



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Festlegung Waldabstandslinien

- Abfallsammelstelle Clavadoiras
- Abfallsammelstelle Spar Valbella
- Parzelle Nr. 5 129, Lenzerheide

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz
Voa Principala, CH-7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Walter Büchi, Leiter Bau
+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

Denis Steckler, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 75
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2024 / April 2024

Bearbeitungsstand

26.08.2024

Inhalt

1 Anlass	3
1.1 Ausgangslage	3
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 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
3 Grundlagen	5
3.1 Konzept Abfallsammelstellen	5
3.2 Waldabstandslinie Parzelle Nr. 5129	8
4 Festlegung der Waldabstandslinie	9
5 Umsetzung in den Planungsmitteln	10
5.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:500	10

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Vaz/Obervaz organisiert ihre Abfallsammelstandorte neu. In diesem Zusammenhang ergeben sich an den zwei geplanten Standorten der Hauptsammelstelle beim Parkplatz Clavadoiras und beim Spar Valbella Konflikte mit dem Waldabstand. An den Standorten Clavadoiras (Parzelle Nr. 3413) und Spar Valbella (Parzelle Nr. 2494) plant die Gemeinde im Rahmen des kommunalen Entsorgungskonzeptes den Neubau von zwei Abfallsammelstellen (Gebäude vom Typ «Allod») und die Ergänzung von Moloks.

Die Hauptsammelstelle beim Standort Clavadoiras ist auf bereits bestehenden öffentliche Autoabstellplätze geplant (vgl. Abbildung 1). Der neue Standort ist im Südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 3413 und grenzt östlich und nördlich an Wald. Mit dem Neubau der Abfallsammelstelle beim Standort Spar Valbella ist eine Neuordnung der Moloks und der bestehenden öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Die zwei bereits bestehenden Moloks werden mit dem Neubau der zentralen Abfallsammelstelle Richtung Süden an den Standort der heutigen Autoabstellplätze verschoben. Zur Kompensation werden diese Autoabstellplätze neu am bisherigen Standort der Moloks umgesetzt (vgl. Abbildung 2). Die vorgesehenen baulichen Änderungen befinden sich innerhalb des 10.00 m Waldabstands nach Art. 29 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG). Zur Umsetzung des Vorhabens beabsichtigt die Gemeinde einen reduzierten Waldabstand nach Art. 30 Abs. 1 KWaG an den erwähnten Standorten festzulegen.



Abbildung 1: Standort Hauptsammelstellen Clavadoiras und Spar Valbella

Im Weiteren soll auf der Parzelle Nr. 5129 im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben eine auf 7.50 m reduzierte Waldabstandslinie nach Art. 30 Abs. 1 KWaG festgelegt werden.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Die baulichen und betrieblichen Anpassungen der Hauptsammelstelle an den Standorten «Clavadoiras» und «Spar Valbella»;
- Das Vorhaben auf der Parzelle Nr. 5 129.

Dazu ist für den erwähnten Standort die Festlegung einer Waldabstandslinie zur Reduktion des ordentlichen Waldabstandes vorgesehen.

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um geringfügige Anpassungen, für welche zur Gewährleistung des kommunalen Entsorgungskonzeptes der Gemeinde Vaz/Obervaz ein öffentliches Interesse vorliegt. Bezüglich des Vorhabens auf der Parzelle Nr. 5 129 werden lediglich private Interessen berührt. Somit führt vorliegende Teilrevision zu keiner konzeptionellen Anpassung der Nutzungsplanung. Aus diesen erwähnten Gründen 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. Die Erarbeitung der Planungsmittel erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde bereits mit dem Amt für Wald und Naturgefahren vorbesprochen. Die Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Juni 2024 äussert sich das ARE grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der im Sinne von 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 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

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

3 Grundlagen

3.1 Konzept Abfallsammelstellen

Die Gemeinde Vaz/Obervaz möchte ihr Entsorgungskonzept effizienter und benutzerfreundlicher organisieren. Zur Umsetzung des «Konzeptes Abfallsammelstellen» sollen zentrale Abfallsammelstellen (Hauptsammelstellen) an verkehrsgünstiger Lage bzw. entlang von Kantonstrassen umgesetzt werden. Wenn möglich sollen solche Hauptsammelstellen in der Nähe von Lebensmittelläden erstellt werden, um die Fahrt zum Einkaufen mit der zur Entsorgung kombinieren zu können.

In Zukunft soll es nebst der Grüngutdeponie und Abfallannahme im Gemeindewerkhof drei Typen von Abfallsammelstellen geben:

- Zentrale Abfallsammelstellen «Typ Allod». Abgegeben kann Kehricht, Altglas, Altmetall, Karton, Altpapier, PET, Plastik, Altkleider, Batterien;
- Sammelstelle mit Moloks für Kehricht, Altglas und Altmetall;
- Moloks für Kehricht in kurzer Gehdistanz.



Abbildung 2: Abfallsammelstelle Typ «Allod» gemäss "Konzept Abfallsammelstellen"

Das «Konzept Abfallsammelstellen» soll den Entsorgungsdienst sowohl für die Benutzenden als auch für die Betreibenden effizienter gewährleisten können. Auf Basis dieses Konzepts beabsichtigt die Gemeinde Vaz/Obervaz die Sammelstelle bei dem Standort «Spar Valbella» baulich und betrieblich anzupassen.

3.1.1 Standort Clavadoiras

Der Planungsperimeter für den Standort Clavadoiras wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Diese bestehende Parkfläche grenzt im Westen und Norden mit einem Mindestabstand von 3 m an Waldareal. An diesem Standort ist die Errichtung einer Abfallsammelstelle Typ «Allod» am westlichen Rand des Parkplatzes sowie von vier Moloks südlich der Sammelstelle vorgesehen. Die Festlegung einer Baulinie nach Art. 30 Abs. 1 KWaG zwecks reduziertem Waldabstand lässt sich mit folgenden ausserordentlichen Verhältnissen begründen:

- a) Standortbegründung: Nach Prüfung weiterer Standorte (Gravas – Parzelle Nr.3426), ergibt sich, dass dieser Standort den Kriterien des «Konzeptes Abfallsammelstellen» entspricht (u.a. Standort am Rand der Kantonsstrasse «Voa Principala»).
- b) Siedlungsgestalterische Gründe: Der geplante Standort für die Sammelstelle «Clavadoiras» grenzt nördlich und östlich an Wald. Die Baute hält einen Mindestabstand von 5 m zum Wald ein. Aufgrund der Platzverhältnisse und um die Nutzung der vorhandenen Parkplätze nicht zu beeinträchtigen, wird die Sammelstelle am nordöstlichen Rand des Parkplatzes vorgesehen.

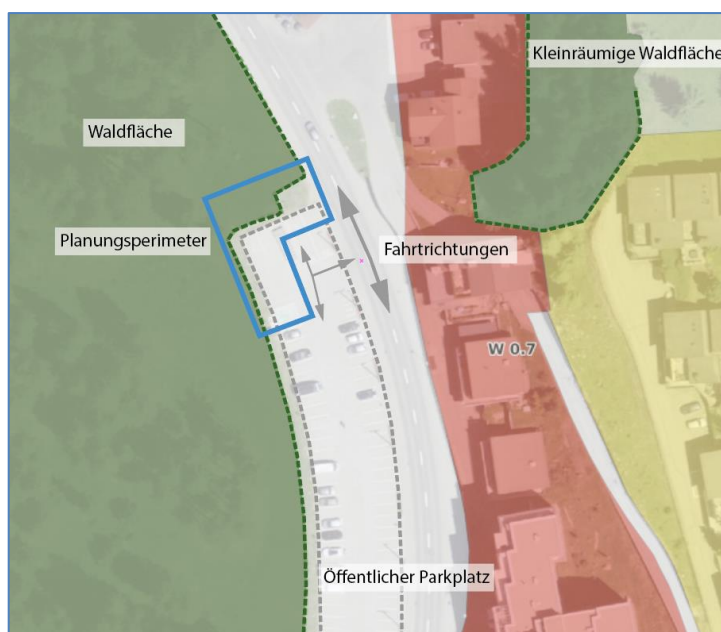


Abbildung 3: Planungsperimeter Standort «Clavadoiras» (blau umrandet)

Interessenabwägung

Der von der vorliegenden Planung betroffene Teil der Parzelle Nr. 3426 ist bereits als öffentlicher Parkplatz befestigt und bewirtschaftet. Aufgrund der Platzverhältnisse sowie der Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes soll die Neuanlage der Hauptsammelstelle «Clavadoiras» möglichst störungsfrei für die Bewirtschaftung des Parkplatzes erfolgen. Aus siedlungsgestalterischen Gründen ist es deshalb zweckmässig, die Sammelstelle am Rande des bestehenden Parkplatzbereiches vorzusehen. Zum Wald mit der festgelegten Waldabstandslinie nach Art. 30 Abs. 1

KWaG wird ein Mindestabstand von 5 m eingehalten. Sowohl das Vorhaben als auch die festgelegte Baulinie rücken nicht näher an den Wald heran als die befestigte Fläche des bestehenden Parkplatzes. Das Vorhaben führt somit zu keiner wesentlichen Verschlechterung der heutigen Situation. Die Errichtung der Entsorgungsinfrastruktur hat keine unzumutbaren Auswirkungen auf den Wald. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung eines effizienten und kundenorientierten Abfallsammelkonzeptes. Andere überwiegende öffentliche Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Planung ist daher gerechtfertigt.

3.1.2 Standort Spar Valbella

Das Planungsgebiet für den Standort «Spar Valbella» besteht aus zwei bestehenden Moloks und mehreren Autoabstellplätzen. Die bereits bestehenden Bauten und Anlagen grenzen westlich an Wald.



Abbildung 4: Planungsperimeter Standort «Spar Valbella» (blau umrandet)

Bei diesem Standort ist die Erstellung von rund fünf Autoabstellplätzen, eine Abfallsammelstelle Typ «Allod» und der Ersatzneubau von vier Moloks geplant. Die Festlegung einer Baulinie nach Art. 30 Abs. 1 KWaG zwecks reduziertem Waldabstand lässt sich mit folgenden ausserordentlichen Verhältnissen begründen:

- a) Standortbegründung: Der Standort «Spar Valbella» liegt am Rand der Kantonsstrasse «Voa Principala» und in der direkten Umgebung des «Spar Valbella». Dieser Standort entspricht vollständig die Kriterien des «Konzeptes Abfallsammelstellen».
- b) Ausgleich von Waldausbuchtungen: Der vom Vorhaben betroffene Wald ist durch das Siedlungsgebiet vom «Hauptwald» räumlich getrennt. Die betroffene Waldfläche ist zudem vollständig vom Siedlungsgebiet umgeben und flächenmässig sehr klein (vgl. Abbildung 5). Die Unterschreitung des

Mindestwaldabstandes mittels einer Waldabstandslinie rechtfertigt sich daher zwecks Umsetzung des Abfallsammelstandortes und der Autoabstellplätze.



Abbildung 5: Kleinräumige Waldflächen (grün umrandet), Planungsperimeter blau umrandet

Interessenabwägung

Die erforderlichen Flächen in der direkten Umgebung des «Spar Valbella» sind bereits genutzt und befestigt. Im Sinne der oben erwähnten Erwägungen ist die Festlegung einer reduzierten Waldabstandslinie gerechtfertigt. Die Erstellung der zusätzlichen Entsorgungsinfrastruktur beeinträchtigt den Wald nicht und hat keine unzumutbare Auswirkung. Weitere übergeordneten öffentlichen Interessen, welche entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

3.2 Waldabstandslinie Parzelle Nr. 5129

Die Parzelle Nr. 5129 ist der Wohnzone 0.5 zugeteilt und grenzt nördlich an Wald. Auf der Parzelle Nr. 3690, westlich der Parzelle Nr. 5129, wurde bereits eine Waldabstandslinie festgelegt (Regierungsbeschluss vom 28. Januar 2002, Protokoll Nr. 115, Waldabstandslinie von rund 5 m). Auf dem betroffenen Grundstück sind innerhalb des rechtlichen 10 m Waldabstands eine Veranda sowie ein Zugangsweg vorgesehen. Die vorgesehene Waldabstandslinie wird auf 7.5 m festgelegt.

Die Festlegung einer Baulinie nach Art. 30 Abs. 1 KWaG zwecks reduziertem Waldabstand lässt sich mit folgenden ausserordentlichen Verhältnissen begründen:

- a) Baulücken in bestehenden waldnahen Überbauungen: Die Parzelle Nr. 5129 ist eine unbebaute Parzelle innerhalb der Reihe der bebauten Parzellen Nrn. 3690 und 4992. Alle drei Parzellen grenzen nördlich an die gleiche Waldfläche.
- b) Ausgleich von Waldausbuchtungen: Die betroffene Waldfläche auf der Parzelle Nr. 3687 ist durch die Strasse «Voa Prinipala» (Abbildung 8) von der «Hauptwaldfläche» räumlich getrennt und kann somit als Waldausbuchtung beurteilt werden (vgl. Abbildung 6).

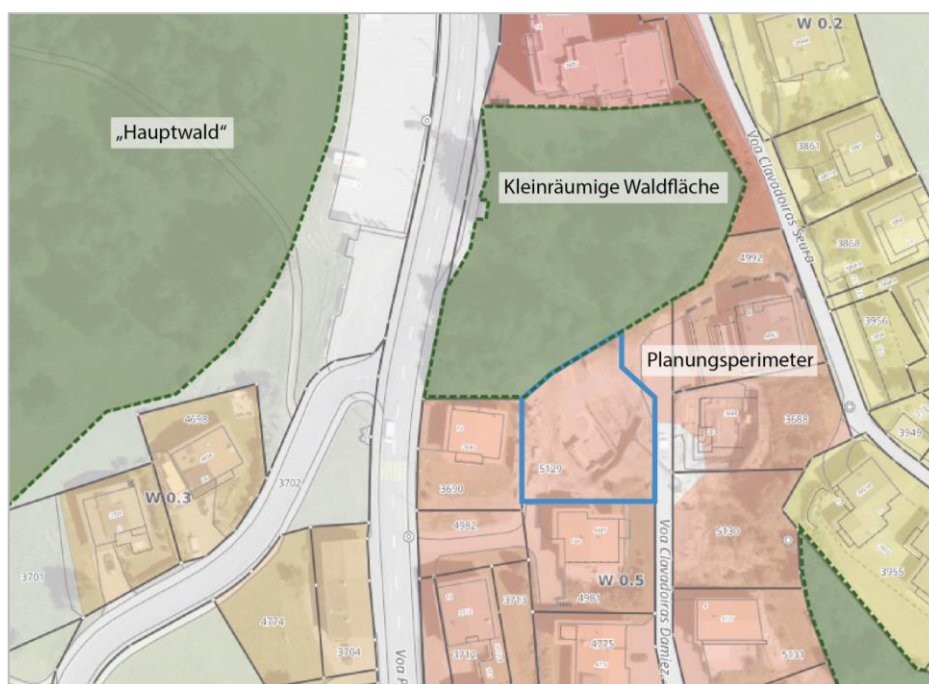


Abbildung 6: Lage Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 5129

Interessenabwägung

Aufgrund der Parzellenform, den einzuhaltenden Grenzabständen und der bestehenden Erschliessung hat sich für die Veranda und den Zugangsweg kein anderer Standort ergeben. Mit der festgelegten Waldabstandslinie wird ein Abstand von 7.50 m für die Veranda eingehalten. In Berücksichtigung der bereits bestehenden Bauten und Anlagen auf den Nachbarparzellen, wird durch die Unterschreitung des Waldabstandes auf Parzelle Nr. 5129 der Wald nicht unzumutbar beeinträchtigt. Weitere öffentliche Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

4 Festlegung der Waldabstandslinie

Gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10.00 m und gegenüber Niederwald 5.00 m (ordentlicher Waldabstand). Gestützt auf Art. 30 KWaG können in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände mit der Ausscheidung von Baulinien oder

Baugestaltungslinien bezeichnet werden, sofern die Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt werden. Gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» vom 1. Juli 2023 sind unter anderem «Ausserordentliche Verhältnisse» grundsätzlich der Festlegung von Baulinien oder Baugestaltungslinien im GGP zugänglich. In vorliegenden Fällen handelt es sich um ausserordentliche Verhältnisse gegenüber den rechtlichen Anforderungen zum Waldabstand (vgl. Ziffer 3 des vorliegenden Berichts – Interessenabwägung), die für eine Festlegung einer Baulinie (Waldabstand) spricht.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:500

Im Generellen Gestaltungsplan werden unterschiedliche Baulinie (Waldabstandslinie) festgelegt.

Chur, 27.08.2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, SDe/DR