



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz / Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Seehof, Valbella**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz, 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, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2015 / August 2016 / Oktober 2017

Bearbeitungsstand

25. Oktober 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Verfahren	5
2.5	Beschlussfassung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Studienauftrag Hotel Seehof	6
3.2	Quartierplanung Seehof	7
3.3	Hecken	7
3.4	Statische Waldgrenze	7
3.5	Baulinien (Waldabstand)	7
4	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8
4.1	Begründung der Waldabstandslinie	8
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8

Anhang

Anhang A - Fotos

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen eines Studienauftrages wurden verschiedene Varianten für die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs «Seehof» in Valbella erarbeitet. Das weiterverfolgte Projekt verfügt über total 43 Zimmer und 5 Wohnungen in einem mit Vor- und Rücksprüngen gegliederten Baukörper sowie über ein Sockelgeschoss mit Haupteingang, Restaurantenerweiterung und Wellnessbereich (vgl. Abb. 2 und 3; Kapitel 3.1). Um die Erweiterung des Hotelbetriebs im Sinne des Projekts zu realisieren, wird ein Quartierplanverfahren durchgeführt.

Die Erweiterung kommt mehrheitlich auf der jetzigen Parzelle Nr. 2730 zu liegen (vgl. Abb. 1) und nutzt die Parzelle grossflächig aus. Das Gebäude unterschreitet teilweise die rechtskräftig festgelegte Baulinie (Waldabstand) respektive liegt nördlich dieser Baulinie und unterschreitet den gesetzlich notwendigen Waldabstand.

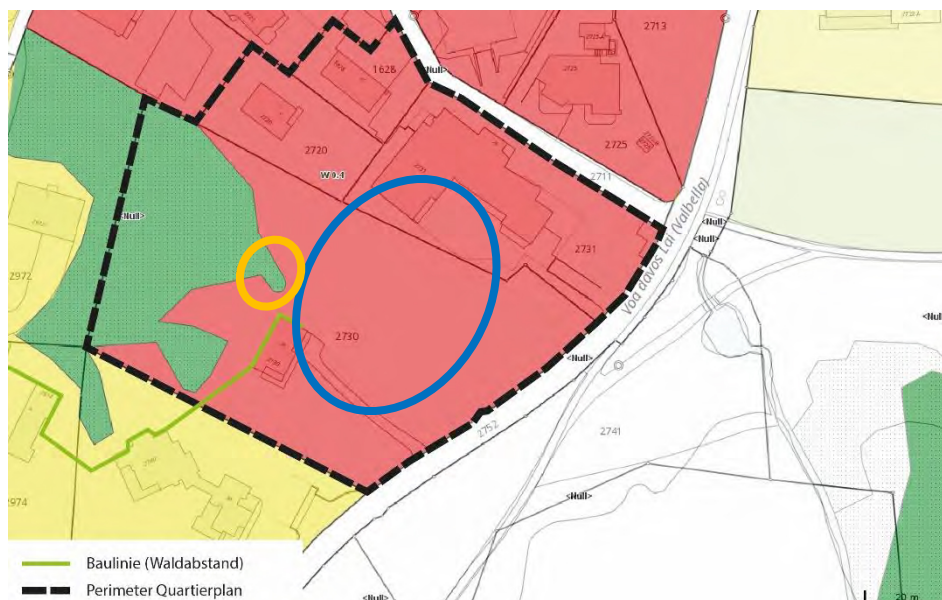


Abb. 1. Auszug Zonenplan Vaz / Obervaz, blau umrandet geplanter Baustandort, orange die Waldausbuchtung (Amtliche Vermessung Graubünden).

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Vaz / Obervaz wurde im Wesentlichen am 24. September 2000 durch die Gemeinde (Urnenabstimmung) erlassen und am 10. Juli 2001 von der Regierung mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1179 genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige Erweiterung des Hotels Seehof geschaffen werden. Dazu ist die Festlegung einer Baulinie (Waldabstand) zur Reduktion des ordentlichen Waldabstandes vorgesehen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde S. Sauter eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im Juli 2015 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 4. Dezember 2015 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich keine Änderungen an den Planungsmitteln.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 25. September bis 26. Oktober 2015. Während der Auflagefrist gingen zur Teilrevision der Ortsplanung sowie auch zur Quartierplanung mehrere Anträge ein. Zu sämtlichen Anträgen wurde zwischenzeitlich eine einvernehmliche Lösung gefunden und die Anträge zurückgezogen.

2.4 Verfahren

Die vorliegende Teilrevision wird im vereinfachten Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) durchgeführt (sämtliche Anträge der Mitwirkungsaufgabe wurden zurückgezogen).

2.5 Beschlussfassung

Der Gemeindevorstand beschloss die vorliegende Teilrevision anlässlich der Sitzung vom 12. Oktober 2017.

3 Grundlagen

3.1 Studienauftrag Hotel Seehof

Gemäss dem erarbeiteten Projekt (vgl. Abb. 2 und 3) ist ein viergliedriger Baukörper auf der südwestlich an das bestehende Hotel gelegenen Parzelle Nr. 2730 vorgesehen.

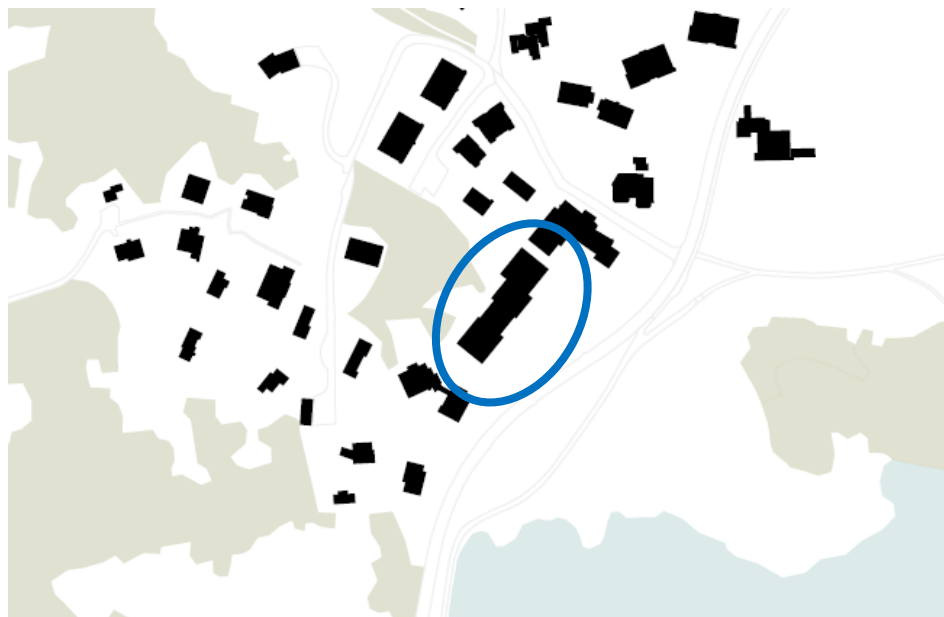


Abb. 2. Auszug Schwarzplan Studienauftrag Hotel Seehof, Valbella-Lenzerheide, blau umrandet geplanter Bau. (Ritter Schumacher, Chur, 2015).



Abb. 3. Visualisierung Studienauftrag Hotel Seehof, Valbella-Lenzerheide. (Ritter Schumacher, Chur, 2015).

3.2 Quartierplanung Seehof

Im Rahmen der Quartierplanung wird die Erschliessung und die Überbauung des Areals Hotel Seehof geregelt. Es wird ein gesamtheitlich in Erscheinung tretendes Quartier unter Berücksichtigung des Studienauftrages Ritter Schumacher, Chur, angestrebt. Dementsprechend sind als Ergänzung zu den Standort- und Formvorgaben der Bauten auch spezielle Anforderungen zu Gestaltung und Materialisierung der Gebäudehüllen vorgesehen. Die Quartierplanunterlagen wurden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ebenfalls öffentlich aufgelegt.

3.3 Hecken

Auf der Parzelle Nr. 2730 befinden sich mehrere mit Hecken bewachsene Gebiete im Umfang von total 512 m² (vgl. Abb. 4). Die betreffenden Hecken werden gerodet und es wird im Gebiet Muldain Ersatz geschaffen. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wurde das Verfahren zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen durchgeführt.



Abb. 4. Auszug Genereller Gestaltungsplan Hotel Seehof, Valbella, 1:500 mit Hinweis zur Abgrenzung der Hecken.

3.4 Statische Waldgrenze

Die statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz ist im Bereich des Hotels Seehof im Zonenplan festgelegt und rechtskräftig.

3.5 Baulinien (Waldabstand)

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahre 2000 wurden in der Gemeinde Vaz / Obervaz diverse Baulinien zum Zwecke der Unterschreitung des Waldabstandes festgelegt (vgl. RB NR. 1179/2001 S. 17f respektive RB Nr. 115/2002). Die Baulinie (Waldabstand) auf Parzelle Nr. 2730 wurde entlang den Mauern des bestehenden Gebäudes festgelegt.

4 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

4.1 Begründung der Waldabstandslinie

Grundsätzlich ist gemäss Art. 29 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) ein Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald von 10 Meter und gegenüber Niederwald von 5 Metern vorzusehen. Art. 30 KWaG sieht verschiedene Ausnahmefälle vor, nach Art. 30 Abs. 1 KWaG können in Ausnahmefällen gestützt auf Baulinien kleinere Waldabstände in der Nutzungsplanung festgelegt werden. Eine solche Ausnahme ist im vorliegenden Fall notwendig. Gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» vom 1. Januar 1998 (diese bezogen sich im Wortlaut auf mittlerweile ausser Rechtskraft stehende Regelungen) sind unter anderem «Ausserordentliche Verhältnisse» grundsätzlich einer Ausnahmebewilligung zugänglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um wichtige siedlungsgestalterische Gründe (Punkt aa)) sowie andererseits auch um eine Waldausbuchtung (Punkt bb)) die klarerweise für eine Festlegung einer Baulinie (Waldabstand) sprechen.

4.1.1 Siedlungsgestalterische Gründe

Der Standort bildet mit dem Ausblick auf den See eine attraktive Lage für die Weiterentwicklung von Hotelnutzungen. Da die Projektierung im Rahmen eines Studienauftrages erarbeitet wurde und in der Folge in einem Quartierplanverfahren umgesetzt wird, kann unzweifelhaft von einer hochwertigen Gestaltung gesprochen werden. Das vorgeschlagene Konzept sorgt für eine hohe Nutzung der Parzelle bei gleichzeitig qualitätsvoller Gestaltung.

4.1.2 Waldausbuchtung

Das kleine Waldstück ist kleinräumig gegliedert und verfügt über mehrere Ein- und Ausbuchtungen und kaum einen geschlossenen und geraden Waldgürtel. Dennoch ragt das in Abb. 1 (Kapitel 1.1) in Orange markierte Teilstück speziell aus dem Waldbereich heraus und rechtfertigt daher eine Unterschreitung des Mindestwaldabstandes.

4.1.3 Förderung des Tourismus

Vaz / Obervaz ist eine Tourismusgemeinde. Die Gemeinde hat deshalb ein grosses Interesse an der Erweiterung des Hotels Seehof. Es ist daher im Sinne der Gemeinde die Voraussetzungen für eine optimale Erweiterung des bestehenden Betriebs zu gewährleisten.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Zonenplan wird eine Baulinie (Waldabstand) entlang des vorgesehenen Baukörpers festgelegt. Der Abstand zu der statischen Waldgrenze beträgt mindestens 5 Meter. Die bestehende Baulinie (Waldabstand) wird stellenweise aufgehoben.

Chur, 25. Oktober 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, dr

Anhang

Anhang A - Fotos



