewirtschaftet.
/	Wald	Die geplanten Beschneigungsanlagen tangieren keine Waldflächen.
5.4	Lärm	Im BAB-Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, in welchem der Betrieb so weit eingeschränkt wird, damit die massgebenden Grenzwerte bei den Gebäuden mit Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eingehalten werden können.
5.5	Gewässerschutz	Die geplanten Beschneigungsflächen und -leitungen sowie der Lüschersee mit den Transportleitungen liegen zu einem grossen Teil in einem Gewässerschutzbereich A _u .
	Grundwasser	Die bestehenden und neu geplanten Beschneigungsflächen wurden so optimiert, dass sie ausserhalb der Grundwasserschutzzone S1 liegen. Die geplanten Leitungen wurden um die Grundwasserschutzzone S1 und S2 herumgeführt.
5.6	Oberflächengewässer	Die Gewässerraumzonen sind ausgeschieden worden und befinden sich zurzeit in Genehmigung. An den neun Orten, wo mit den Leitungen Querungen der Bachläufe unvermeidbar sind, werden diese ohne Beeinträchtigungen für die Gewässer vorgenommen.
5.8	Boden	Weder Wald noch Fruchtfolgeflächen sind betroffen. Für das Gebiet Lüschersee liegen Bodenkartierungen vor.
5.9	Flora	Für das Projektgebiet liegen Vegetationskartierungen vor. Die Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotopinventar wurden im Zonenplan, welcher sich aktuell in Genehmigung

Kap. im UVB	Umweltbereich	Konflikt
		befindet, der Naturschutzzone oder der Trockenstandortzone zugewiesen, wobei Strassen, Wege und Gebäude ausgeklammert wurden. Bei der Leitungsführung wurden die Biotope gemieden. Wie auf Abbildung 6 ersichtlich, befinden sich im Skigebiet Flachmoore von regionaler und selten von lokaler Bedeutung, wogegen Trockenwiesen und -weiden mehrheitlich nationale und vereinzelt regionale oder lokale Bedeutung aufweisen.

Tabelle 2: raum- und umweltrelevante Themen

3.4 Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob sich der Ausbau der Beschneigungsinfrastruktur bzw. die Leitungsgräben mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Tourismus	regional	Das Angebot im Skigebiet strahlt weit über den Heinzenberg hinaus und stellt ein wichtiges Standbein im regionalen Tourismus dar. Die dank der Beschneigung erzielte Schneesicherheit ermöglicht einen gesicherten Betrieb über die Wintermonate. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette profitiert davon die regionale Hotellerie, Gastronomie, die Landwirtschaft (Vermarktung der Hofprodukte) und weitere Sparten.
Lärm	national	Die Einhaltung der Grenzwerte wird im Rahmen des Bauprojekts (BAB) sichergestellt.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Grundwasser	national	Mit der geplanten Beschneigungsleitung wird die Grundwasserschutzzone S2 gemieden. Das Grundwasser wird somit nicht gefährdet.
Oberflächengewässer	national	Das Trasse der geplanten Beschneigungsleitungen liegt ausserhalb des Gewässerraums. Lediglich Querungen an neun Orten (Obergemeind, Obertschappina, Lüscherbach) tangieren den Gewässerraum. Diese Querungen führen zu keiner Verschlechterung der heutigen Situation. Die Grabung wird mind. 0.8m unterhalb der bestehenden Gewässersohle und somit ausreichend tief durchgeführt. Es geht hier um eine standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage nach Art. 41c Abs. 1 GSchV.
Natur und Landschaft	national und regional	Auf die inventarisierten Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung wurde mit der Wahl der Linienführung Rücksicht genommen. Das Vorhaben tangiert keine Landschaftsschutzgebiete oder Wildtierkorridore. Die Landschaften von regionaler Bedeutung sind im rechtskräftigen wie auch im neuen Zonenplan der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Auswirkungen auf Flora und Fauna sind im UVB beschrieben.
Landwirtschaft	kantonal	Mit der unterirdischen Verlegung der Leitungen ist nur mit einer vorübergehenden Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen und damit verbundenen Futterverlusten während der Aushubarbeiten und bis zur vollständigen Regeneration der Flächen zu rechnen. Mit dem geplanten Bau im Herbst 2026 nach der Alpzeit kann dieser Konflikt weitestgehend vermieden werden.

Tabelle 3: Interessenabwägung

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Insgesamt kann aus den ermittelten und bewerteten Belangen abgeleitet werden, dass es sich um ein im öffentlichen Interesse liegendes und touristisch-wirtschaftlich regional bedeutendes Vorhaben handelt, bei dem die übergeordneten sowie regionalen oder lokalen Interessen optimal berücksichtigt werden. Aufgrund der unterirdischen Leitungsgräben und der schonungsvollen Linienführung werden keine überwiegenden Interessen erheblich beeinträchtigt. Die punktuelle Beeinträchtigung des Gewässerraums aufgrund der Bachquerung ist durch das standortgebundene Vorhaben nicht vermeidbar und wird durch eine fachgerechte Bauausführung minimiert.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Umfang

Das Vorhaben betrifft die drei Standortgemeinden Flerden, Tschappina und Urmein. Die Vorlage setzt sich aus den folgenden Dokumenten zusammen:

