



Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung Lantsch/Lenz



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi, Gemeindepräsident
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 555 232 80
e.casanova@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand

27. September 2024

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	3
1.3	Wichtige Inhalte der Nutzungsplanung	4
1.4	In Teilrevisionen ausgegliederte Themen	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.5	Änderungen nach den Mitwirkungsaufgaben	10
2.6	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	12
2.7	Beschwerdeaufgabe	15
3	Grundlagen	16
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	16
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	16
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	17
3.4	Regionales Raumkonzept	18
3.5	Regionale Richtplanung	18
3.6	Kommunales räumliches Leitbild	19
3.7	Rechtskräftige Nutzungsplanung	20
3.8	Weitere relevante Grundlagen	22
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	23
4.1	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	23
4.2	Bevölkerungsprognosen und Entwicklungsziele der Gemeinde	23
4.3	Berechnung der Bauzonenkapazität und des	24
4.4	Bedarfs	24
4.5	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	25
4.6	Argumentation für einen erhöhten Grundbedarf	26
4.7	Zielsetzung bei der Bauzonendimensionierung	29
4.8	Bauzonenkapazität (BZK) nach der Gesamtrevision	30
4.9	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	31
5	Siedlungsentwicklung nach innen	31
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	31
5.2	Ausnützungsziffer	33
5.3	Reduktion der Grenzabstände	33
5.4	Sicherstellen von Mindestdichten	34
6	Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte	34
6.1	Mehrwerte in der vorliegenden Revision	35
7	Anpassungen am Zonenplan	36
7.1	Bauzonen	36
7.2	Weitere Zonen	37
7.3	Schutzzonen	38
8	Genereller Gestaltungsplan	42
8.1	Objektschutz	42

8.2	Baulinien Typ C	43
8.3	Bereich Bewilligungspflicht Solaranlagen	43
8.4	Baubereich	43
8.5	Hochbauverbot bei Schulhaus	43
8.6	Geschützte Hecken und Feldgehölze	44
9	Genereller Erschliessungsplan	45
9.1	Verkehr	45
9.2	Ver- und Entsorgung, Energie	45
10	Baugesetz	46
10.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	46
10.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	46
10.3	Anpassungen an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	46
10.4	Weitere wichtige Inhaltliche Änderungen	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.	4
Abbildung 2:	Organigramm mit Aufgaben- bzw. Kompetenzverteilung in vorliegender Revision.....	7
Abbildung 3:	Leitbildplan zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL)	19
Abbildung 4:	Plan der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021	22
Abbildung 5:	Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen	24
Abbildung 6:	Überbauungsstand der rechtskräftigen Bauzonen nach Zonenarten (2023).....	25
Abbildung 7:	Einwohnerkapazität in rechtskräftigen Bauzonen vs. Bedarf gemäss aktueller Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch).	25
Abbildung 8:	Entwicklung der Wohnbevölkerung Region Albula 2001 bis 2020 (Quelle: RegRK Albula)	26
Abbildung 9:	Entwicklung der Beschäftigten Region Albula 2011 bis 2018, (Quelle: RegRK Albula)	27
Abbildung 10:	Pendlerstatistik Region Albula, (RegRK Albula)	28
Abbildung 11:	Mobilisierbare Kapazitätsreserven nach der Revision und Bedarf bis 2037 bzw. 2047. .	30
Abbildung 12:	Funktionsweise der Mehrwertabgabe und Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinde..	35
Abbildung 13:	Übersichtsplan zum neuen Entsorgungskonzept mit den Standorten der Sammelstellen	37
Abbildung 14:	Objekt Nutatsch (Objekt-Nr. FM-14069), Foto vom 26. Mai 2024	39

Anhang

1. Objekte im Inventar der kantonalen Denkmalpflege und ihre Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan
2. Publikationstext 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe 3. November bis 11. Dezember 2023
3. Publikationstext 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe 12. April bis 13. Mai 2024
4. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2024
5. Publikationstext Beschwerdeaufgabe

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Als Folge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundeigentümer sowie die Baubehörde bei der Behandlung von Baugesuchen und der Realisierung von Bauprojekten.

Die vorliegende Teilrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 vorzunehmen wären. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Lantsch/Lenz über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Wichtige Inhalte der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümergebunden verbindlich umzusetzen. Ebenso ist die ebenfalls in Revision befindliche Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

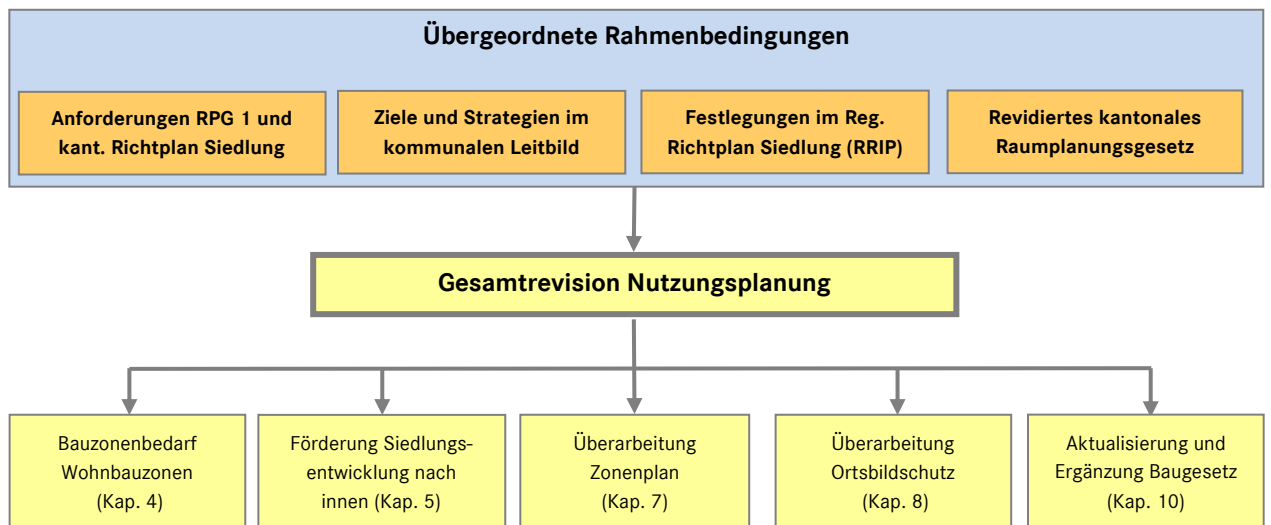


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

1.4 In Teilrevisionen ausgegliederte Themen

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Gesamtrevision zeigte sich, dass bei verschiedenen Themen, die in der Vorprüfungsvorlage noch als Teil der Gesamtrevision behandelt wurden oder die in der Zwischenzeit aktuell wurden, eine Ausgliederung in eine separate Teilrevision zielführender ist.

Planung	Grund für Ausgliederung
Teilrevision Biathlonzentrum Bual (Genehmigt am 28.02.2023)	Die Teilrevision schuf die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Biathlonzentrums.
Teilrevision Surveglias (Beschluss GV am 25.09.2023)	Die Teilrevision schafft die Voraussetzungen für ein Projekt der Wohnbaugenossenschaft Lantsch / Lenz mit kostengünstigen Mietwohnungen. Es handelt sich um eine Umzonung, weshalb die Vorlage vorgezogen werden konnte.
Teilrevision Vorranggebiet St. Cassian (Erarbeitung läuft)	Mit dem Instrument des Vorranggebiets können vorsorglich die Voraussetzungen geschaffen werden, um künftige Vorhaben, bei denen Konflikte mit nationalen Trockenwiesen und -weiden bestehen, einer Interessenabwägung zu unterziehen.
Teilrevision Camping St. Cassian (Erarbeitung läuft)	Um eine Weiterentwicklung des Campingplatzes zu gewährleisten, müssen die nutzungsplanerischen Vorgaben sowie weitere Grundlagen (Pachtvertrag, Campingreglement, etc.) überarbeitet werden. Es zeigt sich, dass hier ein projektbezogenes Vorgehen zielgerichteter ist.
Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga (pendent)	Die Kiesgrube Bova Pintga soll erweitert werden. Das Erweiterungsprojekt ist noch in Erarbeitung. Somit fehlen zum jetzigen Zeitpunkt die Grundlagen für eine Umsetzung im Zonenplan. Das Erweiterungsvorhaben wird in Koordination mit dem Regionalen Richtplan Albula verfolgt.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Planungskommission eingesetzt, die sich aus einer Kerngruppe und einer Begleitgruppe zusammensetzt. Die Planungskommission besteht aus den folgenden Mitgliedern:

Kerngruppe	
Name	Funktion
Baselgia Leo	Leiter Bauamt (bis März 2022)
Brazerol Melanie Sarah	Leiterin Bauamt (ab 1.1.2022)
Casanova Esther	Raumplanerin
Maissen Denise	Mitglied
Willi Simon	Gemeindepräsident
Wirz Oliver	Mitglied
Zenklusen Bruno	Mitglied

Begleitgruppe	
Name	Funktion
Bernasconi Sandro	Mitglied
Girsberger Michael	Mitglied
Lenz Sandro	Mitglied
Nadig Alexander	Mitglied
Nadig Peter	Mitglied (am 29.9.2023 verstorben)
Schindler Jaques	Mitglied
Simeon Conrad	Mitglied
Simeon Urban	Mitglied
Stamm Stefan	Mitglied
Ulber Daniel	Mitglied (ab 2022 Gemeindevorstand)

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Verantwortliche Planerin ist Esther Casanova.

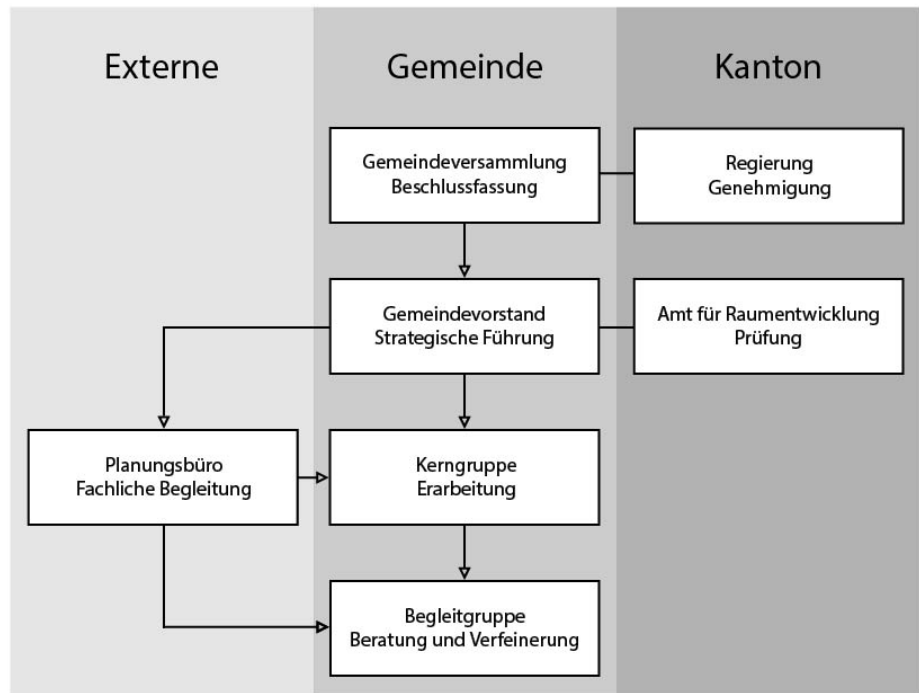


Abbildung 2: Organigramm mit Aufgaben- bzw. Kompetenzverteilung in vorliegender Revision

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Frühling 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Sept. 2020 bis Juli 2021
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	22. September 2021
Einreichen zur Vorprüfung	15. Dezember 2021
Kantonale Vorprüfung	Jan. 2022 bis April 2023
Überarbeitung nach Vorprüfung	Sommer 2023
Informationsveranstaltung	10. November 2023
Mitwirkungsauflage (30 Tage), Sprechstunden	3. Nov. bis 11. Dez. 2023
Überarbeitung nach Mitwirkung	Januar -März 2024
2. Mitwirkungsauflage (30 Tage)	12. April bis 13. Mai 2024
Gemeindeversammlung	27. August 2024
Referendum (30 Tage)	13. Sept. bis 14. Okt. 2024
Beschwerdeauflage (30 Tage)	25. Okt. bis 25. Nov. 2024
Genehmigung durch die Regierung	2025

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 15. Dezember 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dauerte rund 15 Monate. Am 11. April 2023 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Vorlage:

Baugesetz

- Statt wie bisher als Teilrevision, ist die Überarbeitung des Baugesetzes neu als Gesamtrevision aufgebaut.

Bauzonen

- Aktualisierung der Kapazitätsberechnung gemäss Bevölkerungsprognose 2022 und daraus folgend Verzicht auf die zuvor geplanten Siedlungserweiterungen;
- Aktualisierung der Festlegungen zur Baulandmobilisierung.

Weitere Inhalte Zonenplan

- Bereinigungen entlang der Kantonsstrasse und bei Bushaltestellen aufgrund Änderungen der amtlichen Vermessung;
- Aktualisierung im Bereich Biathlonzentrum aufgrund von Teilrevision;
- Aktualisierung im Bereich Golfplatz (Waldabstandslinie, Parkplatz);
- Neue Freihaltezone um die Kapelle S. Cassian;
- Gesamthafte Überarbeitung Grundwasser- und Quellschutzzonen;
- Gesamthafte Überarbeitung Natur- und Trockenstandortzonen;
- Neue Landschaftsschutzzone im Gebiet Zurteil;
- Neuer Waldumriss mit Auswirkungen auf die Abgrenzung der Landwirtschaftszone;
- Ergänzungen bei Archäologiezonen und archäologischen Schutzzonen.

Genereller Gestaltungsplan

- Überprüfung und Überarbeitung Ortsbildschutz (Objektschutz);
- Gestaltungsbereich «Bewilligungspflicht Solaranlagen»;
- Baulinien Typ C entlang der Kantonsstrasse im Ortskern;
- Anpassung der Festlegungen bei geschützten Kulturobjekten (Sakralbauten).

Genereller Erschliessungsplan

- Gesamthafte Überprüfung der Festlegungen gemäss Inventar Langsamverkehr;
- Anpassung eines geplanten Land- und Forstwirtschaftswegs im Gebiet Fuarns.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

2.4.1 Erarbeitung mit Kern- und Begleitgruppe

Die Planung wurde durch eine Kerngruppe begleitet. Im Frühling 2021 wurde zudem eine breit aufgestellte Begleitgruppe eingesetzt. An ihren Sitzungen behandelten die Gruppen folgende Inhalte:

Datum	Gruppe	Behandelte Inhalte
16.09.2020	Kerngruppe	- Handlungsbedarf aus dem KRL
07.10.2020	Kerngruppe	- Siedlungserweiterungsgebiete
04.11.2020	Kerngruppe	- Zonenplan (verschiedene Anpassungen, Gewässerraum, Bauverpflichtungen, Siedlungserweiterungen) - Genereller Erschliessungsplan - Baugesetz (Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe)
18.11.2020	Kerngruppe	- Genereller Erschliessungsplan (Überarbeitung im Detail)
09.12.2020	Kerngruppe	- Entwürfe Pläne - Diverse Anpassungen
18.02.2021	Kerngruppe	- Anpassungen Zonenplan (Camping St. Cassian, Kieswerk Bovas, Golfplatz, Hotelzone, Biathlon Arena) - Vorstellung Baugesetz aus Überarbeitung mit Baukommission
10.06.2021	Begleitgruppe	- Einführung in die Raumplanung (Ortsplanung) - Inhalte Revision
15.07.2021	Begleitgruppe	- Einführung Regionalplanung - Entwicklungsperspektive Gewerbe - Entwicklungsperspektive Wohnen - Weiteres Vorgehen

2.4.2 Sitzungen Baukommission

Das Baugesetz wurde zwischen Januar und Juni 2021 in mehreren Sitzungen durch die Baukommission überarbeitet.

2.4.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat vom 3. November 2023 bis zum 11. Dezember 2023 stattgefunden. Die zweite erfolgte vom 12. April 2024 bis zum 13. Mai 2024. Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüfte die Eingaben und nahm dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung vom 10. November 2023 orientierte der Gemeindevorstand die Bevölkerung und Interessierte eingehend über die revidierte Ortsplanung.

Während der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden an drei Tagen Sprechstunden angeboten, bei denen Vertreter der Gemeinde und des Raumplanungsbüros für persönliche Gespräche zur Verfügung standen. Diese Sprechstunden wurden an folgenden Tagen durchgeführt und rege genutzt:

- Samstag, 11. November 2023
- Mittwoch, 15. November 2023
- Samstag, 25. November 2023

Die Mitwirkungsaufgaben, die Informationsversammlung sowie die Sprechstunden dienen der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Planung. Damit werden die rechtlichen Anforderungen nach Art. 4 RPG bezüglich der Information und Mitwirkung der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Während der Mitwirkungsaufgaben konnten Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

Aufgrund der eingereichten Eingaben erfolgten an der Vorlage einige Anpassungen. Diese sind im folgenden Kapitel summarisch erläutert.

2.5 Änderungen nach den Mitwirkungsaufgaben

Nach Prüfung der Eingaben des ersten Mitwirkungsverfahrens ergeben sich folgende Änderungen:

1. Der Quartierplan Barbatschauns wird überprüft und wenn nötig angepasst (Abstimmung Quartierplan – Ortsplanungsrevision). Das Hauptanliegen der vorgesehenen Anpassung des Quartierplans Barbatschauns besteht darin, die Berechnungsmethode von der Bruttogeschossfläche (BGF) in die anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu überführen. Die Revision des Quartierplans Barbatschauns wird eingeleitet, sobald die Revision der Ortsplanung von der Regierung genehmigt wurde und Rechtskraft erlangt. Alle Betroffenen sind von jedem Verfahrensschritt in Kenntnis zu setzen und haben die Möglichkeit, Einsprache zu erheben (Art. 16 ff KRVO).
2. Auf die Umzonung der Parzelle Nr. 503 in die Zone für Grünflächen wird verzichtet. Für die Parzelle Nr. 503 sowie für jenen Teil der Parzelle Nr. 38, der sich in der Wohnzone 2 befindet, wird eine Baulandmobilisierung festgelegt.
3. Auf die Festlegung eines «Fuss- und Wanderwegs geplant» im Generellen Erschliessungsplan Verkehr im Bereich der Parzelle Nr. 503 wird verzichtet.
4. Auf die Umzonung der Parzellen Nrn. 304, 305 und 306 von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlage wird verzichtet. Die Parzellen Nrn. 304, 305 und 306 verbleiben in der Dorfzone.

5. Jener Teil der Parzelle Nr. 441, der sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone befindet, wird der Zone für Garten zugewiesen.
6. Die Erschliessungstrasse im Generellen Erschliessungsplan – Verkehr auf Parzelle 555 wird bis an die Grenze der Parzelle Nr. 441 verlängert.
7. Art. 38 Abs. 2 BauG wird wie folgt angepasst: «In der Zone für Gärten sind Gebäude mit einem Volumen von bis zu 5.00 m³ zulässig».
8. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 334 wird in die Zone für Gärten umgezont. Diese Parzelle unterliegt nicht mehr einer Baulandmobilisierung.
9. Von Parzelle Nr. 233 wird jene Fläche im Ausmass von 384m², die bis anhin in der Landwirtschaftszone lag, der Zone für Gärten zugewiesen.
10. Im Generellen Erschliessungsplan wird im Bereich der Parzelle Nr. 346 eine private Erschliessungsstrasse verzeichnet.
11. Für das Objekt «Culmet, Alp Sanaspans (Objekt-Nr. ueB-383)» von regionaler Bedeutung wird eine Naturschutzzone festgelegt.
12. Die Landschaftsschutzzone «Bot da Loz – Furmaschangas» (Objekt-Nr. 541) wird gemäss rechtskräftiger Abgrenzung (mit kleinen Korrekturen) in den Zonenplan übernommen.
13. Die Landschaft von regionaler Bedeutung «Sanaspans» (Objekt-Nr. 543) wird einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die Alpgebäude und die Korridore für Wander- und Mountainbikewege gemäss Nutzungslenkungskonzept werden ausgespart.
14. Tschividains: neuer Forstweg gemäss Bauprojekt: Der neue Waldweg in Davos las Aclas wurde als BAB bewilligt und ist bereits gebaut. Die Darstellung im Generellen Erschliessungsplan wird auf «bestehend» geändert und die Geometrie leicht angepasst, damit sie der effektiven Linienführung entspricht.
15. Im Gebiet Curzoin (u.a. Parzelle 603) werden der Winterwanderweg und die Langlaufloipe wie rechtskräftig beibehalten.
16. Die Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 420 im Gebiet «Sudem la Vischnanca» wird verkleinert
17. Überprüfung Wasser- und Abwasserleitungen (neuer LK): Die neuen Daten sind eingeflossen, wo sie Netzergänzungen bilden.

Während der zweiten Mitwirkungauflage sind nochmals Eingaben eingegangen, die folgende Anpassungen an den Planungsmitteln zur Folge hatten:

1. Im Baugesetz wird das Zonenschema (Art. 22) angepasst: für die Hotelzone wird die Gesamthöhe bei 14.50 m + z m und die Fassadenhöhe bei 12.00m + z m festgelegt.
2. In Art. 36 (Tschividains) wird Abs. 2 lit. e) gestrichen (Störelemente), weil diese Störelemente in der Zwischenzeit rückgebaut worden sind. Ausserdem wird in Abs. 7 (Vollzug) lit. a) und b) ersatzlos gestrichen und lit. c) redaktionell angepasst. In lit. a) und b) war vorgesehen, Verletzungen des Generellen Gestaltungsplans im Ordnungsbussenverfahren zu ahnden. Dieses

Ansinnen musste fallen gelassen werden, da es nicht mit dem KRG kompatibel ist.

3. Die Festlegung der Gefahrenzonen wird zurückgestellt, bis die sich aktuell im Bau befindlichen Geschiebesammler im Val da Runcalatsch und Val Tgietschen erstellt sind und die neuen Gefahrenkarten und in der Folge der Plan der Gefahrenkommission vorliegen. In der Zwischenzeit gilt der behördenverbindliche Plan der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021.

2.6 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Für die Beschlussfassung des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans, des Generellen Erschliessungsplans und des Baugesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig, welcher der Vorlage am 27. August 2024 vorgelegt wird.

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage mit 55 Ja- zu 2 Nein-Stimmen angenommen.

An der Gemeindeversammlung wurde ein Antrag gutgeheissen, der die Einsetzung der Baukommission als Baubehörde umfasst. Nebst der Anpassung in Art. 5 Abs. 1 (Baubehörde) wurde die Kompetenzdelegation im ganzen Baugesetz überprüft. Dabei galt als Richtschnur, dass überall dort, wo die Wahrung des öffentlichen Interesses sichergestellt werden muss, der Gemeindevorstand zuständig ist. Auch notwendige Grundbucheinträge oder die Einleitung oder Durchführung von Folgeverfahren sind dem Gemeindevorstand vorbehalten.

Das hat die folgenden Anpassungen am Baugesetz zur Folge:

Artikel	Wortlaut gemäss 2. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe / Gemeindeversammlung	Wortlaut gemäss Beschwerdeaufgabe
Art. 5 Abs. 1 (Baubehörde)	Baubehörde ist der Gemeindevorstand.	Baubehörde ist die Baukommission
Art. 6 (Baukommission)	Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit, hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsin-ternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag. Für die Antragstellung zuhanden der Baubehörde müssen mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.	Die Baukommission entscheidet über bewilligungspflichtige Bauvorhaben. Der Gemeindevorstand bestimmt die Behördenmitglieder, welche über Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO entscheiden.

Artikel	Wortlaut gemäss 2. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe / Gemeindeversammlung	Wortlaut gemäss Beschwerdeaufgabe
Art. 8 Abs. 3 (Bauamt)	/	Das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Es kann im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Fachleute beiziehen.
Art. 24 Abs. 3 Ziff. d) (Haushälterische Bodennutzung)	Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.	Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw.
Art. 28 Abs. 1 (Grenz- und Gebäudeabstand)	Mit Einverständnis des Nachbarn und der Baubehörde können die Grenzabstände verkleinert werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.	Mit Einverständnis des Nachbarn und des Gemeindevorstands können die Grenzabstände verkleinert werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
Art. 54 Abs. 2 (Geschützte Kulturobjekte)	Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.	Bei Bauvorhaben trifft die Baubehörde allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Art. 74 Abs. 5 (Einfriedungen und Pflanzen)	Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann die Baubehörde Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.	Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann der Gemeindevorstand Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.

Artikel	Wortlaut gemäss 2. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe / Gemeindeversammlung	Wortlaut gemäss Beschwerdeaufgabe
Art. 78 Abs. 4 (Zu- und Ausfahrten)	Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.	Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
Art. 96 Abs. 1 (Vollzug)	Der Gemeindevorstand vollzieht die ihm nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Er sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.	Der Gemeindevorstand und die Baubehörde vollziehen die ihnen nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
Art. 97 Abs. 1 (Rechtsmittel)	Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde, der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.	Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Der Zwischentitel vor Art. 20 (Grundsatz) lautet neu B. Zonen (statt wie bisher B. Bauzonen). In Art. 45 (Campingzone) wird ein neuer Abs. 5 folgenden Wortlauts hinzugefügt: Die Campingzone besteht als Zone der Grundnutzung und als Zone mit überlagerter Nutzung. In Art. 79 (Abstellplätze für Motorfahrzeuge) wird Abs. 3

dahingehend ergänzt, als dass die Baubehörde in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen kann.

Ausserdem erfolgt eine redaktionelle Anpassung an Art. 98 (Inkrafttreten), indem der folgende Wortlaut hinzugefügt wird:

⁵ Nicht aufgehoben und in Kraft bleiben der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kiesgrube Bova Pintga und der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1'000 Kiesgrube Bova Pintga, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 1999 und genehmigt von der Regierung am 3. Juli 2001 mit Beschluss Nr. 1115.

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 werden als «geschützte Gebäude gemäss kantonaler Verfügung» als orientierender Inhalt bezeichnet: GVG-Nr. 12 (Parzelle 414), GVG-Nr. 29 (Parz. 358), GVG-Nr. 58 (Parz. 249), GVG-Nr. 108 (Parz. 459), GVG-Nr. 133 (Parz. 822), GVG-Nr. 13 (Parz. 413), GVG-Nr. 49 (Parz. 700), GVG-Nr. 11 (Parz. 415), GVG-Nr. 90 (Parz. 433), GVG-Nr. 85 (Parz. 328), GVG Nr. 97 (Parz. 309).

2.7 Beschwerdeauflage

Die Vorlage unterliegt dem Referendum. Die Frist dauert vom 13. September bis 14. Oktober 2024.

Die Beschwerdeauflage dauert 30 Tage und läuft vom 25. Oktober bis zum 25. November 2024. Im Publikationstext werden die Änderungen an den Planungsmitteln nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und aufgrund des angenommenen Antrags an der Gemeindeversammlung einzeln aufgelistet.

Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

Auch das Rodungsgesuch liegt während dieser Zeit öffentlich auf und Einsprachen gegen das Rodungsgesuch sind ebenfalls bei der Regierung einzureichen.

Rechtskräftig wird die Planung mit Genehmigung durch die Regierung, welche auch die Rodung bewilligt.

Beschlüsse über den Erlass der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone (Art. 48 Abs. 6 KRG). Das heisst, Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn das Gesuch sowohl den rechtskräftigen wie auch den beschlossenen Plänen und Vorschriften entspricht.

3 Grundlagen

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Dieses definierte Ziel und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Revision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumzone (WMZ) (Kap. 5.2-11);
- Die Gemeinde kann Einzonungen nur vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte), der Bedarf ausgewiesen sowie die regionale Abstimmung erfolgt ist (Kap. 5.2-12);
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12);
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Siedlungsgebieten (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22);

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Lantsch/Lenz folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

3.3.1 Siedlung

Historische Ortskerne:

- 05.SO.11, Lantsch/Lenz (Zwischenergebnis) Einstufung ISOS: regional
Objektspezifische Festlegung: Westansicht; Umgebung alte Pfarrkirche und Bot da Loz

Wohn,- Misch- und Zentrumszone (WMZ):

- 20.SN.03, Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ (Festsetzung)

3.3.2 Landschaft

Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung:

- 05.LK.07, Zurteil (Festsetzung) Kulturlandschaft mit Hecken, Terrassen und Trockenstandorten

Landschaftsschutzgebiete:

- 05.LS.06, Bot da Loz (Festsetzung)
- 05.LS.03, Sanaspans (Festsetzung)
Objektspezifische Festlegung: Verzicht auf Erweiterung des Intensiverholungsgebietes 05.FS.10 im Zusammenhang mit Skigebietsverbindung Arosa - Lenzerheide

Flachmoor:

- FM-792, Stavels, Lantsch/Lenz, Bedeutung: regional (Festsetzung)
- FM-793, Surveglias, Bedeutung: regional (Ausgangslage)
- FM-794, Son Cassian, Bedeutung: regional (Ausgangslage)
- FM-795, Bual, Bedeutung: regional (Festsetzung)
- FM-796, Clois, Bedeutung: regional (Ausgangslage)

Geotope, Amphibienbiotope, Mosaikstrukturen etc.

- W-383, Culmet, Alp Sanaspans, Bedeutung: regional (Festsetzung)
Kreuzotterlebensraum mit Zwergstrauchheiden

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

Materialabbau und Materialverwertung

- 05.VB.01, Bovas (Ausgangslage) Kies/Sand inkl. Materialverwertung (Wiederauffüllung)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.4 Regionales Raumkonzept

Nach der Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Richtplans erarbeiteten die Regionen eigene Raumkonzepte, die als Kompass für die künftige räumliche Entwicklung sowie als Grundlage für den regionalen Richtplan und die Revision der Nutzungsplanung dienen sollen. Das regionale Raumkonzept der Region Albula wurde am 3. Dezember 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen.

Im regionalen Raumkonzept wurde die Gemeinde Lantsch/Lenz dem Raumtyp «ländlicher Raum» zugeordnet und in der regionalen Betrachtung zusammen mit Vaz/Oberbaz zur sogenannten Subregion Lenzerheide gezählt. Deren Charakter ist stark durch den alpinen Tourismus geprägt. Die Lenzerheide gehört heute schweizweit zu den führenden alpinen Tourismusregionen und hat auch dank internationaler Sportevents einen hohen Bekanntheitsgrad. Die Subregion Lenzerheide weist darum im Gegensatz zum Rest der Region Albula eine stärkere Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie eine höhere wirtschaftliche Dynamik auf.

3.5 Regionale Richtplanung

Die Region Albula startet im Sommer 2023 den Prozess, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Somit steht der regionale Richtplan derzeit noch nicht als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung zur Verfügung. Die Erarbeitung des Regionalen Richtplans erfolgt in enger Abstimmung mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung.

3.6 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet (vgl. separates Dokument). Neben einem Leitbildplan (vgl. Abbildung 3) enthält das KRL auch konkrete Umsetzungsstrategien für die folgenden Bereiche:

Siedlung:

- Historischer Kern
- Mobilisierung Innenentwicklungsreserven
- Wohngebiet W2/W3 punktuell weiterentwickeln
- Strategische Reserve der Gemeinde
- Langfristige Siedlungserweiterung
- Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit

Verkehr:

- Aufwertung Strassenraum
- Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung; Parkierung

Landschaft:

- Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand
- Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung

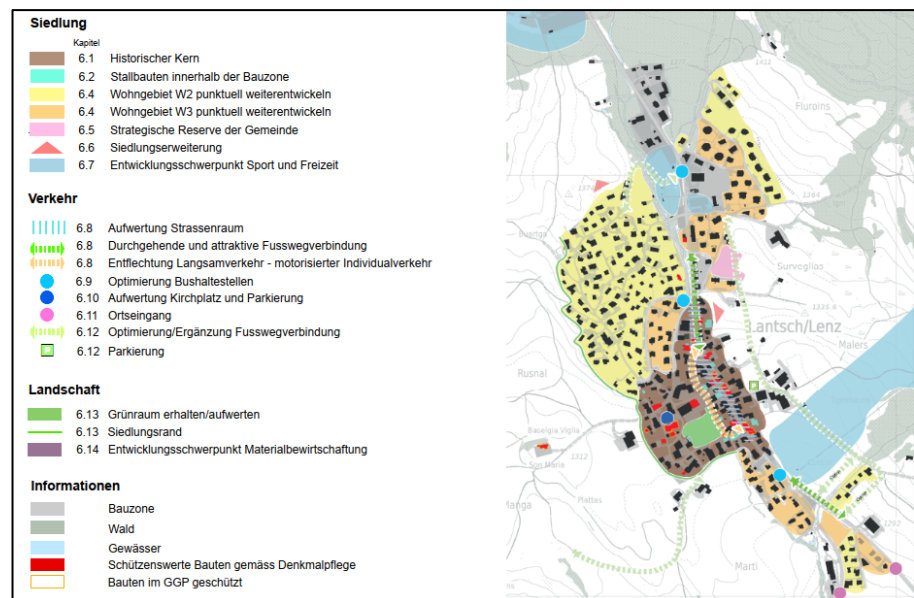


Abbildung 3: Leitbildplan zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL)

3.7 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1995 und wurde am 24. Januar 1995 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 124). In der Folge wurden folgende Teilrevisionen vorgenommen:

Regierungsbeschluss	Vorlage	Pendenzen
Nr. 142 vom 24.01.1995	Totalrevision	<p>Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> die Zuweisung von weiteren schutzwürdigen Flachmooren von regionaler Bedeutung, nämlich im Nordteil des Gebietes «Bual», östlich der Deponie «Bual/Pala» und im Gebiet «Stavelas/Quadras», zur Naturschutzzone zu prüfen. die Zuweisung der Aue «Igñi» zu einer entsprechenden Schutzzone (Naturschutzzone oder Landschaftsschutzzone) zu prüfen.
Nr. 1824 vom 14.11.2000	Teilrevision 1997	<p>Die Gemeinde wird (nochmals) angewiesen, für die Flachmoore von regionaler Bedeutung im Nordteil des Gebietes «Bual», östlich der alten Materialablagerung «Bual» (Objekt Nr. Fm-795) sowie im Gebiet «Stavels» (Objekt Nr. Fm-792) die Ausscheidung von Naturschutzzonen zu prüfen.</p>
Nr. 1115 vom 03.07.2001	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 143 vom 05.02.2002	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 805 vom 23.05.2003	Teilrevision 2002	
Nr. 402 vom 04.05.2010	Totalrevision Baugesetz	
Nr. 1031 vom 15.11.2011	Teilrevision Beschneigung beim Skilift	
Nr. 777 vom 21.08.2012	Teilrevision	

	ganzes Gemeinde- gebiet	
Nr. 837 vom 28.08.2012	Teilrevision Biathlon Arena Lenzerheide	
Nr. 28 vom 15.01.2013	Teilrevision Tschividains	
Nr. 649 vom 01.07.2014	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 977 vom 28.10.2014	Teilrevision Cam- ping Sozas	
Nr. 216 vom 17.03.2020	Teilrevision Biathlon Arena Lenzerheide 2020	
Nr. 176 vom 28.02.2023	Teilrevision Biathlonzentrum Bual	

3.8 Weitere relevante Grundlagen

3.8.1 Gefahrenkarten und Plan der Gefahrenkommission

Die Gefahrenkommission II hat die aktualisierten Gefahrenzonen in der Gemeinde Lantsch/Lenz auf Basis der Gefahrenkarte Wasser mit Protokoll vom 11. Juni 2021 beschlossen. Diese sind im Plan der Gefahrenkommission dargestellt. Somit sind die neuen Gefahrenzonen behördenverbindlich. Die Gemeinde Lantsch/Lenz erarbeitet derzeit in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) Massnahmen zum Schutz des Siedlungsgebiets. Die Bauarbeiten für die Geschiebesammler im Val da Runcalatsch und Val Tgietschen sind im Gange und können voraussichtlich anfangs 2025 abgeschlossen werden. Nach der Umsetzung der Massnahmen präsentieren sich die Gefahrenzonen 1 und 2 anders. Die betroffenen Gebiete können massiv reduziert werden. Eine Festlegung von nur vorübergehend geltenden grösseren Gefahrenzonen gemäss Protokoll vom 11. Juni 2021 im Zonenplan ist nicht angezeigt, da diese nur einer Momentaufnahme entsprechen und bereits wenige Monate nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung abgelöst werden können.

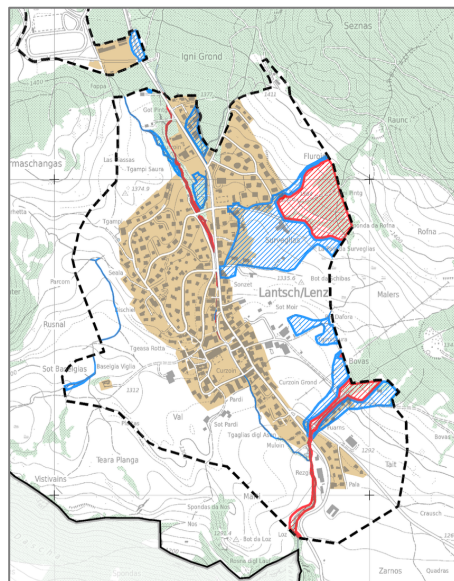


Abbildung 4: Plan der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021

Somit wird für den Bereich, der durch das Protokoll der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021 abgedeckt wird, im Zonenplan ein Hinweis angebracht, dass die Festlegung der Gefahrenzonen zurückgestellt wird und der Plan der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021 gilt. Der Plan der Gefahrenkommission ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Baugesuchen anzuwenden.

Die Gefahrenzonen im betroffenen Perimeter werden umgehend nach Fertigstellung der Massnahmen in einem neuen Plan der Gefahrenkommission ausgeschieden und sodann mit einer Teilrevision in die Nutzungsplanung überführt.

Anders verhält es sich bei der mit Protokoll vom 29. September 2023 festgelegten Gefahrenzonen im Gebiet Alp Sanaspans, welche aufgrund der Gefahrenkarte Lawine erstellt worden sind. Diese werden im Zonenplan 1:10'000 als Gefahrenzonen 1 und 2 bezeichnet.

3.8.2 ISOS

Lantsch/Lenz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet.

3.8.3 Inventar Denkmalpflege

Die aktualisierte Inventarliste der Denkmalpflege (DP) für Lantsch/Lenz liegt mit Stand vom 02. Oktober 2018 vor.

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgesetzt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. An der Festsetzung im KRIP-S als A-Gemeinde ändert diese neue Prognose nichts (siehe Kap. 4.2).

4.2 Bevölkerungsprognosen und Entwicklungsziele der Gemeinde

Bei der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) bzw. bei der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) wurde die damals aktuelle Bevölkerungsperspektive (BP) 2016-2040 berücksichtigt. Diese sagte der Gemeinde Lantsch/Lenz ein deutliches Wachstum der Einwohnerzahl voraus. Mit der aktualisierten Bevölkerungsperspektive 2019-2050 veränderte sich das Bild ins Gegenteil. Statt einem Wachstum wurde der Gemeinde nun ein Bevölkerungsrückgang prophezeit. Im März 2023 publizierte der Kanton mit der Bevölkerungsperspektive 2022-2050 nochmals eine aktualisierte Prognose, welche kurzfristig noch mit einem Wachstum bis ins Jahr 2024 auf rund 571 Einwohner rechnet und dann einen schleichenden Bevölkerungsrückgang auf ca. 550 Einwohner Ende der 2030er-Jahren voraussagt. Die aktuelle Prognose liegt damit von den Werten her ungefähr in der Mitte zwischen den beiden vorherigen Prognosen (siehe Abbildung 5).

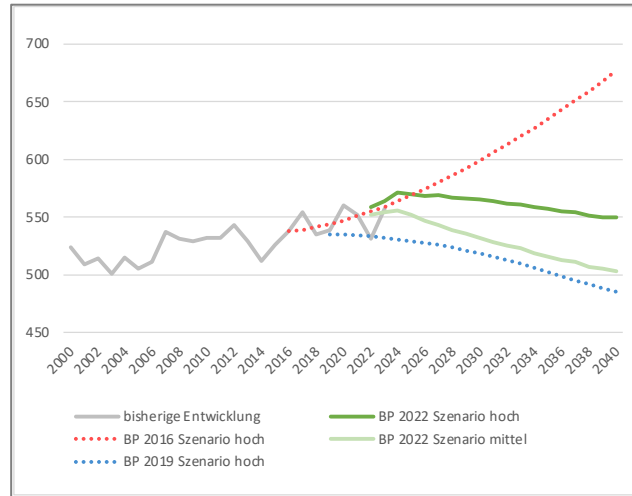


Abbildung 5: Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen

4.3 Berechnung der Bauzonenkapazität und des

4.4 Bedarfs

Wie vom Kanton in der Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (vgl. Kap. 4.1) gefordert, verwendet die Gemeinde in der vorliegenden Revision die aktuellen Prognosewerte (Bevölkerungsperspektive 2022-2050) als Grundlage für die Bauzonen-dimensionierung. Somit ergeben sich folgende Eckwerte für die Berechnung des Bauzonenbedarfs:

Kriterium	Wert bzw. Quelle
Gemeindetyp A (effektiv knapp dimensionierte WMZ bis 2030)	Gemeindetyp gemäss KRIP-S
Ausgangsjahr für die Berechnung	2022 (Aktuellste STATPOP-Daten)
Einwohnerzahl im Ausgangsjahr	531 Einwohner (STATPOP 2022)
Zieljahr für Bauzonen-dimensionierung (Planungshorizont 15 Jahre)	2037 (Art. 15 Abs. 1 RPG)
Massgebende Bevölkerungsprognose	Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch
Raumtyp gemäss Raumkonzept	Ländlicher Raum (vgl. Kap. 3.4)
Mobilisierbarkeit (abhängig vom Raumtyp)	30% in überbauter WMZ 70% in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch (abhängig vom Raumtyp)	70 m ² pro Einwohner

4.5 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen (vgl. Abbildung 6). Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf rund 2.31 Hektar. Der durchschnittliche Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 92 Prozent.

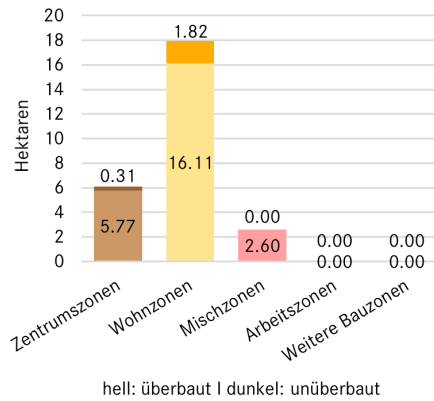


Abbildung 6: Überbauungsstand der rechtskräftigen Bauzonen nach Zonenarten (2023)

4.5.1 Mobilisierbare Kapazitätsreserve

In der rechtskräftigen WMZ besteht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von total 55 zusätzlichen Einwohnern (50 Personen in nicht überbauten WMZ und 5 Personen in überbauten WMZ mit < 50% Ausbaugrad) bis ins Jahr 2037 (Planungshorizont 15 Jahre). Diese Kapazitätsreserve liegt über dem effektiven Bedarf von rund 23 Personen bis 2037, der sich aus der aktuellen Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch) ergibt (vgl. Abbildung 7).

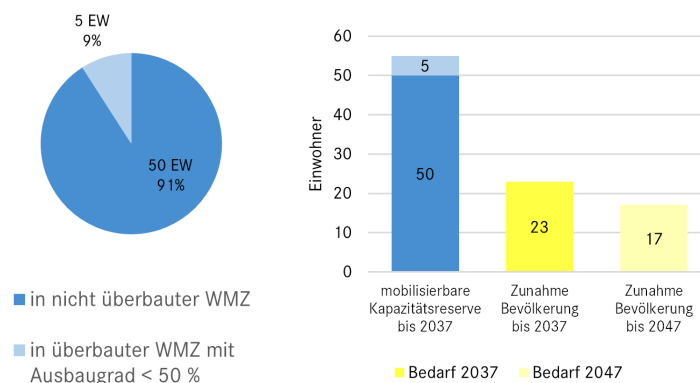


Abbildung 7: Einwohnerkapazität in rechtskräftigen Bauzonen vs. Bedarf gemäss aktueller Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch).

4.5.2 Bedarfsnachweis aufgrund rechtskräftiger Grundlagen

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch (vgl. Abbildung 5) stabilisiert sich die Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren im Bereich von ca. 550 Personen. Kurzfristig dürfte die Einwohnerzahl gemäss Prognose allerdings noch etwas ansteigen und im Jahr 2024 mit 571 Personen ihren höchsten Wert erreichen, bevor ein leichter Bevölkerungsrückgang einsetzt. Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist die höchste Einwohnerzahl, die innerhalb des Planungshorizonts erreicht wird – in diesem Fall 571 Personen im Jahr 2024 – was gegenüber der Einwohnerzahl im Ausgangsjahr (2022 mit 531 Einwohnern) ein Wachstum um 40 Personen ergibt. Daher wird für die Bauzonendimensionierung von einem bereinigten Bedarf für ca. 40 zusätzliche Einwohner gegenüber 2022 ausgegangen.

4.6 Argumentation für einen erhöhten Grundbedarf

Aus Sicht der Gemeinde sind die aktuellen Bevölkerungsprognosen allerdings zu konservativ. Die Gemeinde schätzt die Nachfrage nach Wohnraum höher ein, als die Bevölkerungsperspektive 2022-2050 suggeriert. Aus den folgenden Gründen rechnet die Gemeinde daher mit einem erhöhten Grundbedarf.

4.6.1 Regionaler Kontext

Eine glaubwürdige Bevölkerungsprognose muss den regionalen Kontext berücksichtigen. Die Region Albula ist zwar von einem Bevölkerungsrückgang betroffen. Das regionale Raumkonzept Albula (vgl. Kap. 3.4) zeigt jedoch auf, dass die Entwicklung in den verschiedenen Subregionen sehr unterschiedlich ausfällt. Im Gegensatz zur Gesamtregion verzeichnete die Subregion Lenzerheide, bestehend aus den Gemeinden Vaz/Ober vaz und Lantsch/Lenz, seit dem Jahr 2000 eine positive Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung (siehe Abbildung 8) sowie ein Wachstum bei der Zahl der Beschäftigten (siehe Abbildung 9). Diese Entwicklung ist auf den Einfluss der Tourismusdestination Lenzerheide zurückzuführen. In absehbarer Zukunft dürften diese Rahmenbedingungen und der damit verbundene Wachstumstrend unverändert bleiben.

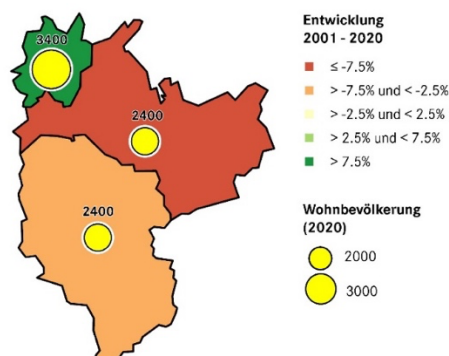


Abbildung 8: Entwicklung der Wohnbevölkerung Region Albula 2001 bis 2020 (Quelle: RegRK Albula)

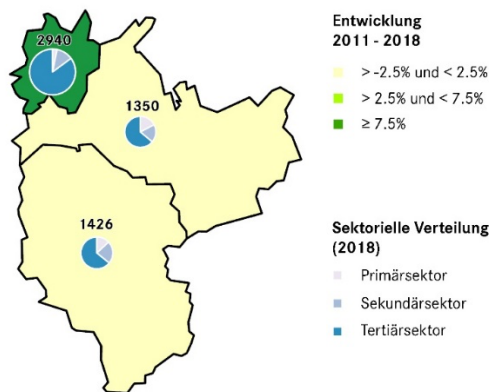


Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten Region Albula 2011 bis 2018, (Quelle: RegRK Albula)

4.6.2 Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum

Die Lenzerheide als Tourismusdestination und Wirtschaftsschwerpunkt mit überregionaler Ausstrahlung führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, was auch in der Nachbargemeinde Lantsch/Lenz spürbar ist. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen (der Zweitwohnungsanteil in Lantsch/Lenz beträgt 73,5 Prozent) ist der Markt für Erstwohnungen ausgetrocknet. Die Immobilienpreise übersteigen oft die finanziellen Möglichkeiten der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generationen. Zudem mangelt es an Mietwohnungen, was insbesondere die Arbeitnehmenden im Tourismus- und Dienstleistungssektor in der Region Lenzerheide betrifft. Viele müssen pendeln, da sie keinen bezahlbaren Wohnraum in der Region finden.

4.6.3 Zuziehen statt zu pendeln

Der Tourismus- und Dienstleistungssektor in der Subregion Lenzerheide bietet viele attraktive Arbeitsplätze (siehe Abbildung 9). Ein Blick auf die Pendlerstatistik (siehe Abbildung 10) zeigt jedoch, dass ein grosser Teil der Arbeitnehmer in diesen Branchen nicht in der Region wohnt, sondern nach Lenzerheide pendelt. Gemäss den Zahlen im Regionalen Raumkonzept Albula verzeichnet die Pendlerbilanz der Subregion Lenzerheide in der Summe fast doppelt so viele Zupendler als Wegpendler. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der heutigen Zupendler in die Region ziehen würde, wenn verfügbarer, bezahlbarer Erstwohnraum zur Verfügung stehen würde.

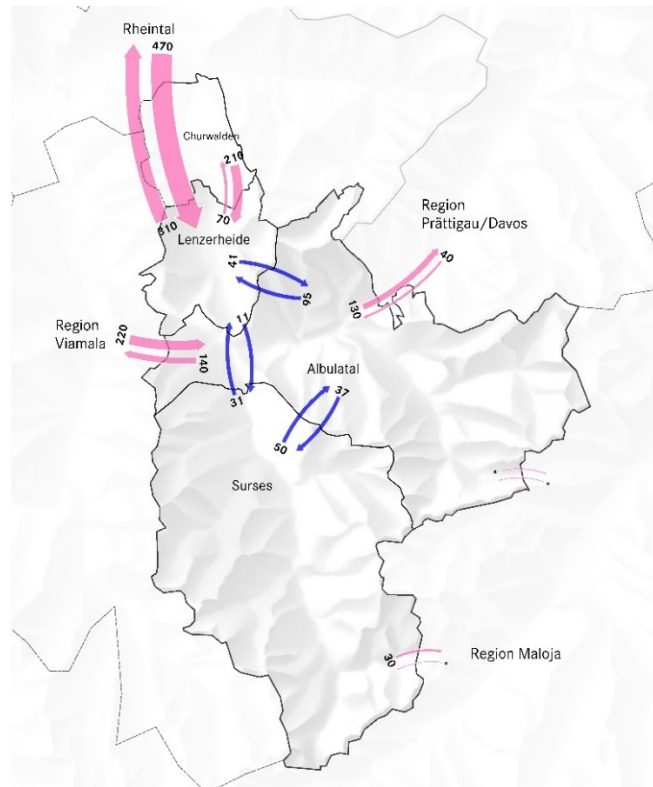


Abbildung 10: Pendlerstatistik Region Albula, (RegRK Albula)

4.6.4 Verdrängungseffekt durch Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beträgt der Zweitwohnungsanteil in Lantsch/Lenz 73,5 Prozent (Anzahl Erstwohnungen: 265 / Anzahl Zweitwohnungen: 733). Die Nachfrage auf dem Zweitwohnungsmarkt bleibt weiterhin hoch. Da jedoch aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden dürfen, richtet sich das Interesse auf die Umnutzung von altrechtlichen Wohnbauten, die in der Nutzung frei sind. Da folglich zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, sinkt der Bestand an verfügbaren Erstwohnungen.

4.6.5 Begrenzte Ausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund ZWG

Wird eine altrechtliche Liegenschaft, die noch über eine Ausnutzungsreserve verfügt, als Zweitwohnung umgenutzt, so darf die Hauptnutzfläche (HNF) um maximal 30 Prozent erweitert werden. Wird das alte Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnung) ersetzt, so musste nach aktueller Rechtslage die HNF stabil bleiben (keine Erweiterung erlaubt). Sobald die Änderung des ZWG vom 15. März 2024 in Kraft tritt, gilt diese Restriktion nicht mehr. Die Einschränkung der möglichen Erweiterungsfläche auf 30% der HNF führt dazu, dass die theoretisch zwar vorhandene Nutzungsreserve auf der betreffenden Parzelle (Differenz zwischen effektiv genutzter und maximal möglicher Ausnutzungsziffer) im Falle einer Umnutzung in eine Zweitwohnung gar nicht bzw. nur zu

einem Teil realisiert werden kann. Die rechnerische Kapazitätsreserve in den bestehenden Bauzonen muss entsprechend reduziert werden.

4.6.6 Auswirkung der Zweitwohnungen über die Einwohnerdichte

Aktuell beträgt die Einwohnerdichte rund 19 EW/ha WMZ. Der Richtwert für ländliche Gemeinden liegt bei 30 EW/ha WMZ. Sowohl auf neue WMZ-Einzonungen als auch auf Rückzonungen wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision verzichtet. Somit wird die Einwohnerdichte nicht sinken. Zudem und in Bezug auf die Erläuterungen bezüglich der Zweitwohnungen ist festzuhalten, dass der Prozentsatz von Zweitwohnungen in der Gemeinde Lantsch / Lenz mit 73% sehr hoch ist. Auf ein Total von 998 Wohnungen im kapazitätsrelevanten Siedlungsgebiet sind 728 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt und nur 265 Wohnungen als Erstwohnung, d.h. ca. 26%. Diese Zweitwohnungen sind einerseits als kapazitätsrelevante Reserve, welche nicht mobilisierbar sind, und grundsätzlich für neue Einwohnende nicht Teil des Erstwohnungsmarkt. Andererseits sind diese kapazitätsrelevanten WMZ im Rahmen der Berechnung der Einwohnerdichte angerechnet. Aus diesem Grund ist die Einwohnerdichte von 19 EW/ ha WMZ zu relativieren bzw. aufgrund dieser speziellen Lage (73% Zweitwohnungen und einer knapp dimensionierten Bauzone) mit einer höheren Einwohnerdichte zu rechnen.

Wenn man bedenkt, dass nur 26% der Wohnungen (Gebäude) Erstwohnungen sind, wird auch nur 26 % der WMZ-Fläche oder 6.75 ha für Erstwohnungen benötigt, so dass die Einwohnerdichte auf 73 EW/ha steigt.

4.7 Zielsetzung bei der Bauzonendimensionierung

Wie die Analyse zeigt (vgl. Kap. 4.5), liegt die mobilisierbare Kapazitätsreserve in der rechtskräftigen Bauzone höher als der Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 7). Die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen fordern grundsätzlich, dass die Bauzonenkapazität an den effektiven Bedarf in den nächsten 15 Jahren angepasst wird (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Im kantonalen Richtplan wurde Lantsch/Lenz als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Bauzone festgesetzt (vgl. Kap. 3.3.1). Diese Festsetzung ist nach wie vor rechtsverbindlich. Die im KRIP formulierten Handlungsanweisungen sehen für Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierten Bauzonen explizit keine Rückzonungen vor, sondern verpflichten sie dazu, Massnahmen zur Verdichtung und zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven zu treffen.

Aufgrund dieser Überlegungen kommt die Gemeinde zu folgenden Zielsetzungen (bzw. daraus folgenden Massnahmen) hinsichtlich der Bauzonendimensionierung:

- Ziel 1: Keine Erweiterungen oder Reduktionen der WMZ**
→ weder Einzonungen noch Rückzonungen von WMZ
- Ziel 2: Massnahmen zur Verdichtung treffen**
→ Erhöhung der Ausnützungsziffern in Wohnzonen (vgl. Kap. 5.2)
- Ziel 3: Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven treffen**
→ Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 5.1)

4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach der Gesamtrevision

Die vorgesehenen Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (vgl. Kap.5.1) und zur Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen (vgl. Kap. 5.2) führen zu einer leichten Erhöhung der Kapazitätsreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

Nach der vorliegenden Gesamtrevision ergibt sich neu eine Kapazitätsreserve von 89 Einwohnern auf den nicht überbauten Parzellen sowie eine Kapazitätsreserve von weiteren 33 Einwohnern auf überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

Gesamthaft betrachtet, besteht somit nach der Revision eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für 122 zusätzliche Einwohner bis 2037. Gegenüber der rechtskräftigen Bauzonenkapazität bedeutet dies eine Zunahme um 67 Personen.

Diese neue Kapazitätsreserve liegt zwar über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 11), steht aber im Einklang mit der Handlungsanweisung aus dem KRIP-S.

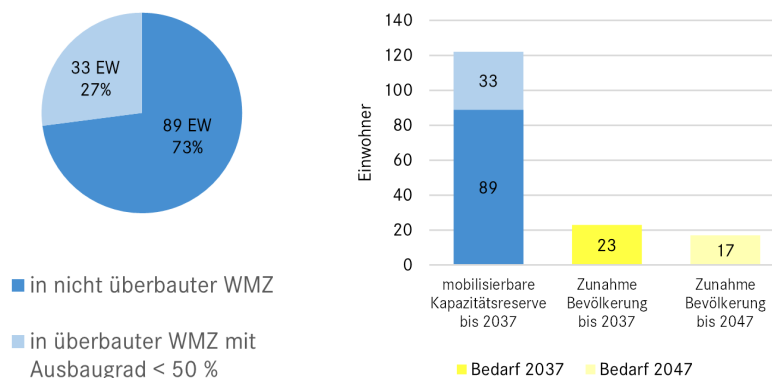


Abbildung 11: Mobilisierbare Kapazitätsreserven nach der Revision und Bedarf bis 2037 bzw. 2047.

Die Kapazitätsreserve innerhalb der überbauten WMZ muss im Lichte des ZWG massiv reduziert werden. Mit einem ZWG-Anteil von 73% reduziert sich auch die mobilisierbare Kapazitätsreserve in der überbauten WMZ linear und beträgt somit

nur 9 EW (= 28% von 33 EW), weil der Zweitwohnungsanteil in der überbauten WMZ 73% beträgt und diese Reserven nicht für Einwohner zur Verfügung stehen (Tendenz steigend).

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der Bauzonendimensionierung im Rahmen der vorliegenden Revision vollbringt die Gemeinde einen Balanceakt zwischen den verschiedenen Interessen, die sich aus den gesetzlichen und planerischen Vorgaben seitens Bund und Kanton einerseits und den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde andererseits ergeben. Durch den Verzicht auf Einzonungen und die konsequenten Baulandmobilisierung wird eine weitere Zersiedlung verhindert und die künftige Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt. Gleichzeitig bleibt dank dem Verzicht auf Rückzonungen das bereits bestehende Entwicklungspotenzial intakt und wird durch die massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen an geeigneten Stellen noch etwas vergrössert. In diesem Sinne ist die Gemeinde überzeugt, mit der vorliegenden Revision eine ausgewogene Lösung gefunden zu haben.

5 Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Ein wichtiges Instrument zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sind Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven. Darunter versteht man ungenutzte/unbebaute Parzellen oder Parzellenteile in der Bauzone, die aus verschiedenen Gründen (Baulandhortung) von den Eigentümern nicht zum Bauen genutzt und so dem Markt vorenthalten werden. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (KRIP, Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden daher an, in der kommunalen Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorzusehen. Diese Massnahmen bestehen aus den folgenden zwei Komponenten:

5.1.1 Neue Artikel im Baugesetz

Der grösste Teil der neuen Regelungen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) zu finden. Zusätzlich braucht es aber im kommunalen Baugesetz ergänzende Bestimmungen. In Lantsch/Lenz wurden die entsprechenden Artikel bereits im Rahmen der Teilrevision Surveglias ins Baugesetz aufgenommen. Kern ist, dass eine Frist definiert wird und die Gemeinde Massnahmen ergreifen kann beim unbenutzten Verstreichen der Frist.

5.1.2 Bezeichnung der betroffenen Parzellen im Zonenplan

Die von der Regelung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) betroffenen Parzellen müssen im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung bezeichnet werden. In der Teilrevision Surveglias wurden bereits zwei Parzellen (Pz. Nr. 210 und 218) entsprechend bezeichnet. Die Festlegung von Bauverpflichtungen im Zonenplan für die restlichen Parzellen in der Gemeinde, die von der Regelung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) betroffen sind, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision. Die betroffenen Parzellen oder Teilparzellen sind im Zonenplan mit einer blauen Schraffur versehen und umfassen gesamthaft eine Fläche von 2ha, verteilt auf 17 betroffene Parzellen oder Teilparzellen.

5.1.3 Kriterien für die Festlegung einer Bauverpflichtung

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Parzelle bzw. eine Teilparzelle mit einer Bauverpflichtung zur Mobilisierung des Baulands belegt wird.

- Die Fläche ist bisher unbebaut, wäre aber eigenständig bebaubar,
- liegt in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ),
- ist baureif. Als baureif gilt eine Parzelle, wenn
 - a) sie erschlossen ist (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) und Erschliessung ohne Folgeplanung gewährleistet
 - b) die Form und die Grösse eine zonengemässe Bebauung zulassen.
- Unbebauter Parzellenteil kann sinnvoll abparzelliert werden (Form, Abmessung)
- Keine legitime Nebennutzung zu bestehender Wohnnutzung vorhanden (Garage, Parkplatz, Gartenbauten, Spielplatz, etc.)
- Normale Gebäude- und Grenzabstände können eingehalten werden (ohne Näherbaurechte)
- Minimale überbaubare, zusammenhängende Fläche von 400m²
- Die Abparzellierung führt auf dem überbauten Parzellenteil nicht zu einer Übernutzung (AZ kann eingehalten werden).
- keine Folgeplanung erforderlich

5.1.4 Baugesetzliche Überbauungsfristen

Abgestützt auf die kantonalen Vorgaben legt die Gemeinde in ihrem Baugesetz die folgenden Überbauungsfristen fest.

- Bei Neueinzonungen: 10 Jahre ab Rechtskraft der Planung;
- Bei bestehenden Bauzonen: 8 Jahre ab Rechtskraft der Planung.

Durch das Projekt der Wohnbaugenossenschaft in Surveglias entstehen in den nächsten drei bis fünf Jahren etwa 25 Wohnungen. Dieses Projekt wird ein Bevölkerungswachstum auslösen. Die Gemeinde entschied sich daher für eine Mobilisierungsfrist von acht Jahren für die verbleibenden unbebauten Parzellen. Die Idee dahinter ist, dass die Entwicklung auf diesen Parzellen erst dann in die Gänge kommt,

wenn das Projekt in Surveglas abgeschlossen ist. Damit verteilt sich die Entwicklung gleichmässiger über die gesamte Planungsperiode und es erfolgt eine natürliche Etappierung, wodurch die Entwicklung harmonisch und stetig verläuft.

5.1.5 Handlungsoptionen der Gemeinde bei Nichteinhaltung

Kommt die Grundeigentümerschaft der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht erfolgt mittels anfechtbarer Verfügung und ist an Bedingungen geknüpft. So muss die Gemeinde etwa ein überwiegendes öffentliches Interesse und eine Nachfrage nach Baugrundstücken nachweisen können.

Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge des Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

Wo welche Massnahme zum Zuge kommt, wird erst nach unbenutztem Ablauf der Frist entschieden.

5.2 Ausnützungsziffer

Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, werden die Ausnützungsziffern (AZ) in den Wohnzonen angepasst. Statt durch Neueinzonungen weiter in die Fläche zu wachsen, soll durch die Anpassung der Ausnützungsziffer das Entwicklungspotenzials in den bestehenden Wohnzonen vergrössert werden und eine Nachverdichtung in Form von Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzneubauten begünstigt werden. Von der Massnahme betroffen sind die folgenden Zonenarten:

- Wohnzone 2: AZ wird auf 0.5 festgelegt;
- Wohnzone 3: AZ wird auf 0.7 festgelegt;
- Wohn- und Gewerbezone: AZ wird auf 0.8 festgelegt.

5.3 Reduktion der Grenzabstände

Durch die Anpassung der Ausnützungsziffern (vgl. Kap. 5.2) werden in den Wohnzonen grössere Baukörper möglich, womit das Ziel einer Nachverdichtung angestrebt wird. Damit dieses grössere Ausnützungspotenzial auch tatsächlich umsetzbar wird und nicht situationsbedingt durch einzuhaltende Grenzabstände limitiert wird, werden die Grenzabstände in den Wohnzonen entsprechend reduziert, um eine flexiblere Bebauung der Parzellen zuzulassen. Von der Massnahme betroffen sind die folgenden Zonenarten:

- Wohnzone 2
 - o Kleiner Grenzabstand wird von 4 Meter auf 3 Meter reduziert;
 - o Grosser Grenzabstand wird von 8 Meter auf 6 Meter reduziert;
- Wohnzone 3
 - o Kleiner Grenzabstand wird von 4 Meter auf 3 Meter reduziert;
 - o Grosser Grenzabstand wird von 8 Meter auf 6 Meter reduziert;
- Wohn- und Gewerbezone
 - o Kleiner Grenzabstand wird von 5 Meter auf 4 Meter reduziert;
 - o Grosser Grenzabstand wird von 10 Meter auf 8 Meter reduziert.

Zu beiden Massnahmen ist ergänzend zu erwähnen, dass die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen nicht verändert werden. Damit ist sichergestellt, dass die räumlichen Auswirkungen quartierverträglich bleiben.

5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Der Kantonale Richtplan (Kap. 5.2-12) gibt vor, dass die Gemeinden in ihren Baugesetzen Mindestdichten festlegen und gleichzeitig sicherstellen müssen, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden. Die entsprechenden Regelungen wurden im Rahmen der Teilrevision Surveglias eingeführt (vgl. Kap. 1.4). Die haushälterische Bodennutzung stellt sicher, dass die Mindestdichte erzielt werden kann, wobei eine Etappierung zulässig ist. Die zeitliche Realisierung liegt somit in den Händen der Bauherrschaft.

6 Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Abgabepflichtig sind die Eigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein (vgl. Abbildung 12):

- Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.
- Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG).

- Vom so bestimmten Mehrwert sind gemäss Art. 19p KRG mindestens 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Davon fliessen 75 Prozent in den kantonalen Fonds und die übrigen 25 Prozent in den kommunalen Fonds.
- Die Gemeinden können den Mehrwertabgabesatz auf maximal 50 Prozent erhöhen. Lantsch/Lenz hat sich gegen eine Erhöhung entschieden und die Abgabesätze wie folgt festgelegt:
 - o bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
 - o bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht 20% des Mehrwerts.
- Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die definitive Festlegung, für welche Grundstücke keine Abgabe nötig ist, erfolgt mit dem Gutachten des AIB.
- Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassende Veranlagungsverfügung steht jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen.
- Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

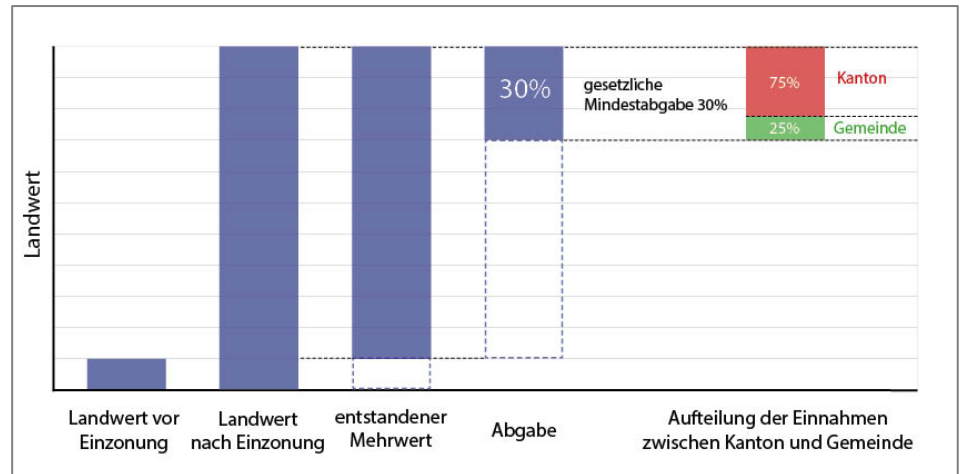


Abbildung 12: Funktionsweise der Mehrwertabgabe und Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinde

6.1 Mehrwerte in der vorliegenden Revision

Da im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision – abgesehen von ein paar Bereinigungen – keine relevanten Einzonungen vorgesehen sind, werden voraussichtlich nur geringfügige Mehrwertabgaben fällig. Die entsprechenden Gutachten werden beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben.

7 Anpassungen am Zonenplan

7.1 Bauzonen

7.1.1 Hotelzone

Das Hotel Sarain befindet sich derzeit in der Wohn- und Gewerbezone (Parzelle Nr. 68). Der Betrieb umfasst einen öffentlichen Restaurationsbetrieb sowie 26 Hotelzimmer. In der Wohn- und Gewerbezone werden die Bestimmungen hinsichtlich Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen bereits voll ausgeschöpft. Um langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen und die Hotelbetten zu erhalten, soll die Parzelle Nr. 68 in Absprache mit der Eigentümerschaft in die Hotelzone umgezont werden.

7.1.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Umzonung Kirchplatz

Die Parzellen Nr. 307 und 308 bilden den «Kirchplatz» und werden als Parkplatz genutzt. Sie sind im Eigentum der Gemeinde und aktuell der Dorfzone zugeordnet. Im KRL wurde definiert, dass der Kirchplatz als öffentlicher Raum aufgewertet werden soll. Daher werden diese Parzellen im Umfeld der Kirche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Einzonung für Molok-Standort Tgampi Dameaz

Im Herbst 2020 wurden an der Strasse Tgampi Dameaz auf Höhe Curzoin (auf der Parzelle Nr. 191 auf der Nordseite der Strasse) mehrere Moloks realisiert. Dieses Projekt lag im Wald und umfasste darum eine Rodung, deren Fläche in den Zonenplan übernommen wurden. Die Fläche der Moloks soll nun der ZöBA zugewiesen werden. Entsprechend wird auch die Waldfeststellung korrigiert.

Umzonung für Molok-Standort beim Volg

An der Gemeindeversammlung vom 31.03.2022 beschloss die Stimmbevölkerung ein neues Entsorgungskonzept. Dieses sieht statt 9 nur noch 5 Standorte für Sammelstellen vor. Die Umsetzung ist bereits erfolgt. Vier Standorte im Dorf wurden im Frühjahr 2022 aufgehoben. Einer der zentralen Standorte befindet sich bisher an der Strasse Davos Larisch hinter dem Volg. Aufgrund eines Bauprojekts muss dieser Standort aufgehoben werden. Als Ersatzstandort ist die Parzelle Nr. 167 vorgesehen. Das Bauprojekt für die Installation einer neuen Sammelstelle mit Moloks liegt vor. Die Parzelle Nr. 167 wird darum von der Dorfzone in die ZöBA umgezont.

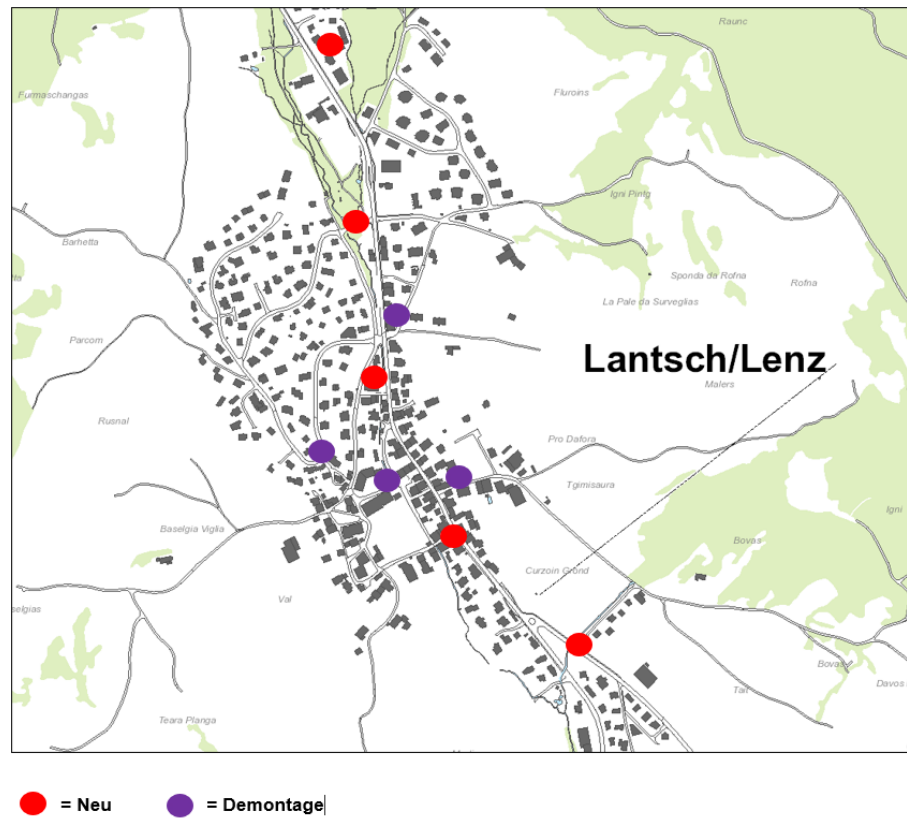


Abbildung 13: Übersichtsplan zum neuen Entsorgungskonzept mit den Standorten der Sammelstellen

7.1.3 Zone für Gärten

Da die Abgrenzung der Bauzonen nicht immer mit den Parzellengrenzen übereinstimmt, gibt es an der Peripherie des Siedlungsgebiets diverse Liegenschaften, die teils in der Bauzone und teils in der Landwirtschaftszone liegen. Manche Eigentümer haben auf jenem Teil ihrer Parzellen, die der Landwirtschaftszone angehören, Gärten angelegt. Aus rechtlicher Sicht wäre eine Gartennutzung in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Da in diesen Situationen eine landwirtschaftliche Nutzung jedoch unrealistisch ist und Gartennutzungen grundsätzlich eine legitime Nebennutzung des Wohnens darstellen, werden diese Flächen neu in die Zone für Gärten (eine eingeschränkte Bauzone) eingezont, um die Situationen rechtlich zu klären. Die Erstellung von Wohnnutzung ist in diesen Zonen nicht zulässig. Kleine Bauten mit einem Volumen von bis zu 5m³ sind zulässig (Gartengeräte).

7.2 Weitere Zonen

7.2.1 Spielplatzzone

Die überlagernd ausgeschiedene Spielplatzzone Curzoin nördlich des vorgängig erwähnten Molok-Standorts (vgl. Kap. 7.1.2) wird vergrössert und bis zur ZöBA ausgeschieden.

7.2.2 Zone für Grünflächen

Zwei Bauzonenflächen (vgl. nachfolgende Tabelle) werden neu der Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG zugewiesen.

Parzelle	Zone rechtskräftig	Grund
298	Dorfzone	grundbuchliches Hochbauverbot
555	Dorfzone	Tatsächliche Nutzung

7.2.3 Materialablagerungszone

Der Bereich der Materialablagerungszone auf der Parzelle Nr. 1194 im Gebiet Val la Fola ist vollständig revitalisiert. Aus diesem Grund wird die überlagernd ausgeschiedene Materialablagerungszone aufgehoben. Da dies die einzige Materialablagerungszone im Gemeindegebiet ist, wird die Zone auch aus dem Baugesetz gestrichen.

7.2.4 Wintersportzone Skilift

Die rechtskräftige Wintersportzone beim Skilift ist äussert grosszügig ausgeschieden. Sie wird daher auf den für den Wintersport effektiv genutzten Korridor entlang des Skilifts verkleinert.

7.2.5 Golfplatz

Im Bereich des Golfplatzes sollen diverse Bereinigungen vorgenommen werden:

Bereich	Bereinigung
Nördlicher Abschluss Golfplatz	Begrenzung Golfplatzzone auf tatsächliche Golfnutzung
Ökonomiegebäude	Abgrenzung zum Wald
Bahn im Süden	Abgrenzung zum Wald

7.2.6 Campingzone

Der Campingplatz Sozas gehört aktuell der Landwirtschaftszone an und wird von der Campingzone überlagert. Der Campingplatz wird neu der Campingzone in der Grundnutzung zugeordnet.

7.3 Schutzzonen

7.3.1 Archäologiezonen

Die archäologischen Schutzobjekte wurden gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes vom 11. April 2023 im Zonenplan übernommen.

7.3.2 Freihaltezone

In einem Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1960 wurde im Umfeld der Kapelle St. Cassian ein (beschränktes) Bauverbot in dem Sinne festgelegt, dass «alle Pläne und Projekte für Bauten und Bauvorhaben, welche in dieser Zone errichtet werden wollen, vorerst zur Genehmigung an die Heimatschutzkommission des Kantons Graubünden vorgelegt werden müssen». Um das damit zum Ausdruck gebrachte Schutzinteresse auch in der Nutzungsplanung sichtbar zu machen, wird im Bereich des Bauverbots gemäss Dienstbarkeitsvertrag eine Freihaltezone ausgedehnt.

7.3.3 Landschaftsschutzzone

Neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden

- die Hecken- und Terrassenlandschaft (KRIP-Objekt 05.LK.07) im Gebiet Zurteil östlich des Dorfes
- das Gebiet Sanaspans (KRIP-Objekt 05.LS.03)

Unverändert beibehalten wird die Landschaftsschutzzone Bot da Loz (Festsetzung, KRIP-Objekt 05.LS.06).

7.3.4 Naturschutzzone

Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der Vorprüfung wurden die bestehenden Naturschutzzonen überprüft und mit dem kantonalen Biotop-Inventar abgeglichen sowie alle Inventar-Objekte einzeln kontrolliert. Grundsätzlich wurde für alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung eine Naturschutzzone festgelegt. Wo nötig wurden unpräzise Abgrenzungen der Naturschutzzone an die effektive Form der Inventar-Objekte angeglichen bzw. neue Naturschutzzone festgelegt. Bei Inventar-Objekten von lokaler Bedeutung liegen in der Regel Bewirtschaftungsverträge vor. Einige Objekte befinden sich im Bereich des Waldes. Für das Objekt Nutatsch (Objekt-Nr. FM-14069) von lokaler Bedeutung liegt kein Bewirtschaftungsvertrag vor und es liegt ausserhalb des Waldes. Die Kartierung stammt von 1987 und bei der Kartierung zum Vernetzungsprojekt 2005 wurde es nicht kartiert.



Abbildung 14: Objekt Nutatsch (Objekt-Nr. FM-14069), Foto vom 26. Mai 2024

Es handelt sich um eine Mähwiese und die Vegetation deutet nicht auf eine typische Flachmoorvegetation hin (Abbildung 14).

Für Objekte lokaler Bedeutung wurde auf die Festlegung einer Naturschutzzone verzichtet, da deren Erhalt ausreichend gesichert ist.

7.3.5 Trockenstandortzone

Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der Vorprüfung wurden die bestehenden Trockenstandortzonen überprüft und mit dem kantonalen Biotop-Inventar für Trockenwiesen und- weiden (TWW) abgeglichen sowie alle Inventar-Objekt einzeln kontrolliert. Grundsätzlich wurde für alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung eine Trockenstandortzone festgelegt. Wo nötig wurden unpräzise Abgrenzungen der Trockenstandortzone an die effektive Form der Inventar-Objekte angeglichen bzw. neue Trockenstandortzonen festgelegt. Bei Inventar-Objekten von lokaler Bedeutung wurde auf die Festlegung einer Trockenstandortzone verzichtet, da deren Erhalt durch Bewirtschaftungsverträge ausreichend gesichert ist. Ausserdem liegen einige Objekte im Wald.

7.3.6 Grundwasser- und Quellschutzonen

Die Schutzzonen für die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Lantsch/Lenz wurden durch den Geologen Christian Böhm aus Chur neu beurteilt. Die aktualisierten Daten liegen seit Frühling 2023 vor. Die Grundwasser- und Quellschutzonenausscheidung in der vorliegenden Revision wurde auf dieser Grundlage vorgenommen.

7.3.7 Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft. Das angepasste Gesetz beinhaltet die Pflicht, für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Kantone sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in allen Gemeinden festgelegt werden.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Der Erlass einer Baugesetzesbestimmung ist nicht erforderlich, da der Grosse Rat in der Oktobersession 2018 den neuen Art. 37a (Gewässerraumzone) ins KRG aufgenommen und diesen mit Art. 107 Abs. 2 lit. 3 KRG für unmittelbar anwendbar erklärt hat.

Die Gewässerräume in der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde 2018 erarbeitet und im Februar 2019 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der

Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 13. Juni 2019. Auf dessen Basis wurden folgende Änderung durchgeführt:

- Die Gerinnesohlenbreite und der minimale Gewässerraum für den Rain digl Lai wurden überarbeitet.
- Der Gewässerraum wurde auf Höhe der Parzelle Nr. 164, auf dem Abschnitt ohne Ausdolung, ausgeschieden.
- Der Gewässerraum wurde auf der Parzelle Nr. 65, wo das Gewässer zwar im Wald verläuft, aber an die Wohn- und Gewerbezone angrenzt, ausgeschieden.

Auf Basis des Vorprüfungsberichtes zur Gesamtrevision vom 11. April 2023 wurde zudem noch folgende Änderung durchgeführt:

- Ergänzung der Gewässerraumzonen bei teilweise ausgedoltem Gewässer auf den Parzellen Nr. 62 und 537

Die Gewässerräume gemäss Vorprüfungsvorlage mit den obigen Anpassungen wurden als Gewässerraumzone in die Zonenpläne übernommen.

7.3.8 Wald- und Wildschonzone

In Lantsch/Lenz bestehen bisher keine Wald- und Wildschonzone. Aktuell sind jedoch diesbezügliche Abklärungen im Gange. Die Festlegung erfolgt jedoch über das Jagdgesetz und ist daher nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision.

7.3.9 Waldumriss

Für die Revision wurde der aktualisierte Waldumriss des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) berücksichtigt. Entsprechend dem Waldumriss wurden neue Waldflächen dem Wald zugewiesen bzw. nicht mehr bestehende Waldflächen in eine geeignete Grundnutzungszone umgezont. Weiter wurde die Forstwirtschaftszone aufgehoben und durch die Grundnutzung Wald ersetzt.

8 Genereller Gestaltungsplan

8.1 Objektschutz

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält eigentümergebundene Festlegungen zum Schutz des Ortsbilds. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit sind folgende Grundlagen von Bedeutung:

- **Inventar der schützenswerten Ortsbilder** der Schweiz (ISOS)
Lantsch/Lenz hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (vgl. Kap. 3.8.2)
- **Inventar der kantonalen Denkmalpflege** über die schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (vgl. Kap. 3.8.3) (definitive Version vom 02. Oktober 2018); mit fünf Schutzkriterien
- **Grundbucheinträge** zu kantonal oder national geschützten Einzelbauten

Die räumlichen Festlegungen wurden anhand der vorliegenden Grundlagen überarbeitet. Bei der Zuteilung der Objekte zu einer Schutzkategorie wurde folgendes Vorgehen angewendet:

<i>Bauten unter Kantons- oder Bundeschutz (NHG/KNHG)</i>	▶ Geschütztes Gebäude gemäss kantonalen Verfügung (orientierender Inhalt im GGP)
<i>Sakralbauten</i>	▶ Geschütztes Kulturobjekt (Art. 54 BauG/Art. 44 KRG)
<i>Inventarliste der Denkmalpflege mit Bewertung von 4 oder mehr</i>	▶ Erhaltenswerte Bauten und Anlagen (Art. 53 BauG)

Als «geschützte Gebäude gemäss kantonalen Verfügung» werden als orientierender Inhalt im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 bezeichnet: GVG-Nr. 12 (Parzelle 414), GVG-Nr. 29 (Parz. 358), GVG-Nr. 58 (Parz. 249), GVG-Nr. 108 (Parz. 459), GVG-Nr. 133 (Parz. 822), GVG-Nr. 13 (Parz. 413), GVG-Nr. 49 (Parz. 700), GVG-Nr. 11 (Parz. 415), GVG-Nr. 90 (Parz. 433), GVG-Nr. 85 (Parz. 328), GVG Nr. 97 (Parz. 309).

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die kommunale Bauberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.

Eine Übersicht zum Umgang mit allen Objekten im Inventar der Denkmalpflege ist im Anhang zu diesem Bericht zu finden (vgl. Anhang 1).

8.2 Baulinien Typ C

Die Stellung der Bauten entlang der Voia Principala im Dorfkern ist prägend für das Ortsbild von Lantsch/Lenz. Um diese charakteristische Stellung zu sichern, werden der Strasse zugewandte Fassaden von nahe an der Strasse stehenden Gebäuden mit Baulinien des Typs C markiert. Ausgenommen sind Bauten, die bereits über eine Objektschutzfestlegung verfügen (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), da diese sowieso nicht entfernt werden dürfen. Die Baulinien des Typs C stellen grundsätzlich sicher, dass die Fassadenlinie eines Ersatzneubaus auf der Baulinie anzuordnen ist. Abweichungen von 1 Meter sind zulässig. Um eine gewisse Flexibilität zuzulassen, darf die Baubehörde in Ausnahmefällen Abweichungen von bis zu 2.5 Meter zulassen. Als Ausnahmefälle gelten Situationen, in denen die Verkehrssicherheit, die Erschliessung einer Liegenschaft oder ein vergleichbarer Zweck nicht ohne eine stärkere Abweichung von der Baulinie gewährleistet werden kann.

8.3 Bereich Bewilligungspflicht Solaranlagen

Gemäss Art. 18a RPG sind «genügend angepasste» Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich bewilligungsfrei. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Baubehörde zu melden. Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmäler von nationaler oder kantonaler Bedeutung stets einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmal von kantonaler Bedeutung gilt die gemäss ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesenen Ortsteile. Um diese Bestimmung nachvollziehbar zu machen, sei es für Bauherrschaften oder die Baubehörde, wird im Dorfkern neu ein Bereich mit Bewilligungspflicht für Solaranlagen ausgeschieden. Die Abgrenzung dieses Bereichs entspricht dem Bereich, der im ISOS dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugewiesen ist.

8.4 Baubereich

Die Anordnung von Betriebsgebäuden auf dem Golfplatz sowie auf den beiden Campingplätzen Sozas und St. Cassian wurde bislang mit einem «Überbauungsperimeter» geregelt. Die Überbauungsperimeter bei den Campingplätzen bleiben vorerst unverändert in Kraft.

Der Überbauungsperimeter beim Golfplatz wird im Rahmen der vorliegenden Revision durch einen Baubereich abgelöst. Dieser wird gegenüber dem bisherigen Überbauungsperimeter um 228 m² nach Südwesten erweitert, damit er auch den inzwischen abgeschlossenen Erweiterungsbau beim Golfrestaurant umfasst.

8.5 Hochbauverbot bei Schulhaus

Das rechtskräftige Hochbauverbot im Bereich Curzoin/Schulareal ist nicht nur über die Freiflächen, sondern auch über die Schulgebäude ausgeschieden. Um diesen Konflikt zu beheben, wird das Hochbauverbot über der Schulanlage aufgehoben.

Das Hochbauverbot über der Freifläche Curzoin bleibt unverändert bestehen.

8.6 Geschützte Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind über das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt. Zur Entfernung von Hecken oder Feldgehölzen ist nach einer Publikation und der Schaffung von Ersatz eine Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erforderlich. Die im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan verzeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze entsprechen vielfach nicht mehr dem aktuellen Bestand, wie Kontrollen mit dem Luftbild ergaben. Aus diesem Grund wurden in der vorliegenden Revision die festgelegten Hecken, Feld- und Ufergehölze im Generellen Gestaltungsplan aufgehoben.

9 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde komplett überarbeitet. Aufgrund der zahlreichen Anpassungen werden die bisherigen Festlegungen ersetzt. Im Wesentlichen wurden die folgenden Änderungen vorgenommen.

9.1 Verkehr

Beim Generellen Erschliessungsplan für den Bereich Verkehr wurden folgende Punkte kontrolliert.

- Überprüfung sämtlicher Festlegungen;
- Abgleich der Fuss-, Velo-/Bike- und Freizeitwege mit kantonalen Inventaren;
- Vereinheitlichung Strassentypen: Sammel- und Erschliessungstrassen in Gemeindegut neu als Sammelstrassen bezeichnet;
- Neue Strassentypen «Zufahrt Einzelobjekt» und «Private Erschliessungstrassen» für Strassen in Privateigentum, die Bauzonen erschliessen;
- Aktualisierung der Land- und Forstwirtschaftswege;
- Technische Bereinigungen;
- Verzeichnung fehlender Parkplätze, Bushaltestellen, etc.

9.1.1 Parkierung Tschividains

Rund 350 Meter nördlich des Campingplatzes St. Cassian befindet sich auf der Ostseite der Kantonsstrasse die Einmündung einer Forststrasse, welche von Wandern, Spaziergängern und Eigentümern der Siedlung Tschividains als Parkplatz genutzt wird. Diese informelle Parkplatznutzung liegt auf einer Fläche, die als Wald definiert ist und steht somit in Konflikt mit der Waldgesetzgebung. Zusammen mit dem Tiefbauamt und dem AWN wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Situation zu regeln. Zur Lösung des Problems einigte man sich darauf, für den Bereich ein Rodungsgesuch einzureichen und den Parkplatz im Generellen Erschliessungsplan zu bezeichnen. Die Bewilligung dieses Parkplatzes soll an gestalterische Auflagen geknüpft werden. Beispielsweise sollte mit einer Umzäunung eine weitere Ausdehnung der Parkierungsfläche unterbunden werden und die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung durch Einhaltung der Sichtweiten sichergestellt sein.

9.2 Ver- und Entsorgung, Energie

Der neu entworfene GEP Ver- und Entsorgung basiert auf dem aktuellen Leitungskataster der Gemeinde Lantsch/Lenz. Übernommen wurden Leitung und Anlagen in öffentlichem Besitz gemäss Leitungskataster sowie die weiteren Anlagen gemäss Angabe der Fachplaner. Ausserdem enthält er die bewilligten Beschneidungsflächen inkl. der dazugehörenden Leitungen beim Skilift und beim Biathlonzentrum.

10 Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde zuletzt im Jahr 2009 grundlegend überarbeitet und am 4. Mai 2010 von der Regierung genehmigt. Seither wurden im Rahmen von Teilrevisionen diverse Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird auch des Baugesetz gesamthaft revidiert, um angesichts der diversen Änderungen und Ergänzungen, die seit der letzten Gesamtrevision hinzugekommen sind, wieder eine bereinigte und durchgehend nummerierte Artikelstruktur zu schaffen.

10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Die Systematik entspricht dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR).

10.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Lantsch/Lenz berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

10.3 Anpassungen an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und zur Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Auf Festlegungen zu Themen, die in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt sind, wird im kommunalen Baugesetz verzichtet. Wo nötig, wird auf relevante Artikel in der übergeordneten Gesetzgebung verwiesen.

Im Rahmen der Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) im Jahr 2019 wurden die Gemeinden verpflichtet, kommunale Regelungen zu folgenden Themen in ihrem Baugesetz aufzunehmen:

- Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung);
- Haushälterische Bodennutzung (Mindestdichte);
- Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe).

Die kommunalen Regelungen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) sowie zur haushälterischen Bodennutzung (Mindestdichte) wurden bereits im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision Surveglias (vgl. Kap. 1.4) ins Baugesetz aufgenommen. Die Teilrevision Surveglias beinhaltete eine Umzonung mit dem Ziel, die Voraussetzungen für ein konkretes Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz zu schaffen. Es galt daher sicherzustellen, dass im

Hinblick auf die Baubewilligung die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene (Baugesetz) bereits mit jenen auf kantonaler Ebene (KRG) übereinstimmten. Darum wurden die entsprechenden Regelungen zur Baulandmobilisierung und zur Mindestdichte bereits zu diesem vorgezogenen Zeitpunkt in das Baugesetz aufgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Lantsch/Lenz ihrer verbleibenden Verpflichtung nach und nimmt nun auch die erforderlichen Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) in ihrem Baugesetz auf.

10.4 Weitere wichtige Inhaltliche Änderungen

Neben den inhaltlichen Änderungen, die aufgrund von Neuerungen in der übergeordneten Gesetzgebung vorgenommen werden müssen (vgl. Kap. 10.3), ergeben sich aus Veränderungen in der übergeordneten Gesetzgebung die folgenden wesentlichen Änderungen bzw. Neuerungen am Baugesetz:

Allgemeines

- Der Artikel für den Kommunalen Richtplan wird gestrichen und ersetzt durch einen Artikel zum Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL)

Zonenplan

- Anpassungen der Massvorschriften im Zonenschema (vgl. Kap. 5.2 und 5.3)
- Bestimmungen zu neuen Zonenarten:
 - o Hotelzone (vgl. Kap. 7.1.1)
 - o Zone für Gärten (vgl. Kap. 7.1.3)
- Aufhebung der Materialablagerungszone (vgl. Kap. 7.2.3)

Genereller Gestaltungsplan

- Neuer Artikel zum Hochbauverbot
- Neuer Artikel zu Bereich «Bewilligungspflicht für Solaranlagen» (vgl. Kap. 8.3)
- Neuer Artikel zum Baubereich
- Vereinfachung der Schutzkategorien im Bereich Objektschutz (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
- Regelungen zu Baulinien Typ C (vgl. Kap. 0)

Kommunale Bauvorschriften

- Löschen der Artikel zur Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, da diese mit dem neuen eidg. Zweitwohnungsgesetz nicht mehr benötigt werden. In Art. 97 (Inkrafttreten) wird geregelt, dass bestehende Erstwohnungsverpflichtungen weiterhin in Kraft bleiben.

Chur, 27.10.2023/2.4.2024/16.8.2024, Stauffer & Studach AG

Anhang 1

Objekte im Inventar der kantonalen Denkmalpflege und ihre Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan (Vorgehen bei Zuteilung zu Schutzkategorie vgl. PMB Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Typ	Wert	Schutzstatus rechtskräftig	Schutzstatus Revision
	265	Brunnen	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
10	418	Wohnhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
11	415	Wohnhaus Tgesa Müller	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
12	414	Wohnhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
13	413	Wohnhaus Tgesa Ardüser	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
25	379	Wohnhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
26	559	Wohnhaus Tgesa Amilcar	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
28	359	Wohnhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
29	358	Wohnhaus Stgesa digl scrivant Toni	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
32	354	Stallscheune	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
33	355	Wohnhaus Tgesa Schlegel	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
40,	344,	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
40A	347	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
49	700	Kapelle S. Cassian	5	Geschütztes Kulturobjekt	Geschütztes Kulturobjekt
51	192	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
55	246	Ökonomiegebäude	4	Kein Schutzstatus	Das Gebäude wurde abgerissen
56	172	Wohnhaus Haus Brassier	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
56A	173	Wohnhaus Haus Brassier	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
57	247	Wohnhaus Ehem. Färberei	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
58	249	Waschhaus/Backhaus	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
67	263	Wohnhaus Ehem. Zollhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
80	325	Wohnhaus Tgesa Gronda	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus

85	328	Wasch- und Backhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
88A	403	Transformatorstation	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
90	433	Wohnhaus Tgesa Willi	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
97	309	Wohnhaus Tgesa Pravenda	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
98	299	Stallscheune Clavo Pravenda	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
104	293	Wohnhaus Tgesa La Tor	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
108	459	Kath. Kirche S. Antoni da Padua	5	Geschütztes Kulturobjekt	Geschütztes Kulturobjekt
110	267	Schulhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
119	271	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
120	272	Wohnhaus	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
133	822	Kath. Kirche Nossamadonna	5	Geschütztes Kulturobjekt	Geschütztes Kulturobjekt
176	134	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus

Kommentar zur Spalte «Wert»: Die Zahl in der Spalte Wert gibt an, wieviele der folgenden fünf Auswahlkriterien erfüllt sind.

Fünf Auswahlkriterien

O: Ortsbildprägende Bedeutung (hoher Lagewert)

H: Historische Bedeutung (sozialgeschichtliche Relevanz, Zeitzeuge, Erinnerungswert betreffend historischer Ereignisse oder Personen und Seltenheitswert)

A: Architektonische Bedeutung (typologischer, architekturgeschichtlicher oder baukünstlerischer Wert)

S: Bedeutende historische Bausubstanz

U: Charakteristische Umgebung (wertvolle, für die Wirkung des Objekts relevante Umgebung)

Anhang 2

Publikationstext 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe 3. November bis 11. Dezember 2023



eKAB-Nr.: 00.089.913

Stelle: Gemeinde Lantsch/Lenz

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Veröffentlicht: 02.11.2023

Gemeinde Lantsch/Lenz - Öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung (mit Informationsaufgabe Rodungsgesuch) mit Einspracheaufgabe Waldfeststellung

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Lantsch/Lenz statt. Zur Information wird gleichzeitig das dazu erforderliche Rodungsgesuch aufgelegt.

Gleichzeitig erfolgt in Anwendung von Art. 11 des kant. Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des eidg. Waldgesetzes (WaG) die öffentliche Auflage der von den zuständigen Forstorganen festgestellten und vermessenen Waldgrenze im Bereich Bauzone/Wald.

Gegenstand: Ortsplanungsrevision

Auflageakten:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Auflageakten Waldfeststellung:

Die festgestellten Waldgrenzen sind im Zonenplan 1:2000 speziell bezeichnet.

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht



Kantonsamtsblatt

Fegl uffizial

Foglio ufficiale

- Rodungsgesuch (zur Information)

Auflagefrist: 3. November 2023 bis 11. Dezember 2023

Auflageort / -zeit: Gemeindekanzlei während den Kanzleistunden / Webseite der Gemeinde

Informationsveranstaltung:

Am Freitag, den 10. November 2023 um 20:00 Uhr, findet in der Sala sot igl Tez eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Sprechstunden:

Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros stehen für individuelle Fragen im Rahmen von Einzelgesprächen zur Verfügung. Eine telefonische Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung ist zwingend (Telefon 081 659 01 01). Die Sprechstunden finden statt am:

- Samstag, 11.11.2023, ab 08.00 Uhr
- Mittwoch, 15.11.2023, ab 17.00 Uhr
- Samstag, 25.11.2013 ab 08.00 Uhr

Vorschläge und Einwendungen:

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Informationsauflage Rodungsgesuch:

Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuches nach Art. 5 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) mit Eröffnung der Einsprachefrist findet erst zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur ortsplanerischen Beschwerdeauflage nach Art. 101 Abs. 1 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) statt. Die entsprechende Publikation wird gleichzeitig wie die Publikation der Gemeindeabstimmung über die Ortsplanungsrevision erfolgen.

Einsprachen gegen die Waldfeststellung:

Gegen die im Zonenplan speziell bezeichneten Waldgrenzen kann innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Ringstrasse 10, 7001 Chur, Einsprache erhoben werden. Ohne Einsprache tritt die Waldfeststellung in Kraft.

Fragen zu den Waldfeststellungen:

Für Fragen steht das Amt für Wald und Naturgefahren, Region 4 Mittelbünden / Moesano Tel. 081 257 50 20, zur Verfügung

Gemeinde Lantsch/Lenz

Anhang 3

Publikationstext 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe 12. April bis 13. Mai 2024



eKAB-Nr.: 00.100.436

Stelle: Gemeinde Lantsch/Lenz

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Veröffentlicht: 12.04.2024

Gemeinde Lantsch/Lenz – Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Lantsch/Lenz statt.

Gegenstand: Ortsplanungsrevision

Auflageakten:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Rodungsgesuch (zur Information)

Auflagefrist: 12. April bis 13. Mai 2024

Auflageort / -zeit: Gemeindekanzlei Lantsch/Lenz während den üblichen offiziellen Öffnungszeiten / Webseite der Gemeinde.

Vorschläge und Einwendungen:

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.



Kantonsamtsblatt

Fegl uffizial

Foglio ufficiale

Bundesinventare: Anhörung zur genauen Abgrenzung der inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung: In Bezug auf die Biotope von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Festlegung der Trockenstandortzonen die genaue Abgrenzung der Objekte erfolgt. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten oder dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe gilt als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV).

Informationsaufgabe Rodungsgesuch und Einsprachemöglichkeit gegen die

Waldfeststellung: Diese erfolgten bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Gemeinde Lantsch/Lenz

<https://www.lantsch-lenz.ch>

Anhang 4

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2024



Protokoll Nr. 12/2022-2024 – Gemeindeversammlung

Dienstag, 27.08.2024, 20.00 Uhr, Turnhalle, Schulhaus Lantsch/Lenz

Vorsitz	Gemeindepräsident Simon Willi
Protokoll	Gemeindeganzreiber Vitus Demont
Anwesend	63 Stimmberechtigte anwesend, Stimmbeteiligung 15.40 %
Stimmenganzler	Claudia Ulber, Paul Nadig

1.	Begrüssung und Wahl zweier Stimmenganzler
2.	Gesamtrevision Nutzungsplanung
3.	ARA Tiefencastel. Neubau Blockheizkraftwerk; Kreditgesuch CHF 240'000
4.	Neubau Güterstrasse Curzoin Grond, Kreditgesuch CHF 240'000
5.	Anträge Näherbaurechte:
5.1.	Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Wärmepumpe
5.2.	Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Wärmepumpe
5.3.	Anne-Rose Simeon, Parz. 512, Sumvoi 22, Näherbaurecht Wärmepumpe
6.	Informationen Gemeindevorstand
7.	Varia

Trakt. 1 Begrüssung und Wahl zweier Stimmenganzler

Pünktlich eröffnet Gemeindepräsident Simon Willi die Gemeindeversammlung. Er stellt fest, dass die Einladung mit der Traktandenliste rechtzeitig erfolgte.

Als Stimmenganzler schlägt der Gemeindepräsident Claudia Ulber und Paul Nadig vor. Weitere Vorschläge erfolgen nicht.

Einstimmig werden Claudia Ulber und Paul Nadig als Stimmenganzler gewählt.

Trakt. 2. Gesamtrevision Nutzungsplanung

Simon Willi begrüsst und stellt Esther Casanova, Projektleiterin bei Stauffer & Studach und zuständig für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz, vor. Zudem erläutert er kurz den Ablauf der Behandlung des Traktandums:

1. Kurze Einführung
2. Präsentation des Zonen- (1:2'000) und des Generellen Gestaltungsplans (1:10'000) mit anschliessender Möglichkeit, Anträge dazu zu stellen und über die Anträge abzustimmen.
3. Präsentation der Generellen Erschliessungspläne (1:2'000 und 1:10'000) Verkehr und Ver-/Entsorgung mit anschliessender Möglichkeit, dazu Anträge zu stellen und über die Anträge abzustimmen.

4. Präsentation des Baugesetzes mit Aufruf jedes einzelnen Artikels und der jeweiligen Möglichkeit zum Artikel Anträge zu stellen und über die Anträge abzustimmen.
5. Schlussabstimmung über die ganze Ortsplanung d.h. über die vorgestellten Pläne, das Baugesetz sowie die angenommenen Anträge.

Esther Casanova stellt die Vorlage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor:

Mit der Teilrevision des RPG soll eine Siedlungsentwicklung nach innen, die Schonung von Landschaft und Kulturland und die Mobilisierung von Bauland (nach dem Grundsatz «Bauland ist zum Bauen da») erreicht werden. Zudem soll eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen eingeführt werden. Die Bauzonen müssen dem Bedarf von 15 Jahren entsprechen und verfügbar sein. Überdimensionierte Bauzonen und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sollen reduziert werden. Neueinzonungen erfolgen nur dort, wo Bedarf besteht. Die Einführung von Mindestdichten soll für eine haushälterische Bodennutzung sorgen.

Das kommunale räumliche Leitbild dient als Strategie und ist nicht verbindlich. Gestützt darauf wird der Ortsplan nach den Vorgaben des Kantons erstellt. Erst wenige Gemeinden im Kanton Graubünden haben die Gesamtrevision Ortsplanung bereits abgeschlossen. Esther Casanova erläutert den weiteren Ablauf: An der heutigen Gemeindeversammlung wird über die Pläne und das Baugesetz abgestimmt. Nach einer Annahme der Revisionsvorlage gibt es eine 30-tägige Referendumsfrist, anschliessend eine 30-tägige Beschwerdeaufgabe. Schliesslich wird die Regierung die Vorlage genehmigen müssen. Dadurch werden die Dokumente, über die heute abgestimmt wird, verbindlich.

Die Grundlage für die Schätzung des Baulandbedarfs sind die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Die entsprechenden Prognosen der Jahre 2016, 2019 und 2022 kommen zu gegensätzlichen Ergebnissen. Während die Prognose im Jahr 2016 von einem starken Bevölkerungswachstum ausging, nimmt die jüngste Prognose eine Bevölkerungsabnahme an. Die Bauzonen werden deshalb wie bisher beibehalten. Es werden keine Ein- aber auch keine Auszonungen vorgenommen.

Um die Verfügbarkeit des Baulands sicherzustellen, soll Bauland innert 8 (bzw. 10 Jahren bei neuen Bauzonen) überbaut werden müssen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Grundstück entschädigungslos rückzonen oder ein gesetzliches Kaufrecht ausüben. Von dieser Massnahme sind 17 Parzellen oder Teilparzellen betroffen. Um die Bauzonen haushälterisch zu nutzen soll die Ausnützungsziffer (AZ) mindestens 0.5 betragen. Baugesetzlich wird sichergestellt, dass bei den konkreten Baugesuchen die festgelegten Dichten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden.

Um das Baugesetz den übergeordneten Vorgaben anzupassen, wird schliesslich eine Mehrwertabgabe von 30 % eingeführt. 25 % Prozent dieser Abgabe gehen zugunsten der Gemeinde und 75 % zugunsten des Kantons. Der Kanton wird mit diesen Geldern Personen entschädigen, die von materiellen Enteignungen betroffenen sind (Auszonungen in anderen Gemeinden).

Weiter erläutert Esther Casanova, dass weitere Anpassungen an den Zonen vorgenommen wurden, welche sich nicht direkt aus kantonalen Vorgaben ergeben würden. Neu gebe es eine Zone für Gärten, wo Gartensitzplätze sowie kleine Bauten erlaubt seien, jedoch keine Wohnbauten. In der Gewässerraumzone, welche vom Bund vorgegeben werde und 11m betrage (5.5 m beidseitig der Achse) dürfe nicht gebaut werden. Extensive Bewirtschaftung sei möglich (z.B. als Biodiversitätsflächen). Misten und Güllen seien jedoch verboten. Die bisher geltenden Abstandsvorschriften entlang der Gewässer aufgrund der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und der Direktzahlungsverordnung (DZV) bleiben unabhängig vom Gewässerraum bestehen. Weitere Elemente seien Landschaftsschutzzonen, Naturschutzzonen und Baulinien entlang der Kantonsstrasse. Letztere dienen dem Schutz der Eigentümer und stellen sicher, dass ein Haus im Falle eines Abbruchs und Neubaus nicht zurückversetzt werden müsse.

Bezüglich der Trockenstandorte würden keine neuen Einschränkungen eingeführt werden. Dem Objektschutz dienen die Ausscheidung von erhaltenswerten Bauten, geschützten Kulturobjekten, ein Hochbauverbot sowie die Bewilligungspflicht für Solaranlagen in der Kernzone (Entsprechend dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS] von regionaler Bedeutung).

Esther Casanova erläutert kurz die weiteren Zonen (Campingzone, Tschividains, Freihaltezone bei S. Cassian und andere).

Durch den aktuellen Ausbau der Schutzmassnahmen könnten die heute sehr grossen Gefahrenzonen deutlich verkleinert werden. Nach dem Abschluss der Ausbuarbeiten würden die Gefahrenzonen neu definiert werden. Darüber werde es wiederum eine Abstimmung geben.

Simon Willi erkundigt sich, ob es noch Fragen zum Zonenplan gebe.

■■■■■ fragt, Inwieweit der Spielraum., den die Gemeinde bei der Ausarbeitung der Nutzungsplanung habe, genutzt worden sei. Esther Casanova erläutert, aufgrund der sich widersprechenden Bevölkerungsprognosen müsse in der Gemeinde Lantsch/Lenz trotz der zuletzt prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung kein Bauland ausgezont werden. Dies sei der Spielraum, den man bei den Zonen gehabt habe. Als Beispiel für die Nutzung des Spielraums weist Simon Willi darauf hin, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe bei 30 % des Mehrwerts festgelegt habe, obwohl die Abgabe bis maximal 50 % des Mehrwerts betragen könnte. Die Frist für die Überbauungspflicht hätte man dagegen bis auf 2 Jahre senken können.

Nachdem es keine weiteren Fragen gab, wurden die Erschliessungspläne vorgestellt.

Die Erschliessungspläne legen fest, wo welche öffentlichen Bauten (Wasserleitungen, Wege, etc.) vorgesehen seien. Dies erlaube es, falls nötig, auch Enteignungen vorzunehmen. ■■■■■ stellt die Frage, ob Wege, die nicht im Erschliessungsplan vorgesehen seien, nicht realisierbar wären. Esther Casanova führt dazu aus, dass wenn der Weg standortgebunden sei, dann sei dies möglich. Neue Wege müssten aber über eine Teilrevision des Erschliessungsplans ermöglicht werden. ■■■■■ fragt zudem, ob Projekte, welche im Erschliessungsplan aufgenommen würden, auch nicht gebaut werden könnten. Esther Casanova bejaht dies. Sie führt weiter aus, dass der Erschliessungsplan keine Details festlege, man könne auch davon abweichen.

Zum Zonen-, zum Generellen Gestaltungsplan sowie zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr und Ver-/Entsorgung wurden keine Anträge gestellt.

Esther Casanova fährt mit der Vorstellung des revidierten Baugesetzes fort. Sie erläutert, dass die Erhöhung der AZ unter anderem auch im Hinblick auf die neue Flächenberechnung erfolgt sei. Neu würden auch Nebennutzflächen, die mehr als 1.60 m aus dem Boden reichen sowie Verkehrs- und Konstruktionsflächen hinzugerechnet. Ohne Erhöhung der AZ würde die neue Flächenberechnung dazu führen, dass viele bestehende Gebäude die AZ bereits aus- oder gar übernutzt hätten. Art. 22 lege das Zonenschema fest. Alle Abmessungen, ausser die Grenzabstände in den Wohnzonen 2 und 3, würden sich mit dem revidierten Baugesetz nicht ändern. Die Grenzabstände in den W2 und W3 würden verkleinert. Esther Casanova illustriert die Folgen dieser Anpassungen anhand von Grundrissen und Ansichten von Gebäuden und deren Einbettung in das Dorfbild. Die Abmessungen der Gebäude ändern sich nicht. Die Volumina der Gebäude ändern sich nur geringfügig.

■■■■■ wendet ein, in den kleineren Grenzabständen sehe er ein grosses Problem. Dadurch sei mit mehr Streitereien zu rechnen. Die Leute würden eine Aussicht wünschen, deshalb kämen Sie hierher zum Wohnen. Esther Casanova hält dem entgegen, dass aufgrund der Abmessungen und der AZ gar nicht so anders gebaut werden könne als bisher.

Es folgt die Behandlung der einzelnen Artikel des revidierten Baugesetzes:

Zu **Art. 1 – 4** gab es keine Diskussion und keine Anträge.

Zu **Art. 5** beantragt ■■■■■, die Baukommission solle neu die Baubehörde sein. Indem die Baukommission über Baugesuche entscheide und der Vorstand somit die Rekursinstanz wäre, würden die Verfahren einfacher und schneller. In der Baukommission würden die Entscheide mit der notwendigen Fachkompetenz getroffen werden können. Esther Casanova wendet ein, damit würde ein gemeindeinterner Instanzenzug geschaffen. Der Gemeindevorstand müsste dann über einen Entscheid der eigenen Baukommission entscheiden. Sie erachte dies als eher schwierige Konstellation. Heute würden Einsprachen direkt an das Verwaltungsgericht eingereicht werden. Aus ihrer Sicht sollte man einen gemeindeinternen Instanzenzug vermeiden. In zeitlicher Hinsicht würde ein zusätzlicher Instanzenzug die Verfahren sehr schwerfällig machen. Einige Gemeinden, welche dieses System eingeführt hätten, seien wieder zum ursprünglichen System, ohne gemeindeinternen Instanzenzug zurückgekehrt. Simon Willi weist zudem darauf hin, dass im Rahmen von Baubewilligungen oft weitere Verfügungen, wie z.B. Erstwohnungsverpflichtungen verfügt werden müsste. Dies nehme besser der Gemeindevorstand wahr.

beantragt,

✓ **Art. 5 Abs. 1 sei wie folgt anzupassen: «Baubehörde ist die Baukommission.»**

Der Antrag von [REDACTED] wird mit 34 JA-Stimmen, 16 NEIN-Stimmen und 13 Enthaltungen angenommen.

Esther Casanova stellt fest, dass aufgrund der Annahme des Antrags im Baugesetz einige Bestimmungen angepasst werden müssten. Die Abstimmung über das Baugesetz müsse somit unter dem Vorbehalt der durch die Annahme des Antrags notwendigen Anpassungen erfolgen. Für die Beschwerdeaufgabe werde das entsprechend angepasste Gesetz aufgelegt.

Art. 6

[REDACTED] fragt, ob eine aus drei Mitgliedern bestehende Baukommission gut sei.

Esther Casanova erläutert, dass dies der Normalfall sei. Es gebe nur wenige Gemeinden mit 5 Mitgliedern der Baukommission.

Zu den **Art- 7 - 14** gab es keine Diskussion und keine Anträge.

Art. 15

[REDACTED] beantragt, Art. 15 sei mit einem Absatz 3 mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

Abs. 3:

«Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen zur Verfügung:

- a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern resp. Von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%;
- b) Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.»

Esther Casanova weist darauf hin, dass der Gemeindevorstand im Falle eine Annahme des Antrags nebst der Auszonung und der Ausübung des Kaufrechts die Möglichkeit hätte, Lenkungsabgaben zu erheben. Auch in diesem Fall handle es sich um eine Kann-Bestimmung. Die Gemeinde sei nicht gezwungen, die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen.

[REDACTED] vertritt die Meinung, man solle nicht bereits im heutigen Zeitpunkt bestimmte Sanktionsmöglichkeiten ausschliessen. Ansonsten habe man eine eher stumpfe Waffe, um etwas zu entwickeln.

Simon Willi führt aus, es werde schwierig sein, den für die Ergreifung der Massnahmen geforderten Bedarfsnachweis zu erbringen. Dies gerade im Hinblick auf die Errichtung von rund 34 Wohnungen durch die Baugenossenschaft bis Ende 2027. Deshalb habe man die Lenkungsabgabe aus dem Gesetzestext rausgenommen.

beantragt,

✓ Art. 15 sei mit einem Absatz 3 mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

«Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen zur Verfügung:
a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern resp. Von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%;
b) Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.»

Der Antrag von [REDACTED] wird mit 19 JA-Stimmen, 23 NEIN-Stimmen und 21 Enthaltungen abgelehnt.

Zu den Art. 16 - 21 gab es keine Diskussion und keine Anträge.

Art. 22

[REDACTED] beantragt, die Grenzabstände sollen nicht wie in Art. 22 des Entwurfs angepasst werden, sondern bei den bisherigen Werten belassen werden.

[REDACTED] weist darauf hin, dass eine gewisse Anpassung der Grenzabstände notwendig sei, wenn man verdichtet bauen wolle. Esther Casanova weist darauf hin, dass ein Mindestabstand von 6 Metern ein immer noch sehr grosser Abstand sei.

beantragt,

✓ Die Grenzabstände in den Wohnzonen 2 und 3 sollen wie bisher bei 4 m bzw. 8 m beibehalten werden.

Der Antrag von [REDACTED] wird mit 11 JA-Stimmen, 32 NEIN-Stimmen und 20 Enthaltungen abgelehnt.

[REDACTED] fragt, weshalb die Grenzabstände in der Wohnzone für Einheimische nicht angepasst, sondern wie bisher beibehalten würden? Esther Casanova führt aus, die Häuser in der Wohnzone für Einheimische seien alle neu gebaut. Es sei davon auszugehen, dass in dieser Zone keine Abbrüche und Neubauten anstehen würden. Deshalb seien die Grenzabstände nicht angepasst worden.

Zu den Art. 23 bis 49 gab es keine Diskussion und keine Anträge.

Art. 50

[REDACTED] erkundigt sich nach dem Grund für den Gestaltungsbereich «Hochbauverbot».

Simon Willi führt aus, das Hochbauverbot sei dazu da, Freiräume sicherzustellen. Z.B. im Bereich der Kirche.

Zu den Art. 51 bis 98 gab es keine Diskussion und keine Anträge.

Nachdem es keine weiteren Fragen oder Anträge zum Zonenplan, zum Generellen Gestaltungsplan, zu den Erschliessungsplänen sowie zum Baugesetz gab, folgte die Schlussabstimmung.

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ die Gesamtrevision der Nutzungsplanung inkl. der Planungsmittel (Baugesetz, Baugesetz Anhang, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 und 1:10'000, Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 und Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 mit der beantragten Änderung von Art. 5 Abs. 1, wonach die Baubehörde die Baukommission ist, anzunehmen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung inkl. der Planungsmittel (Baugesetz, Baugesetz Anhang, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 und 1:10'000, Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 und Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000) wird mit der Änderung von Art. 5 Abs. 1, wonach die Baubehörde die Baukommission ist, mit 55 JA-Stimmen, 2 NEIN-Stimmen und 6 Enthaltungen angenommen.

Simon Willi erläutert das weitere Vorgehen: Der Beschluss der Gemeindeversammlung untersteht dem fakultativen Referendum. Anschliessend folgt die Beschwerdeaufgabe, während der Beschwerde bei der Regierung erhoben werden kann. Erst nach Genehmigung durch die Regierung wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung rechtskräftig. Bis zur Genehmigung durch die Regierung werde die Gemeinde eine kommunale Planungszone nach Art. 21 KRG erlassen. Während dieser Zeit müssten beide Regelungen beachtet werden, wobei die strengere Regelung zu Anwendung kommen.

Esther Casanova ergänzt, dass auch die Umweltschutzorganisationen während der Beschwerdeaufgabe Beschwerde gegen die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erheben könnten. Sie bittet, die Publikation der entsprechenden Fristen in der Novitads sowie auf der Homepage der Gemeinde zu beachten.

Simon dankt Esther Casanova für die kompetente Betreuung des Projekts.

Trakt. 3 ARA Tiefencastel, Neubau Blockheizkraftwerk; Kreditgesuch CHF 240'000

Simon Willi erteilt Fabian Simeon das Wort, welcher die Vorlage zum Neubau Blockheizkraftwerk in der ARA Tiefencastel vorstellt:

Die ARA Tiefencastel ist eine Zweckgemeinschaft der Gemeinden Albula/Alvra und Lantsch/Lenz. Benno Steiner ist der Betriebsleiter. Die Betriebskommission besteht aus fünf Mitglieder, wovon zwei aus der Gemeinde Albula/Alvra und drei aus der Gemeinde Lantsch/Lenz. Der Gasbrenner ist seit dem Bau der ARA im Jahr 1990 in Betrieb und muss saniert werden. Mit dem Gasbrenner wird aus einem Teil der bei der Schlammbehandlung entstehende Methangas Wärme produziert. Für die Sanierung wurden zwei Varianten evaluiert: Ersatz des Gasbrenners oder Neubau eines Blockheizkraftwerks (BHKW). Beim Variantenvergleich ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Bergün/Bravuogn zukünftig keinen Klärschlamm mehr in die ARA Tiefencastel bringen werde. Deshalb kann zukünftig etwas weniger Wärme beziehungsweise Strom gewonnen werden.

Variante Ersatz Gasbrenner:

- Investitionen ca. CHF 175'000
- Unterhalt ca. CHF 1'500 pro Jahr
- Wärmegewinnung 150'000 kWh

Variante Neubau Blockheizkraftwerk (BHKW)

- Investitionen ca. CHF 240'000 (evtl. Finanzhilfen vom BFE CHF 15'000 bis 20'000.
- Unterhalt ca. CHF 4'500 pro Jahr
- Wärmegewinnung 140'000 kWh

- Stromgewinnung 0 kWh
- Wärmemanko 5'000 kWh
- Vernichtung durch Gasfackel 8'000 m³
- Stromgewinnung 60'000 kWh
- Wärmemanko 12'000 kWh
- Sinnvolle Gewinnung von Energie: Wärme und Strom

Im Ausmass des Wärmemankos wird mit elektrischer Energie nachgeheizt. Die Abmessungen des Blockheizkraftwerks beträgt 75x120x100 cm. Das Gewicht beträgt etwa 100 kg.

Die Wirtschaftlichkeit ist beim Gasbrenner besser. Dem steht aber der ökologische Mehrwert des Blockheizkraftwerks gegenüber. Die Betriebskommission der ARA Tiefencastel und der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz beantragen deshalb die Variante Neubau Blockheizkraftwerk mit einem Bruttokredit von CHF 240'000 umzusetzen.

Die Gemeinden Albula/Alvra und Lantsch/Lenz teilen sich die Kosten, wobei Lantsch/Lenz etwas mehr als die Hälfte der Kosten trägt. Simon Willi führt aus, dass die Abwassermenge der letzten drei Jahre für die Kostenaufteilung zwischen den zwei Gemeinden entscheidend sei.

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ das Kreditgesuch über CHF 240'000 für den Neubau eines Blockheizkraftwerks für die ARA Albula zu genehmigen.

Das Kreditgesuch über CHF 240'000 für den Neubau eines Blockheizkraftwerks für die ARA wird mit 55 JA-Stimmen, 0 NEIN-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.

Trakt. 4 Neubau Güterstrasse Curzoin Grond; Kreditgesuch CHF 240'000

Simon Willi führt einleitend aus, bei der letzten Abstimmung über eine Güterstrasse sei der Vorwurf aufgetaucht, die Gemeinde habe kein Plan. Er möchte deshalb auf die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde verweisen, wo die Vision und die Strategie der Gemeinde Lantsch/Lenz publiziert seien.

Armon Margreth stellt das Projekt Güterstrasse Curzoin Grond vor. Der Hintergrund des Projekts sei, dass die Voia las Bovas viele Quartiere erschliesse und auch von Landwirtschaftsbetrieben genutzt werde. Die Einfahrt in die Kantonsstrasse sei sehr eng. Ein Kreuzen sei nicht möglich. Die Schulkinder, die zum Mittagstisch ins Hotel Cualmet gehen würden, würden direkt auf die Strasse gelangen. Ein Ausweichmanöver sei nicht möglich. Die Situation sei deshalb sehr gefährlich. Zudem gebe es keine Ausweichroute, sollte die Voia las Bovas mal gesperrt werden z.B. wenn die Abwasserleitungen ersetzt werden müssten.

Die landwirtschaftliche Planung aus dem Jahr 2019 habe die Güterstrasse als einzige neue Strasse vorgesehen. Das ursprüngliche Projekt habe den Bau der Strasse weiter südlich beim Stall von [REDACTED] vorgesehen. Es sei aber nicht möglich gewesen, die Einwilligung der Grundeigentümer zu erhalten. Man habe dann überlegt, die Strasse noch weiter südlich zu erstellen. Die Idee sei jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes verworfen worden. Die Variante, die dann noch übrig geblieben sei, sei die jetzt vorgeschlagene Variante nördlich des Baches. Zwar traversiere die Strasse das Trottoir. Da alles offen sei, sei die Sicht, anders als beim Cualmet, jedoch gewährleistet. Die Stauden würden nicht gerodet. Wegen der Gewässerraumzone sei es nicht möglich, näher am Bach zu bauen. Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder sei der Meinung, dass der Eingriff ins Landschaftsbild gering sei. Die Einwilligungen der Grundeigentümer lägen vor. Die Übersicht über die Einfahrt in die Kantonsstrasse sei an dieser Stelle besser, was die Sicherheit erhöhe. Die Strasse an dieser Stelle sei die kürzeste Variante.

Wie bei den anderen Güterstrassen sei es vorgesehen, die Strasse mit einem Fahrverbot zu belegen. Das Dorf werde so vom Landwirtschaftsverkehr und vom Lastwagenverkehr infolge des Abtransports des Geschiebes entlastet. Die Kosten des Projekts beliefen sich auf CHF 240'000.

[REDACTED] fragt nach, ob der Mittagstisch im Cualmet sei. Armon Margreth bestätigt dies und führt aus, dass der Mittagstisch teilweise auch im Sarain angeboten werde. [REDACTED] weist darauf hin, dass der Bau der Strasse zu zwei parallel verlaufenden Strassen in nächster Nähe führe. Die neue Strasse

würde zudem nur für drei Bauern gebaut werden. Armon Margret weist darauf hin, dass die Quartierstrasse Fuorns in Privatbesitz sei. Heute sei sie nicht mehr für die Allgemeinheit nutzbar und es gebe auch keine Möglichkeit, daran etwas zu ändern. Die geplante Strasse diene nicht nur der Landwirtschaft. Sie würde auch für den Abtransport des Geschiebes benutzt werden.

■■■■■ weist auf die Brücke rechts des oberen Endes der Strasse hin. Die Kurve sei da für Lastwagen sehr eng. Diese müssten auf der Brücke scharf abbremsen, um um die Kurve zu fahren. Für die Brücke sei das eine grosse Belastung. In einigen Jahren würde man eine neue Brücke bauen müssen.

■■■■■ fragt sich, ob es nicht besser wäre, bereits jetzt eine neue Brücke zu bauen.

Armon Margreth erwidert, er hab keine Garantie, wie lange die Brücke halte. Aus diesem Grund wäre die ursprüngliche Variante für die Güterstrasse auch der Favorit gewesen.

■■■■■ fragt, ob in jedem Jahr mit starkem Lastwagenverkehr infolge des Abtransports von Geschiebematerial zu rechnen sei. Armon Margreth führt aus, aktuell werde der Hochwasserschutz ausgebaut. In der Val Meltger habe es aktuell zuviel Material drin. Dieses werde nach Runcalatsch hinaufgeführt um jenes Becken zu vergrössern. Sollte die Rufe kommen, dann müsse das Material hinabgeführt werden. Wenn keine Rufen kämen, dann gebe es auch keinen Lastwagenverkehr. ■■■■■

■■■■■ ist der Meinung, dass die Lastwagen nach dem Bau der Strasse trotzdem durch das Dorf fahren würden. Er fragt sich, ob es sich lohne, für 4-5 Fahrzeuge pro Stunde eine neue Strasse zu bauen.

■■■■■ sagt, die Lastwagen würden über Rofna fahren. ■■■■■ bestätigt dies. ■■■■■

■■■■■ führt aus, es könne sein, dass man während Jahren keinen Lastwagenverkehr habe und plötzlich, falls eine Rufe komme, sehr viel Verkehr. ■■■■■ weist darauf hin, dass es immer wieder Rufen geben könne. Das Material müsse dann auf der Kantonsstrasse abtransportiert werden.

■■■■■ fragt, ob abgeklärt worden sei, wie viele Lastwagen es heute habe. ■■■■■ fragt nach dem Nutzen der neuen Strasse für den Tourismus. Armon Margreth führt aus, die Strasse könne von verschiedenen Anspruchsgruppen genutzt werden: Forstwirtschaft, Tourismus (Feuerstelle), Gemeinde usw.. ■■■■■

■■■■■ fragt nach, ob die Einfahrt so wie vorgesehen von Kanton bewilligt worden sei. Die zwei Einfahrten würden nämlich sehr nahe beieinander liegen. Armon Margreth führt aus, gemäss Simon Willi habe der Planer eine Vorprüfung veranlasst, welche gezeigt habe, dass die Strasse so genehmigungsfähig sei.

■■■■■ weist darauf hin, dass es im Gebiet Crausch kein Trottoir gebe. Diese Variante wäre zwar etwas länger und teurer aber auch sicherer. Er fragt, ob diese Variante geprüft worden sei.

Armon Margreth führt aus, man habe das Gelände geprüft und sei zum Schluss gekommen, dass der Eingriff in die Landschaft grösser wäre. Der Nutzen der Strasse an jener Stelle wäre eingeschränkt.

Sandro Lenz führt aus, auch er habe Bedenken wegen der Strasse. Der Standort sei in seinen Augen nicht ideal. Weiter unten sei die Einfahrt in die Brienzer Strasse. Man bilde dort einen Knotenpunkt, welche zudem durch die Insel geprägt werde, die nicht immer korrekt befahren werde. Auf der anderen Seite habe es einen Parkplatz. Die Stauden würden die Sicht nehmen: Wenn Autos abwärts Richtung Brienzerstrasse fahren, würden sie die Fussgänger nicht sehen. Auch das Kehrichthäuschen nehme noch zusätzlich die Sicht. Im Quartier würden 15 Kinder leben. Zehn davon seien täglich unbeaufsichtigt auf dem Trottoir zur Schule unterwegs. Da müsse nur einmal ein Kind den anderen schubsen. Deshalb habe er Bedenken bezüglich der Strasse an diesem Ort. Er habe sich Gehör verschaffen wollen und bedanke sich für das Aufmerksamkeit.

Armon Margreth weist darauf hin, dass es trotz Kreuzung des Trottoirs eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation wäre. Bereits jetzt werde die bestehende Strasse auch vom Tourismus bzw. von den Nutzern des Skilifts benutzt. Deshalb habe es mehr Verkehr aufgrund des Tourismus als aufgrund der Landwirtschaft.

■■■■■ führt aus, wenn es um Wanderwege gehe, dann werde geltend gemacht, es seien Fruchtfolgeflächen betroffen. In diesem Fall aber nicht. Zudem sei es widersprüchlich, wenn für die Strasse mit Hinweis auf eine Erhöhung der Sicherheit für die Kinder geworben werde, gleichzeitig aber Beschwerde gegen die Einführung von Tempo 30 erhoben werde.

Armon Margreth entgegnet, die vorgeschlagene Strasse durchkreuze keine Fruchtfolgeflächen. Der Ausgang beim Cualmet gehe direkt auf die Strasse, was sehr gefährlich sei.

■■■■■ plädiert dafür, eine zweite Variante auszuarbeiten. Dann sei es möglich, die Vor- und Nachteile der beiden Varianten einander gegenüberzustellen. Dann könne man über die zwei Varianten abstimmen. Man solle jetzt nicht etwas durchdrücken, das weder Hand noch Fuss habe. Simon Willi weist darauf hin, dass an der Gemeindeversammlung immer nur eine Variante eines Strassenprojektes vorgelegt worden sei; niemals zwei.

█ weist darauf hin, dass die Kinder in La Pala und La Pala Dafora von einer weiter südlich gelegenen Strasse stärker betroffen wären, da dann die Strecke, welche an der vom Landwirtschafts- und Lastwagenverkehr befahrenen Strecke entlang führen würde, länger wäre.

█ weist darauf hin, dass es immer das Ziel gewesen sei, den Schwerverkehr aus dem Dorf rauszubringen. Für die, welche die Situation kennen würden, könnte die vorgeschlagene Strassenführung die Lösung sein. Das Risiko könnte so minimiert werden.

Diskussion:

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ das Kreditgesuch über 240'000 für den Neubau der Güterstrasse Curzoin Grond zu genehmigen.

Das Kreditgesuch über CHF 240'000 für den Neubau der Güterstrasse Curzoin Grond wird mit 16 JA-Stimmen, 38-NEIN-Stimmen und 9 Enthaltungen abgelehnt.

Trakt. 5.1 Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Wärmepumpe

Diskussion: Keine Diskussion.

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ dem Antrag von Johannes Fräulin für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau einer Wärmepumpe zuzustimmen.

Die Einräumung des Näherbaurechts für den Einbau einer Wärmepumpe wird mit 52 JA-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 11 Enthaltungen genehmigt.

Trakt. 5.2. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Balkon

Diskussion: Keine Diskussion.

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ dem Antrag von Johannes Fräulin für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau eines Balkons zuzustimmen.

Die Einräumung des Näherbaurechts für den Anbau eines Balkons wird mit 51 JA-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 12 Enthaltungen genehmigt.

Trakt. 5.3. Anne-Rose Simeon, Parz. 512, Sumvoi 22; Näherbaurecht Wärmepumpe

Diskussion: Keine Diskussion.

Der Gemeindevorstand beantragt,

- ✓ dem Antrag von Annerose und Reto Simeon für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau einer Wärmepumpe zuzustimmen.

Die Einräumung des Näherbaurechts für den Einbau einer Wärmepumpe wird mit 53 JA-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 10 Enthaltungen genehmigt.

Trakt. 6 Informationen Gemeindevorstand

Simon Willi informiert über die Stromtarife für das Jahr 2025, welche im Vergleich zum Vorjahr mehr oder weniger konstant blieben. Die Kosten für die Stromlieferung seien zwar gestiegen. Die SDL-Kosten und die Kosten für die Stromreserve seien dagegen gesunken. Für das Jahr 2026 sei jedoch mit steigenden Strompreisen zu rechnen, da der Stromeinkauf teurer geworden sei.

Simon Willi berichtet über die Gesundheitsversorgung in Mittelbünden. Das Spital Thusis sei in einer schwierigen Lage. Aktuell mache es ein Defizit von 8 Millionen Franken jährlich. Die Geburtenabteilung des Spitals sei in den letzten Wochen und Monaten oft in den Medien gewesen. Das Spital Thusis sei momentan nicht in der Lage, die Geburtenabteilung selbst zu führen. Für eine Geburtenabteilung seien nebst der Infrastruktur auch insgesamt 7 Berufe notwendig, welche zudem innert 10 Minuten einsatzbereit zu sein hätten. Aktuell sei die Abteilung geschlossen. Die Geburtsabteilung sei nach Chur verlegt worden. Simon Willi weist auch auf die Informationsveranstaltungen von Gesundheit Mittelbünden hin.

Zur anstehenden Wahl der Gemeindebehörden führt Simon Willi aus, es gebe nach wie vor keine Kandidaten für die Geschäftsprüfungskommission.

Schliesslich informiert Simon Willi über die Inbetriebnahme des Bancomats am 6. September 2024. Der Bancomat werde am 6. September 2024 in Betrieb genommen und befinde sich bei der Posthaltestelle Vischnanca. Die Betreiberin sei eine private Firma. Zur Höhe allfälliger Bezugsgebühren, könne er keine Angaben machen.

Die nächste Gemeindeversammlung finde am 27. Oktober 2024 statt. Das sei auch der Wahltermin für die Behörden, welche nicht an der Urne gewählt würden.

Trakt. 7 Varia

█ ist darüber erstaunt, dass der Gemeindevorstand gegen den Regierungsbeschluss zur Umsetzung von Tempo 30 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben habe. Sicherheitstechnisch könnte nämlich mit Tempo 30 auf der Kantonsstrasse durch die Gemeinde viel erreicht werden. Die gefährliche «Ecke» könnte entschärft werden. Zudem könnte die Lärmbelastung reduziert werden. Lärmspitzen könnten um die Hälfte reduziert werden. Deshalb wäre es gut, Tempo 30 einzuführen. Auf der 850 Meter langen Strecke würde man lediglich 40 Sekunden verlieren. Der Bremsweg werde bei Tempo 330 im Vergleich zu Tempo 50 gerade halbiert. Für die Verkehrssicherheit, insbesondere der Kinder, wäre dies ein Gewinn. Es sei ihm nicht klar, wieso der Gemeindevorstand Tempo 30 ablehne. Simon Willi führt aus, der Gemeindevorstand sei dagegen gewesen. Als Eventualantrag habe man die Einführung von Tempo 30 auf einer kürzeren Strecke beantragt. Die Regierung sei jedoch darauf nicht eingegangen. Die Einführung von Tempo 30 auf einer so langen Strecke, insbesondere nördlich der Post,

sei aus Sicht des Gemeindevorstands fast nicht umsetzbar. Die Strasse sei zudem sehr übersichtlich. Durch die Steigung sei der Lärm insbesondere bei Lastwagen kaum geringer. Im Dorfkern stelle Tempo 30 kein Problem dar. Im Oberdorf aber schon. Dort sei Tempo 30 aus Sicht des Gemeindevorstands nicht notwendig.

█ fragt, ob es möglich sei., über den Rückzug der Beschwerde abzustimmen. Simon Willi führt aus, dass dies nicht möglich sei, da der Antrag nicht traktandiert sei. Es sei aber möglich, eine Motion einzureichen. █ reicht daraufhin die Motion, wonach der Gemeindevorstand die Beschwerde gegen den Regierungsbeschluss zu den Lärmschutzmassnahmen zurückziehen solle, ein.

█ erkundigt sich, was unter einer Bestattungsanordnung zu verstehen sei. Simon Willi erläutert, dabei handle es sich um ein Dokument, in dem festgehalten werde, wie man bestattet werden wolle. Die Gemeinde habe entschieden, bei Bedarf solche Anordnungen entgegen zu nehmen und zu verwahren.

Ende: 22.35 Uhr.

Lantsch/Lenz, 27. Sept. 2024

Der Gemeindepräsident:

Der Protokollführer:



Simon Willi



Vitus Demont

Genehmigt am:

Anhang 5

Publikationstext Beschwerdeaufgabe

Publikationstext

- Publikation:*
- im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Novitats und La Pagina
 - im Kantonsamtsblatt (siehe Art. 13 KRVO)
 - auf der Webseite

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Titel:

Gemeinde Lantsch/Lenz – Beschwerdeaufgabe Ortsplanung (mit Auflage Rodungsgesuch)

Publikationstext:

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 5 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) findet die Beschwerdeaufgabe für die von der Gemeindeversammlung Lantsch/Lenz am 27. August 2024 beschlossene Ortsplanungsrevision statt. Gleichzeitig wird das dazu erforderliche Rodungsgesuch öffentlich aufgelegt.

Gegenstand: Ortsplanungsrevision

Auflageakten Ortsplanung:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflageakten Rodungsgesuch:

Ausschnitt LK 1:25 000

Rodungsplan 1:1000

Rodungsformular

Auflagefrist: 25. Oktober bis 25. November 2024 (30 Tage)

Auflageort / -zeit: Gemeindekanzlei während den Kanzleistunden

Änderungen nach öffentlicher Auflage / Gemeindeversammlung:

Baugesetz

- Art. 5 Abs. 1 (Baubehörde): Baubehörde ist die Baukommission.
- Art. 6 Abs. 2 (Baukommission): Die Baukommission entscheidet über bewilligungspflichtige Bauvorhaben sowie über Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO. ~~Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit, hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag. Für die Antragstellung zuhanden der Baubehörde müssen mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.~~
- Art. 8 Abs. 3 (Bauamt): Das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Es kann im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Fachleute beiziehen.
- Zwischentitel vor Art. 20 (Grundsatz): B. Zonen ~~Bauzonen~~
- Art. 22 (Zonenschema): Hotelzone H: Gesamthöhe: 14.50m+zm, traufseitige Fassadenhöhe 12.00m+zm.
- Art. 24 Abs. 3 Ziff. d) (Haushälterische Bodennutzung): Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. ~~oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.~~
- Art. 28 Abs. 1 (Grenz- und Gebäudeabstand): Mit Einverständnis des Nachbarn und des Gemeindevorstands ~~der Baubehörde~~ können die Grenzabstände verkleinert werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Art. 36 (Zone Tschividains)
 - Abs. 2 lit. e) (Gestaltung): ~~Störelemente, die nicht den Gestaltungsgrundsätzen entsprechen, werden für jedes Gebäude in den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung festgehalten. Dort wird für jedes Gebäude festgelegt, für welche Elemente eine Sanierung innert zwei Jahren beziehungsweise innert sieben Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision erfolgen muss. Alle bezeichneten Störelemente müssen innert der angegebenen Frist beseitigt werden. Die Kosten für die Beseitigung der Störelemente gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer. Die Gemeinde kann auf Kosten der Grundeigentümer eine Ersatzvornahme anordnen.~~
 - Abs. 7 lit. a) (Vollzug): ~~Der Gemeindevorstand erlässt einen Ordnungsbussenkatalog über die Strafbarkeit von Verletzungen des Generellen Gestaltungsplans, der dazugehörenden Gestaltungsgrundsätze und der Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung sowie die Baubewilligung.~~
 - Abs. 7 lit. b): ~~Es gelangen die Regeln des kommunalen Polizeigesetzes sinngemäss zur Anwendung.~~
 - Abs. 7 lit. e) a) (Vollzug) Für die übrigen Gesetzesverletzungen wird das ordentliche Strafverfahren gemäss Art. 95 KRG angewendet.
- Art. 45 Abs. 5 (Campingzone): Die Campingzone besteht als Zone der Grundnutzung und als Zone mit überlagerter Nutzung.

- Art. 54 Abs. 2 (Geschützte Kulturobjekte): ... Bei Bauvorhaben trifft ~~sie~~ die Baubehörde allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- Art. 74 Abs. 5 (Einfriedungen und Pflanzen): Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann der Gemeindevorstand ~~die Baubehörde~~ Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.
- Art. 78 Abs. 4 (Zu- und Ausfahrten): Der Gemeindevorstand ~~Die Baubehörde~~ kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- Art. 96 Abs. 1 (Vollzug): Der Gemeindevorstand und die Baubehörde vollziehen die ihnen nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- Art. 97 (Rechtsmittel): Verfügungen und Anordnungen ~~der Baubehörde~~ der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre...
- Art. 98 Abs. 5 (Inkrafttreten): Nicht aufgehoben und in Kraft bleiben der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kiesgrube Bova Pintga und der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1'000 Kiesgrube Bova Pintga, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 1999 und genehmigt von der Regierung am 3. Juli 2001 mit Beschluss Nr. 1115.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

- Gefahrenzonen gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 11. Juni 2021 werden nicht in den Zonenplan übernommen.
- Als «geschützte Gebäude gemäss kantonaler Verfügung» werden als orientierender Inhalt aufgeführt: GVG-Nr. 12 (Parzelle 414), GVG-Nr. 29 (Parz. 358), GVG-Nr. 58 (Parz. 249), GVG-Nr. 108 (Parz. 459), GVG-Nr. 133 (Parz. 822), GVG-Nr. 13 (Parz. 413), GVG-Nr. 49 (Parz. 700), GVG-Nr. 11 (Parz. 415), GVG-Nr. 90 (Parz. 433), GVG-Nr. 85 (Parz. 328), GVG Nr. 97 (Parz. 309).

Planungsbeschwerden / Einsprachen:

Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert der Auflagefrist (30 Tage) bei der Regierung schriftlich Planungsbeschwerde gegen die Nutzungsplanung und/oder Einsprache gegen das Rodungsgesuch erheben.

Umweltorganisationen:

Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden ihre Beteiligung am Verfahren innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

Lantsch/Lenz, 21. Oktober 2024

Der Gemeindevorstand