



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Camping Lenzerheide**

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz
Plam dil Roisch 2, 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

März 2021 – Januar 2022

Bearbeitungsstand

Januar 2022

Inhalt

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziel der Revision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Verfahrensablauf	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschluss Gemeinderat	6
2.6	Beschluss Urnengemeinde	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Konzept	7
3.1	Bedarf und Nachfrage	7
3.2	Erweiterung / Verlegung Campingplatz	7
4	Rahmenbedingungen und Nachweise	9
4.1	Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung	9
4.2	Regionaler Richtplan Camping (Region Albula)	9
4.3	Verhältnis zum kommunalen räumlichen Leitbild	9
4.4	Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	9
4.5	Wald	10
4.6	Natur- und Landschaftsschutz	11
4.7	Wintersportzone / Verlegung Langlaufloipe	11
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	12
5.1	Teilrevision Baugesetz	12
5.2	Teilrevision Zonenplan	12
5.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	12
5.4	Rodung	12

Anhang

Anhang A – Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Beilagen

Beilage A – Bericht Vegetationskartierung, K+D Landschaftsplanung AG, September 2020

Beilage B – Gesamtplan Camping, Gemperli Stauffacher architektur, 10.11.2020

Beilage C – Terrainschnitte, Gemperli Stauffacher architektur, 10.11.2020

Beilage D – Campingplan, Gemperli Stauffacher architektur, 10.11.2020

Beilage E – Ergänzendes Baureglement Camping Gravas

Beilage F – Ergänzendes Benützungsreglement Camping Gravas

Beilage G – Beurteilung Hochwassersicherheit Langlaufbrücke, Hunziker, Zarn & Partner, 11.12.2020

Beilage H – Situationsplan 1:500 neue Langlaufbrücke, Bürgerrat, 28.01.2021

Beilage I – Tabelle Flächenbilanz Campingflächen und Stellplätze

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Gravas in der Lenzerheide liegt der gleichnamige Campingplatz. Westlich entlang des Campingplatzes fliesst der Rain digl Lai sowie nördlich die Aua da Sanaspans. Im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung wurde die Festlegung der Gewässerraumzone sowie die Festlegung der überarbeiteten Gefahrenzonen für das gesamte Gemeindegebiet von Vaz/Obervaz vorgenommen. Die Teilrevision Gewässerraum / Gefahrenzonen befindet sich derzeit in Genehmigung.

In Folge dieser Anpassungen kommen rund 0.6 ha des Campingplatzes Gravas im Gewässerraum bzw. in der Gefahrenzone zu liegen. Dadurch können 27 Stellplätze nicht mehr genutzt werden. Ein Ersatz der verloren gegangenen Stellplätze ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von grosser Bedeutung. Die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz als Eigentümerin des Campingplatzes Gravas hat ein Konzept für den Ersatz der durch die überarbeiteten Gefahrenzonenpläne wegfallenden Flächen resp. Plätze und für eine massvolle Erweiterung des Campingplatzes erarbeitet. Dieses Vorhaben erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung sowie eine Rodung von Wald.

