

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

28. Februar 2017

Mitgeteilt den

01. März 2017

Protokoll Nr.

177

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1500/1:2500 „Dorfzone Parz. Nr. 2494, Valbella; Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide; Dorfzone Parz. Nr. 212, 250 und 622, Zorten“.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. November 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. Dezember 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 25. September 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 29. September 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. November 2016 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 folgende Anpassungen:

- Erweiterung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 2494 in Valbella als Bauzone mit Erstwohnungsanteil von min. 33 % sowie mit einer Rückfallklausel von fünf Jahren.
- Festlegung der Gefahrenzonen im Gebiet „Penasch seura“, Lenzerheide, sowie Auszonung der Wohnzone 0.2, welche von der Gefahrenzone 1 überlagert ist, in die Zone übriges Gemeindegebiet.
- Umzonungen von bisherigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Zorten in die Dorfzone als Bauzone mit Erstwohnungsanteil von min. 33 % (Parz. Nr. 212, 250 und 622).

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500/1:2500 „Dorfzone Parz. Nr. 2494, Valbella; Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide; Dorfzone Parz. Nr. 212, 250 und 622, Zorten“

1. Einzelne Revisionsinhalte

1.1 Dorfzone Parz. 2494, Valbella

Aufgrund des Bedarfes an Wohnraum für Einheimische beschloss die Gemeinde eine Erweiterung der Dorfzone im Bereich der Parzelle 2494 in Valbella um ca. 936 m². Damit die Fläche zweckmässig überbaut werden kann und ein minimaler bebaubarer Bereich von ca. 10 m resultiert, wird der Strassen- sowie der Waldabstand auf 3 m bzw. 5 m reduziert.

1.2 Dorfzone Parz. 212, 250 und 622, Zorten

In der Fraktion Zorten sollen drei Parzellen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Dorfzone umgezont werden, um eine Nutzung durch Private oder den Verkauf an Private zu ermöglichen. Es handelt sich um das ehemalige Gemeindehaus in Zorten auf Parzelle Nr. 212 (1758 m²), das ehemalige Heim „Casa son Duno“ auf Parzelle Nr. 250 (746 m²) und das ehemalige Pfarrhaus der katholischen Kirchgemeinde auf Parzelle Nr. 622 (1711 m²).

1.3 Gefahrenzone „Penasch seura“, Lenzerheide

Im Jahre 2012 wurde die Gefahrensituation auf Gemeindegebiet Vaz/Obervaz aktualisiert. Aufgrund von Rutschungen im Jahre 1999 hat die Gefahrenkommission II im Gebiet „Penasch seura“ eine blaue Gefahrenzone und im Zentrum eine rote Gefahrenzone ausgeschieden. Gemäss Praxis des Kantons dürfen innerhalb von Gebieten mit hoher Gefährdung keine Bauzonen ausgeschieden sein. Die von der roten Gefahrenzone betroffene Wohnzone wird daher in die Zone übriges Gemeindegebiet umgezont.

2. Beurteilung

2.1 Übereinstimmung mit der Richtplanung

Unter dem Aspekt der Richtplankonformität ist insbesondere die geplante Neueinzonung im Bereich der Parzelle Nr. 2494 in Valbella genauer zu prüfen. Der kantonale Richtplan (RIP2000) befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. Kap. 5.3.1-2). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Einzonung ist vor allem in Bezug auf den Bedarf, das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept sowie überwiegende entgegenstehende Interessen zu prüfen.

Der Bedarf für zahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ist in Vaz/Obervaz offensichtlich gegeben. Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt zwar nicht vor. Aufgrund der geringen Grösse der eingezonten Fläche sowie

aufgrund der Zonenbestimmungen (Baugesetz Art. 61 Zonenschema und Art. 63 Dorf- und Dorferweiterungszone) ist das Mass der Nutzung aber genügend definiert. Auch stehen der vorliegenden Erweiterung der Dorfzone keine überwiegenden Interessen entgegen. Zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG wird eine Rückfallklausel festgelegt. Wird die Dorfzone nicht innert fünf Jahren überbaut, fällt die Zone mit Beschluss des Gemeindevorstandes entschädigungslos in das heutige übrige Gemeindegebiet zurück.

