

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

10. Juli 2001

Mitgeteilt den

13. Juli 2001

Protokoll Nr.

1179

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **V a z / O b e r v a z** beschlossen mit Urnenabstimmung vom 24. September 2000 eine totalrevidierte neue Ortsplanung, welche die bisherige Ortsplanung vom 28. November 1982 mit allen seitherigen Teilrevisionen ersetzt. Die neue Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan Valbella 1:2'500
- Zonenplan Lenzerheide 1:2'500
- Zonenplan Sporz 1:2'500
- Zonenplan Lain/Muldain/Zorten 1:2'500
- Zonenplan Solas 1:2'500
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Valbella 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan Lenzerheide 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan Sporz 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan Lain/Muldain/Zorten 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan Solas 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege Valbella 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege Lenzerheide 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege Sporz 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege Lain/Muldain/Zorten 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege Solas 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung Valbella 1:2'500

- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung Lenzerheide 1:2'500 *fehlt*
- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung Sporz 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung Lain/Muldain/Zorten 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung Solas 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung 1:10'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung verfasste mit Datum vom 16. November 1999 und mit Datum vom 25. Mai 2000 zwei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 24. September 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 28. September 2000. Es gingen total acht Beschwerden ein, wovon vier in der Zwischenzeit infolge Rückzuges abgeschrieben werden konnten. Die verbleibenden vier Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 24. November 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Ober-
vaz um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982. Die kantonale Richtplanung befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000, RB Nr. 313 vom 23. Februar 1999). Im Interesse der Planabstimmung gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist die vorliegende neue Ortsplanung sowohl nach dem gültigen Richtplan 1982 als auch nach dem zukünftigen Richtplan (Vernehmlassungsentwurf) zu prüfen.

Auf die Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung wird, soweit sich dies als erforderlich erweist, in gegebenem Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung rechtswidrige Vorschriften und formelle Mängel nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand direkt beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im Genehmigungsverfahren zugänglich sind. Mit Schreiben vom 29. Mai 2001 wurde die Gemeinde Vaz/Obervaz detailliert über die einzelnen Mängel im Baugesetz informiert. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz stimmte mit Schreiben vom 22. Juni 2001 der Behebung der formellen Mängel und rechtswidrigen Vorschriften in den Art. 15, 53 und 61 zu. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in den erwähnten Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

2. Bemerkungen zu weiteren Baugesetzesbestimmungen

Art. 14 Genereller Erschliessungsplan

Gemäss Art. 32 Abs. 1 KRG legt der Generelle Erschliessungsplan die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Laut Art. 19 Abs. 1 KRVO hat er mindestens das übergeordnete Strassennetz und Sammelstrassen, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Reservoirs und die Abwasseranlagen zu enthalten.

In Art. 14 BauG werden die Entsorgungsanlagen als Teil des Generellen Erschliessungsplans nicht erwähnt. Ebenso fehlen die Festlegungen bezüglich Entsorgungsanlagen in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen vollständig.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne mit den Entsorgungsanlagen zu ergänzen und eine entsprechende Anpassung von Art. 14 vorzunehmen.

Art. 16 Baulinien, Niveaulinien

Gemäss Art. 16 Abs. 6 ist, wo eine Baulinie fehlt, von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.

Art. 22 Lagerung von Materialien

Art. 22 Abs. 1 sieht vor, dass das Lagern von Materialien ausserhalb der Bauzone und in der Wohnzone verboten sei, ausgenommen auf den von der Baubehörde bewilligten Lagerplätzen. Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass eine allfällige Bewilligung von Lagerplätzen ausserhalb der Bauzonen dem BAB-Verfahren unterliegen würde.

Art. 60 Abstand von Wäldern und Gewässern

Die Gemeinde hat in Art. 60 Abs. 2 einen minimalen Gewässerabstand von 10 m im gesamten Gemeindegebiet festgelegt. Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 obliegt es dem Kanton, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Sobald der Kanton dieser Obliegenheit nachgekommen sein wird, kann es sich unter Umständen als notwendig erweisen, dass die in Art. 60 Abs. 2 statuierten Gewässerabstände anzupassen sind.

Art. 61 Zonenschema

Die Fussnote 1 zum Zonenschema befasst sich mit der Wohn-Gewerbezone und hat folgenden Wortlaut:

„Für den Gewerbeteil gilt keine AZ-Beschränkung. Die maximale AZ für die Wohnnutzung beträgt 0.25. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m² BGF zu erstellen, kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.“

Zwischen dem 2. und 3. Satz besteht insofern eine Ungereimtheit, als im 2. Satz von einer AZ und im 3. Satz von einem (nicht mehr existierenden) „prozentualen Wohnanteil“ die Rede ist. Im Sinne einer Präzisierung wird festgehalten, dass der dritte Satz an sich wie folgt lauten sollte: „Genügt die für die Wohnnutzung festgelegte AZ von 0.25 nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m² BGF zu erstellen, kann der Gemeindevorstand diese AZ entsprechend erhöhen.“

Art. 70 Landwirtschaftszone

Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone wird seit dem In-Kraft-Treten der Revision des RPG und der RPV (1. September 2000) neu abschliessend und verbindlich durch Art. 16a RPG und Art. 34 RPV geregelt. Der Gemeinde wird daher empfohlen, Art. 70 Abs. 2 zu überarbeiten. Im Prinzip genügt der Hinweis, dass sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach dem übergeordneten Recht richtet.

Art. 76 Wintersportzone

In Art. 76 Abs. 2 lit. f wird zum Ausdruck gebracht, dass Wintersportzonen, die für Langlaufloipen etc. festgelegt wurden, lediglich der Charakter von generellen Linienführungen zukommt und dass von diesen generellen Linienführungen mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden könne. Dazu drängt sich der Hinweis auf, dass grössere Änderungen gegenüber der generellen Linienführungen einer Nutzungsplanrevision bedürfen.

Art. 81 Materialablagerungs- und Deponiezone

Gemäss Art. 81 Abs. 1 umfasst die Materialablagerungszone Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind. Da allein für eine Verwertung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial keine Zone ausgeschieden werden muss, wird der Passus „... die Verwertung oder...“ nicht genehmigt.

Im Übrigen kann das am 24. September 2000 beschlossene Baugesetz genehmigt werden.

D.

Zonenpläne 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Korrektur formeller Mängel

Mit Schreiben vom 22. Juni 2001 ersuchte die Gemeinde um direkte Korrektur einiger Plandarstellungsfehler. Soweit sich dieses Gesuch auf die Parzellen Nr. 3010, 2788 und 4099 bezieht, kann ihm in Anwendung von Art. 37 Abs. 4 KRG entsprochen werden. Soweit sich das Gesuch demgegenüber auf die Verlegung der Wintersportzone für den Langlaufloipenabschnitt im Bereich der Parzellen Nr. 2735/2811 bezieht, lässt sich eine direkte Korrektur nicht verantworten. Diese Änderung ist vielmehr im Rahmen einer Zonenplanrevision vorzunehmen, sofern sie nicht gestützt auf Art. 76 Abs. 2 lit. f einer Bewilligung durch den Gemeindevorstand zugänglich ist (vgl. dazu die Ausführungen zum Art. 76 BauG hievor).

Mit Schreiben vom 4. Juli 2001 erklärte sich die Gemeinde überdies damit einverstanden, dass die in der Legende der Zonenpläne für die Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten festgelegte ES II in Übereinstimmung mit dem Zonenschema durch die ES III ersetzt wird.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den fünf Zonenplänen 1:2'500 „Valbella“, „Lenzerheide“, „Sporz“, „Lain/Muldain/Zorten“ und „Solas“ ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per 24. September 2000 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) insgesamt rund 221.0 ha, wovon rund 183.4 ha auf Wohnbauzonen, d.h. auf dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienende Bauzonen (Kernzone, Dorfzone, Dorferweiterungszonen und Wohnzonen), fallen. Von diesen 183.4 ha sind gemäss der Übersicht UEB rund 141.6 ha überbaut und rund 41.8 ha unüberbaut.

Die Aufteilung auf die einzelnen Fraktionen sieht wie folgt aus:

	überbaut		unüberbaut		total
Fraktion Lenzerheide	74.3 ha	(79 %)	19.6 ha	(21 %)	93.9 ha
Fraktion Valbella	51.3 ha	(76 %)	16.4 ha	(24 %)	67.7 ha
Fraktion Sporz	5.3 ha	(87 %)	0.8 ha	(13 %)	6.1 ha
Fraktion Lain	5.3 ha	(64 %)	3.0 ha	(36 %)	8.3 ha
Fraktion Muldain	2.6 ha	(61 %)	1.6 ha	(39 %)	4.2 ha
Fraktion Zorten	2.5 ha	(88 %)	0.4 ha	(12 %)	2.9 ha
Fraktion Solas	0.2 ha	(100 %)	0.0 ha	(0 %)	0.2 ha

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 41.8 ha dieser Vorgabe des eidgenössischen Rechtes hinreichend Rechnung zu tragen vermögen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Unter Berücksichtigung des ausserordentlichen Wachstums zwischen 1970 und 1990, angesichts des grossen mittleren Bauland-Verbrauchs von rund 1'000m² pro Gebäude sowie mit Rücksicht auf die grosse Fraktionierung der Gemeinde Vaz/Obervaz kann die mit der Revisionsvorlage festgelegte Wohnbauzonenreserve von 41.8 ha als knapp tolerierbar bezeichnet werden.

Nicht berücksichtigt ist dabei das vorhandene Umnutzungspotential (z.B. Ställe, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden). Der Gemeinde wird nahegelegt, bei zukünftigen Revisionen dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden spezielle Aufmerksamkeit zu widmen und wenn immer möglich bestehende Bauzonen zu verdichten.

Unter dem Aspekt der Bauzonengrösse können die ausgeschiedenen Wohnbauzonen genehmigt werden.

3. Dorfzone Sporz Davains

Im Zonenplan 1:2'500 Sporz schied die Gemeinde im Gebiet Sporz Davains im Bereich der Parzellen Nr. 4993, 4658, 4871, 4567, 4099, 4122 und 4543 eine isolierte Dorfzone aus.

Mit dem Hinweis, dass sich isolierte Punktbauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung als problematisch erweisen, gab das DIV mit Schreiben vom 6. Juni 2001 der Gemeinde sowie den Eigentümern der erwähnten Parzellen die Gelegenheit, sich zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der fraglichen Dorfzone zu äussern.

Die fragliche Dorfzone umfasst folgende Liegenschaften:

- Restaurant-/Hotelgebäude auf Parzelle Nr. 4099
- Wohnhaus auf Parzelle Nr. 4658
- zu einem Wohnhaus umfunktioniertes Ökonomiegebäude auf Parzelle Nr. 4871
- Wohnhaus auf Parzelle Nr. 4567
- Garagen auf Parzelle Nr. 4993
- Wohnhaus auf Parzelle Nr. 4122
- Grundmauern eines Wohnhauses auf Parzelle Nr. 4543.

Angesichts dieser Anzahl von bestehenden Bauten kann die im Anhörungsschreiben geäusserte Einschätzung, wonach die Dorfzone Sporz Davains als problematische Punktbauzone zu betrachten sei, nicht aufrecht erhalten werden. Den Gebäuden kann vielmehr der Charakter einer Kleinsiedlung beigemessen werden, so dass eine Genehmigung der ausgeschiedenen Dorfzone als Kleinbauzone als vertretbar erscheint, um so mehr, als es sich beim fraglichen Gebäudebestand um eine historische Siedlung handelt.

4. Punktbauzonen im Bereich der Parzellen Nr. 3680 und 3770

Im Zonenplan 1:2'500 Lenzerheide schied die Gemeinde im Bereich der Parzellen Nr. 3680 (Gebiet Gravas) und 3770 (Gebiet Penasch) je eine ausgesprochene Punktbauzone aus (Wohnzone 0.3 resp. 0.2).

Angesichts der Problematik von Punktbauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung räumte das DIV der Gemeinde sowie den Eigentümern der erwähnten Parzellen mit Schreiben vom 6. Juni 2001 die Möglichkeit ein, zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der fraglichen Punktbauzonen Stellung zu nehmen (Anhörungsverfahren). Davon machten die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Juni 2001, der Eigentümer der Parzelle Nr. 3680 mit Schreiben vom 15. Juni 2001 und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 3770 mit Schreiben vom 13. Juni 2001 Gebrauch.

Gemäss konstanter Praxis der Regierung und in Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung kommt eine Genehmigung von isolierten, ringsherum von Nichtbauzonen umgebenen Punktbauzonen nur in Betracht, wenn die Bauten, die damit neu ermöglicht werden sollen oder darin vorbestehen, entweder selbst Siedlungscharakter aufweisen oder einen Zusammenhang mit einer anderen Siedlung haben. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 3680 und die kleine Hütte auf Parzelle Nr. 3770, welche Anlass für die zur Diskussion stehenden Wohnzonen bilden, weisen für sich selbst keinen Siedlungscharakter auf und verfügen augenfällig auch über keinerlei Zusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge. Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 3680 befindet sich vielmehr an abgesetzter, isolierter Lage, und die kleine Hütte auf Parzelle Nr. 3770 liegt mitten im Wald.

Soweit sich die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen des Anhörungsverfahrens einer Nichtgenehmigung mit dem Argument widersetzen, die fraglichen Zonen seien bereits im Rahmen der Ortsplanung von 1982/1983 ausgeschieden worden, muss ihnen entgegen gehalten werden, dass es nicht unzulässig ist, im Rahmen einer Totalrevision nach Ablauf von 17 Jahren auf offensichtlich RPG-widrige Punktbauzonen zurückzukommen.

Soweit im Rahmen des Anhörungsverfahrens Überlegungen der Besitzstandsgarantie ins Feld geführt werden, ist festzuhalten, dass der Besitzstand in Bezug auf die beiden Bauten auch ohne Bauzone gewährt ist. Es kann diesbezüglich auf Art. 24a ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) betreffend Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen hingewiesen werden.

Das von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 3770 erwähnte Argument, wonach im Falle einer Nichtgenehmigung der Punktbauzone keine Möglichkeit bestehe, die bauliche Ausnützung auf dem verbleibenden Parzellenteil zu konsumieren, vermag eine Genehmigung der Punktbauzone selbstverständlich auch nicht zu rechtfertigen.

Die beiden Punktbauzonen auf den Parzellen Nr. 3680 und 3770 können somit nicht genehmigt werden.

5. Punktbauzone im Gebiet Schmetta (Parzellen Nr. 3725 und 3682)

Im Zonenplan 1:25'000 Lenzerheide legte die Gemeinde im Gebiet Schmetta im Bereich der Parzelle Nr. 3725 und 3682 eine isolierte, lediglich rund 1'000 m² umfassende Wohn-Gewerbezone fest.

Angesichts der Problematik von Punktbauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung räumte das DIV der Gemeinde sowie den Eigentümern der erwähnten Parzellen mit Schreiben vom 6. Juni 2001 die Möglichkeit ein, zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der fraglichen Punktbauzonen Stellung zu nehmen (Anhörungsverfahren). Davon machten die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Juni 2001, die Eigentümerin der Parzelle Nr. 3725 mit Schreiben vom 20. Juni 2001 und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 3682 mit Schreiben vom 12. Juni 2001 Gebrauch.

Gemäss konstanter Praxis der Regierung und in Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung kommt eine Genehmigung kleiner, isolierter, ringsherum von Nichtbauzonen umgebenen Punktbauzonen nur in Betracht, wenn die Bauten, die damit neu ermöglicht werden sollen oder darin vorbestehen, entweder selbst Siedlungsscharakter aufweisen oder einen Zusammenhang mit einer anderen Siedlung haben. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Der auf der Parzelle Nr. 3725 bestehenden „Alten Säge“ kann weder für sich selbst noch in Verbindung mit dem auf

Parzelle Nr. 3682 bestehenden Lagerplatz für Baumstämme noch in Verbindung mit anderen Siedlungsteilen, wie etwa mit dem rund 400 m entfernten Baugewerbebetrieb der Eigentümerin der Parzelle Nr. 3725, Siedlungscharakter beigemessen werden.

Soweit sich die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen des Anhörungsverfahrens einer Nichtgenehmigung mit dem Argument widersetzen, die fragliche Zone sei bereits im Rahmen der Ortsplanung von 1982/1983 ausgeschieden worden, muss ihnen entgegen gehalten werden, dass es nicht unzulässig ist, im Rahmen einer Totalrevision nach Ablauf von 17 Jahren auf offensichtlich RPG-widrige Punktbauzonen zurückzukommen.

Soweit im Rahmen des Anhörungsverfahrens Überlegungen der Besitzstandsgarantie ins Feld geführt werden, ist festzuhalten, dass der Besitzstand in Bezug auf die bestehende Baute und Anlage auch ohne Bauzone gewährt ist. Es kann diesbezüglich auf Art. 24a ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) betreffend Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen hingewiesen werden.

Für die Weiterführung des bestehenden Holzlagerplatzes wäre eine Wohn-Gewerbezone ohnehin nicht die geeignete Zone. Letztlich würde eine Sanktionierung der fraglichen Wohn-Gewerbezone bedeuten, dass anstelle der baufälligen, ausser Betrieb stehenden „Alten Säge“ sowie anstelle des Holzlagerplatzes ein neuer Wohn- und Gewerbebetrieb nach Massgabe von Art. 65 des kommunalen Baugesetzes entstehen könnte, was an der fraglichen Stelle jedoch zu einer neuen Zersiedlung führen würde und offenbar - wie dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 Lenzerheide entnommen werden kann, eine Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes auf 0 m bedingen würde.

Die fragliche Wohn-Gewerbezone kann somit nicht genehmigt werden.

6. Touristikzonen im Bereich der Talstationen des Crestaliftes (Parzelle Nr. 3676) und des Fastatschliftes (Parzelle Nr. 2677)

Im Bereich der Talstation des Crestaliftes (Parzelle Nr. 3676) sowie der Talstation des Fastatschliftes (Parzelle Nr. 2677) schied die Gemeinde im Zonenplan 1:2'500 Lenzerheide resp. Valbella je eine rund 500 m² resp. 400 m² grosse Touristikzone aus.

Angesichts der Problematik von Punktbauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung räumte das DIV der Gemeinde sowie den Eigentümern der erwähnten Parzellen mit Schreiben vom 6. Juni 2001 die Möglichkeit ein, zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der fraglichen Punktbauzonen Stellung zu nehmen (Anhörungsverfahren). Davon machte die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Juni 2001 Gebrauch.

Gemäss konstanter Praxis der Regierung und in Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung kommt eine Genehmigung von kleinen, isolierten, ringsherum von Nichtbauzonen umgebenen Punktbauzonen nur in Betracht, wenn die Bauten, die damit neu ermöglicht werden sollen oder darin vorbestehen, entweder selbst Siedlungsscharakter aufweisen oder einen Zusammenhang mit einer anderen Stellung haben. Diese Voraussetzungen sind vorliegend mit Bezug auf die beiden Touristikzonen offensichtlich nicht erfüllt. Es handelt sich in beiden Fällen um völlig isolierte Punktbauzonen inmitten der „grünen“ Wiese.

Soweit die Gemeinde im Anhörungsverfahren geltend macht, mit diesen Punktbauzonen solle es den Skiliftbetreibern ermöglicht werden, in Zukunft „gewisse im touristischen Interesse liegende Infrastrukturverbesserungen vorzunehmen“, was angesichts der Naherholungs- und Zubringerfunktion dieser Kleinskilifte von besonderem öffentlichen Interesse sei, muss ihr entgegengehalten werden, dass solche „Infrastrukturverbesserungen“ unter Umständen auch ohne Touristikzone bewilligt werden können, sofern die Voraussetzungen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 RPG erfüllt sind. Sofern die Gemeinde die fraglichen Zonen ausgeschieden hat, weil sie befürchtet, dass die Voraussetzungen der Standortgebundenheit nicht gegeben sein könnten, stünde einer Genehmigung der Umstand entgegen, dass die Zonen zur Umgehung von Art. 24 RPG festgelegt wurden. Auch aus Gründen der Rechts-

gleichheit kann nichts zugunsten einer Genehmigung abgeleitet werden, zumal die Talstationen der übrigen Skilifte und Bergbahnen eher einen Siedlungszusammenhang bzw. Siedlungsscharakter aufweisen als die vorliegend zur Debatte stehenden Talstationen.

Die Regierung anerkennt zwar die Bedeutung der beiden Skilifte im touristischen Angebot und hat Verständnis für die Sorgen der Skiliftbetreiber. Eine Genehmigung der beiden Touristikzonen kann aus rechtlichen und planerischen Gründen aber dennoch nicht in Betracht gezogen werden.

7. Bauzonen im Bereich der Hochspannungsleitung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten werden können. Die Inhaberin der Hochspannungsleitung hat gemäss Art. 10 NISV der Behörde auf Verlangen die für den Vollzug notwendigen Auskünfte, namentlich Angaben nach Art. 11 Abs. 2 NISV, zu erteilen. Im Falle der nachstehend aufgeführten Nutzungszonen in der Gemeinde Vaz/Obervaz ist von der Inhaberin der Hochspannungsleitung eine nachvollziehbare Berechnung (mit Daten, Formeln und Plänen) zu verlangen, welche aufzeigt, in welchem Korridor entlang der Leitung die Anlagegrenzwerte überschritten sind. Die Berechnung und die Pläne mit dem Korridor werden anschliessend vom Amt für Umwelt überprüft. Je nach Resultat der Abklärungen wird es allenfalls erforderlich sein, die Zonenausscheidung zu korrigieren oder die Nutzung innerhalb der betroffenen Zonen beispielsweise mittels Ergänzungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes respektive mittels Auflagen im Rahmen der Genehmigung dieser Zonen einzuschränken.

Potenziell von Einschränkungen aufgrund der NISV betroffen sind die folgenden Bauzonen:

- Wohnzone 0.3 auf den Parzellen Nr. 4197 und 4198 im Gebiet "Resgia".
- Wohngewerbezone auf der Parzelle Nr. 4194 im Gebiet „Resgia“.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren für die vorstehend aufgeführten Bauzonen im Gebiet „Resgia“ zu sistieren, bis die erforderlichen Abklärungen vorliegen und die zu treffenden weiteren Massnahmen bekannt sind. Die Gemeinde wird ersucht, von der Inhaberin der Hochspannungsleitung die sachdienlichen Angaben zu verlangen und diese so rasch wie möglich dem Amt für Raumplanung zukommen zu lassen.

8. Bauzonen, die von Landschafts- oder Naturschutzzonen überlagert sind

An einigen Stellen werden Bauzonen von der Naturschutzzone oder von der Landschaftsschutzzone überlagert, wobei die Ausnützung der überlagerten Flächen auf den überbaubaren Teil der Bauzone transferiert werden kann. Gemäss Art. 77 und Art. 78 dürfen im Bereich der überlagernden Zonen keine Bauten erstellt werden. Dies ist auch den Grundeigentümern und der Gemeinde bewusst, wie die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Juni 2001 versichert hat. Die Gemeinde wird ersucht, dafür zu sorgen, dass auf eine erhöhte Ausnutzung am Rand der Schutzzone verzichtet wird und dass der in der Bauzone liegenden Teil der Schutzzone auch nicht etwa als Umschwung und Garten genutzt wird.

9. Waldfeststellung

Die gemäss Art. 13 WaG festgestellten Waldgrenzen erhalten mit der Aufnahme in die Zonenpläne statische Wirkung.

10. Campingzone

Der Campingplatz im Gebiet Gravas liegt zu einem grossen Teil im Wald. Insoweit bedarf die Nutzung einer Regelung in einem Waldservitutsvertrag. Für die bestehende Ausdehnung des Campingplatzes liegt ein entsprechender Vertrag vor. Für die geplante Erweiterung steht jedoch ein solcher Vertrag noch aus. Bis eine Ergänzung des entsprechenden Waldservitutsvertrags vorliegt, muss das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung Campingzone im Gebiet Gravas im vorliegenden Zonenplan 1:2'500 Lenzerheide sistiert werden.

11. Naturschutzzonen

An zahlreichen Stellen in der Gemeinde Vaz/Obervaz sind Trockenstandorte kartiert worden. Sobald das Ergebnis dieser Kartierungen in Form von nationalen und regionalen Trockenstandortinventaren vorliegt, wird die Gemeinde unter Umständen nicht umhin kommen, den Erlass weiterer Naturschutzzonen für Trockenstandorte zu prüfen. Trockenstandorte von nationaler Bedeutung wird die Gemeinde zwingend einer Naturschutzzone zuweisen müssen.

Das Biotop von regionaler Bedeutung Lai digl Uestg (Wnf-314) in Valbella wurde zwar einer Landschaftsschutzzone zugewiesen, was aber für einen nachhaltigen Schutz des stark überdüngten Weihers nicht ausreicht. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, zum Schutz dieses Biotops, unter Miteinbezug einer angemessenen Pufferzone und des wertvollen Verlandungsriets, den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen.

12. Archäologiezone und Archäologische Schutzzone

In der Gemeinde Vaz/Obervaz liegen einige zum Teil bedeutende archäologische Objekte, oder es werden zumindest solche vermutet. Weder in den Zonen- noch in den Generellen Gestaltungsplänen sind Vorkehren zum Schutz dieser Zeitzeugen vorgesehen.

Die mittelalterliche Burganlage Nivagl, die Sitz der Herren von Vaz war, wurde vom 10. – 13. Jahrhundert bewohnt. Die Gemeinde wird angewiesen, für diese hervorragende Anlage (Koordinaten 760.075-760.250 / 172.850-173.020) den Erlass einer archäologische Schutzzone zu prüfen und einen entsprechenden Artikel in das Baugesetz aufzunehmen.

In Lunat oberhalb Lain soll sich eine Burgstelle, ein Turm oder eine abgegangene Siedlung befunden haben (Koordinaten 759.500 – 759.600 / 174.000 – 174.100). Eine Burgstelle soll sich ferner auch im Gebiet bei Solas (Koordinaten 758.750 – 758.850 / 172.150 – 172.250) befunden haben. Im Gebiet der Wegkapelle Pleuna (Koordinaten 758.900 – 759.100 / 172.900 – 173.100) soll ferner der mittelalterlich/frühzeitliche Richtplatz liegen. Die Gemeinde wird angewiesen, für diese Objekte den Erlass einer Archäologiezone mit entsprechendem Baugesetzesartikel zu prüfen.

13. Wintersportzone

Die geplante Skipiste Scharmoin – Valbella führt im Gebiet „Marchtolen“ durch Wald. Eine entsprechende forstliche Regelung liegt nicht vor. Das Genehmigungsverfahren für die Wintersportzone im Gebiet „Marchtolen“ im vorliegenden Zonenplan 1:10'000 muss bis zum Vorliegen einer forstrechtlichen Regelung sistiert werden.

Im Übrigen können die am 24. September 2000 beschlossenen Zonenpläne 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 genehmigt werden.

E.

Generelle Gestaltungspläne 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung rechtswidrige Vorschriften und formelle Mängel nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2'500 einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im Genehmigungsverfahren zugänglich sind. Mit Schreiben vom 29. Mai 2001 wurde die Gemeinde Vaz/Obervaz über die einzelnen Mängel detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz stimmte mit Schreiben vom 22. Juni 2001 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARP ist zu beauftragen, die entsprechenden Kennzeichnungen in den Generellen Gestaltungsplänen vorzunehmen.

2. Ortsbildschutz

Die Terrasse, auf der die Fraktionen Lain, Muldain und Zorten liegen, ist eine der wertvollsten Kulturlandschaften des Kantons und enthält eine Vielzahl von Kulturdenkmälern, welche im Rahmen der Ortsplanung entsprechend zu würdigen und zu schützen sind. In den Generellen Gestaltungsplänen sind denn auch die unter Kantons- und Bundesschutz stehenden Bauten und Anlagen in den Fraktionen Lain, Muldain, Zorten und Solas als geschützte Bauten eingetragen worden.

Daneben weisen die genannten Fraktionen jedoch noch eine Vielzahl weiterer wertvollster Bauten und Anlagen auf, die keinen Eingang in die Generellen Gestaltungspläne gefunden haben. So werden in den Stammfraktionen Lain, Muldain und Zorten zwar verschiedene Baugestaltungslinien ausgeschieden. Diese vermögen jedoch nur den Grundriss der bestehenden Bauten, nicht aber auch die Bausubstanz als solche zu schützen. Die für die Erhaltung der Bausubstanz weit bedeutungsvollere Bezeichnung von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen oder die für die Erhaltung der Aussenräume prädestinierte Bezeichnung von Schutz- und Gestaltungsbereichen fehlen in den Generellen Gestaltungsplänen vollständig.

Um einen nachhaltigen Schutz der äusserst wertvollen Kulturlandschaft mit den Siedlungen von Lain, Muldain und Zorten zu gewährleisten, wird die Gemeinde angewiesen, die notwendigen Planungen umgehend in Angriff zu nehmen, die betreffenden Bauten in den Generellen Gestaltungsplänen zu bezeichnen und Art. 42 des Baugesetzes entsprechend zu ergänzen.

3. Baulinien/Waldabstandslinien

Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG) legt den gesetzlichen Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber der von den Forstorganen bestimmten Waldgrenzen fest. Gestützt auf Art. 27 Abs. 1 AbzKWaG können in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände mit der Ausscheidung von Baulinien oder –gestaltungslinien bezeichnet werden, sofern die Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Derartige Ausnahmefälle sieht die Gemeinde Vaz/Obervaz an zahlreichen Stellen vor. Die Beurteilung all dieser Waldabstandslinien erfordert noch weitere Abklärungen und dürfte noch geraume Zeit in An-

spruch nehmen. Um die Genehmigung der übrigen Teile der Revisionsvorlage nicht unnötigerweise in die Länge zu ziehen, wird über diese Waldabstandslinien später in einem anderen Genehmigungsbeschluss entschieden.

4. Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind laut Art. 18 NHG zu schützen. Im Zusammenhang mit Art. 2 Abs. 3 des Kantonalen Waldgesetzes und dem Regierungsbeschluss Nr. 3124 vom 19. Dezember 1995 zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen wird dieser Schutz konkretisiert. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass demnach grundsätzlich alle Hecken nach Art. 18 NHG geschützt sind. Hecken, welche nicht in Generellen Gestaltungsplänen bezeichnet sind, können aber mit einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes versetzt werden.

Im Übrigen können die am 24. September 2000 beschlossenen Generellen Gestaltungspläne 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne Teil Strassen und Wege 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Salas

Genereller Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege 1:10'000

1. Fuss- und Wanderwege

Die in den Generellen Erschliessungsplänen als Fusswege bezeichneten Wege sind, insbesondere ausserhalb der Siedlungen, an sich Wanderwege. Die Gemeinde wird ersucht, dies in der Legende bei nächster Gelegenheit zum Ausdruck zu bringen.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (FWG) sorgen die Kantone dafür, dass bestehende und vorgesehene Fuss- und Wanderwegnetze in Plänen festgehalten werden. Die Regierung des Kantons Graubünden hat in diesem Zusammenhang die Bündner Wanderkarten 1:60'000 (Inventarkarten) der BAW Bündner Wanderwege als massgebend bezeichnet. Die in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen gekennzeichneten Fuss- und Wanderwege stammen teilweise aus der Inventarkarte und teilweise handelt es sich um rein kommunale Fuss- und Wanderwege als Ergänzung zum kantonalen Wanderwegnetz. Einzelne Wege aus der Inventarkarte wurden nicht in die Generellen Erschliessungspläne übertragen, oder sie stimmen in ihrem Verlauf nicht genau mit der Inventarkarte überein. Die Gemeinde wird ersucht, die Eintragung der Fuss- und Wanderwege insoweit zu überprüfen und zu ergänzen. Ausserdem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Aufnahme zusätzlicher Wege nur Sinn macht, wenn sie entsprechend signalisiert und markiert werden.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 enthält u.a. den auf Territorium von Vaz/Obervaz gelegenen Abschnitt des geplanten Höhenwanderweges aus dem Raum „Scharmoin“ über „Kötzigerberg/ Brüggigerberg“ nach dem „Churer Joch“. Das entsprechende Projekt bildete bereits Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen aller drei betroffenen Gemeinden (Churwalden, Parpan, Vaz/Obervaz). Mit Verfügung vom 11. September 1996 verweigerte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft jedoch die erforderliche Zustimmung, vor allem wegen fehlender Standortgebundenheit und wegen entgegenstehender überwiegender Interessen. Die nun im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 enthaltenen, geplanten Wegteilstücke (aus dem Gebiet „Alp Scharmoin“ bis zur Gemeindegrenze Parpan), welche den erwähnten Höhenwanderweg betreffen, sind – analog zum Regierungsbeschluss Nr. 2512 betreffend Parpan – an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, zumal sich an der Beurteilung der entgegenstehenden Interessen seit der Verfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft vom 11. September 1996 nichts geändert hat.

2. Radwege

Mit Beschluss Nr. 2925 vom 22. November 1994 hat die Regierung das vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement ausgearbeitete Radwegkonzept vom September 1994 zur Kenntnis genommen. Das Radwegkonzept dient als Grundlage für die Ausrichtung der kantonalen Beiträge an den Bau von Radweganlagen. Es hat zudem eine koordinierende Funktion für die Realisierung eines überregionalen Radwegnetzes zur Entlastung der Kantonsstrassen und für die Gewährleistung eines einheitlichen, den lokalen Gegebenheiten angepassten Ausbaustandards. Die Realisierung von Radweganlagen obliegt jedoch grundsätzlich den Gemeinden.

Die im kantonalen Radwegkonzept bezeichneten Radwege fehlen in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen. Darin sind einzig die kommunalen Rad- und Mountainbikewege dargestellt. Obschon gemäss Kantonalem Radwegkonzept eine Verbindung für Pendler/Schüler zwischen Parpan und Lenzerheide sowie für Radwanderer zwischen Lenzerheide und Lantsch/Lenz entlang der kantonalen Hauptstrasse geplant ist und das Teilstück zwischen Valbella und Lenzerheide bereits realisiert und auch mit Radstreifen signalisiert worden ist, hat die Gemeinde auf die Bezeichnung im Generellen Erschliessungsplan verzichtet. Die Regierung ersucht die Gemeinde, diesen Verzicht zu überprüfen und gegebenenfalls den Generellen Erschliessungsplan zu ergänzen.

3. Schlittelwege

Die geplanten Schlittelwege „Scharmoin“ und „Pedra Grossa“ führen teilweise durch Wald. Eine entsprechende Rodungsbewilligung liegt nicht vor. Bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung muss das Genehmigungsverfahren für die geplanten Schlittelwege „Scharmoin“ und „Pedra Grossa“ im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege 1:10'000 sistiert werden.

Die Gemeinde ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass der geplante Schlittelweg Scalottas die Naturschutzzone des regionalen Flachmoors Fm-784 Val Sporz durchquert und daher die Mindestschneedecke gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG einzuhalten ist.

4. Entsorgung

Gemäss Art. 32 Abs. 1 KRG legt der Generelle Erschliessungsplan die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Laut Art. 19 Abs. 1 KRVO hat er mindestens das übergeordnete Strassennetz und Sammelstrassen, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Reservoirs und die Abwasseranlagen.

Die Festlegungen bezüglich Entsorgung fehlen in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen vollständig. Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne entsprechend zu ergänzen.

Im Übrigen können die am 24. September 2000 beschlossenen Generellen Erschliessungspläne Teil Strassen und Wege 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas sowie der Generelle Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege 1:10'000 genehmigt werden.

G.

Generelle Erschliessungspläne Teil Wasser/Beschneigung 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas
Genereller Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung 1:10'000

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung rechtswidrige Vorschriften und formelle Mängel nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Generellen Erschliessungsplänen Teil Wasser/Beschneigung einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im Genehmigungsverfahren zugänglich sind. Mit Schreiben vom 29. Mai 2001 wurde die Gemeinde Vaz/Obervaz über die einzelnen Mängel detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz stimmte mit Schreiben vom 22. Juni 2001 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARP ist zu beauftragen, die entsprechenden Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.

2. Beschneiungsflächen

Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass bei Beschneiungsflächen, welche Naturschutzzonen überlagern, bezüglich Beschneigung und Pistenpräparierung nach wie vor die Bedingungen und Auflagen aus den entsprechenden Genehmigungsbeschlüssen gelten.

3. Beschneiungsanlage Bossihang

Im Teilgebiet Lenzerheide wird der sogenannte Bossihang der Zone für öffentliche Anlagen (öA) zugewiesen und soll zukünftig als Spiel- und Sportwiese für Winter- und Sommertourismusevents genutzt werden können. Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung 1:2'500 Lenzerheide ist für diesen Bereich eine Beschneigung geplant. Die Beschneigung des Bossihangs muss dabei im Zusammenhang mit der Beschneigung im Gebiet Dieschen betrachtet werden. Weite Bereiche des Rothorns werden gemäss der zur Vorprüfung eingereichten Ergänzungen des Generellen Erschliessungsplans, Teilplan Beschneigung Weisshorn/Heimberg, Scalottas 1:2'500 und 1:10'000, in Zukunft zusätzlich beschneit werden. Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 16. Januar 2001 erwähnt, sind für den Raum Dieschen weitere Abklärungen im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts, insbesondere in den Bereichen Fauna, Flora, Lärmgutachten und Grund- und Quellwasserschutz nötig.

Da es auch bei der Beschneiungsanlage des Bossihangs fraglich ist, ob in diesem stark überbauten Gebiet die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können, wird das Genehmigungsverfahren für die „Beschneiungszone“ im Bereich des Bossihanges bis zum Vorliegen eines Nachweises bezüglich der Einhaltung der Lärmschutzverordnung sowie bis zum Vorliegen der Abklärungen der übrigen Umweltaspekte sistiert. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der für das Gebiet Weisshorn/Heimberg und Scalottas - Tgantieni erarbeitete UVB um den Bossihang zu ergänzen ist.

4. Für die Beschneidung benötigte Infrastrukturanlagen

Gemäss der Wegleitung „Beschneidungsanlagen im Kanton Graubünden“ des Departements des Innern und der Volkswirtschaft vom Dezember 1998 sind die für eine Beschneidung notwendigen Infrastrukturanlagen wie Leitungen, Hydranten, Reservoir und Pumpwerke vollständig in die Generellen Erschliessungspläne einzutragen. In den vorliegenden Erschliessungsplänen sind die genannten Infrastrukturanlagen teilweise nur in der Legende und nicht im Plan verzeichnet oder nur bruchstückhaft aufgeführt. Der Gemeinde wird empfohlen, die Generellen Erschliessungspläne Teil Wasser/Beschneidung mit sämtlichen notwendigen Angaben zu ergänzen.

5. Quellen und Wasserleitungen

In den Generellen Erschliessungsplänen Teil Wasser/Beschneidung sind unter anderem auch gefasste oder ungefasste Quellen und Wasserleitungen verzeichnet. Quellstandorte und Wasserleitungen, die ausserhalb des Territoriums der Gemeinde Vaz/Obervaz liegen, können nicht genehmigt werden. Die entsprechenden Bezeichnungen sind deshalb nur als Hinweise zu verstehen.

Im Übrigen können die am 24. September 2000 beschlossenen Generellen Erschliessungspläne Teil Wasser/Beschneidung 1:2'500 Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten, Solas sowie der Generelle Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneidung 1:10'000 genehmigt werden.

H.

Inventare

Die im Arbeitsprogramm und in der Kostenschätzung von Ende Dezember 1996/Juli 1997 (Bestandteil des Subventionsgeschäftes vom 25. August 1997) aufgeführten Siedlungs- und Landschaftsinventare liegen nicht vor. Die Gemeinde wird aufgefordert, die entsprechenden Grundlagen umgehend zu erarbeiten und einen entsprechenden Artikel in das Baugesetz aufzunehmen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 24. September 2000 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (direkte Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen, Empfehlungen und Präzisierungen genehmigt:

Korrekturen (im Einverständnis mit der Gemeinde):

a) Art. 15 (Genereller Gestaltungsplan)

Der zweite Satz von Art. 15 Abs. 1 wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

„Er bezeichnet Freihalte- und Neugestaltungsbereiche, Teilgebiete mit Quartierplanpflicht, Baugestaltungslinien, Baulinien wie Wald- und Gewässerabstandslinien, geschützte Bauten sowie Hecken und Feld- und Ufergehölze und geschützte Naturobjekte wie Baumgruppen und Einzelbäume.“

b) Art. 15 (Genereller Gestaltungsplan)

Art. 15 Abs. 4 wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

„Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten innerhalb des Neugestaltungsbereichs sind in Bezug auf Lage, äussere Abmessung und Geschosshöhe nach den Vorgaben eines ortsbaulichen Studienauftrags oder Gestaltungswettbewerbes zu erstellen.“

c) Art. 53 (Ausnützungsziffer)

Art. 53 weist irrtümlicherweise zwei Absätze 4 auf. Die Nummerierung wird entsprechend korrigiert.

d) Art. 61 (Zonenschema)

Der Verweis in der Spalte Gebäudelänge (Kernzone) bezieht sich auf Art. 58 (statt Art. 57) und wird entsprechend korrigiert.

Vorbehalte, Anweisungen, Hinweise, Präzisierungen, Empfehlungen:

e) Art. 14 (Genereller Erschliessungsplan)

Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 14 bezüglich Entsorgungsanlagen zu ergänzen.

f) Art. 16 (Baulinien, Niveaulinien)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Das ARP wird beauftragt, bei Art. 16 Abs. 6 BauG einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

g) Art. 22 (Lagerung von Materialien)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass allfällige Bewilligungen für die Errichtung von Lagerplätzen ausserhalb der Bauzonen dem BAB-Verfahren unterliegen würden.

h) Art. 60 (Abstand von Wäldern und Gewässern)

Es wird darauf hingewiesen, dass der in Art. 60 Abs. 2 statuierte generelle Gewässerabstand von 10 m nach dem Vollzug von Art. 21 Abs. 2 der eidg. Wasserbauverordnung unter Umständen angepasst werden muss.

i) Art. 61 (Zonenschema)

Im Sinne einer Präzisierung wird festgehalten, dass der 3. Satz der Fussnote 1 zum Zonenschema wie folgt lauten sollte: „Genügt die für die Wohnnutzung festgelegte AZ von 0.25 nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m² BGF zu erstellen, kann der Gemeindevorstand diese AZ entsprechend erhöhen.“

j) Art. 70 (Landwirtschaftszone)

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 70 Abs. 2 zu überarbeiten. Im Prinzip genügt der Hinweis, dass sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach dem übergeordneten Recht richtet.

k) Art. 76 (Wintersportzone)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Änderungen gegenüber der mit der Wintersportzone vorgegebenen generellen Linienführung von Langlaufloipen etc. im Sinne von Art. 76 Abs. 2 lit. f nur dann mittels Bewilligung der Baubehörde möglich sind, wenn sie geringfügig sind; andernfalls bedürfen Änderungen einer Nutzungsplanrevision.

l) Art. 81 (Materialablagerungs- und Deponiezone)

Der Passus „... die Verwertung oder...“ in Art. 81 Abs. 1 wird nicht genehmigt.

2. Die **Zonenpläne 1:2'500** Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000**, alle vom 24. September 2000, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (direkte Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), Anweisungen, Vorbehalten, Feststellungen und Hinweisen genehmigt:

Korrekturen (im Einverständnis mit der Gemeinde):

- a) Die in den Legenden der Zonenpläne für die Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten festgelegte ES II wird in Analogie zum Zonenschema durch die ES III ersetzt.
- b) Der südlich der Parzelle Nr. 3902 gelegene Teil der Parzelle Nr. 3010 wird, soweit er ausserhalb der Wintersportzone liegt und einen bestehenden Parkplatz umfasst, dem übrigen Gemeindegebiet (statt Landwirtschaftszone) zugewiesen.
- c) Im Bereich der Parzelle Nr. 2788 wird die Forstwirtschaftszone auf die südliche Parzellengrenze gelegt.
- d) Im Bereich der Parzelle Nr. 4099 wird die südliche Bauzonengrenze entsprechend der Abgrenzung im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Sporz/Rascheinass/Tgantieni“ vom 28. November 1982 festgelegt.

Vorbehalte, Anweisungen, Hinweise und Feststellungen:

- e) Die Wohnzone 0.2 im Bereich der Parzelle Nr. 3770 im Gebiet Penasch wird in Bezug auf den Teil, der punktförmig vollständig von Wald umgeben ist (Standort einer Hütte), nicht genehmigt.
- f) Die Wohnzone 0.3 im Bereich der Parzelle Nr. 3680 im Gebiet Gravas wird nicht genehmigt.
- g) Die Wohn-Gewerbezone im Bereich der Parzellen Nr. 3725 und 3682 im Gebiet Schmetta wird nicht genehmigt.
- h) Die Touristikzonen im Bereich der Talstation des Crestaliftes (Parzelle Nr. 3676) und des Fastatschliftes (Parzelle Nr. 2677) werden nicht genehmigt.
- i) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 0.3 und die Wohn-Gewerbezone im Gebiet „Resgia“ im Bereich der Parzellen Nr. 4197, 4198 und 4194 wird sistiert, bis die erforderlichen Abklärungen im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung vorliegen und die zu treffenden Massnahmen bekannt sind. Die Gemeinde wird ersucht, von der Inhaberin der Hochspannungsleitung alle sachdienlichen Angaben zu verlangen und diese so rasch wie möglich dem Amt für Raumplanung zukommen zu lassen.
- j) Die Gemeinde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Bauzonenteilen, die von Natur- oder Landschaftsschutzzonen überlagert sind, keine Bauten erstellt werden dürfen. Sie wird überdies ersucht, dafür zu sorgen, dass auf eine erhöhte Ausnutzung an den Rändern der Schutzzonen verzichtet wird und die Schutzzonenflächen auch nicht als Umschwung, Garten oder dergleichen genutzt werden.
- k) Die in den Zonenplänen im Grenzbereich zwischen Wald und Bauzone festgelegten Waldgrenzen erhalten im Sinne von Art. 13 des eidg. Waldgesetzes statische Wirkung.

- l) Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone im Gebiet Gravas (östlich der Voa Gravas) wird sistiert, bis eine Ergänzung des entsprechenden Waldservitutsvertrags vorliegt.
 - m) Die Gemeinde wird angewiesen, nach Vorliegen der Trockenstandortinventare allfällige Trockenstandorte von nationaler Bedeutung einer Naturschutzzone zuzuweisen und für allfällige Trockenstandorte von regionaler und lokaler Bedeutung eine entsprechende Naturschutzzonenzuweisung wenigstens zu prüfen.
 - n) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Gebiet Lai digl Uestg (Biotops von regionaler Bedeutung Wnf-314) unter Berücksichtigung einer angemessenen Pufferzone und des wertvollen Verlandungsriets den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen.
 - o) Die Gemeinde wird angewiesen, für die in den Erwägungen (Abschnitt D, Ziffer 13) erwähnten Objekte den Erlass einer archäologischen Schutzzone bzw. einer Archäologiezone zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Artikel in das Baugesetz aufzunehmen.
 - p) Das Genehmigungsverfahren für die Wintersportzone im Gebiet „Marchtolen“ im Zonenplan 1:10'000 wird bis zum Vorliegen einer forstrechtlichen Regelung sistiert.
3. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2'500** Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas vom 24. September 2000 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (direkte Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), Anweisungen und Vorbehalten genehmigt:

Korrekturen (im Einverständnis mit der Gemeinde):

- a) Die Legende des Generellen Gestaltungsplanes 1:2'500 Lenzerheide wird mit der Signatur „Erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze“ ergänzt.

- b) Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 wird gemäss den Angaben der Gemeinde der genaue Standort des freiliegenden Granitsteines (NO-310) eingetragen.

Anweisung und Vorbehalt:

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die vorliegende dürftige Gestaltungsplanung im Interesse eines nachhaltigen Schutzes der äusserst wertvollen Kulturlandschaft mit den Siedlungen von Lain, Muldain und Zorten im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - d) Über sämtliche in den Generellen Gestaltungsplänen festgelegte Baulinien (Waldabstandslinien) wird angesichts der noch geraume Zeit beanspruchenden Abklärungen später entschieden. Diese Baulinien bilden somit nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne Teil Strassen und Wege 1:2'500** Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas sowie der **Generelle Erschliessungsplan Teil Strassen und Wege 1:10'000**, alle vom 24. September 2000, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die vorliegende Fuss- und Wanderwegplanung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und zu ergänzen resp. anzupassen.
 - b) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 enthaltenen geplanten Wegteilstücke aus dem Gebiet „Alp Scharmoin“ bis zur Gemeindegrenze zu Parpan, welche den Höhenwanderweg betreffen, werden nicht genehmigt.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht auf die Bezeichnung von Radwegen gemäss dem Kantonalen Radwegkonzept zu überprüfen und den Generellen Erschliessungsplan gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen.

- d) Das Genehmigungsverfahren für die geplanten Schlittelwege „Scharmoin“ und „Pedra Grossa“ wird bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.
 - e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der neue Schlittelweg Scalottas die Naturschutzzone des regionalen Flachmoors Fm-784 Val Sporz durchquert und daher die Mindestschneedecke gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG einzuhalten ist.
 - f) Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne mit den Entsorgungsanlagen zu ergänzen.
5. Die **Generellen Erschliessungspläne Teil Wasser/Beschneigung 1:2'500** Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain/Muldain/Zorten und Solas sowie der **Generelle Erschliessungsplan Teil Wasser/Beschneigung 1:10'000**, alle vom 24. September 2000, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (direkte Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), Vorbehalten, Hinweisen und Anliegen genehmigt:

Korrekturen (im Einverständnis mit der Gemeinde):

- a) In den Legenden der Generellen Erschliessungspläne wird der Begriff „Beschneigungszone“ durch den Begriff „Beschneigungsfläche“ ersetzt.
- b) In der Legende des Generellen Erschliessungsplanes Teil Wasser und Beschneigung 1:10'000 wird der Begriff „permanent“ in der Rubrik Beschneigungszone gestrichen.

Vorbehalte, Hinweise und Anliegen:

- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Beschneigungsflächen, die Naturschutzzonen überlagern, nach wie vor die Bedingungen und Auflagen aus den entsprechenden Genehmigungsbeschlüssen gelten.

- d) Das Genehmigungsverfahren für die „Beschneigungszone“ Bossihang wird bis zum Vorliegen eines Nachweises bezüglich der Einhaltung der Lärmschutzverordnung und der Abklärungen zu den übrigen Umweltaspekten sistiert, und die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der für den Ausbau des Beschneigungsanlagen im Gebiet Weisshorn/Heimberg und Scalottas - Tgantieni erarbeitete UVB um den Bossihang zu ergänzen ist.
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, die Generellen Erschliessungspläne Teil Wasser/Beschneigung mit sämtlichen im Zusammenhang mit der Beschneigung stehenden Infrastrukturanlagen zu ergänzen.
 - f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung von Quellstandorten und Wasserleitungen, die ausserhalb des Territoriums der Gemeinde Vaz/Obervaz liegen, nur als Hinweise zu verstehen sind.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Arbeitsprogramm und Kostenschätzung von Ende Dezember 1996/Juli 1997 (Bestandteil des Subventionsgeschäftes vom 25. August 1997) aufgeführten **Siedlungs- und Landschaftsinventare** zu erarbeiten und einen entsprechenden Artikel in das Baugesetz aufzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 24. September 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Anweisungen und Präzisierungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.

13. Mitteilung an [REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] i
[REDACTED] B
[REDACTED] k
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] S
[REDACTED]
[REDACTED] g
[REDACTED]
[REDACTED] S
[REDACTED] d
[REDACTED]
[REDACTED]



Dr. C. Riesen