



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Parzelle Nr. 3586**

Mitwirkungsauflage

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

Cyrill Noser, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 71
c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2019

Bearbeitungsstand

10. Oktober 2019

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziel und Inhalt der Revision	4
2 Allgemeines	4
2.1 Organisation des Planungsträgers	4
2.2 Kantonale Vorprüfung	4
2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.4 Vereinfachtes Verfahren	5
2.5 Beschluss	5
3 Grundlagen	5
3.1 Vorprojekt	5
4 Umsetzung in den Planungsmitteln	6
4.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500	6

Anhang

Anhang A - Vorprojekt Neubau Doppelgarage (Plan4 Architekten + Bauingenieure, 1. März 2019)

Gemeinde Vaz / Obervaz

Teilrevision OP Parz. Nr. 3586

PMB 10. Oktober 2019

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 3586 beabsichtigen die Realisierung einer Doppelgarage mit Fahrrad- und Skiraum im Umfang von rund 60 m². Der vorgesehene Standort wird bereits heute als Fahrzeugabstellplatz verwendet und befindet sich im übrigen Gemeindegebiet. Für die Realisierung der Baute ist eine geringfügige Anpassung der Bauzone erforderlich.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Neubau einer Doppelgarage auf der Parzelle Nr. 3586 geschaffen werden.

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 verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg und als Sachbearbeiter C. Noser eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 16. September 2019 äusserte sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der Waldrand nicht korrekt dargestellt ist und allenfalls eine Baulinie (Waldabstandslinie) zu prüfen ist. Der betroffene Waldrand wurde anfangs Oktober 2019 durch die Forstorgane festgestellt. Es zeigt sich, dass die vorgesehene Baute ausserhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 10 m liegt. Die Festlegung einer Baulinie ist daher nicht erforderlich.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Art. 48 Abs. 3 KRG sieht eine Anhörung bei Änderungen von untergeordneter Bedeutung (vereinfachtes Verfahren) vor. Anstelle einer Anhörung wird bei der vorliegenden Teilrevision eine Mitwirkung durchgeführt. 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.

2.4 Vereinfachtes Verfahren

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

Aktuell findet die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) statt, welches die strategische Grundlage für die spätere Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildet. Aufgrund des untergeordneten Umfangs wird der Flächenabtausch keine Auswirkungen auf das Auszonungspotential haben, bzw. präjudiziert dieses nicht. Des Weiteren liegt die einzuzonende Fläche im Bereich der Erschliessung, was im Zusammenspiel mit der Auszonung der Fläche am Siedlungsrand zu einer kompakteren Bauzone führt.

Betreffend Mehrwert bedarf es keiner Massnahmen, da einerseits ein 1:1-Flächenabtausch vorgenommen wird und andererseits die Fläche sehr klein ist.

2.5 Beschluss

3 Grundlagen

3.1 Vorprojekt

Für das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3586 besteht ein konkretes Vorprojekt (Projekt vom 1. März 2019, Beilage A).



Abb. 1: Vorhaben Doppelgarage und flächengleicher Zonenabtausch

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

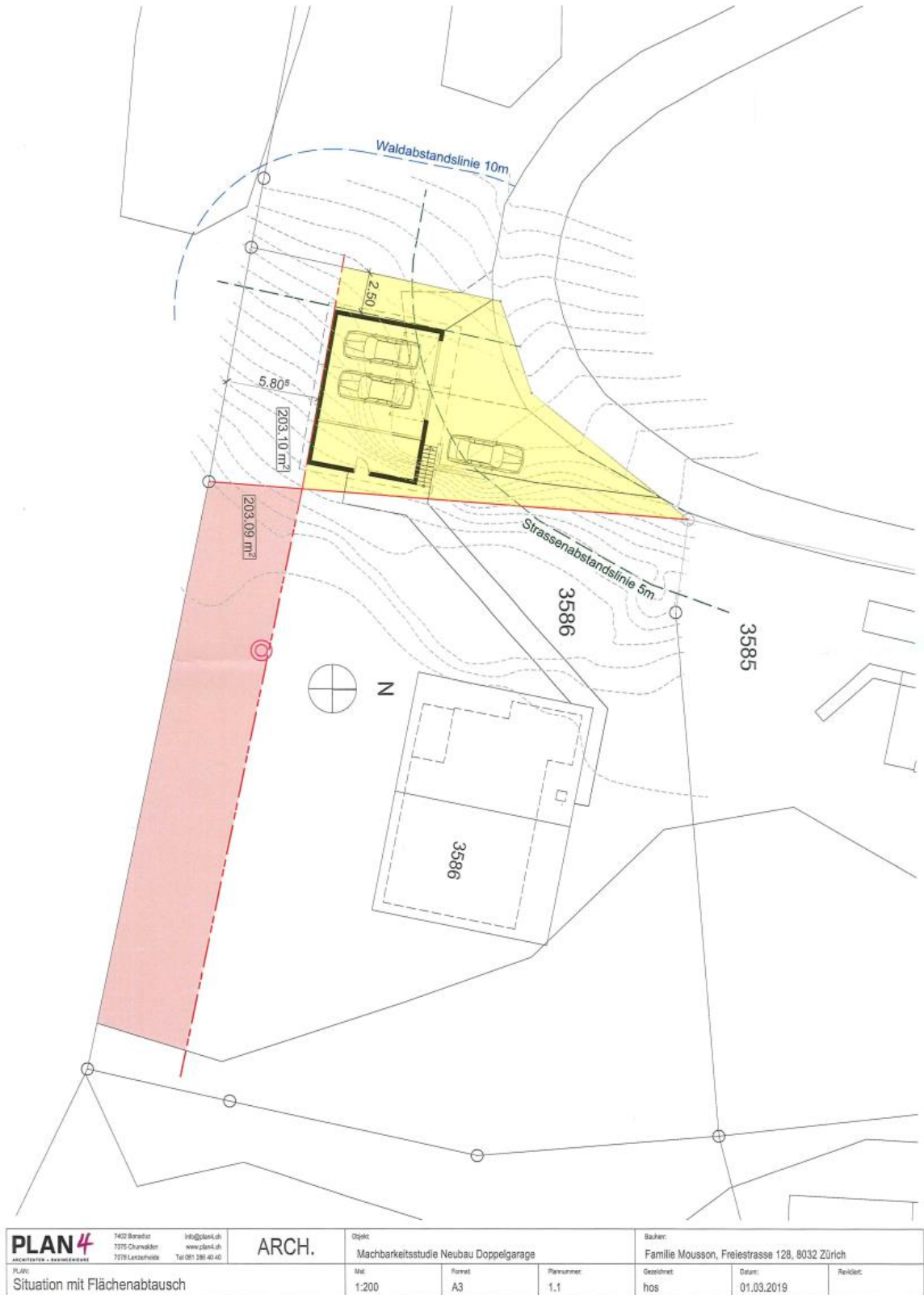
4.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan wird der Zonenabtausch im Umfang von rund 202 m² vorgenommen. Die Fläche im Süden wird von der Wohnzone 0.2 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche beim geplanten Garagenstandort wird vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone 0.2 umgezont.

Chur, 10. Oktober 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung / dr, cn

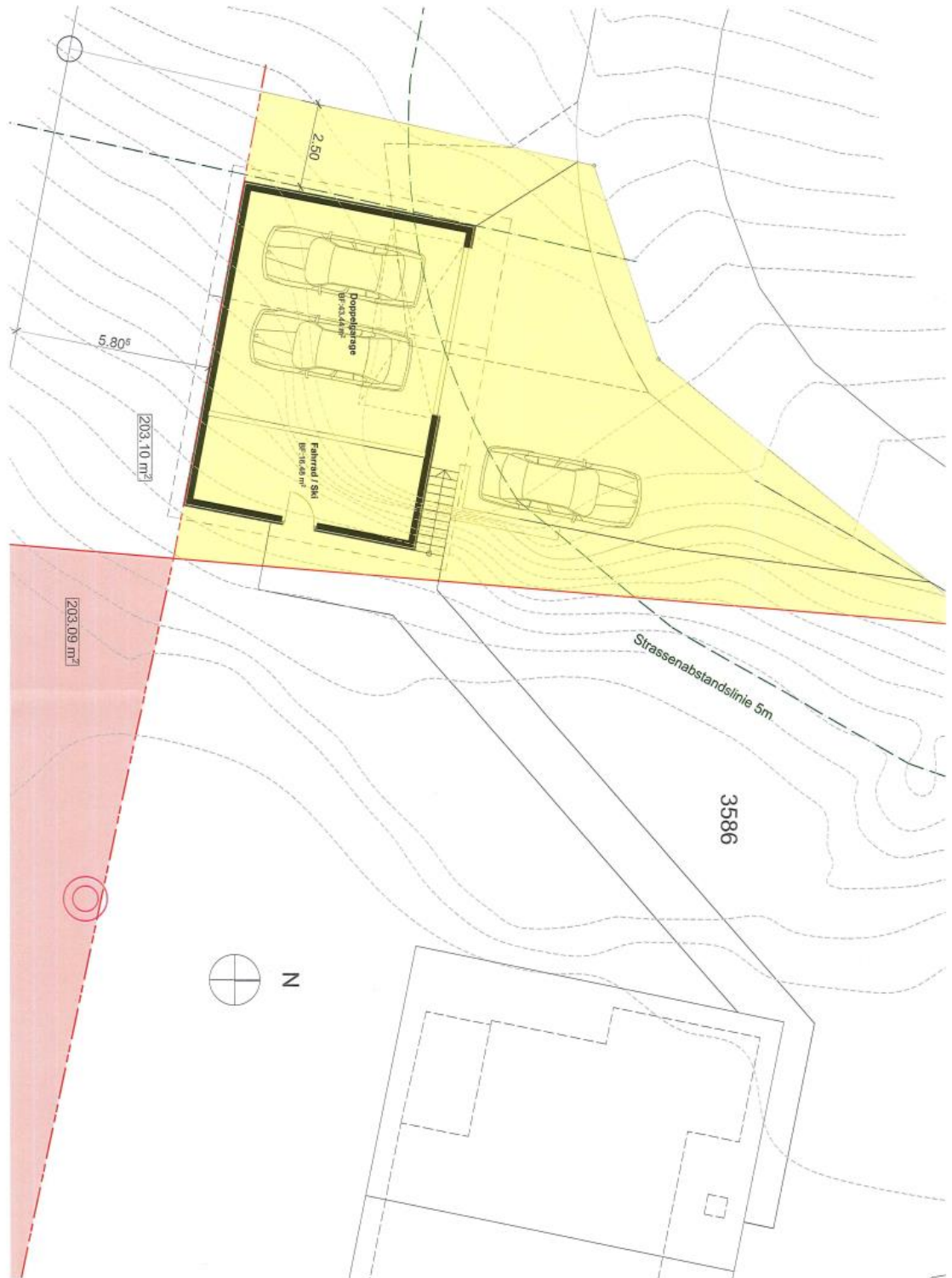
Anhang

Anhang A – Vorprojekt Neubau Doppelgarage (Plan4 Architekten + Bauingenieure, 1. März 2019)



PLAN 4 ARCHITECTEN + BAUINGENIEURE	7402 Borsatz 7375 Chumalbin 7378 Leuchthaus	info@plan4.ch www.plan4.ch Tel 051 285 40 40	ARCH.	Objekt Machbarkeitsstudie Neubau Doppelgarage	Bauherr Familie Mousson, Freiestrasse 128, 8032 Zürich	
PLAN Situation mit Flächenabtausch	Maß 1:200	Format A3	Plannummer 1,1	Geschrieben hos	Datum 01.03.2019	Revidiert

L:\01 03\011 Projekt\Studien\Garagenneubau Mousson\Vorprojekt 2.dwg



PLAN 4 <small>ARCHITECTS & CONSULTANTS</small>	7402 Borabühl 7078 Crumadorf 7078 Lenzenriede	info@plan4.ch www.plan4.ch Tel: 041 330 40 40	ARCH.	Objekt: Machbarkeitsstudie Neubau Doppelgarage			Bauherr: Familie Mousson, Freiestrasse 128, 8032 Zürich		
	PLAN: Erdgeschoss Garage			Maß: 1:100	Format: A3	Plannummer: 1.3	Gezeichnet: hos	Datum: 01.03.2019	Revidiert:

L:01 Bur01 Projektstudie/Grundrissbau Mousson/Projekt Zürich