

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. Juli 2016

Mitgeteilt den

06. Juli 2016

Protokoll Nr.

641

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. April 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 66)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Vaz/Obervaz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28. April 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Rodungsgesuch mit Kartenausschnitt 1:25 000 und Rodungsplan 1:1000 Canols

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 7. Januar 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 24. April 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. April 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. April 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegend zu genehmigenden projektbezogenen Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Vaz/Obervaz bildet die Absicht zur Realisierung eines neuen Hotels (Hotel „YOLO“ Lenzerheide) im Bereich der Talstation Canols (Rothornbahn).

C.

Teilrevision des Baugesetzes

Die bestehende Baugesetzesbestimmung über die Touristikzone (Art. 66) wird mit einer Regelung für die neu geschaffene Touristikzone A ergänzt. Die Zonenbestimmung beinhaltet Vorschriften betreffend Art und Mass der Nutzung, Gestaltung sowie Gewährleistung der Verfügbarkeit.

Zu der am 24. April 2016 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes (Art. 66) ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella

1. Zweck und Inhalt der Planung

Im Bereich der Talstation Canols ist der Bau eines Low-Cost Hotels („YOLO“ Lenzerheide) mit insgesamt ca. 96 Zimmern (vier rollstuhlgängige Dreibettzimmer, 28 Dreibettzimmer für gehbehinderte Menschen sowie 64 Doppelzimmer) geplant. Zu diesem Zweck wird nutzungsplanerisch im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 2789 entlang der Kantonsstrasse eine Touristikzone A (TA) ausgeschieden. Dabei wird einerseits die rechtskräftige Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) in die TA umgezont sowie andererseits eine Fläche von rund 1284 m² von der Zone übriges Gemeinde-

gebiet bzw. von der Forstwirtschaftszone in die TA eingezont. Weiter wird die Fläche des bestehenden Personalhauses von der Tourismuszone in die TA umgezont. Schliesslich wird auf der Parzelle Nr. 2494 eine Fläche von rund 1284 m² von der ZöA in eine Zone übriges Gemeindegebiet ausgezont.

Für die geplante Einzonung in Canols sind temporäre und permanente Rodungen im Umfang von ca. 252 m² resp. ca. 506 m², total somit ca. 758 m², erforderlich. Hierfür reichte die Gemeinde Vaz/Obervaz ein Rodungsgesuch ein.

Im Generellen Gestaltungsplan werden u.a. die Baubereiche für das Hotel und das Personalhaus, die Bereiche für Erschliessung und Parkierung sowie ein „Bereich Busperron“ definiert.

2. Formelles

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella werden u.a. die Bauzone gemäss Teilrevision Siedlungsgebiet sowie der Wald als Hinweise abgebildet. Diese bloss informative Darstellung von Zonen wird von der Regierung grundsätzlich nicht geprüft, da sie nicht Bestandteil des Genehmigungsverfahrens bildet. Trotzdem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Hinweise nicht dem rechtskräftigen Datenbestand entsprechen.

3. Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung

a) Ausgangslage

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten ist. Die Vorlage ist somit auf die Übereinstimmung mit den neuen Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung zu überprüfen.

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

Gemäss Art. 38a Abs. 1 RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren anzupassen. Art. 38a Abs. 2 RPG bestimmt, dass bis zur Genehmigung der Richtplananpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im betreffenden Kanton insgesamt nicht vergrössert werden darf. Gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. b und c RPV können Einzonungen während der Übergangsfrist ausnahmsweise dennoch genehmigt werden, wenn andernorts mindestens eine gleich grosse Bauzonenfläche ausgezont würde.

Die vorliegend beschlossene Einzonungsfläche von ca. 1452 m² wird durch eine praktisch flächengleiche Auszonung im Umfang von 1450 m² kompensiert. Die Differenz von ca. 2 m² ergibt sich aufgrund folgenden Sachverhaltes:

- Auf Basis der derzeitigen AV-Daten liegt die rechtskräftige Bauzonengrenze entlang der Kantonsstrasse auf einer Länge von ca. 200 m rund 0 - 3 cm neben der Liegenschaftsgrenze. Die Abweichung wird durch die neu berechnete Vermessung begründet.
- Die neue Touristikzone A wird auf die aktuelle Parzellengrenze gelegt.

Die ca. 2 m² Differenz zwischen Ein- und Auszonungsfläche kann aus dem kantonalen Kompensationstopf zur Verfügung gestellt werden. Somit erfüllt die geplante Teilrevision die Voraussetzungen gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG.

c) Bedarfsnachweis und Verfügbarkeit

Für neue Bauzonen sind gemäss Art. 15 RPG insbesondere der Bedarf nachzuweisen und die Verfügbarkeit sicherzustellen. Der Standort bei der Talstation Canols ist angesichts der unmittelbaren Nähe zum Sportangebot sowie des direkten Anschlusses an die Rothornbahn ideal für das Zielpublikum des geplanten Hotels. Gleichzeitig ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen sowie dem Individualverkehr gewährleistet. Aus diesem Grund ist insbesondere ein projektbezogener Bedarf gegeben.

Die Regelung der Verfügbarkeit erfolgt durch eine Rückfallklausel, wonach die vorliegende Nutzungsplanung dahinfällt, sofern das geplante Projekt nicht innert fünf Jahren realisiert würde.

Die Vorlage erfüllt damit die Anforderungen von Art. 15 RPG.

d) Siedlungsverdichtung

Das Gebiet bei der Talstation ist zentral gelegen und verkehrstechnisch optimal erschlossen. Die bisher lediglich als Parkierungsfläche genutzte Bauzone kann mit der Ein- bzw. Umzonung optimal überbaut werden, wodurch die Siedlungsfläche verdichtet wird. Es ist jedoch sicherzustellen, dass wegen der wegfallenden öffentlichen Parkplätze auf dem Areal nach Möglichkeit keine neuen Parkplätze nötig werden, die neue Bauzonen nach sich ziehen. Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht kann die Parkplatzreduktion durch ein geplantes Parkleitsystem aufgefangen werden.

e) Lärm

Im Zuge der Vorprüfung hatte das Amt für Natur und Umwelt (ANU) auf die Lärmproblematik hingewiesen und dabei auf bautechnische Erfordernisse (kontrollierte Lüftung und Schallschutz) sowie Nutzungsbeschränkungen (Verbot einer Umnutzung in ein Aparthotel für längeren Aufenthalt etc.) hingewiesen. Bezüglich Nutzungseinschränkung erfolgte eine Regelung in Art. 66 Abs. 2 lit. b BauG. Für die bautechnischen Massnahmen wird die Gemeinde angewiesen, die erforderlichen Auflagen im Baubewilligungsverfahren zu verfügen, falls sie nicht bereits Projektbestandteil bilden sollten.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sich mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung als konform erweist.

3. Rodung

Für die neue Touristikzone A ist, wie erwähnt, eine Rodungsbewilligung notwendig, weshalb ein Rodungsgesuch für rund 252 m² temporäre sowie 506 m² permanente Rodungsfläche eingereicht wurde. Als Ersatzmassnahme für die Rodung soll der Torfmoos Bergföhrenwald Igl Lai (Waldentwicklungsplan Objekt Nr. 306) verbessert werden.

Mit Verfügung vom 21. Juni 2016, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdeparte-

ment (BVFD) die für die Genehmigung der Touristikzone A nötige Rodungsbewilligung erteilt.

4. Waldfeststellung

Der im ZP/GGP 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) kommt statische Wirkung zu.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella vom 24. April 2016 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. April 2016 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 66) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Hotel Talstation Canols, Umzonung Valbella** vom 24. April 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die fehlende Kompensationsfläche von ca. 2 m² wird aus dem kantonalen „Kompensationstopf“ zur Verfügung gestellt.
 - b) Der statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald kommt statische Wirkung zu.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die für den Lärmschutz erforderlichen Auflagen (kontrollierte Lüftung samt Schallschutz) in der Baubewilligung zu verfügen.

3. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 21. Juni 2016 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
4. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden resp. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:

[REDACTED]

-

[REDACTED]

■

[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

[REDACTED]

■

[REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED]

-

[REDACTED]

-

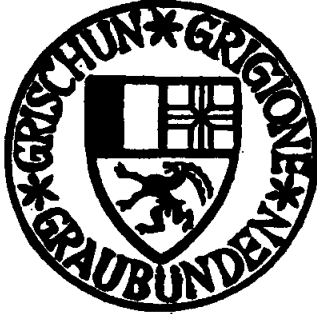
[REDACTED]

-

[REDACTED]

[REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.

Dr. Chr. Rathgeb

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.

Dr. C. Riesen