



Sitzung vom

10. Januar 2023

Mitgeteilt den

10. Januar 2023

Protokoll Nr.

4/2023

Gemeinde Vaz/Obervaz

OP-Teilrevision "Camping Lenzerheide"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 73)
- Zonenplan 1:2000 Camping Lenzerheide
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Vaz/Obervaz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Mai 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Rodungsgesuch vom 10. August 2022, bestehend aus folgenden Unterlagen:
 - Gesuchformular vom 10. August 2022
 - Kartenausschnitt 1:25 000 vom Mai 2022
 - Rodungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide vom 17. Mai 2022
- Ergänzendes Baureglement vom 20. August 2020
- Ergänzendes Benützungsreglement vom 20. August 2020

- Vegetationskartierung vom September 2020
- Gesamtplan 1:500 vom 10. November 2020
- Campingplan 1:500 vom 10. November 2020
- Terrainschnitte 1:200 vom 10. November 2020
- Hochwassersicherheit Langlaufbrücke (Grobbeurteilung) vom 11. Dezember 2020
- Campingplan Situation 1:500 Ausschnitt mit neuer Langlaufbrücke vom 28. Januar 2021
- Tabelle "Projekt Kompensation Gefahrenzone und massvolle Erweiterung"

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 30. September 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 19. Mai 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes "Gravas" in der Fraktion Lenzerheide geschaffen werden.

Heute verfügt der Camping Gravas über 126 Stellplätze. Dabei werden sowohl Dauermietplätze als auch Stellplätze für Saisonmietende und Passantencamper angeboten. Mit einer Neubeurteilung der Gefahrensituation vergrösserte sich das Ausmass der Gefahrenzonen 1 und 2 entlang des Rain digl Lai sowie der Aua da Sanaspans. Der entsprechende Zonenplan 1:2500 Lenzerheide – Gefahrenzonen vom 27. September 2020 wurde mit Regierungsbeschluss vom 14. Februar 2022

(Prot. Nr. 116/2022) genehmigt. Gemäss diesem Zonenplan kommen rund 0,6 ha bzw. 27 Stellplätze in die Gefahrenzone 1 oder 2 zu liegen und dürfen aus Sicherheitsgründen nicht mehr als Campingplätze genutzt werden (Art. 38 Abs. 2 und 3 KRG).

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Campingplätzen ist nebst dem Ersatz der wegfallenden Stellplätze auch eine Erweiterung des Angebots vorgesehen. In der geplanten Erweiterung sind hauptsächlich Passantenstellplätze vorgesehen. Diese dürfen zu mindestens 80 Prozent während längstens 30 aufeinanderfolgenden Tagen und zu maximal 20 Prozent zu längstens sechs Monate genutzt werden.

Nebst der Erweiterung des Campingangebots ist auch der Ausbau der Infrastruktur und des Betriebsgebäudes vorgesehen. Es soll ein neues, zentral gelegenes, Betriebs- und Infrastrukturgebäude erstellt werden. Das bestehende Betriebsgebäude soll umgebaut und künftig als Ski- und Veloraum sowie zu Lagerzwecken genutzt werden. Beim Eingangsbereich ist zudem ein neuer Entsorgungsplatz vorgesehen. Aufgrund der Erweiterung wird auch die Erschliessung neu geregelt. Die Erweiterung des Campingplatzes "Gravas" bedingt zudem eine Verlegung der bestehenden Langlaufloipe. Dies erfordert den Bau einer neuen Brücke über die Aua da Sanaspans. Die Bürgergemeinde sieht eine demontierbare Brücke vor, welche nur während der Wintersaison erstellt werden soll. Während den Sommermonaten sollen die Anlage- teile südlich der Aua da Sanaspans gelagert werden.

Um die Erweiterung des Campingplatzes "Gravas" zu realisieren, wurde der bestehende Art. 73 des kommunalen Baugesetzes mit dem Absatz 4 ergänzt. Dieser enthält Bestimmungen über die dauernde sowie zeitlich befristete Nutzung von Stellplätzen.

Im vorliegenden Zonenplan 1:2000 Camping Lenzerheide wird die Campingzone inkl. Erweiterung und Parkierung als eine dem Wald überlagernde Zone festgelegt. Im Bereich des neuen Betriebsgebäudes ist die Campingzone als Grundnutzung ausgeschieden. Die Wintersportzone wird entsprechend der neuen Linienführung der Lang-

laufloipe angepasst. Die Langlaufloipe selbst, sowie die Fläche im Bereich des Betriebsgebäudes und beim Entsorgungsplatz werden dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen.

Im zu genehmigenden Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide werden die Nutzungsbereiche innerhalb der Campingzone präzisiert. Es werden die Bereiche für die Erschliessung, für die Parkierung, für die Passantenstellplätze, für die Dauermietstellplätze, für die Entsorgung sowie für die Hochbauten ausgedelimitiert.

In den Bereichen, wo die Campingzone und das üG als Grundnutzungszone festgelegt werden, erfolgt eine Rodung. Im Bereich des Betriebsgebäudes, der neuen Entsorgungsstation, der neuen Langlaufloipe sowie im Bereich der Erschliessung wird das Waldareal gerodet. Es ist eine definitive Rodung von 3680 m² und eine temporäre Rodung von 801 m² notwendig.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Kantonaler Richtplan

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt. Dabei ist es in erster Linie Sache der Gemeinde, die Richtplankonformität gegenüber dem Souverän und der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen (vgl. Art. 47 RPV). Die Gemeinde Vaz/Obervaz ist dieser Aufgabe nachgekommen (vgl. im Wesentlichen das Kapitel 4 des vorliegenden PMB).

Gemäss Kapitel 4.4 des kantonalen Richtplans sind Campinganlagen als spezielle Freizeitanlagen mit grösserem Flächenbedarf zu deklarieren. In einem touristischen Intensiverholungsraum, zu welchem die Fraktion Lenzerheide gehört, sind landschaftlich angepasste, grössere spezielle Freizeitanlagen möglich. In Absprache mit dem Kanton planen die Regionen die speziellen Freizeitanlagen im Rahmen der regionalen Richtplanung.

2. Regionaler Richtplan Camping (Region Albula)

Wie vorstehend erwähnt, planen die Regionen in Absprache mit dem Kanton die speziellen Freizeitanlagen im Rahmen der regionalen Richtplanung. Dabei werden die speziellen Freizeitanlagen in ein (sub-)regionales Konzept eingebunden und unter anderen Aspekten der Erreichbarkeit und des Verkehrs, der Eignung, der Gestaltung, der Schutzanliegen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysiert und bearbeitet. Die Region Albula hat den regionalen Richtplan (RRIP) "Campingplätze" an der Präsidentenkonferenz vom 20. Mai 2022 beschlossen und am 23. Mai 2022 der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Der Campingplatz Gravas ist als Ausgangslage (bestehender Campingplatz) sowie als Festsetzung (Erweiterung Campingplatz) im RRIP erfasst.

Der RRIP "Campingplätze" befindet sich momentan im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren. Die bereits durchgeführte kantonale Vernehmlassung hat ergeben, dass die Genehmigung des Campingplatzes Gravas im RRIP in Aussicht gestellt werden kann. Mit der fast zeitgleichen Einreichung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung "Camping Lenzerheide" mit dem RRIP "Campingplätze" wird einer stufengerechten und föderalistischen Planung entsprochen. Die regionale Richtplanung und die Nutzungsplanung sind somit aufeinander abgestimmt.

Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 15. Mai 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 73) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Camping Lenzerheide

1. Nachteilige Nutzung des Waldareals

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft vorwiegend Waldareal gemäss Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100). Campinganlagen gelten im Waldareal als nachteilige Nutzung gemäss Art. 32 KWaG. Die Ausscheidung einer Campingzone als eine den Wald überlagernde Zone bedarf daher einer Ausnahmebewilligung durch das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM). Gemäss dem zuständigen Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) liegt der Waldservitutsvertrag vor und die Departementsverfügung des DIEM kann nach der regierungsrätlichen Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erstellt werden.

2. Temporäre und permanente Rodungen

Der Neubau des Betriebs- und Infrastrukturgebäudes, die Entsorgungsstation, die Verlegung der Langlaufloipe und die neu anzulegenden Verkehrsflächen innerhalb der Campingfläche gelten als Zweckentfremdung von Waldboden gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0).

Für den Campingplatz ist eine temporäre Rodung von 801 m² Waldfläche notwendig. Die Wiederaufforstung erfolgt an Ort und Stelle nach Abschluss der Bauarbeiten. Im Bereich der neuen Linienführung der Langlaufloipe, dem Bereich des Betriebs- und Infrastrukturgebäudes, dem Bereich der neuen Entsorgungsstation sowie in den Bereichen der neuen Verkehrsflächen wird eine permanente Rodung von 3685 m² Waldfläche erforderlich. Die Ersatzmassnahme erfolgt nach Rücksprache mit dem

AWN. Die erforderliche Rodungsbewilligung des DIEM vom 29. August 2022 liegt vor und wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

3. Walderhaltung

Auf der nicht gerodeten Fläche werden einige Bäume gefällt werden müssen, um eine Campingnutzung im Wald möglich zu machen. Dazu soll der Waldboden eingeebnet und Wurzelstöcke entfernt werden. Bestehender Jungwald soll belassen und durch die Campingplatzbetreibenden vor negativen Einflüssen durch Besucherinnen und Besucher geschützt werden. Details zur Ausgestaltung der Campingfläche sind im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) zu definieren.

4. Naturgefahren

Aus der Gefahrenkarte vom 25. August 2017 (Protokoll Nr. 2_2018_01_P) geht hervor, dass sich der betroffene neu ausgeschiedene Campingperimeter im gering gefährdeten Bereich (Prozess Wasser, gelb) befindet. Eine Campingnutzung ist somit möglich. Hingegen liegt der Parkierungsbereich teilweise in der Gefahrenzone 2, weshalb – wie im Vorprüfungsbericht erwähnt – Schutzmassnahmen erforderlich sind.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:2000 Camping Lenzerheide vom 15. Mai 2022 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide vom 15. Mai 2022 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 15. Mai 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 73) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Camping Lenzerheide** vom 15. Mai 2022 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Camping Lenzerheide** vom 15. Mai 2022 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung

B. Nur Regierungsbeschluss:

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Region Albula, Stradung 26, 7450 Tiefencastel
- Amt für Immobilienbewertung
- Tiefbauamt
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
- Amt für Wald und Naturgefahren, Veia Dalmeras 13, 7450 Tiefencastel



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin