

Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz / Obervaz



Teilrevision Ortsplanung

- Lunat, Lain
- Gravas, Lenzerheide

(Änderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss KRG, Art. 48, Abs. 3)

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele	3
2.	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf der Planung	4
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.4	Vorprüfung	5
2.5	Öffentliche Auflage	5
2.6	Beschluss Vorstand	5
3.	Grundlagen	6
3.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
4.	Zonenänderung	8

Anhang A: Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung

Anhang B: Protokollauszug Gemeindevorstand Vaz/Obervaz vom 30. März 2006

Anhang C: Publikationstext Beschwerdeaufgabe Ortsplanung

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Lunat, Lain

Im September 2000 beschloss der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz die Einleitung eines Quartierplans im Gebiet Lunat, Lain. Inzwischen hat der beauftragte Planer Peter Huser, GIS-Plan Chur den Quartierplan erstellt.

Bei der Bearbeitung des Quartierplans hat sich gezeigt, dass mit einer veränderten Bauzonengrenze höhere Gebäudeabstände und bessere Parzellenformen möglich wären, ohne die Bauzone zu vergrössern.



Lunat liegt am westlichen Ende des Dorfes Lain, oberhalb der nach Solis führenden Kantonsstrasse. Die Erschliessung des Gebiets ist direkt ab der Kantonsstrasse vorgesehen.

Das seit dem 1. November 2005 in Kraft gesetzte neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) ermöglicht ein einfacheres Verfahren bei Zonenänderungen von untergeordneter Bedeutung. Da die Bauzonenflächen insgesamt und auch pro Eigentümer unverändert bleiben, kann eben dieses schlankere Verfahren angewandt werden.

Gravas, Lenzerheide

Zwischen Heidbach und Voa Nova befindet sich das Regenklärbecken Gravas. Heute liegt dieses Bauwerk der Gemeinde in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Entsprechend der heutigen Nutzung durch die Öffentlichkeit wird eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angestrebt.



1.2 Ziele

Lunat, Lain

- Verbesserung der Überbaumungsmöglichkeiten im Rahmen des Quartierplans Lunat, Lain
- Grundlage für eine angepasste Überbauung (Randlage von Lain, topografische Verhältnisse)
- Erhalt von leicht zu bewirtschaftendem Kulturland

Gravas, Lenzerheide

- Zuweisung des Regenklärbeckens in eine zonenkonforme Nutzungszone

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand hat aufgrund der einfachen Ausgangslage und der untergeordneten Bedeutung der Änderungen auf das Einsetzen einer Planungskommission verzichtet. Er übernimmt deren Funktion.

2.2 Ablauf der Planung

- | | |
|----------------|--|
| 27. Okt. 2005: | Der Gemeindevorstand beschliesst die Änderung der Bauzonenabgrenzung im Gebiet Lunat, Lain, unter gleichzeitiger Anpassung der Quartierplanabgrenzung. |
| 23. Dez. 2005 | Beginn der 30-tägigen öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage. |
| 11. Jan. 2006 | Im Auftrag der Eigentümerinnen der Parzellen 882 und 539 erhebt Rechtsanwalt M. Buchli, Chur Einsprache gegen die Änderung des Quartierplan-Beizugsgebiets Lunat und gegen die Zonenänderung. Er schlägt eine leicht geänderte Abgrenzung vor. |
| 19. Jan. 2006 | Aufgrund der Einsprache vom 11. Jan. 2006 beschliesst der Gemeindevorstand, die Bauzonen-
grenze in Lunat gemäss dem Vorschlag der Einspre-
cherinnen anzupassen und die Akten der Teilrevision
nochmals öffentlich aufzulegen. |
| 26. Jan. 2006 | Der Gemeindevorstand beschliesst, eine Teilfläche der Parzelle 3677 vom Übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. |
| 10. Febr. 2006 | Beginn der 30-tägigen öffentlichen Mitwirkungsauf-
lage der Teilrevision Lunat Lain (geänderte Pläne
aufgrund Einsprache) und Gravas Lenzerheide. |
| 29. März 2006 | Abgabe der Akten zur Vorprüfung durch das Amt für
Raumentwicklung. (Ergebnisse der Vorprüfung siehe
Kap. 2.4) |
| 30. März 2006 | Da keine Einwände eingegangen sind, beschliesst
der Gemeindevorstand die Zonenänderungen. |
| 7. April 2006 | Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses.
Innerhalb der 30-tägigen Frist gehen keine Beschwer-
den ein. |

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Anlässlich der Mitwirkungsaufgabe erhielt die Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Zonenplanänderung zu informieren und Wünsche und Anträge zu stellen.

2.4 Vorprüfung

Aus zeitlichen Gründen hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorprüfung parallel zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Im Quartierplangebiet Lunat streben Gemeinde und Bauherr einen raschen Baubeginn eines ersten Wohnhauses bereits im Frühsommer 2006 an. Zudem wird das Ortsplanungsverfahren mit der Quartierplanung und dem Baubewilligungsverfahren koordiniert.

Gemäss Vorprüfung ist die Anpassung der Bauzone im Gebiet Lunat Lain problemlos. Aus Sicht des Amts für Raumentwicklung ist eine Zuweisung des Regenklärbeckens zu einer Bauzone nicht zwingend, da diese Anlage standortgebunden ist.

2.5 Öffentliche Auflage

Die Akten der Ortsplanungsteilrevision Lunat Lain lagen vom 23. Dezember 2005 bis am 23. Januar 2006 auf dem Bauamt Lenzerheide öffentlich auf.

Aufgrund des Antrags der Eigentümerinnen der Parzellen 539 und 882 wurden die Akten der Ortsplanungsteilrevision Lunat überarbeitet. Sie lagen gemeinsam mit der Umzonung im Gebiet Gravas Lenzerheide erneut öffentlich auf vom 10. Februar bis 13. März 2006. Diesmal gingen keine Einwände ein.

2.6 Beschluss Vorstand

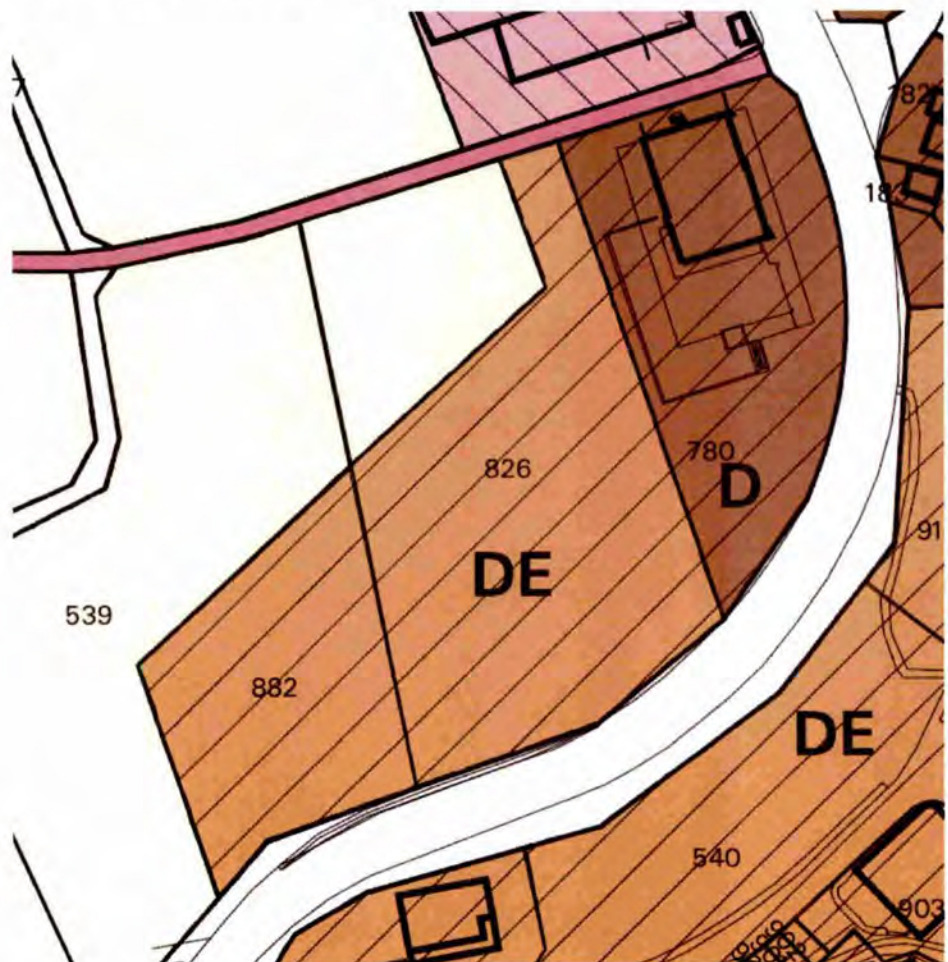
Da keine Einwände gegen die Zonenänderungen eingingen, ist der Beschluss gemäss Art. 48, Abs. 3 KRG Sache des Gemeindevorstands. Dieser hat die Zonenänderungen am 30. März 2006 beschlossen.

3. Grundlagen

3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Lunat, Lain

Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan Lain:



Legende Zonenplan

1. Zonen der Grundnutzung

D	Dorfzone
DE	Dorferweiterungszone 0.6
WG	Wohngewerbezone
	Landwirtschaftszone

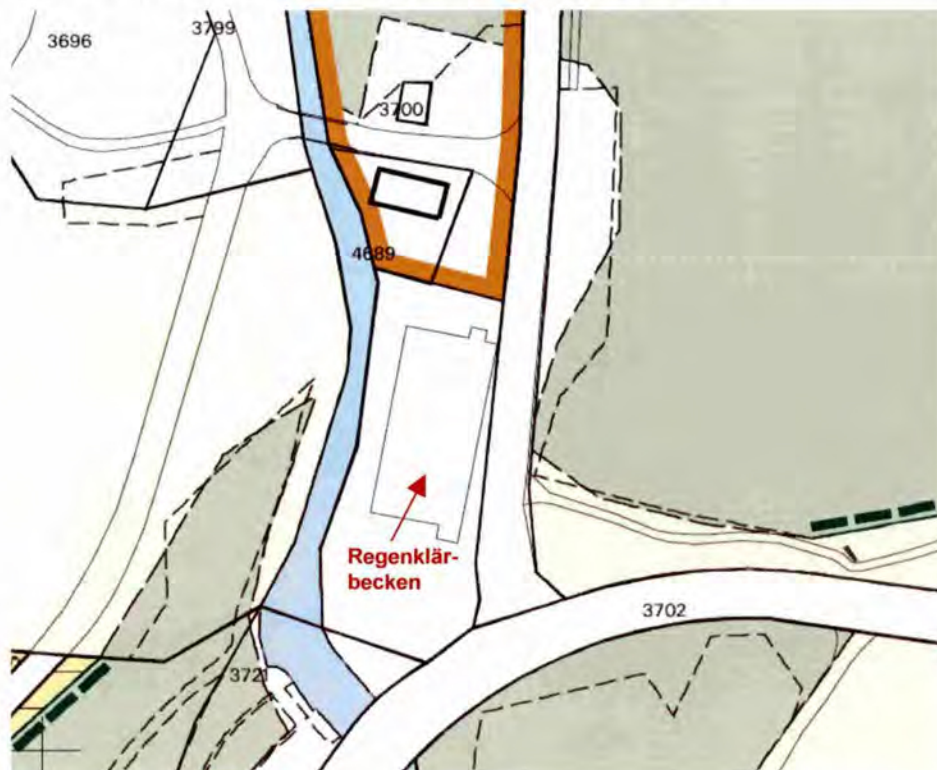
Empfindlichkeitsstufe
gemäss Lärmschutz-
verordnung (LSV)

III
III
III
III

Im Gebiet Lunat ist ein Abtausch zwischen der Dorferweiterungszone und der Landwirtschaftszone vorgesehen.

Gravas, Lenzerheide

Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan Lenzerheide:



Legende Zonenplan

1. Zonen der Grundnutzung

	Landwirtschaftszone	III
	Forstwirtschaftszone	
	Uebrigtes Gemeindegebiet	III
	Statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz	

Empfindlichkeitsstufe
gemäss Lärmschutz-
verordnung (LSV)

2. Zonen der überlagerten Nutzung

	Campingzone
---	-------------

4. Zonenänderung

Lunat, Lain

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz lässt in der Dorferweiterungszone Gebäudehöhen bis 11 m und Firsthöhen bis 14 m zu. Aufgrund der peripheren und gegenüber der Kantonsstrasse erhöhten Lage des Quartierplangebiets sollen diese Höhen reduziert und damit gestalterische Verbesserungen erreicht werden. Damit trotzdem die mögliche AZ voll ausgeschöpft werden kann, sind jedoch grössere Gebäudegrundflächen notwendig. Dies wiederum bedingt optimale Parzellenformen, so dass die für eine hohe Wohnqualität notwendigen Gebäudeabstände möglich bleiben.

Die quer verlaufende Bauzonenabgrenzung behindert die Bildung von optimal geformten Bauparzellen und damit letztlich eine haushälterischen Bodennutzung. Bei einer abgetreppten Bauzonengrenze (flächengleicher Abtausch pro Eigentümer) werden eine wesentlich verbesserte Parzellierung und höhere Gebäudeabstände möglich.

Durch die vorliegende Zonenänderung kommen die Neubauten tendenziell in steilere Bereiche zu liegen. Ein Teil der flacheren und besser bewirtschaftbaren Böden bleiben somit für die Landwirtschaft erhalten.

Gravas, Lenzerheide

Die Gemeinde nutzt die Fläche zwischen dem Heidbach, der Voa Nova und der Voa Schmetta bereits für das weitgehend überschüttete und teilweise unterirdische Regenklärbecken. Grundeigentümer dieser Fläche ist die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz. Der öffentlichen Nutzung entsprechend wird die Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Allenfalls sind hier später auch weitere öffentliche Nutzungen denkbar.

Lenzerheide, 17. Mai 2006

Walter Büchi, Leiter Bauamt