

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

19. Juni 2012

Mitgeteilt den

20. Juni 2012

Protokoll Nr.

585

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Teilrevision des Baugesetzes.

Ein auf Januar 2012 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 1. September 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 27. November 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 1. Dezember 2011. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 5. März 2012 ging gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme der Pro Natura ein.

Mit Schreiben vom 6. Januar 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Vaz/Obervaz bilden einige dringliche Anpassungen am Baugesetz vom 24. September 2000 aufgrund der bisherigen Erfahrungen sowie aufgrund des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG).

C.

Baugesetz

1. Verhältnis zum KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat bewusst darauf verzichtet, eine Totalrevision des Baugesetzes durchzuführen. Sie begründet dieses Vorgehen damit, dass sich das bestehende Baugesetz aus dem Jahr 2000 grundsätzlich bewährt hat. Da die Gemeinde nur eine partielle Anpassung des Baugesetzes an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung vorgenommen hat, ist die Anwendbarkeit erschwert. Für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen muss somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) herangezogen werden. Es wird der Gemeinde Vaz/Obervaz empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz vollständig an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung im Übrigen den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen Revision der KRVO wurden die Gemeinden angewiesen, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen. Für die Anpassung gelten sinngemäss die Fristen von Artikel 107 Abs. 1 des KRG. Die Gemeinde Vaz/Obervaz muss daher ihr BauG nicht nur an das KRG, sondern gleichzeitig auch an die IVHB anpassen.

2. Materielle Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Art. 66 Touristikzone

Die Touristikzone ist eine gemeindespezifische Bauzone der Gemeinde Vaz/Obervaz und befindet sich ausschliesslich bei den Talstationen der touristischen Transportanlagen, nämlich in Val Sporz, Dieschen, Canols, Fadail und Valbella. Die Gemeinde beabsichtigt mit vorliegender Teilrevision des Baugesetzes, den Zweck der Touristikzone etwas auszuweiten. Neu sollen auch Beherbergungsbetriebe und Restaurants erstellt werden können, und in der Touristikzone in Canols soll neu zudem eine beschränkte Wohnnutzung für Personal in bestehenden Bauten zulässig sein. Die Ausweitung des Zonenzwecks für die Touristikzonen in den vorerwähnten Gebieten kann genehmigt werden, da diese von Bauzonen ummantelt sind (Val Sporz und Valbella).

oder an Bauzonen angrenzen (Dischen und Fadail). Canols liegt im Siedlungsgebiet und ist praktisch vollständig überbaut (vgl. auch nachstehende Bemerkungen). Somit liegen besondere Umstände vor. Es wird aber an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Touristikzone von Vaz/Obervaz nicht mit der „Zone für touristische Einrichtungen“ im Sinne von Art. 29 KRG gleichgestellt werden kann. In diesem Sinne wäre beispielsweise eine neue Touristikzone im Bereich einer Mittelstation mit der vorliegenden Baugesetzesbestimmung nicht genehmigungsfähig, weil dort keine Beherbergungsbetriebe zulässig sind.

Im Übrigen gibt die am 27. November 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Pro Natura mit einer Stellungnahme Gebrauch gemacht. Die Pro Natura hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura

Die Stellungnahme der Pro Natura Graubünden vom 5. März 2012 beinhaltet folgende Anträge:

- a) Die vorgesehene Teilrevision des Baugesetzes sei nicht zu genehmigen
- b) Die Revision des Baugesetzes solle als Totalrevision erfolgen. Insbesondere könne aus Sicht der Pro Natura auf eine Anpassung der Artikel 66, 77 und 78 BauG an das KRG nicht verzichtet werden.

Die Pro Natura begrüsst grundsätzlich die vorgesehene Revision des Baugesetzes, welche die Anpassung an das KRG beabsichtigt. Sie fordert jedoch eine umfassende Anpassung des Baugesetzes an das KRG, damit auch der kommunale Natur- und Landschaftsschutz dem übergeordneten Gesetz entspreche. Im Speziellen fordert die Pro Natura die Anpassung von Art. 77 (Naturschutzzone), Art. 78 (Landschaftsschutzzone) sowie Art. 66 (Touristikzone) an das KRG.

Die Pro Natura spricht sich gegen die vorgesehene Ausweitung des Zonenzwecks der Touristikzone aus. Durch die vorgesehene Änderung im Baugesetz würden in der Touristikzone neue Bauten ohne jegliche Beschränkung der Gebäudemasse und ohne Gestaltungskriterien möglich. Dies hätte für das Siedlungs- und Landschaftsbild unvorhersehbare Folgen. In Art. 29 KRG (Zone für touristische Einrichtungen) sei die Erstellung von Beherbergungsbetrieben nicht vorgesehen. Die Pro Natura erachtet die Ausweitung des Zonenzwecks daher als nicht bewilligungsfähig.

3. Stellungnahme der Gemeinde Vaz/Obervaz

Mit Schreiben vom 17. April 2012 nimmt die Gemeinde Vaz/Obervaz zur Eingabe der Umweltorganisationen ausführlich Stellung. Sie begründet den Verzicht einer Übernahme aller KRG-Bestimmungen damit, dass dies eine Überarbeitung aller Planungsmittel zur Folge gehabt hätte. Die kommunale Baugesetzbestimmung für die Naturschutzzone sei weitgehend identisch mit der kantonalen Bestimmung gemäss Art. 33 des KRG. Und die kommunale Landschaftsschutzzone-Bestimmung sei sogar strenger als die entsprechende kantonale Bestimmung gemäss Art. 34 KRG. Die Gemeinde möchte bewusst keine land- und forstwirtschaftlichen Bauten innerhalb der Landschaftsschutzzone zulassen und habe sich daher gegen die Übernahme der kantonalen Landschaftsschutzbestimmung entschieden.

Sämtliche Touristikzonen der Gemeinde Vaz/Obervaz würden an andere Bauzonen grenzen oder seien von Bauzonen umgeben. Grosse Bauten seien aufgrund der Zonenausdehnung zum Vornherein ausgeschlossen. Einzig die Touristikzone Canols würde aufgrund der Zonengrösse grosse Bauten zulassen. Die entsprechende nicht

überbaute Fläche befinde sich jedoch unter der Gondelbahn und werde heute als Skillcenter (Bikepark) genutzt. Die Gemeinde erachtet die Befürchtungen der Pro Natura als unbegründet, zumal Art. 73 KRG die Gemeinden dazu verpflichtet, Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

4. Beurteilung

Die Regierung kann sich der Argumentation der Gemeinde Vaz/Obervaz anschliessen und ist der Auffassung, dass die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes genehmigt werden kann. Dies umso mehr, als gemäss klarem Wortlaut von Art. 66 Abs. 2 BauG in Canols "Wohnungen und Zimmer nur in bereits bestehenden Bauten" zulässig sind.

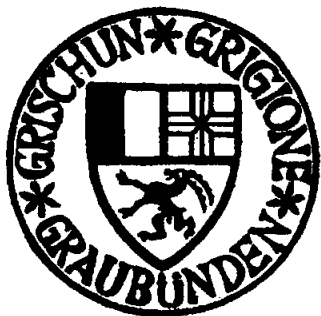
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. November 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
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 in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen