



Sitzung vom

26. Mai 2026

Mitgeteilt den

26. Mai 2026

Protokoll Nr.

369/2026

Gemeinde Vaz/Obervaz

OP-Teilrevision «Seniorenzentrum Lenzerheide» mit Rodungsbewilligung Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz Art. 67, Zone für öffentliche Bauen und Anlagen
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide
- Baulinienplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom Mai 2025
- Lärmgutachten Teilrevision Ortsplanung Belvedere Lenzerheide vom 15. Juni 2022
- Bericht des Beurteilungsgremiums, Einstufige Testplanung im freihändigen Verfahren, Entwicklung Dorfeingang Parc – Lenzerheide, vom 26. Oktober 2020
- Beilage zum Anhörungsschreiben (Punkt 1.2) vom 2. Oktober 2025, Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA/ZöA

- Rodungsgesuch vom 2. Oktober 2025
- Rodungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide vom 8. Dezember 2022
- Kartenausschnitt Rodungsvorhaben Seniorenzentrum Lenzerheide 1:25 000 (Rodung; Ersatzmassnahmen zugunsten Natur- und Landschaftsschutz) vom 8. Dezember 2022
- Unterschriftenliste zum Rodungsgesuch für das Seniorenzentrum Lenzerheide auf den Grundstücken Parzelle Nr. 3237 und 5117 Gemeinde Vaz/Obervaz vom 26. Januar 2023
- Ersatzmassnahme für Rodung Seniorenzentrum – Sonderwaldreservat Reunc, vom 22. April 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste insgesamt drei Vorprüfungsberichte; diese datieren vom 22. Juni 2017, vom 4. August 2017 (erste Vorprüfung) sowie vom 1. Dezember 2021 (zweite Vorprüfung).

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. November 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Dezember 2022. Es gingen zwei Beschwerden ein. Eine davon wurde zufolge Rückzugs mit Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales vom 4. April 2024 abgeschrieben. Auf die zweite Beschwerde trat die Regierung mit Beschluss vom 12. August 2025 (Protokoll Nr. 545/2025) mangels Legitimation des Beschwerdeführers nicht ein.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Vaz/Obervaz bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums in der Ortschaft Lenzerheide.

Mitte der 1980er Jahre wurde das ehemalige Hotel «Parc» im Ortsteil Lenzerheide zum Alters- und Pflegeheim umgenutzt. Das Alters- und Pflegeheim «Parc» bietet heute Platz für rund 35 Pflegeplätze und befindet sich im Eigentum der politischen Gemeinde Vaz/Obervaz. Die bestehende Gebäudestruktur kann die heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr erfüllen, gleichzeitig ist die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bzw. betreutem Wohnen gestiegen. Das neu geplante Seniorenzentrum soll mit der Bereitstellung der für die Region erforderlichen Pflegebetten diese öffentliche Aufgabe erfüllen. Der Standort des geplanten Zentrums liegt an einer ortsbaulichen Nahtstelle, an welcher touristische Nutzungen, verschiedene öffentliche Gebäude und Anlagen sowie ein attraktiver Landschaftsraum aufeinandertreffen.

Im Hinblick auf die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde zunächst ein einstufiges Testplanungsverfahren im freihändigen Verfahren durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte die Ausarbeitung einer vertieften Studie für den geplanten Neubau. Der Perimeter der Testplanung wurde so festgelegt, dass eine gesamtheitliche Betrachtung des nördlichen Dorfeingangs gewährleistet ist. Er umfasst insbesondere die Bereiche entlang der beiden Hauptachsen Voa Principala (Julierstrasse / Kantonsstrasse H3a) und Voa Sporz. Im Zuge der Testplanung wurde ein Raumprogramm definiert. Dieses sieht für den Neubau des Alters- und Pflegeheims insgesamt 42 Pflegebetten sowie 14 betreute Wohnungen vor. Ergänzend sollen rund 200 öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Zudem sind Räumlichkeiten für die Spitex, eine Kindertagesstätte sowie optional eine Arztpraxis vorgesehen. Ebenfalls optional umfasst das Raumprogramm eine Verkaufsfläche von rund 800 m² sowie zusätzliche Nebenflächen. Falls auf Verkaufsnutzungen verzichtet wird, sollen diese Flächen flexibel anderweitig genutzt werden können. Nach Beurteilung der Gemeinde Vaz/Obervaz erwies sich die Studie «Belvedere» der Krucker Architekten AG als die überzeugendste Lösung. Das Konzept sieht einen gegenüber der Kantonsstrasse zurückversetzten Hauptbau für das Alters- und Pflegeheim sowie ein fünfgeschossiges Gebäude entlang der Kantonsstrasse für das betreute Wohnen vor. Beide Baukörper sind über ein gemeinsames Sockelgeschoss und eine Terrasse miteinander verbunden. Das Sockelgeschoss kann sowohl für Verkaufsnutzungen als auch für Parkierungszwecke verwendet werden. Mit Ausnahme einiger oberirdischer Kurzzeitpark-

plätze werden sämtliche Parkplätze in einer unterirdischen Parkieranlage angeordnet, deren Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse erfolgt. Im Anschluss an die Testplanung wurde das Projekt «Belvedere» im Hinblick auf die nutzungsplanerische Umsetzung weiter vertieft. Dabei wurde das Konzept unter anderem soweit möglich hinsichtlich der Beanspruchung des Waldes optimiert. Da es sich jedoch noch nicht um ein abschliessend ausgearbeitetes Bauprojekt handelt, sind weitere Anpassungen möglich. Im Rahmen der nutzungsplanerischen Umsetzung ist deshalb einerseits ein ausreichender Spielraum für die definitive Projektierung sicherzustellen, andererseits soll das grundlegende Konzept gemäss den Ergebnissen der Testplanung gewahrt bleiben.

Für den geplanten Neubau ist auf den Parzellen Nrn. 3237 und 5117 eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Umfang von gesamthaft 5228 m² vorgesehen. Von der Umzonung sind 4998 m² Waldareal sowie 231 m² Zone übriges Gemeindegebiet betroffen. Neben dieser Einzonung wird im Zonenplan eine neue statische Waldgrenze festgelegt. Für die vorgesehenen Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan Baubereiche Hochbauten mit maximaler Höhenkote sowie Baulinien (Waldabstand) definiert. Im Generellen Erschliessungsplan wird der Anschlusspunkt (Zufahrt) für die unterirdische Parkieranlage sowie ein Erschliessungsbereich Wärmeverbund (Pflicht zum Anschluss an Wärmeverbund Lenzenerheide) festgelegt. Ferner wird ein bestehender Winterwanderweg aufgehoben. Schliesslich soll mittels Baulinienplan die Aufhebung der Strassenbaulinie gemäss Regierungsbeschluss vom 20. Mai 1997 (Protokoll Nr. 1142/1997) erfolgen. Die Umzonung in die ZöBA bedingt eine permanente Rodung von total 4998 m² Wald. Die hierfür nötige Rodungsbewilligung Nr. 20/26 des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) vom 14. April 2026 liegt vor.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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 kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan (RRIP) Albula übereinstimmt.

1. Kommunales Räumliches Leitbild

Gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) erarbeiten die Gemeinden basierend auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL; 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.

Im Rahmen der Erarbeitung des KRL der Gemeinde Vaz/Obervaz wurde der Dorfeingang Lenzerheide als Entwicklungsschwerpunkt von erster Priorität definiert. Das KRL sieht vor, den Bereich rund um den heutigen Standort des Seniorenzentrums mit ortsbildverträglichen Bauten weiterzuentwickeln. Neben dem neuen Seniorenzentrum und den Alterswohnungen sollen dabei auch publikumsorientierte Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie oder Hotellerie zur Belebung des Ortszentrums beitragen.

Es kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung diese Zielsetzungen des KRL berücksichtigt werden.

2. Siedlungsgebiet

Erweiterungen respektive Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde 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, Kapitel 5.2.1, S. 5.2-3). Demgegenüber bedingen während der gleichen Planungsperiode in derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Vorliegend handelt es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebiets. Die Schwelle, ab welcher eine Anpassung des Richtplans erforderlich wäre, wird dabei jedoch nicht erreicht. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim ARE anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

3. Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Gemäss Kapitel 5.2.6 des KRIP-S sind die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Da vorliegend eine Erweiterung der ZöBA vorgesehen ist, hat die Gemeinde eine Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA auf dem Gemeindegebiet vorzunehmen. Mit ihren Ausführungen in Kapitel 5.3 des PMB hat die Gemeinde diese Überprüfung nur teilweise erfüllt. Im Rahmen der Anhörung reichte die Gemeinde die Übersicht «Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA/ZöA» vom 2. Oktober 2025 ein; sie konnte damit eine ausreichend detaillierte Prüfung der ZöBA-Flächen beibringen und schlüssig aufzeigen, dass mit den bestehenden ZöBA und ZöA im Ortsteil Lenzerheide keine Möglichkeiten für eine Kompensation gegeben sind. Die vorliegende Planung kommt somit der Vorgabe von Kapitel 5.2.6 des KRIP-S hinreichend nach. Zusammenfassend erweist sich die Revisionsvorlage somit auch diesbezüglich als richtplankonform.

D.

Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Ausgehend von den Anforderungen des RPG und des KRIP-S überarbeitet die Gemeinde Vaz/Obervaz derzeit ihre Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet. Aufgrund der Tragweite und der Komplexität der Gesamtrevision wird diese nach Aussage der Gemeinde jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Im Rahmen der Anhörung legt die Gemeinde ausführlich dar, weshalb die vorliegende Revision als eigenständige projektbezogene Teilrevision behandelt werden soll. So seien im Zuge der inzwischen abgeschlossenen Mitwirkungsaufgabe über 300 Stellungnah-

men eingegangen, weshalb gegebenenfalls sogar eine zweite Mitwirkungsaufgabe erforderlich werde. Würden die nutzungsplanerischen Grundlagen für das Seniorenzentrum erst im Rahmen der Gesamtrevision geschaffen, hätte dies eine zeitlich unbestimmte Verzögerung der Realisierung zur Folge. Das bestehende Altersheim «Parc» entspreche sowohl baulich als auch betrieblich nicht mehr den heutigen Anforderungen. In den kommenden Jahren wären daher erhebliche Investitionen notwendig, die mit einem zeitnahen Neubau vermieden werden könnten. Da die bestehenden baulichen und betrieblichen Defizite zudem zu Qualitätseinbussen für die pflegebedürftigen Personen führten, sei der dringende Handlungsbedarf unbestritten. Am ausgewählten Standort und am ausgewiesenen Bedarf für ein neues Seniorenzentrum würde sich schliesslich auch bei einer Integration des Vorhabens in die Gesamtrevision nichts ändern.

Die von der Gemeinde angeführten Gründe für die zeitliche Vorziehung der vorliegenden Teilrevision gegenüber der Gesamtrevision sind nachvollziehbar. Die Regierung anerkennt insbesondere die Bedeutung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Pflege- und Betreuungsangeboten sowie die damit verbundene und im vorliegenden Fall gegebene zeitliche Dringlichkeit. Gestützt auf das KRL der Gemeinde Vaz/Ober- vax kann zudem festgehalten werden, dass die Strategie für den Neubau des Seniorenzentrums am Standort Dorfeingang Lenzerheide bereits im Vorfeld der Gesamtrevision festgelegt wurde. Insofern entsteht daraus kein Präjudiz für die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Anpassungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden durch die vorliegende Teilrevision weder beeinflusst noch vorweggenommen. Da – wie vorstehend dargelegt – die Vorgaben des KRIP-S für Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter erfüllt sind, ist auch im Hinblick auf die Überprüfung von Lage und Dimensionierung der ZöBA keine Präjudizierung zu erwarten.

Aus den vorgenannten Gründen kann das Vorhaben unabhängig von den übrigen Inhalten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als separate projektbezogene Teilrevision behandelt werden.

E.

Teilrevision Baugesetz Art. 67 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz wird dahingehend geändert, dass Art. 67 betreffend ZöBA aufgehoben wird. Stattdessen gilt Art. 28 des KRG. Diese am 27. November 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide

1. Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Einzonungen unterliegen entsprechend grundsätzlich den Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19b resp. 19c KRG). Demnach ist darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Flächen innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind (Art. 19c Abs. 1 KRG), sofern nichts anderes vereinbart wurde (Art. 19b KRG). Ansonsten hat die Gemeinde weitergehende Massnahmen zu treffen (z. B. Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG).

2. Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, sind jedoch von der Mehrwertabgabepflicht befreit (Art. 19i Abs. 5 KRG). Darunter fallen insbesondere Einzonungen zur Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für die Realisierung von Einrichtungen der Verwaltung, Bildung,

Pflege und Gesundheit (Verwaltungsgebäude, Schulen, Pflegezentren, Spitäler und dergleichen).

Die vorliegend neu vorgesehene Bauzonenfläche dient der Erneuerung und Erweiterung eines bestehenden Alters- und Pflegeheims mit kantonalem Leistungsauftrag gemäss Art. 28 des Gesetzes über die Förderung der Krankenpflege und der Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Personen (KPG; BR 506.000). Das bestehende Alters- und Pflegeheim «Parc» ist dementsprechend auf der Pflegeheimliste des Kantons Graubünden vom 1. November 2024 aufgeführt und erfüllt damit eine öffentlich-rechtliche Aufgabe im Sinne von Art. 19i Abs. 5 KRG. Im Übrigen schliesst sich die Regierung der Auffassung der Gemeinde an, wonach es in diesem Zusammenhang unerheblich ist, dass auf der Einzonungsfläche in untergeordnetem Umfang auch andere Nutzungen – wie Verkaufs- bzw. Ladenflächen – vorgesehen sind. Ebenso spielt es keine Rolle, ob die Gemeinde das Alters- und Pflegeheim selbst betreibt oder ob der Betrieb durch ein Unternehmen erfolgt. Demzufolge unterliegt die vorliegende Einzonung nicht der Mehrwertabgabepflicht.

3. Walderhaltung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass auf der Fläche zwischen Baulinie und Waldrand gemäss Vorgaben der Waldgesetzgebung lediglich in Ausnahmefällen nichtforstliche Kleinbauten erstellt werden können.

4. Lärmschutz (Ausscheidung neuer Bauzonen gemäss Art. 29 LSV)

Bei den vorgesehenen «Baubereichen Hochbauten mit maximaler Höhenkote» werden die gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) einzuhalten- den Planungswerte gestützt auf das Lärmbelastungskataster Strassen (LBK GR 2019, DTV 2015) bis zu einer Entfernung von 25 bis 30 m überschritten. Daher sind Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte erforderlich.

Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten vom 15. Juni 2022 könnten die Planungswerte bei den lärmempfindlichen Wohnräumen entlang der Kantonsstrasse durch den Bau von Loggien eingehalten werden. Diese Einschätzung wird vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) als zuständige kantonale Fachstelle bestätigt. Voraussetzung

dafür wäre jedoch, dass sämtliche Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung mit entsprechenden Loggien ausgestattet würden. Dies ist beim vorliegenden Richtprojekt nicht umgesetzt worden, was auch im beigelegten Lärmgutachten festgehalten wird. Vor diesem Hintergrund gelangte die Gemeinde gemäss den Ausführungen im PMB zum Schluss, dass hinsichtlich der Lärmthematik, insbesondere des Strassenlärms, zusätzlicher Spielraum für das noch auszuarbeitende Bauprojekt erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde das kleinere südöstliche Baufeld («Betreutes Wohnen») in der Genehmigungsvorlage gegenüber der Vorprüfungsfassung geringfügig erweitert. Gemäss PMB zeigt das Lärmgutachten die konkreten Massnahmen auf, die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlich sind. Deren Umsetzung habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, also gestützt auf das konkrete Bauprojekt, zu erfolgen.

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) sowie Art. 31 LSV kann im Baubewilligungsverfahren allerdings lediglich die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden. Die Sicherstellung der Planungswerte hat hingegen gestützt auf Art. 29 LSV bereits im Rahmen der Nutzungsplanung durch entsprechende Bauvorschriften oder andere geeignete Planungsmittel zu erfolgen. Die Gemeinde wurde deshalb im Vorprüfungsbericht dazu aufgefordert, die erforderlichen Massnahmen in geeigneter Weise in den Unterlagen der Nutzungsplanung festzuhalten und insbesondere den Lärmschutznachweis im PMB nachvollziehbar darzulegen. Dabei genügt es nicht, im PMB lediglich auf das Lärmgutachten oder auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen, ohne die konkret umzusetzenden Lärmschutzmassnahmen zu benennen. Die zur Einhaltung der Planungswerte notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind daher in geeigneter Form in den Planungsmitteln festzusetzen.

Vor diesem Hintergrund erklärte sich die Gemeinde damit einverstanden, dass im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide die «Baubereiche Hochbauten mit maximaler Höhenkote» zusätzlich mit einer Schraffur «Lärmschutz» versehen werden, und die entsprechende Schraffur in der Planlegende unter dem Titel «Informative Inhalte, orientierend» mit dem Hinweis «Nach-

weis und Erfüllung Planungswert (Art. 29 LSV) im Rahmen Baubewilligungsverfahren» erläutert wird. Die entsprechende Planergänzung erfolgt als direkte Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG.

5. Luftreinhaltung

Die auf Grundlage des Raumprogramms vorgesehenen 200 öffentlichen Parkplätze sollen gemäss Richtprojekt – mit Ausnahme einiger oberirdischer Kurzzeitparkplätze – in einer unterirdischen Parkieranlage erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung sind für Parkieranlagen beziehungsweise Tiefgaragen insbesondere folgende gesetzlichen Rahmenbedingungen massgebend:

5.1. Mindesthöhe von Kaminen und Abluftkanälen

Gemäss Art. 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG; BR 820.100) in Verbindung mit Art. 5 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) ist bei mechanisch belüfteten Tiefgaragen die Baubewilligung für die Lüftungsanlage durch die Gemeinde zu erteilen.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen ist, dass die Fortluft von Parkieranlagen in der Regel über einen Kamin oder einen Abluftkanal oberhalb des Daches abzuleiten ist, damit keine übermässigen Immissionen entstehen (Art. 6 Abs. 1 und 2 der Luftreinhalteverordnung [LRV; SR 814.318.142.1]). Die erforderlichen Kaminhöhen sowie der massgebende Beurteilungsradius richten sich nach der Vollzugshilfe «Mindesthöhen von Kaminen über Dach, Kamin-Empfehlungen» (UV-1318-D) des Bundesamts für Umwelt (abrufbar unter: www.bafu.admin.ch > Themen > Luft > Feuerungen und Heizungen > Höhe von Abluftanlagen).

5.2. Anlagen mit erheblichen Luftverunreinigungen

Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Gestützt auf Art. 13 KUSG in Verbindung mit Art. 4 KUSV bedürfen solche Anlagen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle, vorliegend des ANU. Die entsprechende Zustimmungsverfügung des ANU wird auf Gesuch hin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt. Hierfür hat die Bauherrschaft eine Emissionserklärung einzureichen,

welche insbesondere Angaben zu den durch die zusätzlichen Fahrten auf dem Strassennetz verursachten Emissionen gemäss LRV sowie zu den vorgesehenen Massnahmen zur Minimierung der Gesamtemissionen des Projekts enthält. Es wird empfohlen, entsprechende Massnahmen frühzeitig zu prüfen, planerisch zu berücksichtigen und in das Projekt zu integrieren, beispielsweise beim Anschluss des Seniorenzentrums an den Fernwärmeverbund.

Der am 27. November 2022 beschlossene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide

1. Verkehrsplanung

Bereits im Vorprüfungsverfahren sowie im Rahmen der Anhörung wurde die Gemeinde dazu aufgefordert, ein gemäss Tiefbauamt Graubünden (TBA) bestehendes Vorprojekt zum Verkehrsraum im Bereich des künftigen Seniorenzentrums in die Ortsplanungsvorlage aufzunehmen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Rahmen der Standortevaluation als wesentlicher positiver Faktor bewertet wurde, sich jedoch in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht entsprechend widerspiegelt.

Diesbezüglich legt die Gemeinde dar, dass derzeit auf dem Gemeindegebiet verschiedene Abklärungen zum künftigen Verkehrsregime laufen. Namentlich sei die Einführung einer Tempo-30-Zone für das gesamte Siedlungsgebiet vorgesehen. Hierfür würden auf der Kantonsstrasse entsprechende Abklärungen durch den Kanton erfolgen. Bushaltestellen würden nach derzeitigem Planungsstand als Fahrbahnhaltestellen ausgebildet. Weiter betont die Gemeinde, dass ihr die Umsetzung des neuen Verkehrskonzepts ein wichtiges Anliegen sei, diese jedoch keinen direkten Bezug oder Einfluss auf die vorliegende Teilrevision habe. Aus Sicht der Gemeinde sei die vorliegende Teilrevision daher unabhängig vom Verkehrskonzept zu behandeln.

Aus Sicht der Regierung ist nicht vollständig nachvollziehbar, weshalb die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus der Verkehrsplanung nicht umfassender in die vorliegende Nutzungsplanungsvorlage eingeflossen sind. Sie akzeptiert jedoch die Begründung der Gemeinde Vaz/Obervaz und begrüsst, dass die Gemeinde der Umsetzung des zusammen mit dem TBA erarbeiteten Verkehrskonzepts entsprechende Wichtigkeit beimisst.

2. Langsamverkehr

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung tangiert das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege. Durch den Projektperimeter verlaufen mehrere Berg- respektive Winterwanderwege.

Gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) müssen Wanderwege, die aufgehoben werden, auf angemessene Weise ersetzt werden. Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan wird ein «Winterwanderweg ausserhalb Baugebiet» ersatzlos aufgehoben. Da in der revidierten Planungsvorlage keine neue Wegführung festgelegt wird, bleibt die künftige Ersatzlinienführung dieser bestehenden Verbindung zwischen dem Dorf und dem weiterführenden Winterwanderweg «Got da Lai (Seewald)» unklar. Sollten die im Inventar enthaltenen Wege infolge der Realisierung des Seniorenzentrums tatsächlich nicht mehr begehbar sein, gelangt die im FWG vorgesehene Ersatzpflicht zur Anwendung.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass sich ein zusätzlicher Wanderweg im angrenzenden Waldgebiet aus forstrechtlicher Sicht als nicht genehmigungsfähig erweisen würde. Die Linienführung ist daher innerhalb der neuen beziehungsweise bestehenden Bauzone oder entlang der Kantonsstrasse vorzusehen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Langsamverkehr sowie mit der Organisation Wanderwege Graubünden zu gegebener Zeit angemessenen Ersatz für die aufgehobenen Wegverbindungen zu suchen.

Der am 27. November 2022 beschlossene Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

H.

Baulinienplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide

Der am 27. November 2022 beschlossene Baulinienplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

I.

Rodung

Für die Realisierung des Seniorenzentrums ist eine permanente Waldrodung notwendig, welche eine Fläche von insgesamt 4998 m² umfasst. Bei dem zu rodenden Wald handelt es sich um einen typischen Ehrenpreis-Fichtenwald (Waldgesellschaft Nr. 55). Als Ersatzmassnahme für die definitive Rodung werden Massnahmen zur Förderung der Waldstruktur mit Fokus auf das Auerwild innerhalb des vorgesehenen Sonderwaldreservates «Reunc» realisiert. Auf Realersatz für die definitive Rodungsfläche kann verzichtet werden, da die betroffene Höhenlage im Kanton als Gebiet mit zunehmender Waldfläche ausgeschieden ist.

Mit Verfügung Nr. 20/26 vom 14. April 2026 hat das DIEM die für das Vorhaben erforderliche Rodungsbewilligung erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision des Baugesetzes Art. 67 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vom 27. November 2022 wird genehmigt.

2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide** vom 27. November 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen, folgender Anweisung, folgender direkter Korrektur und folgenden Hinweisen genehmigt:
- 2.1. Die Einzonung der Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 3237 und 5117 bezweckt unmittelbar die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe und unterliegt somit nicht der Pflicht zur Mehrwertabgabe nach Art. 19i ff. KRG.
 - 2.2. Für die Einzonung der Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 3237 und 5117 gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.
 - 2.3. Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen nach Massgabe von Art. 19w Abs. 2 KRG im Grundbuch auf den Grundstücken gemäss Ziffer 2.2 anzumerken.
 - 2.4. Die «Baubereiche Hochbauten mit maximaler Höhenkote» werden im Einverständnis mit der Gemeinde mit einer Schraffur «Lärmschutz» versehen und die entsprechende Schraffur in der Planlegende unter dem Titel «Informative Inhalte, orientierend» mit dem Hinweis «Nachweis und Erfüllung Planungswert (Art. 29 LSV) im Rahmen Baubewilligungsverfahren» erläutert.
 - 2.5. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass auf der Fläche zwischen Baulinie und Waldrand lediglich in Ausnahmefällen nichtforstliche Kleinbauten erstellt werden können.
 - 2.6. Die Gemeinde wird im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Fortluft von Parkieranlagen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach abzuleiten ist, damit keine übermässigen Immissionen entstehen (Art. 6 Abs. 1 und 2 LRV).

- 2.7. Die Gemeinde wird im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren darauf hingewiesen, dass für Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern die Zustimmung des Amts für Natur und Umwelt einzuholen ist (Art. 4 KUSV).
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide** vom 27. November 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird angewiesen, in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Langsamverkehr sowie mit der Organisation Wanderwege Graubünden zu gegebener Zeit angemessenen Ersatz für aufgehobene Wegverbindungen zu suchen.
4. Der **Baulinienplan 1:1000 Seniorenzentrum Lenzerheide** vom 27. November 2022 wird genehmigt.
5. Die Rodungsbewilligung Nr. 20/26 des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 14. April 2026 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrößerung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
7. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. November 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab

dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Obergerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Obergerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
12. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung
 - Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
 - Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
 - 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
- Amt für Energie und Verkehr
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- 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
(per E-Mail: wald@bafu.admin.ch)
- Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Mittelbünden/Moesano, Elia Bonderer (per E-Mail: Elia.Bonderer@awn.gr.ch)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin