



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz / Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Dorfzone Parz. Nr. 2494, Valbella
- Dorfzone Parz. Nr. 212, 250 und 622, Zorten
- Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz
Voa Principala, CH-7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Walter Büchi, Leiter Bauamt
+41 81 385 21 12
w.buechi@vazobervaz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Planungsleiter
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2016 / Oktober 2016

Bearbeitungsstand

2. November 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet	4
1.2	Vorgezogene Teilrevision (Gegenstand)	4
1.3	Inhalte und Ziele der Teilrevision	4
1.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
2	Vorgehen	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf der Planung	5
2.3	Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	6
3.1	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)	6
4	Umsetzungskonzept der einzelnen Revisionsinhalte	6
4.1	Dorfzone Parz. 2494, Valbella	6
4.2	Dorfzone Zorten	7
4.3	Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide	8
4.4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	8
4.5	Mehrwertabschöpfung	8
5	Planungsmittel	9
5.1	Dorfzone	9
5.2	Gefahrenzone	9

1 Anlass

1.1 Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Vaz/Obervaz führt derzeit eine Teilrevision der Ortsplanung durch, welche die Zonenpläne Siedlungsgebiet umfasst („Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet“). Die Revision bezweckt eine Aktualisierung der Schutzzonen auf Basis neuer Inventare von Natur und Landschaft, die Überarbeitung der Gefahrenzonen, Anpassungen der Waldabgrenzung sowie Bereinigungen aufgrund der geänderten amtlichen Vermessung. Gleichzeitig sind einzelne Ein- und Umzonungen vorgesehen.

Die Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet wurde vom 18. Sept. bis 19. Okt. 2015 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Aufgrund noch ausstehender Abklärungen bezüglich der Gefahrenzonen entlang der Gewässer (Prozess Wasser), wird die Weiterführung des Ortsplanungsverfahrens voraussichtlich Ende 2016 / anfangs 2017 erfolgen.

1.2 Vorgezogene Teilrevision (Gegenstand)

Für einzelne Ein- und Umzonungsbegehren, welche Bestandteil der Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet bilden, besteht jedoch dringender Bedarf. Diese werden daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision den übrigen Inhalten vorgezogen. Es handelt sich insbesondere um folgende Anpassungen:

- Bauzonenerweiterung auf Parzelle Nr. 2494 in Valbella
- Umzonungen der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone in Zorten
- Festlegung der Gefahrenzone im Gebiet Penasch seura, Lenzerheide

Die Umzonungen betreffen insbesondere auch die Bedürfnisse der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz in Valbella sowie der Politischen Gemeinde in Zorten.

1.3 Inhalte und Ziele der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet Teile der laufenden Teilrevision „Zonenpläne Siedlungsgebiet“, welche aufgrund deren Dringlichkeit vorgezogen werden. Ziel der Teilrevision ist, die vorgesehenen Umzonungen, welche auf konkreten Bedürfnissen beruhen, unabhängig der übrigen Bestandteile der Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet zu behandeln.

1.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Vaz / Obervaz wurde im Wesentlichen am 24. September 2000 durch die Gemeinde (Urnenabstimmung) erlassen und am 10. Juli 2001 bzw. 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Ablauf der Planung

Teilrevision „Zonenpläne Siedlungsgebiet“

Bearbeitung der Planungsmittel	2013 / 2014
Vorbeurteilung ARE	März / April 2014
Vorprüfung	Juli – Dezember 2014
Überarbeitung	bis Mai 2015
Mitwirkungsaufgabe	18. Sept. – 19. Okt. 2015

Vorgezogene Teilrevision (Gegenstand)

Bearbeitung der Planungsmittel	Juli 2016
Urnenabstimmung	September 2016
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	30.09. – 31.10.2016
Genehmigung Regierung	Ende 2016

2.3 Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe

Die kantonale Vorprüfung sowie die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Inhalte der vorliegenden Teilrevision fanden im Rahmen der Teilrevision „Zonenpläne Siedlungsgebiet“ bereits statt.

Vom 18. September bis 19. Oktober 2015 hatten Interessierte im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinander zu setzen. Während der Auflagefrist gingen mehrere Anträge ein. Diese wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt. Da sich nach der Mitwirkungsaufgabe lediglich untergeordnete Anpassungen ergaben, wird auf eine zweite Mitwirkungsaufgabe verzichtet.

2.4 Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der geltenden Übergangsbestimmungen zum revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) darf die Gesamtfläche der Bauzone derzeit nicht vergrößert werden (vgl. Kap. 3.1). Sämtliche Einzonungen sind daher mit flächengleichen Auszonungen zu kompensieren. Um diesen flächengleichen Abtausch bezüglich der vorgezogenen Inhalte zu gewährleisten, erfolgte gegenüber der Mitwirkungsaufgabe eine geringfügige Anpassung der Einzonungsfläche auf Parzelle Nr. 2494 (Reduktion Einzonungsfläche um ca. 70 m²). Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit wird bezüglich der Dorfzone auf Parzelle Nr. 2494 eine Rückfallklausel vorgesehen (vgl. Kap. 4.4).

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 30.09. – 31.10.2016.

3 Grundlagen

3.1 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Gemäss Übergangsbestimmungen sind Einzonungen von Bauland bis zum Inkrafttreten eines neuen Kantonalen Richtplans nur dann genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung vorgenommen wird. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt eine flächengleiche Ein- und Auszonung von rund 936 m².

Im Weiteren verlangt das revidierte RPG folgende Massnahmen im Rahmen von Ortsplanungen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

- Massnahmen zur Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG)
- Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG)
- Abschöpfung der Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent (Art. 5 Abs. 1bis RPG)

Die Gemeinde ist sich dieser Aufgaben bewusst und hat bereits erste Abklärungen getroffen. Die Umsetzung der Massnahmen des RPG in der Ortsplanung wird voraussichtlich noch geraume Zeit in Anspruch nehmen und sollen daher in einer späteren, separaten Teilrevision behandelt werden. Insgesamt stellt die Gemeinde fest, dass mit der vorliegenden Teilrevision die übergeordnete Gesetzgebung berücksichtigt wurde.

4 Umsetzungskonzept der einzelnen Revisionsinhalte

4.1 Dorfzone Parz. 2494, Valbella

Die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz besitzt in Valbella innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets Parzellenteile, deren Erschliessung bereits bis an die Parzellengrenze vorhanden ist. Da nach wie vor Bedarf an zahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung besteht, beabsichtigt die Bürgergemeinde die Erweiterung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 2494. Damit eine zweckmässige Überbaubarkeit der zwischen Strasse und Waldareal liegenden Fläche möglich ist, sind reduzierte Abstände vorgesehen. Mittels Baulinien werden der Strassenabstand sowie der Waldabstand auf je 3 m bzw. 5 m reduziert, sodass ein minimaler bebaubarer Bereich von ca. 10 m resultiert. Mit der Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von

10 m würde im nördlichen Bereich (rechtskräftige Bauzone angrenzend an Parzellen Nr. 2515 und 2519) in Kombination mit dem Strassenabstand eine Bebauung verunmöglicht. Durch die beabsichtigte Reduktion des Waldabstandes wird eine zonengemässe Nutzung des Bodens ermöglicht.



Abb.) Die Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von 10 m würde eine bauliche Nutzung angrenzend an die Parzellen Nr. 2515 und 2519 verunmöglichen.

4.2 Dorfzone Zorten

Seit anfangs April 2013 ist die gesamte Verwaltung im neu erstellten Gemeindehaus Lenzerheide angesiedelt. Durch den Umzug der Finanzverwaltung nach Lenzerheide stehen die entsprechenden Räume im ehemaligen Gemeindehaus in Zorten leer. Die Politische Gemeinde beabsichtigt, entweder die Liegenschaft umzubauen und zwei zusätzliche Erstwohnungen zu schaffen oder die Liegenschaft zu verkaufen. Die ZöBA lässt private Nutzungen jedoch nur in untergeordnetem Ausmass zu. Damit auch eine Vermietung für private Nutzungen oder ein Verkauf an eine Privatperson möglich wird, soll die Liegenschaft ehemaliges Gemeindehaus Zorten der Dorfzone zugewiesen werden.

Auf Ende 2012 wurde das durch die Politische Gemeinde geführte Heim „Casa son Duno“, in welchem Menschen mit leichter psychischer Einschränkung betreut wurden, geschlossen. Anfänglich wurde die Liegenschaft im Winter als Wohnraum für Hotelpersonal genutzt. Zwischenzeitlich steht die Liegenschaft mangels Nachfrage leer. Die Politische Gemeinde beabsichtigte, das Heim an neue Betreiber zu verkaufen oder zu vermieten, leider ohne Erfolg. Um die Verkaufschancen zu erhöhen und weiterhin eine Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen, soll die Teilparzelle Nr. 250 in die Dorfzone umgezont werden.

Des Weiteren wird auch das Pfarrhaus der katholischen Kirchgemeinde nicht mehr für diesen Zweck benötigt. Es soll deshalb zu Wohnzwecken genutzt werden können. Es erfolgt eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone.

Die Umzonungen im Zorten erfolgen auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplandaten. Die technische Anpassung an die Amtliche Vermessung erfolgt im Rahmen der Teilrevision Zonenpläne Siedlungsgebiet.

4.3 Gefahrenzone Penasch seura, Lenzerheide

Im Jahr 2012 hat die kantonale Gefahrenkommission II auf Gemeindegebiet Vaz/Obervaz die Siedlungen hinsichtlich der Gefahrensituation überprüft und den Gefahrenzonenplan aktualisiert. Aufgrund der Rutschungen von 1999 hat die Gefahrenkommission II im Gebiet Penasch eine blaue Gefahrenzone und im Zentrum des Rutschgebiets eine rote Gefahrenzone ausgeschieden. Gemäss Praxis des Kantons werden innerhalb von Gebieten mit hoher Gefährdung keine Bauzonen ausgeschieden. Die von der roten Gefahrenzone betroffene Wohnzone wird daher der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Die Gebiete innerhalb der Gefahrenzone 2 (blaue Zone) können in der Bauzone verbleiben. Bei Bauvorhaben sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die Schäden an den Gebäuden verhindern sollen. Die kantonale Gebäudeversicherung überprüft jeweils die zu treffenden Vorkehrungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4.4 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit betreffend der neuen Dorfzone in Valbella wird eine Rückfallklausel festgelegt. Wird die Dorfzone wider Erwarten nicht innert 5 Jahren überbaut, fällt die Zone mit Beschluss des Gemeindevorstandes entschädigungslos in das heutige übrige Gemeindegebiet zurück.

4.5 Mehrwertabschöpfung

Die Bürgergemeinde beabsichtigt die Erstellung von Erstwohnungen, was im Interesse der Gemeinde liegt (Förderung des Erstwohnungsbaus). Bezüglich der Mehrwertabschöpfung besteht auf kantonaler Ebene noch keine Regelung. Aus diesen Gründen verzichtet die Gemeinde auf eine Mehrwertabschöpfung.

5 Planungsmittel

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan ergeben sich folgende Anpassungen:

5.1 Dorfzone

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2494 wird der Dorfzone zugewiesen. Gleichzeitig werden die erforderlichen Baulinien bzw. Waldabstandslinien sowie die statische Waldgrenze festgelegt.

Die Teilparzellen Nr. 212, 250 und 622 werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone umgezont.

5.2 Gefahrenzone

Im Gebiet Penasch seura werden die Gefahrenzone infolge Hangrutschung festgelegt. Die Wohnzone innerhalb der roten Gefahrenzone wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Chur, 2. November 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa