

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

25. November 2008

Mitgeteilt den

26. November 2008

Protokoll Nr.

1565

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 16. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung. Es wurden u.a. folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Sporz (Ergänzung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Hotel Dieschen

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor (9. Januar 2008). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Dokument vom 2. Januar 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Bezüglich der vorstehend erwähnten Planungsmittel erfolgte die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) am 10. Januar 2008. Es ging eine Beschwerde ein (Sporz). Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 6. März 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Dabei wies sie darauf hin, dass die Beschwerdeaufgabe bezüglich der ebenfalls am 16. Dezember 2007 beschlossenen Nutzungsplanung für das Gebiet „Dieschen sot“ (ehemaliges Areal des Club Méditerranée) später erfolgen werde und nicht Bestandteil dieser Genehmigungsvorlage bilde. Diesem Anliegen kann entsprochen werden.

B.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Sporz (Ergänzung)

Mit Regierungsbeschluss Nr. 578 vom 13. Mai 2008 wurde der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Sporz (Ergänzung) bezüglich der von der Beschwerde nicht betroffenen drei Um- und Einzonungen auf der Parzelle Nr. 4363 vorzeitig genehmigt.

Angesichts dieser vorzeitigen Teilgenehmigung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000 Sporz (Ergänzung) muss im vorliegenden Genehmigungsbeschluss nur noch über die Einzonung der ca. 97.2 m² grossen Fläche im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 4289 befunden werden. Gegen diese Einzonung wurde von der nördlichen Nachbarschaft Beschwerde eingereicht, welche mit separatem Regierungsbeschluss behandelt wird. Es kann an dieser Stelle auf die entsprechenden Erwägungen im gleichzeitig zu eröffnenden Beschwerdeentscheid verwiesen werden.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Sporz (Ergänzung) vom 16. Dezember 2007 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann (auch) bezüglich der Einzonung auf der Parzelle Nr. 4289 genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Hotel Dieschen

Für die Erweiterung des Wellnessangebots des Sporthotels „Dieschen“ im Bereich der Nebenbaute (Chalet) soll die bestehende Wohnzone 0.5 um rund 180 m² auf die Parzelle Nr. 3864 erweitert werden. Die neu eingezonte Fläche liegt gemäss dem vorliegenden Generellen Gestaltungsplan in einem Bereich mit besonderen Bestimmungen, worin ausschliesslich Bauten und Anlagen für die eigentliche Hotelnutzung (keine Personalwohnungen und keine andere Wohnungen) erstellt und genutzt werden dürfen.

Die Einzonung stimmt mit den Richtplanvoraussetzungen überein. Es drängen sich jedoch Bemerkungen bezüglich der Einhaltung der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) auf.

Das Gebiet ist im Bereich der Einzonungsfläche durch eine bestehende Beschneigungsanlage lärmvorbelastet. Die entsprechende Nutzungsplanung wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 918 vom 24. Juni 2003 genehmigt. Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 - Art. 31 LSV geregelt. Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bei einer Erstellung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen auf der Parzelle Nr. 3864 ist somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Praxisgemäss sind entsprechende Baugesuche inklusive Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Beurteilung zu unterbreiten. Können mit den Bergbahnen allfällige Einschränkungen der Beschneigung, welche eine Einhaltung der Planungswerte garantieren, vereinbart werden, ist diese Vereinbarung ebenfalls vor Erteilung der Baubewilligung dem ANU zuzustellen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Hotel Dieschen vom 16. Dezember 2007 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

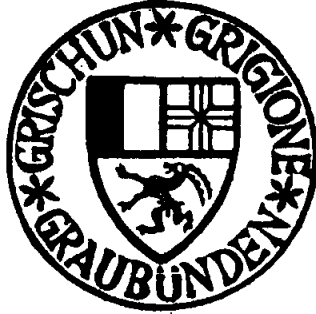
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Sporz (Ergänzung)** vom 16. Dezember 2007 wird (auch) bezüglich der Einzonung auf der Parzelle Nr. 4289 genehmigt. Die dagegen erhobene Beschwerde wird abgewiesen (separater Beschluss).

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Hotel Dieschen** vom 16. Dezember 2007 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat Baugesuche für Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3864 inklusive Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Beurteilung zu unterbreiten.
3. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben.
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]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Stefan Engler".

Stefan Engler

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Riesen".

Dr. C. Riesen