

Planungs- und Mitwirkungsbericht

P. J. Santos

Chur, den 9. Januar 2008/sa

Auftraggeber: Gemeinde Vaz/Obervaz
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Büchi
Leiter Bauamt
w.buechi@vazobervaz.ch
081 / 385 21 41

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Okt. 2007/Jan. 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	4
1.2.1	Projektgebiet Hotel und Restaurant Dieschen	4
1.2.2	Projektgebiet Sporz	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Verfahren	5
2.2.1	Vorprüfung	5
2.2.2	Öffentliche Auflage	5
2.2.3	Genehmigung Urnenabstimmung	6
2.2.4	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Stand der Überbauung	7
3.2	Nichtionisierende Strahlung	7
4	Planungsmittel	7
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sporz	7
4.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen	8

Anhang

Anhang 1 Berechnung der nichtionisierenden Strahlung (NIS)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich am 24. September 2000 mit den Zonenplänen respektive einer Totalrevision der Ortsplanung befasst. Die Ortsplanung aus dem Jahre 1982 wurde damals total revidiert. Mit verschiedenen Urnenabstimmungen in den letzten Jahren wurden nicht nur die Generellen Erschliessungspläne (Beschneifungsflächen und die dazu notwendigen Infrastrukturanlagen) angepasst, sondern auch die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne geringfügig angepasst.

Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan ‚verschiedenen Fraktionen‘ 1:2500
- Genereller Erschliessungsplan ‚verschiedenen Fraktionen‘ 1:2500
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Diverse Teilplanungen

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

1.2.1 Projektgebiet Hotel und Restaurant Dieschen

Das Projektgebiet umfasst das Hotel und Restaurant Dieschen. Die Eigentümerin, Familie Gino Blaesi-Jucker, beabsichtigt eine geringfügige Hotelerweiterung (bergseitig) vorzunehmen.

1.2.2 Projektgebiet Sporz

Im Sommer 2007 wurde das Hotel Guardaval in Sporz an die Familie Gantner verkauft. Aufbauend auf dem heutigen Konzept soll das Angebot des Hotels verbessert und das Zimmerangebot wesentlich erweitert werden. Die betriebliche Erweiterung innerhalb bestehender Bausubstanz ist nur vereinzelt möglich. Die Familie Gantner hat deshalb mit der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz über einen Landkauf in Sporz verhandelt. Da die Baulandfläche der Bürgergemeinde nicht ausreicht, sollen zusätzlich zwei kleinere Flächen eingezont und die Fläche des Tennisplatzes in die Dorfzone umgezont werden. In den letzten Jahren hat einerseits der Tennissport als Breitensport an Bedeutung verloren. Andererseits steht den Gästen seit einem Jahr die öffentliche Tennishalle Lenzerheide mit Aussenplätzen zur Verfügung, so dass auf einen Tennisplatz in Sporz verzichtet werden kann.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Ende August 2007 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung des Zonenplanes Teilgebiet Dieschen und Sporz. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

Planungsablauf:

Vorprüfung	12. Oktober 2007
Öffentliche Auflage	12. Oktober 2007
Mitwirkung der Bevölkerung/Orientierung	
Überarbeitung nach Eingang der Vorprüfung und der Wünsche	bis 15. November 2007
Gemeinderat	Ende November 2007
Urnenabstimmung	16. Dezember 2007
Beschwerdeaufgabe	11. Januar 2008 (30 Tage)
Genehmigung durch Regierung	März 2008

2.2 Verfahren

2.2.1 Vorprüfung

Die Planungsmittel werden parallel zur öffentlichen Auflage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Januar 2008 beurteilte das ARE die Vorlage bezüglich der Planungsmittel Sporz und Hotel Dieschen weitgehend positiv. Bezüglich der Vorlage Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen – sot 1:2000 wurden im Bericht verschiedene Vorbehalte (Rodungsbegründung, Lärm und Natur- und Landschaft) gemacht. Diese werden in einem separaten Mitwirkungsbericht zuhanden der später folgenden Beschwerdeaufgabe aufgezeigt und behandelt.

2.2.2 Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 12. Oktober bis 12. November 2007 haben Interessierte im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Diese Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Zu den aufgelegten Planungsmitteln sind drei Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden mit den Antragsstellern besprochen und konnten teilweise ausgeräumt werden bzw. die Planungsmittel wurden angepasst.

Der Gemeindevorstand hat dabei entschieden, dass im Rahmen der laufenden Revision die Planungsinhalte südlich des Sportzentrums Dieschen wie die Änderung ZöBA, der Wohnzone sowie der Wintersportzone nicht mehr weiterverfolgt werden.

2.2.3 Genehmigung Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 16. Dezember 2007 wurden die Planungsmittel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sporz 1:1000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Hotel Dieschen 1:2000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen - sot 1:2000

Genereller Erschliessungsplan Dieschen - sot 1:2000

von den Stimmbürgern angenommen.

2.2.4 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sporz 1:1000 und Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Hotel Dieschen 1:1000) erfolgt ab 11. Januar bis 11. Februar 2008 (30 Tage).

Da für das Rodungsgesuch resp. die öffentliche Publikation der geplanten Hotelanlage Dieschen - sot die erforderlichen Planunterlagen seitens der Bauherrschaft/Investoren für den Bedarfsnachweis noch nicht vorliegen, erfolgt die Beschwerdeauflage dieser Planungsmittel zu einem späteren Zeitpunkt.

3 Grundlagen

3.1 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung ist noch in Bearbeitung und wird mit den Genehmigungsunterlagen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen – sot nachgereicht.

3.2 Nichtionisierende Strahlung

Gemäss Datenblatt (Anhang 1) wird die NISV eingehalten.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sporz

Nutzungszonen

Eine Teilfläche der Parz. Nr. 4363 wird von der Zone für öffentliche Anlagen (bisher Tennisplatz des Hotels Guardaval) in die Dorfzone (1229 m²) umgezont. Auf diesem Parzelleinteil sind künftig nur Hotelnutzungen und kommerziell bewirtschaftete Ferienwohnungen (keine Dauervermietung) im Umfang von min. 70% und Personalwohnungen (< 30%) sowie landwirtschaftliches Gewerbe erlaubt. Noch geprüft wird zurzeit, ob im Zusammenhang mit der Hotelnutzung eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung im selben Gebäude untergebracht werden soll. Damit könnte der Bezug zur landwirtschaftlich geprägten Maiensässiedlung für den Hotelgast direkt erlebbar werden.

Zudem wird eine weitere Teilfläche der Parzelle 4363 in der Grösse von 430 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone umgezont. Dabei gelten ebenfalls dieselben Bestimmungen betreffend zwingender Nutzung für warme Betten wie auf der Teilfläche des heutigen Tennisplatzes.

Zur Erweiterung der bereits bestehenden Hotelanlage wird auf Parz. 4289 eine Teilfläche von ca. 100 m² in die Dorfzone umgeteilt. Für diese Teilfläche gelten bei reinen Wohnbauten die Kontingentierungsbestimmungen gemäss Art. 30 des Baugesetzes.

Landschaftsschutzzone

Die Familie Gantner beabsichtigt den Kauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft auf Parzelle 4326 und möchte das Gebäude der Hotelnutzung zuführen. Die landwirtschaftliche Baute soll am Dorfrand, westlich des heutigen Tennisplatzes, als Ersatz erstellt werden. Damit Konflikte mit der Landschaftsschutzzone zum vornherein vermieden werden können, muss diese leicht angepasst werden. Konsequenterweise wird die Landschaftsschutzzone auf die Forstwirtschaftszonengrenze als natürliche Geländeabgrenzung zurückgenommen, so dass sie in diesem Bereich neu überall mit dieser Zonengrenze zusammenfällt.

4.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen

Nutzungszonen

Familie Blaesi möchte den Wellnessbereich ihres Sporthotels Dieschen erweitern. Sie hat ein Vorprojekt eingereicht und aufgezeigt, dass eine entsprechende Erweiterung nur im Gebäudeteil auf der Parzelle 3940 Sinn macht. Dies bedingt jedoch eine kleine Bauzonenerweiterung auf der Parzelle 3864. Die dadurch entstehende zusätzliche Bruttogeschossfläche darf ausschliesslich für die Hotelnutzung beansprucht werden. Auch eine spätere Umnutzung bleibt ausgeschlossen.

Wintersportzonen

Die Wintersportzone wurde zwecks Verbesserung der Überbaumöglichkeiten (Parz. Nr. 3011) geringfügig angepasst.