Gemeinde Flerden

- Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Gemeinde Tschappina

- Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2'500

Gemeinde Urmein

- Zonenplan 1:2'000 Gefahrenzonen
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Gemeinsame Dokumente:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht, Bürogemeinschaft Hartmann & Monsch / K+D Landschaftsplanung, Chur, 23.05.2025 (aktualisiert)
 - Anhang A: Vegetationskartierung
 - Anhang B: Dokumentation zur Vegetationskartierung
- Wiederaufstau Lüschersee, Überwachung Testphase, Sieber Cassina + Handke AG, Chur, 15.04.2025
- Übersichtsplan 1:2'500 Skigebiet Tschappina, Urmein und Flerden
- Grundlagenkarte 1:2'500 Skigebiet Tschappina

4.2 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan wird punktuell die Wintersportzone ergänzt, wo die Digitalisierung der Pistenränder aufgezeigt hat, dass die Pisten heute ausserhalb der Wintersportzone verlaufen. Dies betrifft Flerden und Tschappina.

Der Lüschersee wird in seiner maximal möglichen Aufstauhöhe bei der Höhenkote 1931m ü. M. als Gewässer (übriges Gemeindegebiet) im Zonenplan dargestellt.

Auf Territorium der Gemeinde Urmein werden Anpassungen an der Gefahrenzone vorgenommen. Mit Beschluss Nr. 963 vom 10. Dezember 2024 hat die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Urmein genehmigt. Zum Thema Gefahrenzonen stellt die Regierung fest, dass sich der Erfassungsbereich Naturgefahren geändert hat und die Darstellung des Erfassungsbereichs im Zonenplan unvollständig ist. Die Gemeinde wurde angewiesen, diese Abweichungen bei nächster sich bietender Gelegenheit zu bereinigen.

Die Änderungen betreffen das Gebiet Oberurmein. Zum einen wird der heute aktuelle Erfassungsbereich Naturgefahren im Zonenplan dargestellt. Zum anderen werden dort, wo dadurch weitere Flächen innerhalb des Erfassungsbereichs liegen, die Gefahrenzone gemäss Plan der Gefahrenkommission dargestellt. Das bedeutet an zwei Orten eine Aufhebung der Gefahrenzone.

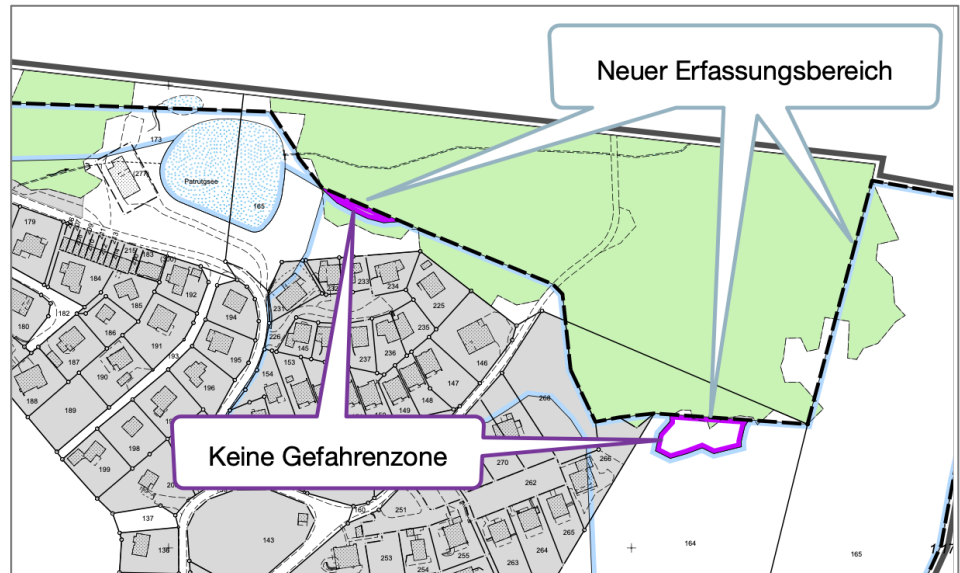


Abbildung 7: Änderung Zonenplan Urmein

4.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan werden folgende Elemente festgelegt:

Beschneigungsfläche:

- Gestützt auf die erteilten BAB-Bewilligungen, welche in der Grundlagenkarte 1:2'500 dargestellt und verortet sind, wurde die bestehende Beschneigungsfläche im GEP ausgewiesen.
- Gemäss Projektstand wurden ergänzend dazu die neu geplanten Beschneigungsflächen im GEP festgelegt.

Speichersee:

- Der bestehende Speichersee in der Obergmeind wurde im GEP dargestellt.
- Der Lüschersee wird als geplanter Speichersee in den GEP aufgenommen. Der Speichersee wird mittels Symbol dargestellt, weil die genaue Geometrie der Oberfläche aktuell nicht bekannt ist.

Wasserleitung Beschneigung

- Die bestehenden Wasserleitungen wurden anhand der bewilligten BAB dargestellt.

- Die geplanten Wasserleitungen wurden in der Regel an den Pistenrand gelegt. Wo Konflikte mit Biotopen bestehen, wurden diese entsprechend umfahren oder die Leitung wird unterbrochen und die Beschneigung mit Stichleitungen sichergestellt.

Chur, Juni / Oktober 2025, Stauffer & Studach Raumentwicklung / Ca