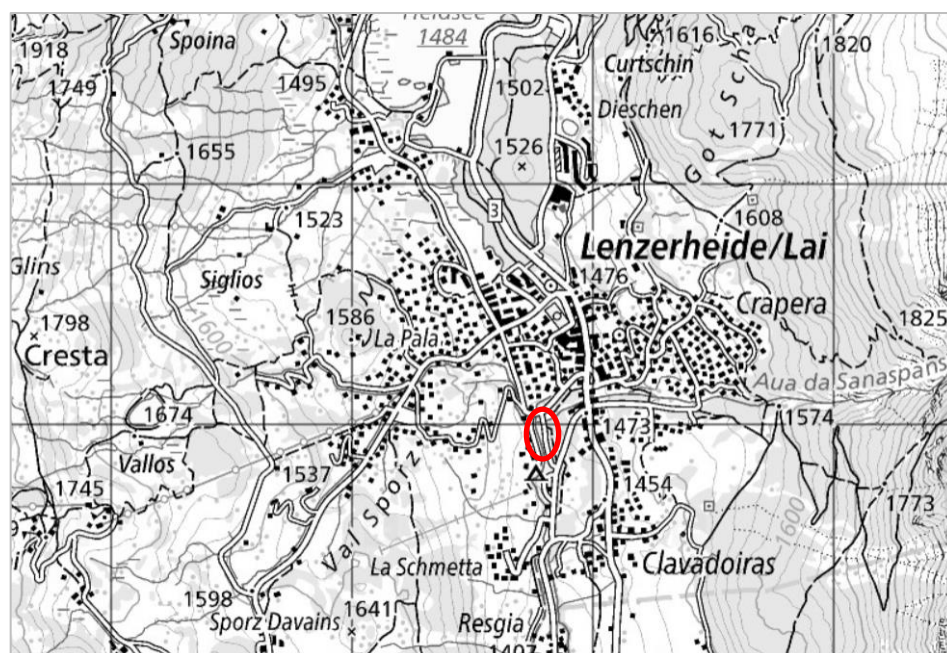


Abb. 1: Standort Campingplatz Gravas (rot) in der Lenzerheide

1.2 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes Gravas geschaffen werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung.

2.2 Verfahrensablauf

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	März 2021
Kantonale Vorprüfung	Juni – September 2021
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Februar/März 2022
Beschluss Urnengemeinde	...
Beschwerdeaufgabe	...
Genehmigung durch Regierung	...

2.3 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 Vorprüfungsbericht vom 30. September 2021 äusserten sich die kantonalen Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde ist im Anhang des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Beschluss Gemeinderat

2.6 Beschluss Urnengemeinde

2.7 Beschwerdeaufgabe

3 Konzept

3.1 Bedarf und Nachfrage

Das Stellplatzangebot des Camping Gravas umfasst sowohl Dauermietplätze als auch «unparzellerte» Stellplätze für Saisonmieter und Passantencamper. Gegenwärtig verfügt der Camping Gravas gemäss den Angaben der Betreiber über 126 Stellplätze, wobei durch die neue Beurteilung der Gefahrensituation 27 Stellplätze nicht mehr genutzt werden können.

Aufgrund der weggefallenen Stellplätze und des daraus entstandenen Unterangebots konnten in den vergangenen Jahren regelmässig bei Anfragen keine Stellplätze an Passantencamper zur Verfügung gestellt werden. Dies hat auch dazu beigetragen, dass das wilde Campieren zugenommen hat. Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, ist der Ersatz der weggefallenen Stellplätze auch aus regionaler Sicht von Bedeutung.

3.2 Erweiterung / Verlegung Campingplatz

3.2.1 Konzept, Anordnung und Erschliessung

Im Rahmen von Projektstudien wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, namentlich auch gegen Südosten, geprüft. Die Ergebnisse dieser Studien haben jedoch gezeigt, dass aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse die entsprechenden Flächen nicht verfügbar sind. In der Folge resultierte das vorliegende Konzept, welches die Ersatzfläche des Camping Gravas im Nordosten vorsieht (vgl. Beilagen).

Das Gesamtkonzept für den Campingplatz sieht Bereiche für Dauermietstellplätze und Passantenstellplätze vor. Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist nur in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen für Dauermietstellplätze zulässig. In der geplanten Ersatzfläche des Campingplatzes sind hauptsächlich Passantenstellplätze vorgesehen, welche an längstens 30 aufeinanderfolgenden Tagen genutzt werden können (mind. 80% des Stellplatzangebots). Bis zu 20% der Stellplätze können längstens für sechs Monate (Saisonmiete, vgl. Beilage F) genutzt werden und sind anschliessend freizugeben.

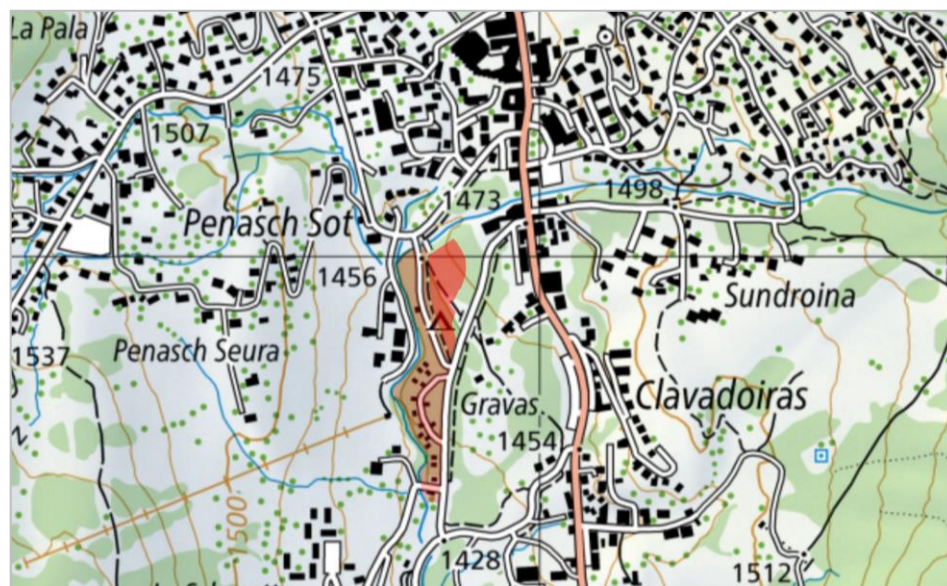


Abb. 2: Konzept Erweiterung / Verlegung Camping Gravas Richtung Nordost

Die Erschliessung der geplanten Erweiterung bzw. der neuen Stellplätze erfolgt einerseits über bestehenden Strassen und Wege, andererseits sind für die Feinerschliessung der einzelnen Stellplätze zusätzliche Wege erforderlich. Die vorgesehene Nutzung der Ersatzfläche bedingt eine Verlegung der bestehenden Langlaufloipe im Gebiet Gravas sowie entsprechende Anpassungen der Wintersportzone. Gemäss Konzept ist vorgesehen, den teils überalterten Baumbestand mit geeigneten Massnahmen zu verjüngen sowie mit geeigneten Pflegemassnahmen einen lichten Jungwald mit standortgerechten Bäumen langfristig zu sichern.

3.2.2 Betriebsgebäude und Infrastrukturen

Das heutige Betriebsgebäude sowie die weiteren Campinginfrastrukturen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr und sind zudem sanierungsbedürftig. Um auch die betrieblichen Abläufe optimieren zu können, ist im südlichen Bereich der Parz. Nr. 34-10 die Erweiterungsfläche für ein neues Betriebs- und Infrastrukturgebäude im zentralen Eingangsbereich des Campingplatzes geplant. Das Raumprogramm umfasst sowohl die sanitären Anlagen als auch technische und administrative Räumlichkeiten sowie einen gedeckten Aufenthaltsbereich. Das bestehende Betriebsgebäude soll künftig als Ski- / Veloraum sowie Lager umgebaut und umgenutzt werden. Des Weiteren ist im zentralen Eingangsbereich ein neuer Entsorgungsplatz vorgesehen.

4 Rahmenbedingungen und Nachweise

4.1 Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde, die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Campinganlagen / Campingplätze gehören gemäss Kap. 4.4 zur Kategorie der «speziellen Freizeitanlagen». In Absprache mit dem Kanton planen die Regionen die speziellen Freizeitanlagen im Rahmen der regionalen Richtplanung. Des Weiteren ist der vorliegend betreffende Bereich des bestehenden Campingplatzes Gravas bzw. dessen geplante Erweiterung Bestandteil des Intensiverholungsgebiets (Koordinationsstand Ausgangslage, Objekt Nr. 05.FS.10).

4.2 Regionaler Richtplan Camping (Region Albula)

In Folge einer zunehmenden Nachfrage für das Campieren in den vergangenen Jahren sowie aufgrund veränderter Bedürfnisse und Rahmenbedingungen bestehen in der Region Albula verschiedene Bestrebungen für die Weiterentwicklung des Angebots. Zu diesem Zweck wird derzeit ein regionaler Richtplan «Campingplätze» erarbeitet. Darin werden die notwendigen Voraussetzungen sowie Koordination im Zusammenhang mit Camping auf regionaler Ebene geschaffen. Der vorliegend betreffende Campingplatz Gravas ist als Ausgangslage (bestehender Campingplatz) sowie als Festsetzung (Erweiterung Campingplatz) im regionalen Richtplan erfasst. Der regionale Richtplan «Campingplätze» wurde durch den Kanton vorgeprüft und wird voraussichtlich ab März 2022 zur Mitwirkung öffentlich aufliegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verlegung und Erweiterung des Campingplatzes mit der parallel in Erarbeitung befindlichen Regionalen Richtplanung übereinstimmt. Das Genehmigungsverfahren für die vorliegenden Teilrevision wird mit dem Regionalen Richtplan Camping koordiniert.

4.3 Verhältnis zum kommunalen räumlichen Leitbild

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) wurde vom Gemeindevorstand am 14. Mai 2020 beschlossen. Vorliegend handelt es sich um ein projektbezogenes Vorhaben, welches auch mit der beabsichtigten Entwicklung der Tourismusinfrastruktur des KRL übereinstimmt. Gemäss KRL-Strategie ist die Erneuerung von bestehender Infrastruktur zu prüfen, um ein zeitgemässes Camping-Angebot sichern zu können. Eine allfällige Erweiterung ist insbesondere am bestehenden Standort Gravas in östliche Richtung vorzusehen. Die vorliegende Teilrevision entspricht somit den Strategien gemäss KRL.

4.4 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Vaz/Obervaz ist derzeit daran, ihre Nutzungsplanung im Hinblick auf die neuen Vorgaben des RPG und des kantonalen Richtplanes Siedlung zu überar-

beiten. Diese Arbeiten werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Vorliegend handelt es sich um eine projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung, welche bezüglich der Thematik der Bauzonengrösse keine Relevanz darstellt und damit auch kein Präjudiz bezüglich des Auszonungsbedarfs geschaffen wird. Ebenso stimmt die Teilrevision mit der regionalen Strategie der Campingstandorte überein. Damit wird auch kein Präjudiz bezüglich der Anordnung der touristischen Infrastrukturen geschaffen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Campingangeboten ist die Schaffung der Ersatzstandorte dringlich und kann nicht erst im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche erfahrungsgemäss geraume Zeit in Anspruch nimmt, erfolgen. Entsprechend wird die vorliegende Teilrevision vorgezogen.

4.5 Wald

Das geplante neue Betriebsgebäude, der neue Entsorgungsplatz, die neue Erschliessung als auch die Verlegung der Langlaufloipe bedingen eine permanente Rodung von Wald. Das Rodungsverfahren wird mit dem Nutzungsplanverfahren koordiniert.

Sowohl der bestehende Campingplatz als auch die geplante Ersatzfläche liegen im Wald. Gemäss Merkblatt Camping und Raumplanung des Amts für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) sind Campinganlagen grundsätzlich ausserhalb des Waldes vorzusehen. Bestehende Campinganlagen sind als eine den Wald überlagernde Zone auszuscheiden. Für die geplante Ersatzfläche wird daher eine den Wald überlagernde Campingzone festgelegt, da die Erweiterungsmöglichkeiten sich ausschliesslich im Waldgebiet befinden. Gemäss Art. 16 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) sind Nutzungen, welche keine Rodung erfordern, jedoch die Funktionen oder die Bewirtschaftung des Waldes gefährden oder beeinträchtigen, nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden solche Nutzungen unter Auflagen und Bedingungen bewilligen. In der Folge ist für das vorliegende Vorhaben eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes erforderlich (forstrechtliches Servitut). Dieses wird bis zur Genehmigung zwischen der Bürgergemeinde und dem Amt für Wald und Naturgefahren erarbeitet.

Als Grundlage für die Waldabgrenzung wurden die aktuellen Daten des Amts für Wald und Naturgefahren übernommen (gemäss separater Teilrevision Gewässerraum / Gefahrenzonen, Stand Genehmigung).

Standortevaluation

Der Standort Gravas hat sich als Campingstandort bewährt. Er verfügt über eine ideale Erschliessung und befindet sich an attraktiver und gleichzeitig zentraler Lage. Vorliegend handelt es sich primär um eine Neuorganisation des Campingplatzes infolge der Naturgefahrensituation sowie um eine Erneuerung der Infrastrukturen. Eine gänzliche Aufgabe des jetzigen Standortes und die Neuschaffung eines Campingplatzes ausserhalb des Waldareals drängt sich daher nicht auf. Gemäss Regionalem Richtplan sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der beste-

henden Campingplätze geschaffen werden, was vorliegend erfolgt. Der Standort ist regional abgestimmt, in Lenzerheide sieht der Regionale Richtplan keinen zusätzlichen Standort vor.

Aufgrund des Umstandes, dass sich der bestehende Campingplatz im Waldareal befindet, sind auch jegliche Verlagerungen und Erweiterungen der Anlage mit einer Beanspruchung von Waldareals verbunden. Eine Erweiterung der Campinganlage ohne Waldbeanspruchung ist an diesem Standort nicht möglich.

Ersatzmassnahmen

Als Rodungersatzmassnahme sind die Aufwertung von Trockenstandorten sowie eines Flachmooses im Raum Ia Schmetta durch Auflichtung vorgesehen. Die entsprechenden Vereinbarungen mit den privaten Grundeigentümern werden bis zur ordentlichen Einspracheaufgabe des Rodungsgesuches im Rahmen der Beschwerdeaufgabe der Ortsplanung eingeholt.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die geplante Erweiterung werden keine Objekte aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar tangiert (vgl. Beilage B). In der Folge besteht keine diesbezügliche Ersatzmassnahmenpflicht nach NHG / NHV.

4.7 Wintersportzone / Verlegung Langlaufloipe

Mit der Verlegung der Langlaufloipe aufgrund der geplanten Erweiterung des Campingplatzes ist auch eine Anpassung der Wintersportzone im Bereich der Parz. Nrn. 3328, 3380, 3388 und 3407 erforderlich (Schliessen Netzlücke / Netzanbindung).

Für die Verlegung der Langlaufloipe ist zudem die Errichtung einer neuen Brücke über die Aua da Sanaspans erforderlich. Auf Grund einer Grobbeurteilung der Hochwassersicherheit für die neue Langlaufbrücke ist eine demontable Brückenkonstruktion vorgesehen, welche jeweils ausserhalb der Langlaufsaisonzeit (Ende März bis Anfang November) demontiert wird. Die demontierten Brückenelemente werden während den Sommermonaten südlich der Aua da Sanaspans gelagert.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Baugesetz

Der Artikel 73 Baugesetz zur Campingzone wird mit Bestimmungen über die dauernde sowie zeitlich befristete Nutzung von Stellplätzen ergänzt.

5.2 Teilrevision Zonenplan

Unter Berücksichtigung der Gefahrenzonen und des Gewässerraums gemäss separater Teilrevision wird die neue Campingzone inkl. Ersatzfläche und Parkierung als den Wald überlagernde Nutzung festgelegt. Im Bereich des neuen Betriebsgebäudes wird die Campingzone als Grundnutzung (Rodung) festgelegt.

Die Wintersportzone wird entsprechend dem Konzept mit angepasster Linienführung Langlaufloipe neu festgelegt. Weiter erfolgt im Bereich der neuen Linienführung Langlaufloipe sowie im Bereich des neuen Betriebsgebäudes und Entsorgungsplatzes die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet (üG).

5.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Bereiche für die Dauermietstellplätze und Passantenstellplätze, die Bereiche für die Erschliessung und Parkierung sowie die Bereiche für Hochbauten und Entsorgung festgelegt. Die Nutzungsbereiche innerhalb der Campingzone werden somit mittels Generellem Gestaltungsplan präzisiert.

5.4 Rodung

Die vorliegende Teilrevision bedingt eine Rodung von Waldareal im Bereich der geplanten neuen Linienführung Langlaufloipe, dem Bereich des geplanten Betriebsgebäudes, der neuen Entsorgungsstation sowie den Erschliessungsbereichen. Das Rodungsvorhaben wird mit der vorliegenden Teilrevision koordiniert.

Chur, Januar 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung / dr, cn

Anhang A

Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

(gemäss Vorprüfungsbericht vom 30. September 2021)

Antrag / Hinweis Kanton (sinngemäss)	Begründung Kanton (sinngemäss)	Entscheid Gemeinde
1) Die Ausscheidung einer Campingzone als überlagernde Zone bedarf einer Ausnahmegenehmigung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) des Kantons Graubünden. Diese kann in den Rodungsentscheid aufgenommen werden. Die Unterlagen des DIEM für die erweiterte Campingzone als eine den Wald überlagernde Zone sind weiter zu bearbeiten.	Bei einer den Wald überlagernden Zone gelten Campinganlagen als nachteilige Waldnutzung gemäss Art. 32 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG).	Wird zur Kenntnis genommen.
2) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben auf Flächen der Gefahrenzone 2 in der Regel besonderer baulicher Schutzmassnahmen bedürfen.	Der geplante Parkplatzbereich kommt gemäss aktuellem Plan der Gefahrenkommission in der Gefahrenzone 2 zu liegen.	Die entsprechenden Nachweise und Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen bzw. zu definieren.
3) Die Demontage der Langlaufbrücke kann nur berücksichtigt werden, falls die Demontage ausserhalb der nach heutigem Wissensstand Hochwasser-armen Zeit (November bis März) erfolgt.	Andernfalls wird für das Vorhaben spätestens beim Baugesuch ein spezifischer Hochwassersicherheitsnachweis gefordert.	Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Eine Grobbeurteilung mittels demontierbarer Brücke liegt vor.
4) Es wird empfohlen, die Zuständigkeiten zum Schutz der Ameisenhaufen im Betriebsreglement bzw. im Pflichtenheft für den Platzwart festzulegen und dies im Planungs- und Mitwirkungsbericht explizit zu erwähnen.	Im betroffenen Waldstück kommen offenbar Ameisenhaufen (rote Waldameise) vor. Insofern liegt ein schutzwürdiger Lebensraum nach Art. 14 Abs. 3 lit. b NHV vor. Es wird Aufgabe des Platzwarts sein, dafür zu sorgen, dass Ameisenhaufen nicht beeinträchtigt werden. Falls eine Umsiedlung unabdingbar ist, muss diese durch eine ausgewiesene Fachperson erfolgen.	Der Hinweis wird zuhanden der nachgelagerten Verfahren zur Kenntnis genommen.
5) Das Rodungsgesuch ist im Hinblick auf das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren zu vervollständigen.	Folgende Punkte sind zu vervollständigen: <ul style="list-style-type: none">– Ausweisung von temporär beanspruchter Fläche für allfällige Böschungen sowie Installationen und Deponien von Aushub- und Baumaterial im Rodungsgesuch sowie den dazugehörigen Plänen.– Ersatzmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz müssen definiert und dem Rodungsgesuch beigelegt werden.	Die entsprechenden Ergänzungen wurden vorgenommen.

