

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

3. Februar 2009

Mitgeteilt den

4. Februar 2009

Protokoll Nr.

89

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Ergänzung Baugesetz (Art. 43, 65a, 61)
- Zonenplan 1:2'000 Fadail / Bergwald

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Juni 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. März 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 1. Juni 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Juni 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende To-

talrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Mittelbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist bereits an dieser Stelle festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

C.

Ergänzung Baugesetz

Die am 1. Juni 2008 beschlossene Ergänzung des Baugesetzes (Art. 43, 65a und 61) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 Fadail / Bergwald

1. Einzonung im Gebiet Fadail

1.1 Allgemeines

Am 1. Juni 2008 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Vaz/Obervaz im Rahmen einer Ortsplanungs-Teilrevision einen Zonenplan 1:2'000 Fadail / Bergwald. Das Ziel dieser Teilrevision besteht darin, die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen zu schaffen, um im Gebiet Fadail auf dem südlichen Teil der ca. 35'729 m² grossen Parzelle Nr. 3058 ein Hotel realisieren zu können. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat daher eine neue Hotelzone im Umfang von rund 9'069 m² beschlossen. Die überlagerte Wintersportzone wird in diesem Bereich aufgehoben resp. auf eine Wegbreite durch die Hotelzone zur bestehenden Unterführung der Via Davos Lai geführt. Schliesslich ist der Einzonungsbereich samt dem nördlich angrenzenden Gebiet mit einer Arealplanpflicht belegt.

Am 22. Dezember 2008 reichte die Gemeinde Vaz/Obervaz den Arealplan Fadail (bestehend aus einem Bestandesplan 1:500, einem Gestaltungsplan 1:500, einem

Erschliessungsplan 1:500 sowie den Arealplanbestimmungen) samt einem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom November 2008 dem ARE zur Vorprüfung ein.

1.2 Übereinstimmung der beschlossenen Einzonung mit dem RIP 2000

Im vorliegenden Fall ist die Übereinstimmung der fraglichen Neueinzonung mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des Richtplankapitels 5.2 „Siedlung und Ausstattung“ von Bedeutung. Gemäss richtplanerischer Vorgabe sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten wird und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Dabei ist die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering zu halten. Es sind dabei die folgenden 6 Anforderungen einzuhalten: 1. Leitbild/Zielvorstellungen; 2. Regionales Siedlungskonzept; 3. Bedarfsnachweis; 4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept; 5. Keine überwiegenden Interessen und 6. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes.

Eine Überprüfung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die geplante Einzonung für das Hotelprojekt Fadail den vorstehend erwähnten Anforderungen entspricht. Zu den überwiegenden Interessen drängen sich die folgenden Bemerkungen auf:

a) Naturschutz und Ersatzmassnahmen

Die geplante Hotelzone grenzt im nordwestlichen Bereich an das Flachmoorobjekt Lenzerheide (FM-789) von nationaler Bedeutung. Die Belange des Moorschutzes sind mit der vorliegenden Planung noch nicht genügend berücksichtigt worden. Es ist vorgesehen, diesen Aspekt gestützt auf das Gutachten der Atragene (Fachgemeinschaft für Standortkunde und Ökologie) vom 8. September 2008 im Arealplan umzusetzen. Eine Sichtung des beim ARE zur Vorprüfung eingereichten Arealplanes zeigt jedoch, dass diese Umsetzung noch nicht befriedigend erfolgt ist. Neben den Gestaltungsbereichen resp. anstelle dieser Bereiche ist beispielsweise eine Pufferzone auszuscheiden und so zu bezeichnen. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, die planerischen Massnahmen im Sinne von Art. 14 der eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) in die Arealplanung aufzunehmen. Die Einzelheiten werden der Gemeinde Vaz/Obervaz vom ARE im Zuge eines Vorprüfungsberichtes

noch mitgeteilt. Die übrigen Massnahmen zum Schutze des Moores (z.B. Abzäunung, Bewirtschaftung etc.) sind wie üblich vertraglich zu regeln.

Die Hotelzone grenzt zudem im Norden unmittelbar an einen Wiesenbach. Gegenüber dem Fliessgewässer ist gemäss Art. 60 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes ein Gewässerabstand von 10 m einzuhalten. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass dieser Mindestabstand gemäss Art. 78 Abs. 2 KRG nur bei Vorliegen besonderer Umstände und nach Anhören des Amtes für Umwelt (ANU) unterschritten werden darf. Im Interesse der Rechtssicherheit wird die Gemeinde zudem ersucht, den Gewässerraum im Arealplan zu bezeichnen.

b) Luftreinhaltung und Lärmschutz

Die Gemeinde Vaz/Obervaz wurde vom ARE in der Vorprüfung auf die Aspekte Luftreinhaltung und Lärmschutz hingewiesen. Der Gemeinde wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem ANU in Verbindung zu setzen, um die Massnahmen betreffend Luftreinhaltung und Lärmschutz im Einzelnen zu besprechen.

2. Umzonung im Gebiet Bergwald

Die Parzelle Nr. 4815 sowie Teile der Parzellen Nr. 3050 und 4940 im Gebiet Bergwald liegen gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 Lenzerheide vom 24. September 2000 in einer Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten (öWF). Die Gebäude werden heute jedoch rein privat genutzt und weisen keinen öffentlich-rechtlichen Charakter auf, weshalb das Gebiet in die Wohnzone 0.3 umgezont werden soll.

Die Parzelle Nr. 3050 grenzt im östlichen Bereich an das Flachmoorobjekt Lenzerheide (FM-789) von nationaler Bedeutung. Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird darauf aufmerksam gemacht, dass spätestens bei einem allfälligen Bauvorhaben im Bereich des Moors unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson abzuklären ist, ob Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 14 Abs. 2 NHV erforderlich sind. Im Interesse des Moorschutzes sowie zur Klärung der Baumöglichkeiten wird der Gemeinde resp. dem Eigentümer der Parzelle Nr. 3050 empfohlen, diese Abklärungen bereits heute in Auftrag zu geben und die allfällig nötigen Schutzmassnahmen öffentlich-rechtlich oder in Form einer Dienstbarkeit zu sichern.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Fadail / Bergwald vom 1. Juni 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

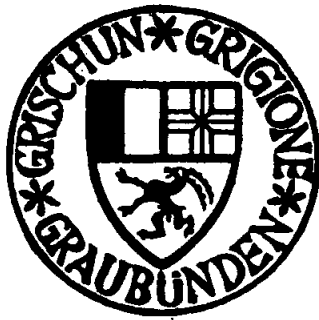
1. Die am 1. Juni 2008 verabschiedete **Ergänzung des Baugesetzes (Art. 43, 65a und 61)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2'000 Fadail / Bergwald** vom 1. Juni 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen, Hinweisen, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, die erforderlichen Massnahmen zum Schutz des im Nordwesten an die neue Hotelzone angrenzenden Flachmoorobjektes Lenzerheide (FM-789) zu definieren und festzulegen. Die planerischen Massnahmen (z.B. Pufferzonen) sind im Arealplan festzulegen, und die übrigen Massnahmen (z.B. Abzäunungen, Bewirtschaftung) sind vertraglich zu sichern.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 10 m gegenüber Fliessgewässern gemäss Art. 78 Abs. 2 KRG nur bei Vorliegen besonderer Umstände und nach Anhören des Amtes für Umwelt (ANU) unterschritten werden darf.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, den Raum des Fliessgewässers auf der Parzelle Nr. 3058 im Arealplan festzulegen.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, sich bezüglich Luftreinhaltung und Lärmschutz frühzeitig mit dem Amt für Umwelt (ANU) in Verbindung zu setzen.

- e) Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird darauf hingewiesen, dass spätestens bei einem allfälligen Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3050 im Bereich des Moors unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson abzuklären ist, ob Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 14 Abs. 2 NHV erforderlich sind. Es wird der Gemeinde resp. dem Eigentümer der Parzelle Nr. 3050 empfohlen, diese Abklärungen bereits heute in Auftrag zu geben und die allfällig nötigen Schutzmassnahmen öffentlich-rechtlich oder in Form einer Dienstbarkeit zu sichern.
3. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

i.V. lic.iur. W. Frizzoni