



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Waldabstand Parzelle Nr. 3570**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz
Voa Principala, 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

Dominik Rüegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Claire Jenal-Lavanchy, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 75
c.jenal@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017 / Mai 2018

Bearbeitungsstand

6. Juni 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
3	Grundlagen	6
3.1	Statische Waldgrenze	6
3.2	Waldabstand	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:500	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 3570 in der Lenzerheide soll eine Einstellgarage von ca. 65 m² erstellt werden. Die Garage soll erdüberdeckt werden und ist teilweise unterirdisch. Gemäss Projekt unterschreitet die geplante Garage den gesetzlich notwendigen Waldabstand.

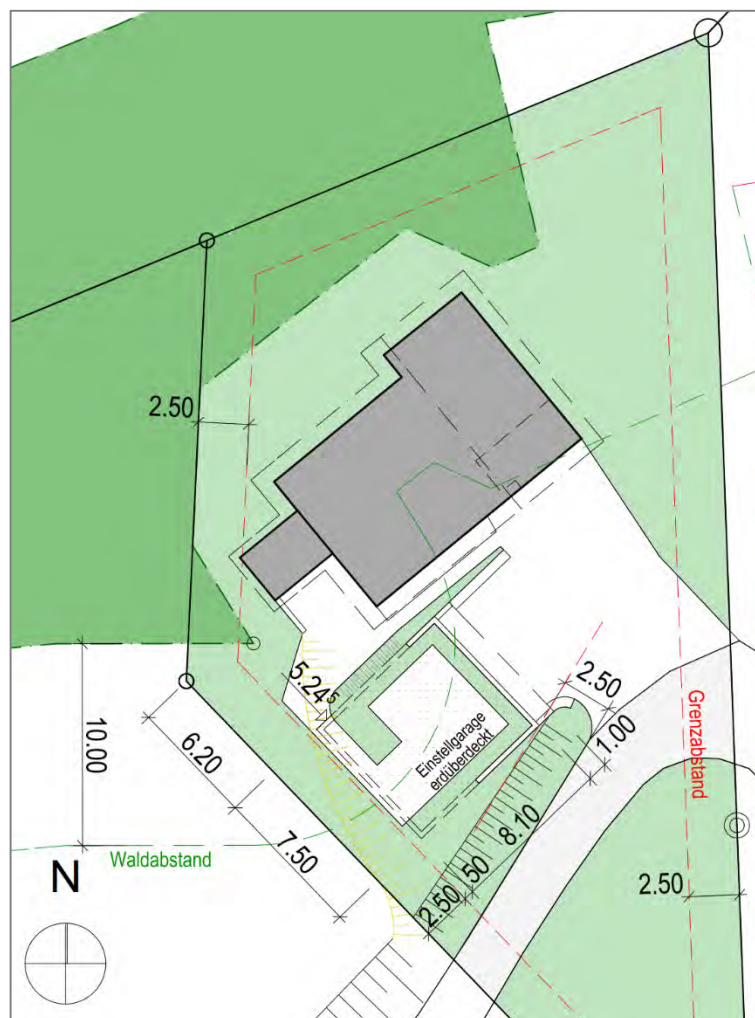


Abb. 1: Situation der geplanten Einstellgarage (Plan4 Architekten + Bauingenieure)

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Neubau einer Garage auf der Parzelle Nr. 3570 geschaffen werden. Dazu ist die Festlegung einer Waldabstandslinie zur Reduktion des ordentlichen Waldabstandes vorgesehen.

Da es sich bei der vorliegenden Teilrevision um eine geringfügige Anpassung handelt welche lediglich private Interessen berührt und zu keiner konzeptionellen Anpassung der Nutzungsplanung führt, wird das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortliche Planer wurde D. Rüegg und als Sachbearbeiterin C. Jenal eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 18. Januar 2018 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 20. März 2018 äusserte sich die Amtsstelle positiv zur Teilrevision.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Auflage erfolgte vom 13. April bis 14. Mai 2018. Während der Auflagefrist sind keine Anträge eingegangen.

2.4 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt wird das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) durchgeführt.

Die vorliegende Teilrevision wurde durch den Gemeindevorstand am 24. Mai 2018 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Statische Waldgrenze

Die statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz im Bereich der Parzelle Nr. 3570 ist im Zonenplan festgelegt und rechtskräftig.

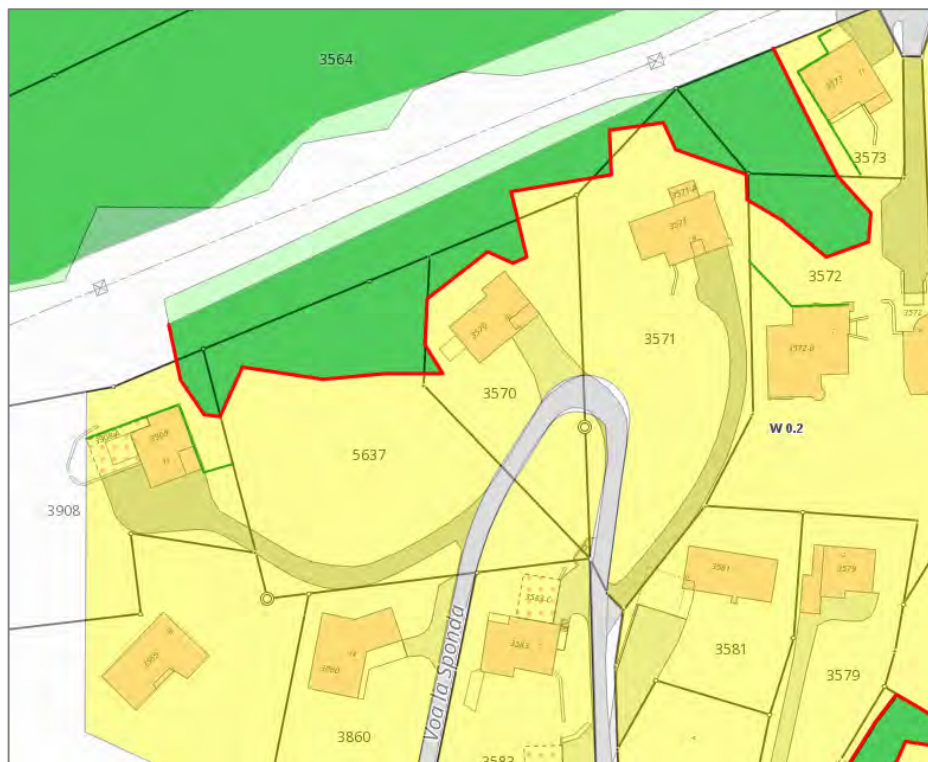


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (Quelle: geogr.ch)

3.2 Waldabstand

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gestützt auf Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG können in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände mit der Ausscheidung von Baulinien oder Baugestaltungslinien bezeichnet werden, sofern die Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan 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 Ausnahmegewilligung zugänglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Waldausbuchtung (Punkt bb) die für eine Festlegung einer Baulinie (Waldabstand) spricht. 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. 3 in Gelb markierte Teilstück speziell aus dem Waldbereich heraus und rechtfertigt daher eine Unterschreitung des Mindestwaldabstandes.



Abb. 3: Luftbild mit statischer Waldgrenze (rot) und Waldausbuchtung (gelb) (Quelle: geogr.ch).

Zudem ist aufgrund der Parzellenform und den einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände kein anderer Standort für die Einstellgarage möglich wo der gesetzliche Waldabstand eingehalten werden könnte (siehe Abb. 1).

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:500

Im Generellen Gestaltungsplan wird eine Baulinie (Waldabstand) entlang der vorgesehenen Einstellgarage festgelegt. Der Abstand zur statischen Waldgrenze beträgt mindestens 5 Meter.

Chur, 6. Juni 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, cj/dr