

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

6. Oktober 2009

7. Oktober 2009

989

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschloss an seiner Sitzung vom 2. Juli 2009 einen Arealplan Fadail. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften (Arealplan Fadail)
- Bestandesplan 1:500 (Arealplan Fadail)
- Gestaltungsplan 1:500 (Arealplan Fadail)
- Erschliessungsplan 1:500 (Arealplan Fadail)

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 10. Juli 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Gutachten Atragene, Chur, (Fachgemeinschaft für Standortkunde und Ökologie) vom 8. September 2008 über die Auswirkungen auf das Flachmoor Fm-789/Festlegung von Nährstoff- und Störungspufferzonen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 31. März 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 2. Juli 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 16. Juli 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Auf der Parzelle Nr. 5171 im Gebiet „Fadail“ soll ein Hotelprojekt realisiert werden. Die entsprechende Einzonung in eine Hotelzone wurde an der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 beschlossen und mit Regierungsbeschluss Nr. 89 vom 3. Februar 2009 genehmigt. Das Gebiet ist mit einer Arealplanpflicht belegt. Mit der nun vorliegenden Arealplanung sollen eine harmonische Einfügung der neuen Hotelbauten in das bestehende Siedlungsgebiet, die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen, die sinnvolle Erschliessung sowie der Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten geregelt werden.

C.

Arealplan Fadail (bestehend aus den Arealplanvorschriften, einem Bestandesplan 1:500, einem Gestaltungsplan 1:500 und einem Erschliessungsplan 1:500)

1) Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – anders als die anderen Instrumente der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen allerdings nur beschränkt geändert werden.

2) Bemerkungen zum Arealplan Fadail

Im Gestaltungsplan 1:500 vom 2. Juli 2009 werden im Wesentlichen die Baufelder sowie die Aussenräume festgelegt. Zusätzlich enthält der Arealplan die zum Schutz des angrenzenden Flachmoors notwendige Störungspufferzone sowie den Gewässerraum mit einer Gewässerabstandslinie. Es drängen sich dazu keine Bemerkungen auf.

Im Bereich, wo Wald an die Hotelzone grenzt, wurde am 24. Juli 2008 das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) durchgeführt. Die festgestellte Waldgrenze wurde in Zonenplan 1:2'000 Fadail/Bergwald eingetragen und mit Regierungsbeschluss Nr. 89 vom 3. Februar 2009 genehmigt. Im Verlaufe des vorliegenden Arealplanverfahrens stellte das Amt für Wald (AfW) fest, dass die Waldgrenze im erwähnten Zonenplan nicht korrekt eingetragen wurde. Wie erwähnt, sind im Arealplan Abweichungen vom Zonenplan dann möglich, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die im Bestandesplan 1:500 eingetragene (korrekte) statische Waldgrenze kann somit genehmigt werden. Damit kommt dieser Waldgrenze statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) zu. Mit der Anpassung der statischen Waldgrenze verbunden ist eine geringfügige Anpassung der Hotelzone sowie des Waldes. Das ARE wird beauftragt, im Zonenplan 1:2'000 Fadail/Bergwald vom 1. Juni 2008 einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

Im Übrigen drängen sich zum Arealplan Fadail keine weiteren Bemerkungen auf. Die vorliegende Arealplanung vom 2. Juli 2009 entspricht Art. 46 KRG und kann somit genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

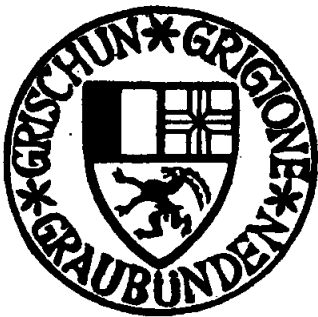
beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan Fadail** (bestehend aus den Arealplanvorschriften, dem Bestandesplan 1:500, dem Gestaltungsplan 1:500 und dem Erschliessungsplan 1:500) vom 2. Juli 2009 wird mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Der festgelegten Waldgrenze im Bestandesplan 1:500 kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) zu.
2. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:2'000 Fadail/Bergwald vom 1. Juni 2008 vorzunehmen.
5. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen