

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
8. Dezember 2008

Mitgeteilt den
9. Dezember 2008

Protokoll Nr.
1698

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 16. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend u.a. aus folgenden Planungsmitteln:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 2. Januar 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 16. Dezember 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. April 2008. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 24. September 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“**

Mit dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 "Dieschen-sot" werden die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen geschaffen, um im Gebiet "Dieschen-sot" als Ersatz für das im Jahre 2003 einem Brandfall zum Opfer gefallene 400-Betten-Hotel des Club Méditerranée einen neuen Beherbergungsbetrieb mit möglichst vielen bewirtschafteten (warmen) Betten erstellen zu können. Gemäss geltender Zonenordnung (Zonenplan 1:2'500 "Lenzerheide" vom September 2000) ist das 16'970 m² messende Grundstück Nr. 3003, auf welchem das bisherige Hotel stand, mehrheitlich der Wohnzone 0.5 (AZ 0.5) zugewiesen. Zu einem kleineren Teil gehörte die Parzelle Nr. 3003 der Sportzone an (in diesem Bereich befanden sich die Tennisplätze des Club Méditerranée).

Mit dem am 16. Dezember 2007 beschlossenen Zonenplan wird die Parzelle Nr. 3003 vollumfänglich, d.h. mit Einschluss der bisher in der Sportzone gelegenen Teilfläche, wiederum der Wohnzone 0.5 zugewiesen. Zudem wird auch ein Teil der angrenzenden Parzelle Nr. 3007, auf dem sich ein Ersatzparkplatz der Bergbahnen befindet (bisher Zone für öffentliche Anlagen), sowie ein rund 3'053 m² messender Teil der angrenzenden, der Bürgergemeinde gehörenden Waldparzelle Nr. 3853 (bisher Forstwirtschaftszone) in die Wohnzone 0.5 umgezont. Diese neu abgegrenzte Wohnzone 0.5 wird aus der Regelung über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus entlassen. Dafür dürfen nicht mehr 100% der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) für den unbeschränkten Wohnungsbau, d.h. für Zweitwohnungen, genutzt werden. Vielmehr müssen gemäss Legende zum Zonenplan neu mindestens 70% der Gesamtnutzung eines konkreten Bauprojektes für Hotelnutzungen verwendet werden, und lediglich maximal 30% dürfen für den freien Wohnungsbau (sprich Zweitwohnungen) verwendet werden. Für die Hotelnutzung wird gemäss Legende im Übrigen ein AZ-Bonus von 0.2 gewährt.

1. Wohnzone 0.5 mit Hinweis „Rodungsbewilligung erforderlich“

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde des Eigentümers der benachbarten Parzelle Nr. 3008 wird die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 "Dieschen-sot" vom 16. Dezember 2007 festgelegte Wohnzone 0.5 bezüglich des im Wald gelegenen Abschnittes (3'053 m² ab Parzelle Nr. 3853), welche mit dem Hinweis „Rodungsbewilligung erforderlich“ versehen ist, von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Bereich mit mind. 70% Hotelnutzung, übrige Wohnnutzung max. 30%

In der Botschaft zuhanden der Volksabstimmung hat die Gemeinde unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass "der maximale 30%-Anteil der BGF für Wohnen nur unter der Voraussetzung realisiert werden könne, wenn gleichzeitig oder früher die mindestens 70%-ige Hotelnutzung erstellt wird". Um diesbezügliche Rechtsunsicherheiten und Zweifel zu beseitigen, erachtet es die Regierung als angebracht, die Gemeinde an dieser Aussage förmlich zu behaften und in das Dispositiv des vorliegenden Beschlusses eine entsprechende Auflage aufzunehmen.

3. Luftreinhaltung und Lärmschutz

Im Art. 13 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) i.V.m. Art. 4 Abs. 1 lit. a der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) sind Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen, wie z.B. grössere Parklerungsanlagen, definiert. Für den Bau solcher Anlagen ist gestützt auf Art. 13 Abs. 1 KUSG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 KUSV eine Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erforderlich. Das Verfahren richtet sich dabei nach Art. 33 und 34 KUSV. Der Gemeinde Vaz/Obervaz wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem ANU in Verbindung zu setzen, damit die erforderlichen Grundlagen für eine allfällig erforderliche Spezialbewilligung aufgezeigt werden können. Im Übrigen wird die Gemeinde Vaz/Obervaz auf die Bau-richtlinie Luft vom 1. September 2002 sowie die Baulärm-Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 15. Dezember 1986 (Version vom 24.3.2006) hingewiesen.

Im Übrigen gibt der am 16. Dezember 2007 beschlossene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“ zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

C.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen betreffend Wohnzone 0.5 mit Hinweis „Rodungsbewilligung erforderlich“ wird auch der im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“ vom 16. Dezember 2007 festgelegte Erschliessungsbereich Wärmeverbund bezüglich des im Wald gelegenen Abschnittes (3'053 m² ab Parzelle Nr. 3853) von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Der am 16. Dezember 2007 beschlossene Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“ gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“** vom 16. Dezember 2007 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Auflage genehmigt:
 - a) Die neu abgegrenzte Wohnzone 0.5 im Gebiet Dieschen-sot (Areal Club Méditerranée) wird bezüglich des im Wald gelegenen Abschnittes (3'053 m² ab Parzelle Nr. 3853) von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (Beschwerdeergebnis).

- b) Die Genehmigung der neu abgegrenzten Wohnzone 0.5 im Gebiet Dieschen-sot erfolgt unter der Auflage, dass der Wohnnutzungsanteil von maximal 30% der in einer künftigen Baueingabe vorgesehenen Bruttogeschossfläche (BGF) frühestens zeitgleich mit dem Hotelanteil von mindestens 70% der BGF realisiert werden darf. Die Gemeinde hat in der Baubewilligung dieser Auflage Rechnung zu tragen.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Dieschen-sot“** vom 16. Dezember 2007 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Der Erschliessungsbereich Wärmeverbund (Pflicht zum Anschluss an Wärmeverbund Lenzerheide) wird bezüglich des im Wald gelegenen Abschnittes (3'053 m² ab Parzelle Nr. 3853) von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (Beschwerdeergebnis).
 3. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
 4. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 16. Dezember 2007 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen