



Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz / Obervaz

Teilrevision Ortsplanung

Parzellen Nr. 2494, 2519 und 2520

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Vaz / Obervaz
Bauamt
Voa Principala
7078 Lenzerheide

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

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Suter, Projektleiter
081 258 34 44, s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 258 34 78, d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: März 2011 / Juli 2011 / August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	5
2	Vorgehen	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.4	Beschlussfassung	5
2.5	Beschwerdeauflage	6
3	Grundlagen	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Statische Waldgrenze	6
4	Bodennutzung	7
4.1	Erweiterung Kernzone	7
4.2	Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden	7
5	Gestaltung	8
5.1	Waldabstandslinie	8
6	Rodung von Waldareal / Bericht zum Rodungsgesuch	9
6.1	Sachverhalt	9
6.2	Öffentliches Interesse	9
6.3	Standortgebundenheit / Bedarfsnachweis	10
6.4	Ersatzflächen / -massnahmen	11

Anhang

Anhang 1: Rodungsgesuch

Anhang 2: Nachweis Manövrierflächen/ Platzbedarf Parkierung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf dem Grundstück Nr. 2520 in Valbella befindet sich unter anderem ein Lebensmittelgeschäft sowie das Grundbuchamt Valbella. Aufgrund der vorherrschenden, engen Platzverhältnisse ist der Anlieferverkehr und die Parkierung auf dem Grundstück stark behindert. Da der Lebensmittelladen auch in Zukunft zeitgemäss betrieben resp. beliefert werden soll, ist eine Vergrösserung der Manövrierfläche im Anlieferungsbereich notwendig. Die heute bestehenden Nutzungskonflikte haben sich in den letzten Jahren verstärkt und bedürfen unbedingt einer Bereinigung. Gleichzeitig ist eine bauliche Erweiterung des Grundbuchamtes vorgesehen, wodurch sich zusätzlicher Bedarf an Abstellplätzen ergibt. Um diesen Anliegen gerecht zu werden, ist eine kleine Erweiterung der Bauzone vorgesehen. Davon ist insbesondere Waldareal betroffen.

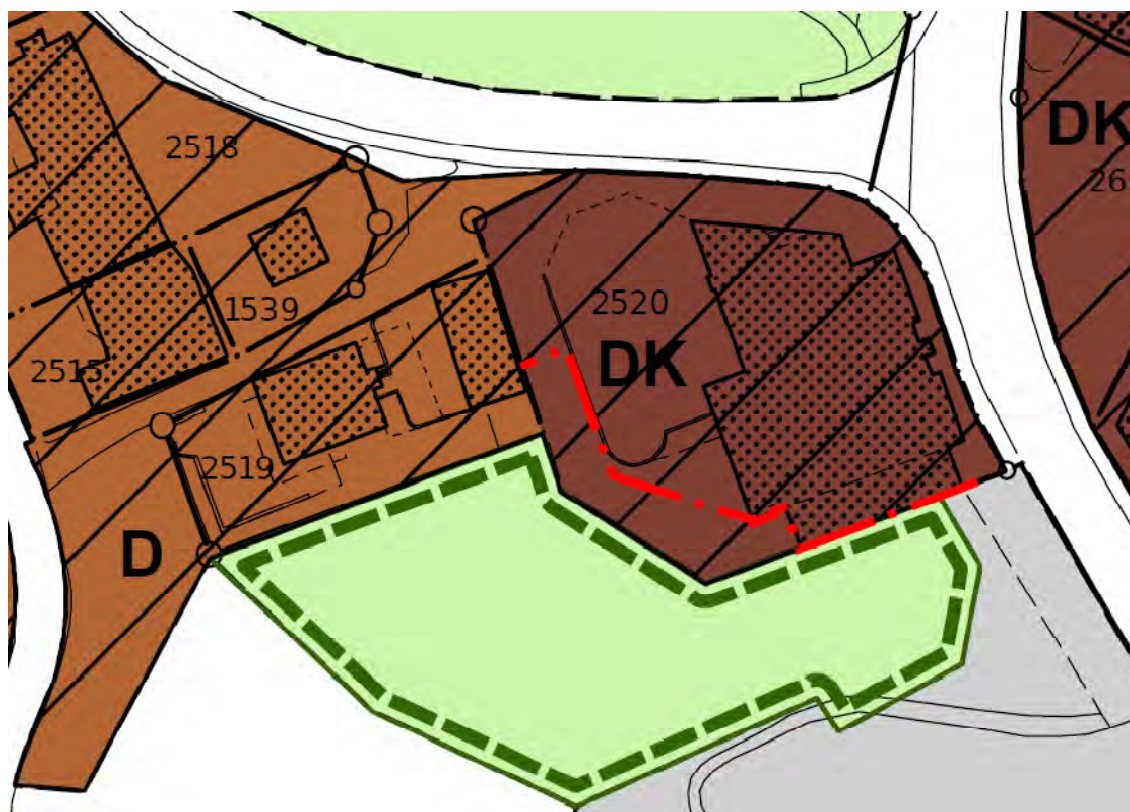


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Vaz / Obervaz wurde im Wesentlichen am 24. September 2000 und am 16. Mai 2004 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 10. Juli 2001 bzw. 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen. Die von der Revision betroffene Liegenschaft ist der Kernzone zugeordnet, das für die Erweiterung notwendige Gebiet liegt im Waldareal.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Durch die vorliegende Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Anlieferungssituation des Dorfladens in Valbella und eine Entflechtung zwischen Anlieferverkehr und Tiefgaragenzufahrt geschaffen. Des Weiteren wird der nötige Platzbedarf für Parkierungsflächen, auch im Hinblick auf die Erweiterung des Grundbuchamtes, sichergestellt. Daraus ergeben sich Änderungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Valbella. Da Waldareal betroffen ist, wird zusätzlich eine Rodungsbewilligung benötigt (siehe Kapitel 6).

2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 27. Dezember 2010 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 17. Februar 2011 äusserten sich die kantonalen Amtsstellen grundsätzlich positiv zu der Vorlage. Im Folgenden werden die wesentlichen Feststellungen und Anweisungen seitens des Kantons dargelegt:

- Die Standortgebundenheit und der Bedarfsnachweis für die Rodung sind durch Angabe der zusätzlich benötigten Parkplätze für das Grundbuchamt sowie dem Nachweis des zusätzlichen Platzbedarfs für die Anlieferung zu ergänzen.
- Auf die Festlegung einer Waldabstandslinie ist zu verzichten.

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde aufgrund der Vorprüfungsergebnisse in den entsprechenden Kapiteln überarbeitet bzw. ergänzt.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 13 KRVO vom 8. April 2011 bis 9. Mai 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte Gelegenheit, sich mit der Vorlage auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstandes einzureichen. Somit kann die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung als erfüllt betrachtet werden. Es gingen keine Wünsche und Anträge ein.

2.4 Beschlussfassung

Die Revision wurde von der Stimmbevölkerung am 28. August 2011 angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage der Planungsmittel sowie des Rodungsgesuches erfolgen vom 2. September 2011 bis 3. Oktober 2011.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Im Kapitel 5 äussert sich der Kantonale Richtplan ausführlich zu Schwerpunkten und Leitüberlegungen betreffend Siedlung und Ausstattung. Aus diesen kann abgeleitet werden, dass die bestehende Bausubstanz und Infrastruktur langfristig gesichert werden soll und die Siedlungsstrukturen den aktuellen Bedürfnissen anzupassen sind:

Kapitel 5.2.1 Siedlungsgebiet, Strategische Schwerpunkte:

„Die Entwicklung des Siedlungsgebietes erfolgt wo immer möglich und zweckmässig nach innen. Die Bausubstanz und Infrastruktur werden langfristig in ihrem Wert gesichert. Dabei wird die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert und die Verfügbarkeit des Baulandes gefördert.“

Kapitel 5.3.1 Siedlungsgestaltung, Leitüberlegungen:

„Siedlungserneuerungen und -umstrukturierungen, insbesondere wenn eine bauliche Verdichtung damit verbunden ist, sind nach den Anforderungen an eine gute Siedlungsgestaltung zu realisieren. Das Schaffen neuer Siedlungsstrukturen orientiert sich an aktuellen Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedürfnissen und schliesst Aussenräume und die Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet mit ein.“

Die vorliegende Revision berücksichtigt diese Ziele, insbesondere im Bezug auf die Anpassung der Verkehrsflächen an die aktuellen Bedürfnisse und der langfristigen Werterhaltung bestehender Bausubstanz.

3.2 Statische Waldgrenze

Im Bereich der Parzelle Nr. 2520 befindet sich Waldareal direkt angrenzend an die Bauzone. Aufgrund der vorliegenden Revision ist deshalb die statische Waldgrenze entsprechend dem Rodungsvorhaben anzupassen. Die statische Waldgrenze verläuft somit entlang der neu festgelegten Zonengrenze der Kernzone.

4 Bodennutzung

4.1 Erweiterung Kernzone

Die betroffene Parzelle Nr. 2520 liegt in der Kernzone. Die Anlieferung und Parkierung erfolgt rückwertig bzw. auf der Westseite des Gebäudes. Aufgrund der Begrenzung des Grundstücks durch übergeordnete Strassen und bereits überbaute Parzellen sowie aus betrieblichen Gründen können Anlieferung und Parkierung auch weiterhin nur im heutigen Bereich angeordnet werden.

Die heutige Zufahrt für den Anlieferverkehr sowie die Manövriertfläche im Entladungsbe-
reich sind sehr schmal bemessen, was häufig zu Problemsituationen führt. Zusätzlich er-
folgt die Zufahrt zur Anwohner-Tiefgarage über dieselbe Strasse wie die Anlieferung, wo-
durch Konflikte zwischen Anliefer- und Anwohnerverkehr während dem Güterumschlag
entstehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung hat die heutige Situation wohl den Bedürfnissen
entsprochen, doch haben sich seitdem, insbesondere die Qualitätsansprüche an die Di-
mensionierung von Verkehrsanlagen aufgrund des veränderten Mobilitätsverhaltens verän-
dert. Im Bezug auf den Anlieferverkehr ist dies auf die immer grösseren Lieferfahrzeuge
und den vermehrten Umschlag zurückzuführen. Beide Faktoren sind zu berücksichtigen,
um zeitgemässe Verkehrs- und Parkierungsflächen mit einem Minimum an Nutzungskon-
flikten zur Verfügung stellen zu können.

Das sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes befindliche Grundbuchamt sieht eine Erweite-
rung der Büroräumlichkeiten (Sitzungszimmer, Büro etc., siehe Anhang) vor. Durch diese
Nutzungsintensivierung ergeben sich baugesetzliche Anforderungen betreffend der Bereit-
stellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Art. 39 BauG Vaz / Obervaz). Es sind des-
halb zusätzliche Abstellplätze vorzusehen. Da bereits heute sehr beengten Verhältnisse bei
der Parkierung auf den Aussenstellplätzen bestehen und wie bereits erwähnt häufig Kon-
fliktsituationen bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit der Anlieferung resultieren,
drängt sich eine Sanierung der Verkehrssituation auf.

Um den Weiterbetrieb des Dorfladens sicherzustellen, die nötige Infrastruktur für die Erwei-
terung des Grundbuchamtes bereitzustellen sowie eine Entflechtung von Anliefer- und An-
wohnerverkehr zu erreichen, erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Kernzone um ca.
200 m². Wie bereits erwähnt, kann diese Erweiterung nur im Bereich der bestehenden Zu-
fahrt vorgenommen werden, wodurch eine Rodung von Waldareal notwendig wird (siehe
Kapitel 6).

4.2 Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden

Für Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweite-
rung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt.
Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vor-
genommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht

werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht.

In der vorliegenden Revision ist eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um 200 m² vorgesehen. Diese Erweiterung erlaubt unumgängliche Infrastrukturmassnahmen im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung bzw. Baute auf der Parzelle Nr. 2520. Insofern ist durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes keine neue, selbständige Baute realisierbar. Aus diesen Gründen sowie aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung wird auf eine ausführliche Darlegung der Erfordernisse gemäss Richtplan Seite 96 verzichtet. Nachstehend wird auf die im Zusammenhang mit dieser Revision relevanten Punkte eingegangen:

Regelung der Verfügbarkeit

Es ist vorgesehen die Verfügbarkeit des Baulandes durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern zu sichern. Diese Verträge resp. Vereinbarungen liegen bis zum Genehmigungsverfahren vor und werden den Genehmigungsunterlagen zuhanden der Regierung beigelegt.

Synergien mit getätigten Infrastrukturinvestitionen

Als wichtige Versorgungseinrichtung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurden in der Vergangenheit diverse Investitionen getätigt, um einen wirtschaftlich funktionierenden Betrieb des Dorfladens zu gewährleisten. Sowohl Anlieferung als auch die Tiefgaragenzufahrt können nicht verlegt werden und müssen deshalb den aktuellen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Büroräumlichkeiten des Grundbuchamtes stehen zusätzliche Infrastrukturinvestitionen unmittelbar bevor. Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Erweiterung der Kernzone wichtige Infrastrukturmassnahmen umgesetzt werden können, welche einen direkten Bezug zu bereits getätigten Investitionen aufweisen.

Keine überwiegenden Interessen berührt

Die Planungsvorhaben wurden hinsichtlich allfälliger entgegenstehenden überwiegenden Interessen geprüft. Mit Ausnahme des öffentlichen Interesses an der Walderhaltung (siehe Kapitel 6) bestehen keine überwiegenden Interessen bzw. sind soweit nicht ersichtlich.

5 Gestaltung

5.1 Waldabstandslinie

Im Bereich der vorgesehenen Einzonung besteht eine Waldabstandslinie. Da im Waldabstandsbereich lediglich Manövriertflächen für den Anlieferverkehr sowie Parkplätze vorgesehen sind, wird im Bereich der vorgesehenen Rodung auf die Festlegung einer Waldabstandslinie verzichtet. Die bestehenden Bauten auf der Parzelle Nr. 2520 halten den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand vom 10 m gegenüber der angepassten Waldgrenze ein.

Im Sinne einer Bereinigung wird auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2519 die Waldabstandslinie, welche mit RB Nr. 115 vom 28. Januar 2002 zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde nun definitiv aufgehoben. Mit dem Verzicht auf die Baulinie folgt die Gemeinde der Empfehlung der Regierung.

6 Rodung von Waldareal / Bericht zum Rodungsgesuch

6.1 Sachverhalt

Auf der Parzelle Nr. 2520 befinden sich unter anderem ein Lebensmittelgeschäft (Dorfladen) sowie das Grundbuchamt des Grundbuchkreises Valbella. Die sehr enge Anlieferungssituation für den Dorfladen führt oft zu Problemsituationen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen für die Anlieferung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch die Doppelnutzung der Zufahrt für Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt ergeben sich aufgrund der zu geringen Manövrierfläche oft Konfliktsituationen. Das Grundbuchamt sieht eine Erweiterung ihrer Büroräumlichkeiten vor. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Abstellplätzen. Aus räumlichen und betrieblichen Gründen können Parkierung und Anlieferung nur im heutigen Bereich der Parzelle angeordnet werden. Aus oben genannten Gründen ergibt sich ein erhöhter Verkehrsflächenbedarf, weshalb eine Erweiterung der Kernzone vorgesehen ist. Für diese Einzonung ist die Rodung von 200 m² Waldareal auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2494 notwendig. Aufgrund des Geländeverlaufs ist zudem eine temporäre Rodung von 258 m² Waldareal für eine Aufschüttung notwendig. Diese kann nach Fertigstellung wieder aufgeforstet werden.

6.2 Öffentliches Interesse

Das Lebensmittelgeschäft bildet eine wichtige Versorgungseinrichtung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dessen Fortbestehen liegt deshalb im Interesse der Dorfbevölkerung. Die Anpassung der Verkehrsflächen für die Anlieferung an die heutigen Bedürfnisse ist eine wichtige Infrastrukturinvestition, welche eine wirtschaftliche bzw. speditive Anlieferung längerfristig sicherstellt.

Die Investitionen in die Erweiterung der Räumlichkeiten des Grundbuchamtes stärken dessen Standort in Valbella längerfristig. Durch die geplante Erweiterung kann insbesondere ein Standortwechsel des Grundbuchamtes verhindert werden, was aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt zumal es sich um eine öffentliche Verwaltung handelt. Insofern kann auch der daraus folgenden zusätzlich benötigten Abstellplätzen ein öffentliches Interesse nicht abgesprochen werden.

6.3 Standortgebundenheit / Bedarfsnachweis

Beim Lebensmittelgeschäft handelt es sich um einen bestehenden Betrieb an dafür geeignetem Standort. Es wurden bereits verschiedentlich Investitionen getätigt, um dessen Fortbestand auch längerfristig sicherzustellen. Insofern ist schon aus wirtschaftlichen Gründen ein Standortwechsel aus objektiver Sicht nicht sinnvoll. Das im 1. Obergeschoss des Gebäudes befindliche Grundbuchamt plant eine Erweiterung der Räumlichkeiten und bindet sich somit auch längerfristig an den bestehenden Standort. Die Erweiterung beträgt rund 150 m² Bruttogeschossfläche. Gemäss Art. 39 des kommunalen Baugesetzes sind pro 50 m² BGF Büroräumlichkeiten mindestens ein Parkplatz vorzusehen. Es ergibt sich somit ein zusätzlicher Bedarf von drei Parkplätzen für das Grundbuchamt. Des Weiteren umfasst der eigene Fuhrpark des Lebensmittelladens folgende Fahrzeuge:

Fahrzeugtyp	Wendekreis	Länge/ Breite
Nissan Atleon	14.0 m	6.9 m / 2.8 m (inkl. Spiegel)
Jveco Daily	11.8 m	6.1 m / 2.4 m
Ford Transit	12.2 m	5.2 m / 2.3 m

Aus betrieblichen Gründen müssen diese Fahrzeuge im Anlieferbereich parkiert werden, bzw. können aufgrund ihrer Grösse nicht auf einem Standard-Parkfeld abgestellt werden. Nebst den Fahrzeugen des Lebensmittelladens verkehren regelmässig Lieferanten LKW's (4-Achser bis 18 m Länge) zu Umschlagszwecken auf dem Areal. Die daraus resultierenden Manövriertflächen sowie der Platzbedarf für den Fuhrpark des Lebensmittelgeschäftes sind im Anhang 2 schematisch dargestellt. Durch die zusätzliche Belegung der heutigen Parkplätze aufgrund der Erweiterung des Grundbuchamtes kann davon ausgegangen werden, dass 1 bis 2 Fahrzeuge im Anlieferbereich abgestellt werden müssen. Die schematischen Darstellungen in Anhang 2 veranschaulichen, dass die Erweiterung der Bauzone dem zusätzlichen Platzbedarf entspricht.

Insgesamt ergibt sich durch die zusätzlichen Parkplätze für das Grundbuchamt und der Abstellflächen für die Lieferfahrzeuge des Lebensmittelladens sowie durch die Manövriertflächen der Anlieferfahrzeuge ein zusätzlicher Platzbedarf.

Eine Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation kann ausschliesslich über das Waldareal erfolgen, da die betroffene Parzelle auf den übrigen Seiten von Kantons- und Sammelstrasse resp. bestehenden Bauten begrenzt wird. Somit besteht sowohl für das Lebensmittelgeschäft als auch das Grundbuchamt eine Standortgebundenheit auf der Parzelle Nr. 2520.

6.4 Ersatzflächen / -massnahmen

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. In Ausnahmefällen können Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Nach Abklärungen mit dem Amt für Wald könnten im vorliegenden Fall Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Auflichtung von Moorwald im Gebiet Bargias/Pedra Grossa getroffen werden.

Die temporäre Rodungsfläche kann an Ort und Stelle wiederaufgeforstet werden, sodass sich weitere Ersatzmassnahmen erübrigen.

Beschreibung der Rodungersatzfläche (definitive Rodung)

Der Waldbestand Bargias/Pedra Grossa dürfte der Einheit Schachtelhalm-Tannen-Fichtenwald mit Rostsegge zuzuordnen sein. Eine genaue Kartierung liegt aber nicht vor.

Trockenere Rücken mit wenig Bodenvegetation wechseln mit feuchten Mulden, Quellaufstössen und Graben/Bächlein. Hier ist zum Teil Kalktuff ausgebildet. In feuchten Bereichen gedeiht Nasswesen- bis Flachmoorvegetation.

Die Baumschicht besteht praktisch ausschliesslich aus Fichten, zudem aus einzelnen Vogelbeeren-Bäumen. Die feuchteren Bereiche sind weniger bestockt, wachsen jedoch zunehmend ein. Die Fläche liegt im Zuflussbereich des Flachmoores von nationaler Bedeutung Pedra Grossa /Bargias.

Massnahmen (definitive Rodung)

Ziel ist es, die artenreiche Bodenvegetation in feuchten Bereichen zu fördern. Hierfür empfiehlt es sich, die Fichten aus diesen Bereichen zu entfernen. Bäume werden zum Absterben gebracht resp. das Nutzholz wird entfernt, damit sie kein Wasser mehr aufnehmen können und den Boden weniger beschatten. Junge, aufwachsende Fichten werden ebenso entfernt. Totholz kann aber ebenfalls erwünscht sein. Die angestrebten Massnahmen sollen zu einem halboffenen Waldbild mit höherer Baumartenvielfalt (Tanne, Vogelbeere, Erle, und evtl. Bergahorn) führen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bietet sich eine Beteiligung an diesen Massnahmen an.

Die genaue Abgrenzung der Ersatzfläche muss noch mit dem Amt für Wald, Herr Christian Barandun, ermittelt und festgelegt werden.