

Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz / Obervaz



Teilrevision Ortsplanung

- Clois, Lenzerheide
- Palois, Lenzerheide
- Sporz Davains

(Änderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss KRG, Art. 48, Abs. 3)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 28. Juni 2007.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Änderung von untergeordneter Bedeutung	2
1.2	Organisation des Planungsträgers	2
1.3	Mitwirkung der Bevölkerung	2
1.4	Vorprüfung	2
1.5	Öffentliche Auflage	2
1.6	Beschluss	2
2.	Clois, Lenzerheide	3
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Ziel	3
2.3	Ablauf der Planung	3
2.4	Grundlagen	3
2.5	Änderung Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan	4
3.	Palois Lenzerheide	5
3.1	Ausgangslage	5
3.2	Ziel	5
3.3	Ablauf der Planung	5
3.4	Grundlagen	5
3.5	Änderung Zonenplan	5
4.	Sporz Davains	6
4.1	Ausgangslage	6
4.2	Ziel	6
4.3	Ablauf der Planung	6
4.4	Grundlagen	6
4.5	Änderung Zonenplan	6

Anhang A: Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage

Anhang B: Publikationstext Beschwerdeauflage

1. Allgemeines

1.1 Änderung von untergeordneter Bedeutung

Das seit dem 1. November 2005 in Kraft gesetzte neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) ermöglicht ein einfacheres Verfahren bei Zonenänderungen von untergeordneter Bedeutung. Nach Rücksprache mit Petra Spescha-Riedi, Amt für Raumentwicklung Graubünden hat der Gemeindevorstand entschieden, das einfachere Verfahren für die vorliegenden punktuellen Korrekturen anzuwenden.

1.2 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand hat aufgrund der einfachen Ausgangslage und der untergeordneten Bedeutung der Änderungen auf das Einsetzen einer Planungskommission verzichtet. Er übernimmt dessen Funktion.

1.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Anlässlich der Mitwirkungsaufgabe erhält die Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Ortsplanungsänderungen zu informieren und Wünsche und Anträge zu stellen.

1.4 Vorprüfung

Aus zeitlichen Gründen wird das Ergebnis der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden nicht abgewartet und bereits mit der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe begonnen.

Insbesondere die Zonenänderung im Gebiet Clois soll möglichst rasch abgeschlossen werden, damit die Baueingabe erfolgen und behandelt werden kann.

1.5 Öffentliche Auflage

Die Akten der Ortsplanungsänderungen liegen vom 23. Februar 2007 bis 26. März 2007 auf dem Bauamt Lenzerheide öffentlich auf. Es gehen keine Anträge und Einwendungen ein.

1.6 Beschluss

Der Gemeindevorstand beschliesst die Ortsplanungsteilrevision Clois, Palois und Sporz Davains an seiner Sitzung vom 28. Juni 2007.

2. Clois, Lenzerheide

2.1 Ausgangslage

Am 21. August 2006 ersucht die Baugesellschaft Clois im Zusammenhang mit einer Wohnüberbauung, die Ortsplanung dem Quartierplan anzupassen. Vor allem im Hinblick auf das vierte Mehrfamilienhaus sei es wichtig zu wissen, wie gross die mögliche Bruttogeschossfläche insgesamt sei.

2.2 Ziel

Der Zonenplan und der generelle Erschliessungsplan sollen an die Festlegungen des Quartierplans und an die tatsächlich gebauten Verhältnisse angepasst werden.

2.3 Ablauf der Planung

- | | |
|----------------|---|
| 15. Okt. 2004: | Der Gemeindevorstand genehmigt den Quartierplan Clois. |
| 21. Aug. 2006: | Die Baugesellschaft Clois reicht ein Gesuch für die Anpassung der Ortsplanung ein. |
| 23. Nov. 2006: | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Bauzonenabgrenzung und die Anpassung des Generellen Erschliessungsplans im Gebiet Clois, Lenzerheide öffentlich aufzulegen. |
| 19. Febr. 2007 | Abgabe der Revisionsakten an das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung. |
| 23. Febr. 2007 | Beginn der 30-tägigen öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage. |
| 28. Juni 2007 | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Ortsplanung. |
| 3. Aug. 2007 | Beginn der 30-tägigen Beschwerdeauflage. |

2.4 Grundlagen

- Rechtskräftiger Zonenplan Lenzerheide ,1:2'500
- Rechtskräftiger Genereller Erschliessungsplan Lenzerheide, 1:2'500
- Quartierplan Clois, genehmigt am 15. Okt. 2004

2.5 Änderung Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan

Zonenplan

Südlich der Parzelle 5125 verläuft die private Dorf- und Quartierstrasse Clois. Ein Teil der Strassenfläche lag bisher in der Wohnzone W5. Nun wird die Zonengrenze so angepasst, dass die Strasse vollständig in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ liegt.

Der östliche Teil der Ringstrasse Clois wurde durch den Quartierplan aufgehoben. Die ehemalige Strassenfläche wird neu zur Wohnzone W5 geschlagen.

Genereller Erschliessungsplan

Dem Quartierplan entsprechend wird der östliche Teil der Ringstrasse Clois (Dorf- und Quartierstrasse) aufgehoben.

3. Palois Lenzerheide

3.1 Ausgangslage

Dr. Jürg Furger hat gemäss Brief vom 23. Juli 2006 festgestellt, dass die Parzelle 3930 dem übrigen Gemeindegebiet anstatt der Wohnzone 0.2 zugeordnet ist. Gemäss Beschwerdeentscheid der Regierung vom 19.09.83 wurde die Gemeinde nämlich verpflichtet, die Parzelle 3930 in die Wohnzone 0.2 aufzunehmen, mit Ausnahme des darauf befindlichen Strassenstücks.

3.2 Ziel

Der Beschwerdeentscheid der Regierung vom 19.09.83 soll umgesetzt werden, indem die Gemeinde den Zonenplan auf der Parzelle 3930 entsprechend anpasst.

3.3 Ablauf der Planung

- | | |
|-----------------|--|
| 19. Sept. 1983: | Die Regierung des Kantons Graubünden weist die Gemeinde Vaz/Obervaz im Beschwerdeverfahren an, die Parzelle 3930 der Wohnzone 0.2 zuzuweisen. (RB 2532/83) |
| 23. Juli 2006: | Dr. Jürg Furger stellt fest, dass die Verpflichtung aus dem Beschwerdeentscheid aus dem Jahr 1983 nicht umgesetzt worden ist. |
| 23. Nov. 2006: | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Bauzonenabgrenzung auf der Parzelle 3930, Palois Lenzerheide öffentlich aufzulegen. |
| 19. Febr. 2007 | Abgabe der Revisionsakten an das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung. |
| 23. Febr. 2007 | Beginn der 30-tägigen öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage. |
| 28. Juni 2007 | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Ortsplanung. |
| 3. Aug. 2007 | Beginn der 30-tägigen Beschwerdeauflage. |

3.4 Grundlagen

- Rechtskräftiger Zonenplan Lenzerheide ,1:2'500
- RB 2532/83 vom 19. September 1983

3.5 Änderung Zonenplan

Die Parzelle 3930 wird der Wohnzone 0.2 mit Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (BauG Art. 30) zugewiesen. Ausgenommen ist der Wald- und Strassenanteil.

4. Sporz Davains

4.1 Ausgangslage

Lic. iur. Thomas Kollegger beantragt am 15. März 2006, die Grenze der Dorfzone Sporz Davains an die Eigentumsgrenze der Parzelle 4543 anzupassen. Dabei handle es sich um einen formellen Mangel, der bereits im Zusammenhang mit der im September 2000 beschlossenen Ortsplanungsrevision hätte korrigiert werden sollen.

4.2 Ziel

Die Zonengrenze der Dorfzone Sporz Davains soll an die Grenze der Parzelle 4543 angepasst werden. Gleichzeitig soll diese Dorfzone der Kontingentierung unterstellt werden.

4.3 Ablauf der Planung

- | | |
|----------------|--|
| 15. März 2006: | Lic. iur. Thomas Kollegger beantragt, die Grenze der Dorfzone Sporz Davains an die Eigentumsgrenze der Parzelle 4543 anzupassen. |
| 23. Nov. 2006: | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Bauzonenabgrenzung auf der Parzelle 4543, Sporz Davains öffentlich aufzulegen. |
| 19. Febr. 2007 | Abgabe der Revisionsakten an das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung. |
| 23. Febr. 2007 | Beginn der 30-tägigen öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage. |
| 28. Juni 2007 | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Ortsplanung. |
| 3. Aug. 2007 | Beginn der 30-tägigen Beschwerdeauflage. |

4.4 Grundlagen

- Brief vom 15. März 2006 von lic. iur. Thomas Kollegger, Davos
- Rechtskräftiger Zonenplan Sporz ,1:2'500

4.5 Änderung Zonenplan

Die Abgrenzung der Dorfzone Sporz wird auf die Eigentumsgrenze der Parzelle 4543 gelegt. Gleichzeitig wird diese Dorfzone mit einer „Bauzone mit Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (BauG Art. 30)“ überlagert.

Lenzerheide, 2. August 2007

Walter Büchi, Leiter Bauamt