Es ist festzustellen, dass die beschlossene Vergrösserung der Dorfzone die Vorgaben der Richtplanung erfüllt.

2.2 Beurteilung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG (Kompensation)

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf in einem Kanton bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur dann genehmigt werden dürfen, wenn mit dem gleichen Entscheid mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird.

Die neuen Dorfzonen im Gebiet Zorten erweisen sich unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG als problemlos, weil sie anstelle bisheriger Bauzonen (ZöBA) festgelegt wurden.

Zur Kompensation der Einzonung von rund 936 m² im Bereich der Parzelle Nr. 2494 in Valbella ist gleichzeitig eine Auszonung von ca. 936 m² beschlossen worden. Damit steht einer Genehmigung dieser Einzonung unter dem Aspekt der Kompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG ebenfalls nichts entgegen.

2.3 Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen

Trotz der nicht erforderlichen resp. der vorgenommenen Einzonungskompensation könnte die vorliegende Ortsplanungsrevision aber unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen problematisch sein, nämlich dann,

- a) wenn die aktuellen Wohnbauzonen der Gemeinde Vaz/Obervaz dimensionsmässig bereits jetzt den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG derart stark übersteigen würden, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG zur Vornahme von Bauzonenreduktionen (Auszonungen) verpflichtet wäre, und
- b) wenn die Vornahme solcher (allenfalls notwendiger) Auszonungen wegen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision erschwert oder gar verunmöglicht würde.

Ob die Gemeinde Vaz/Obervaz im Sinne des ersten Punktes (vorstehend lit. a) zur Vornahme von Bauzonenreduktionen verpflichtet wäre, ist aufgrund einer fehlenden aktuellen Bauzonenstatistik schwierig zu beurteilen. Tatsache ist, dass die Gemeinde gemäss Entwurf des neuen kantonalen Richtplans Siedlung zu den Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter und daher zu überprüfender Wohnbauzone gehört.

Wie vorstehend (siehe lit. b hiavor) erwähnt, ist die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen weiter nur dann problematisch, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass die mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgte Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 2494 allenfalls notwendige Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Das ist nicht der Fall. Die einzuzonende Fläche erschwert eine allfällige Auszonungspflicht in keiner Weise. Es verhält sich mit anderen Worten so, dass die Gemeinde über genügend unüberbaute Bauzonenflächen verfügt, welche für die Vornahme allenfalls notwendiger Auszonungen geeignet sind.

Im Übrigen gibt der vorliegende Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1500/1:2500 „Dorfzone Parz. Nr. 2494, Valbella; Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide; Dorfzone Parz. Nr. 212, 250 und 622, Zorten“ vom 25. September 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

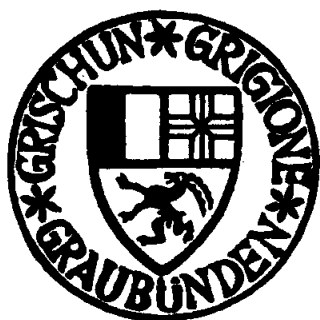
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1500/1:2500 „Dorfzone Parz. Nr. 2494, Valbella; Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide; Dorfzone Parz. Nr. 212, 250 und 622, Zorten“** vom 25. September 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verbundene Bauzonenvergrösserung um ca. 936 m² wird durch die gleichzeitig beschlossene Auszonung im Bereich der Parzellen Nr. 4911, 3961 und 3968 in „Penasch seura“ (ca. 936 m²) kompensiert.
 - b) Die Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision entbindet die Gemeinde Vaz/Obervaz nicht davon, einer allfälligen Vorgabe im kantonalen Richtplan zur gesamthaften Überprüfung und Redimensionierung der Wohnbauzonen fristgerecht nachzukommen.
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. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen