

Räumliches Leitbild Lantsch/Lenz





Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
Esther Casanova

Grünenfelder und Partner AG

Denter Tumas 6
7013 Domat/Ems
Kevin Cavelti

Bearbeitungsstand

20. Juni 2019

Quelle: Bilder eigene Aufnahmen, wo nicht anders vermerkt.

Esther Casanova **Raumplanung**

grünenfelder 
seit 1921

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Vorgehen	
1.1 Anlass	4
1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds	4
1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	
2.1 Bund.....	6
2.2 Raumkonzept Graubünden.....	9
2.3 Kantonaler Richtplan	9
2.4 Grundlagen und Inventare Kanton	10
2.5 Region Albula	19
3. Statistiken	
3.1 Bevölkerungsentwicklung	20
3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ARE.....	20
3.3 Altersstruktur	21
3.4 Wirtschaftsstruktur	21
3.5 Pendlerstatistik.....	23
3.6 Wohnungsspiegel	24
3.7 Zweitwohnungen	24
3.8 Leerwohnungsbestand	24
4. Räumliche Analyse	
4.1 Überprüfung Bauzonenkapazität	25
4.2 Baujahr (ohne Umbauten).....	26
4.3 Einwohnerdichte pro ha.....	27
4.4 Nutzungen.....	28
Zusammenfassung und Ergebnisse aus der Analyse.....	29
5. Leitbildplan	30
6. Umsetzungsstrategien.....	32
Anhang	
1 Leitbildplan 1:4000	

1. Einleitung und Vorgehen

1.1 Anlass

Der Kantonale Richtplan (KRIP) definiert verschiedene Aufgaben für die Regionen und Gemeinden. Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP Siedlung vom 20. März 2018 Zeit, ein kommunales räumliches Leitbild auszuarbeiten, welches die Grundzüge der räumlichen Entwicklung in den Berei-

chen Siedlung und Verkehr definiert. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die Ortsplanung zu revidieren (bis 20.03.2023). Die Richtplananpassung des kantonalen Richtplans Siedlung wurde am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

Jahre nach Erlass des Richtplans	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
Region	Regionales Raumkonzept		Revision Regionale Richtplanung (Siedlung und Verkehr; Festlegung Siedlungsgebiet)		
Gemeinde	Kommunales räumliches Leitbild		Revision Ortsplanung (Siedlung)		
	Überprüfung Kapazitätsberechnung gemäss Gemeinde-Datenblatt				

Abb. 1: Fristen für die Revision der Regional- und Ortsplanungen (Erläuterungsbericht KRIP)

1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Das räumliche Leitbild ist die Grundlage und Strategie des Gemeindevorstands (Exekutive) für die Ortsplanungsrevision und weiterer raumrelevanter Entscheide. Der Planungshorizont beträgt 15 bis 20 Jahre.

Folgende Themen werden dabei bearbeitet:

- den Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Instrumente ausloten,
- die Ziele für die künftige räumliche Entwicklung definieren und ein Zielbild der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzeigen,
- die Abstimmung der Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell aufzeigen,
- die kulturhistorischen und räumlichen Qualitäten bestehender Siedlungen erfassen und sichern sowie deren Erneuerung und Ergänzung darlegen.

Ausgehend von einem ortsbaulichen Blick auf die Gemeinde und einer Analyse der heutigen Situation wird die Entwicklung der kommenden Jahre anhand von Zielen und Handlungsanweisungen aufgezeigt. Das räumliche Leitbild beinhaltet strategische und konzeptionelle Aussagen.

Das räumliche Leitbild ist für die Gemeindebehörde verbindlich. Sie hat es bei sämtlichen Projekten, welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde betreffen, beizuziehen.

Sowohl bei der anschliessenden Umsetzung der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch in weiteren Planungen und (Bau-)Projekten muss eine Interessenabwägung der verschiedenen Ansprüche und allenfalls neuen Erkenntnissen erfolgen.

Auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes wird die Nutzungsplanung erarbeitet. Obwohl das räumliche Leitbild keine vorgezogene Nutzungsplanung ist, sind die Handlungsanweisungen so konkret wie möglich formuliert: Je konkreter die Aussagen sind, desto besser kann sich die Bevölkerung eine Meinung bilden und sich im Rahmen der Mitwirkung zur angestrebten räumlichen Entwicklung ihrer Wohngemeinde äussern.

Die in der Ortsplanung umsetzbaren Handlungsempfehlungen im KRL müssen innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung (20. März 2018) umgesetzt werden.

1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes

Die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) wird wie folgt angegangen:

In einem ersten Schritt geht es darum, die verschiedenen **Grundlagen des Kantons zu analysieren** und dadurch die Rahmenbedingungen zu kennen. Nur so können die Wesentlichen Punkte erkannt und auf einer sicheren Basis geplant werden. Der zweite Schritt besteht aus einer **ortsbaulichen Analyse** um das Einzigartige in der Gemeinde zu erkennen und diese Potenziale zu nutzen. Aus den verschiedenen Erkenntnissen wird dann ein **räumliches Leitbild** erstellt. Dieses zeigt auf, wie die Gemeinde ihren Lebensraum aktiv gestalten möchte. Konkrete und massgeschneiderte Ziele und Konzeptinhalte werden darin als Basis für ein gemeinsames Handeln dargestellt.

Das KRL ist auch ein wichtiges Instrument in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem **Kanton**. Deshalb wird es dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) zur Stellungnahme eingereicht. In einer internen Vernehmlassung der betroffenen kantonalen Amtsstellen äussern sich diese zu den mit den kantonalen Strategien übereinstimmenden Aspekten sowie zum Anpassungsbedarf aus Sicht des Kantons.

In der **Mitwirkungsaufgabe** zum räumlichen Leitbild kann die Bevölkerung an der planerischen Gestaltung ihres Lebensraums mitarbeiten und sich zu den Grundzügen der angestrebten räumlichen Ordnung der Gemeinde äussern. Dazu findet am 17. Juni 2019 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. In einem nächsten Schritt werden die Unterlagen des kommunalen räumlichen Leitbildes vom 21. Juni bis 23. August 2019 öffentlich aufgelegt und der Bevölkerung auch digital zur Verfügung gestellt. In der 60-tägigen Auflage kann sich jeder mit einer schriftlichen Stellungnahme zu den Entwicklungsabsichten im räumlichen Leitbild äussern. Zusätzlich finden am 3. und 10. August 2019 von 9 bis 12 Uhr Sprechstunden statt. Das Ziel der öffentlichen Auflage ist, dass die Bevölkerung neue Aspekte in die räumliche Entwicklungsstrategie einfliessen lassen können oder Kritik an den Inhalten angebracht werden kann. Die Rückmeldungen werden ausgewertet und im Gemeindevorstand besprochen, welche Inhalte in das KRL einfliessen können. Bei Be-

darf werden ergänzende Gespräche mit der Verfasserin der Stellungnahmen durchgeführt. Bei substantziellen Änderungen wird das KRL nochmals öffentlich aufgelegt. Nachfolgenden sind die einzelnen Planungsschritte aufgelistet:

1. **Erarbeitung von Grundlagen, Analysen und dem Handlungsbedarf**
2. **Räumliches Leitbild mit Leitbildplan, Zielen und Handlungsanweisungen erstellen**
3. **Besprechung im Gemeindevorstand und Verabschiedung der Leitbildunterlagen**
4. **Infoveranstaltung für die Bevölkerung am 17. Juni 2019 und Publikation der Unterlagen**
5. **60-tägige Mitwirkungsaufgabe für die Bevölkerung (21.06 bis 23.08.2019) mit Sprechstunden (ohne Anmeldung, Samstagvormittag am 03.08.2019 und 10.08.2019)**
6. **Stellungnahme durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung)**
7. **Berücksichtigung der Stellungnahmen (bei Bedarf ergänzende Gespräche mit den Verfasserinnen der Stellungnahmen)**
8. **evt. zweite Mitwirkungsaufgabe**
9. **Bereinigung und Beschluss KRL durch den Gemeindevorstand als behördenverbindliche Grundlage**

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebietes, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung von Bauzonen. Die Kantone sind

angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Die Richtplananpassung des kantonalen Richtplans Siedlung wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bund genehmigt. Somit konnte der Kanton Graubünden die Frist einhalten.

2.1.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Das Ortsbild von Lantsch/Lenz gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) von regionaler Bedeutung. Das ISOS wurde im Jahr 1990 von der Denkmalpflege Graubünden erstellt. Die nachfolgenden Texte enthalten Aussagen des ISOS von damals.

Noch heute finden sich einige Qualitäten, welche im ISOS als bedeutende Elemente bezeichnet sind.



Abb. 2: ISOS Lantsch/Lenz

	Wichtige Qualitäten	Festlegungen in den rechtskräftigen Planungsmittel
1	<ul style="list-style-type: none"> • Die historische Ortsstruktur zeichnet sich durch schmale Gassenräume sowie kleinere Plätze mit Brunnen aus. • Die Bebauung besteht aus giebel- und traufständigen, zwei- und dreigeschossigen, verputzten bäuerlichen Wohnhäuser, die teils freistehend und teils aneinandergebaut sind. • Dieser Dorfteil wird durch eine eher lockere, organisch gewachsene Struktur eines landwirtschaftlich geprägten Haufendorfes mit dazwischenliegenden Gärten charakterisiert 	
2	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Teil besteht aus einer strassendorfartigen Bebauung. • Durch die meist freistehenden, gemauerten Wohnbauten entsteht eine Gassenflucht entlang der ansteigenden Voia Principala • Die wirtschaftliche Bedeutung der Transitstrasse kommt in der Stattlichkeit der Häuser, die mit Wandmalerei verziert wurden, zum Ausdruck. • Am Nord- und Südeingang stehen grossvolumige Wohnhäuser. • Grössere Hausabstände bilden Nischen. Sie gliedern den Strassenraum, der sich in der Erweiterung am oberen Ortseingang zu einem Freiraum öffnet. Die Bebauung ordnet sich, als freistehende, massiv gemauerte Wohnbauten in ziemlich regelmässigen Reihen beidseitig der leicht ansteigenden Strasse zu einem Gassenraum. Nur am unteren Ortsrand finden sich kurze niedrige Zeilen. • Die architektonische Verbindung zwischen den beiden Siedlungsteilen stellen das grossvolumige Schulhaus mit dem Turnhallenneubau sowie eine kleine Hofreihe aus dem 19. Jahrhundert am südlichen Ortsrand dar. Ein wichtiges Element innerhalb des historischen Ortskerns ist die Freifläche Curzoin. 	<p>Die Kirche ist als geschütztes Kulturobjekt im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt. Weitere einzelne Gebäude sind als erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Die Freifläche Curzoin ist mit einem Hochbauverbot belegt.</p>

2.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das Dorf Lantsch/Lenz hat seine Existenz primär der Lage an der Handelsroute Chur – Julierpass zu verdanken. Entsprechend ist es nicht weiter erstaunlich, dass in der Gemeinde Strassenstücke im Inventar historischer Verkehrswege vorhanden sind. Konkret sind dies

die Verbindungen Son Cassian – Lenzerheide, Lantsch/Lenz – Vazerol, Lantsch/Lenz – Brienz (inkl. Querverbindung zu Vazerol), sowie die direkte Verbindung Lantsch/Lenz - Alvaschein

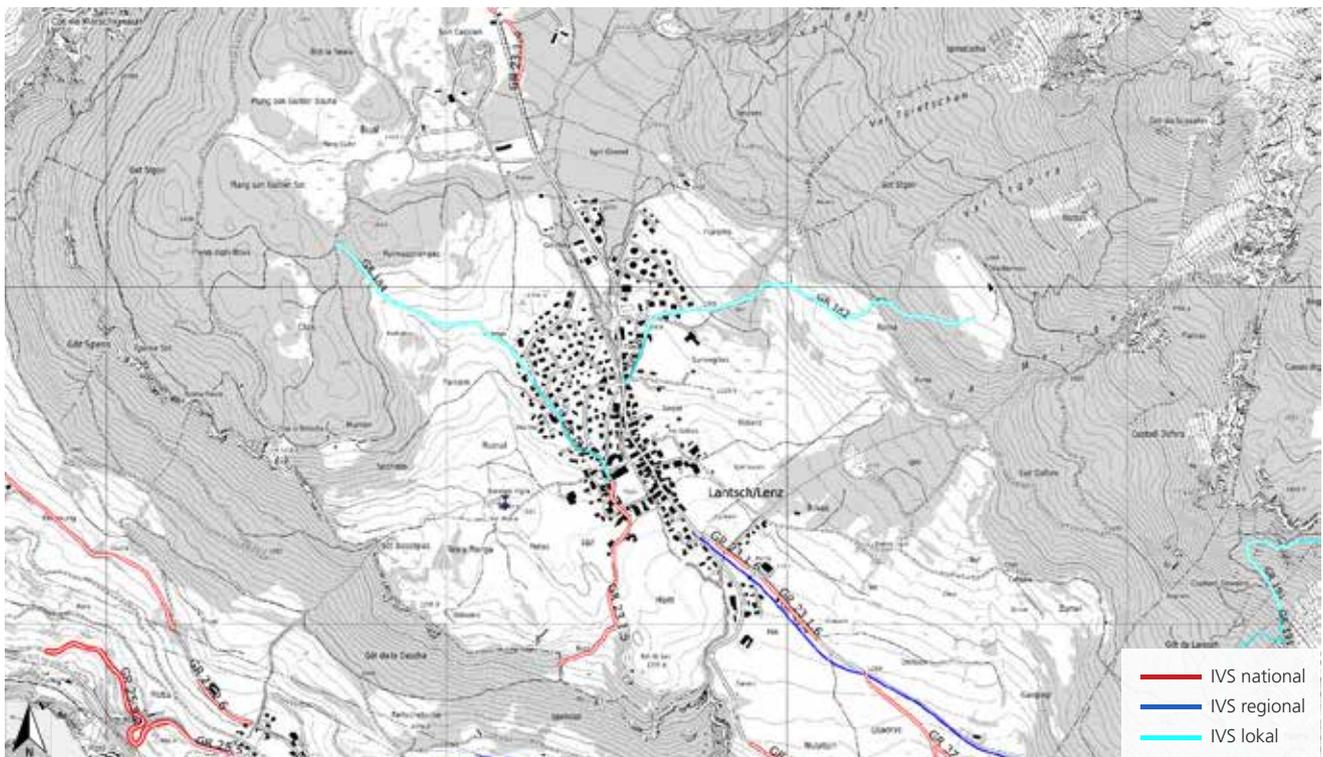


Abb. 3: Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Stand 2019 - map.geo.gr.ch

2.2 Raumkonzept Graubünden

Die Gemeinde Lantsch/Lenz gehört gemäss dem Raumkonzept Graubünden zum «Ländlichen Raum» sowie zum Handlungsraum Albula. Folgende Ziele werden im Raumkonzept für die beiden Räume festgelegt:

«Ländlicher Raum»

- Ländlicher Raum als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickeln.
- Die Landwirtschaft und der Tourismus werden als

2.3 Kantonaler Richtplan

Richtplankapitel 5.1.2 - Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

Innenentwicklung raumtypspezifisch umsetzen:

Im ländlichen Raum werden Siedlung und Kulturlandschaft als Einheit weiterentwickelt. Die Belegung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente innerhalb oder am Rande der Siedlungen begründen eine besondere Qualität und sind unter Abwägung der Interessen zu sichern. Potenziale an gut mit dem ÖV erschlossenen Siedlungslagen sind zu nutzen.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen überprüfen die Gemeinden Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

Richtplankapitel 5.2.2 - Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Leitsätze aus dem kantonalen Richtplan Siedlung:

1. Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten
2. Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
3. Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen:
 - Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung. Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Güteklasse E).
 - Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
 - Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt

Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt, ebenso das Handwerk.

- Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente in oder ausserhalb der Siedlungen sollen erhalten werden, da sie eine besondere Qualität begründen.

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder in Verdichtungsgebieten;
- Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Sicherstellung Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen, Erfüllung Erschliessungspflicht).

kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.

- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.

4. Mindestdichten festlegen:
Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.
5. Ortsplanungsrevision bis 20.03.2023 mit:
 - Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
 - Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ treffen

2.4 Grundlagen und Inventare Kanton

2.4.1 Natur- und Landschaftsinventar (NLI)

Im Kanton Graubünden werden ausgewählte naturnahe Lebensräume als Naturschutzgebiete von nationaler, regionaler und zum Teil lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar ausgewiesen. Im Auftrag der Regierung sind die Gemeinden verpflichtet, für Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen zu prüfen.

Folgende Anzahl von inventarisierten Objekten finden sich innerhalb der Gemeinde Lantsch/Lenz:

- Flachmoore 20
- Trockenwiesen und -weiden 33
- Naturobjekte (Wald, Sträucher, Lebensräume) 6

Werden die Flächen aus dem NLI mit den Daten der Nutzungsplanung überlagert, so stellt man fest, dass der Grossteil der Inventare im NLI durch die Nutzungs-

planung geschützt sind. Einzelne Trockenwiesen und -weiden sowie Flachmoore bedürfen noch einer Festlegung im Zonenplan.

Im Regionalen Richtplan Mittelbünden sind drei Gebiete im Gemeindegebiet Lantsch/Lenz festgelegt. Zum einen die Landschaft «Bot da Loz». Es handelt sich um eine Terrasse um Lantsch. Es ist eine reizvolle Erholungslandschaft mit ur- und frühgeschichtlichen Siedlungen, der Baselgia St. Maria sowie zahlreichen Trockenstandorten und Flachmooren. Weiter die Landschaft «Sanaspans». Hier handelt es sich um einen mächtigen Kessel einen hängenden Tales und ist noch weitgehend unberührt. Eine eindrückliche «Steinwüstenlandschaft» mit mehreren Bergseen prägt das Gebiet. Zum Schluss findet sich noch die Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung «Crap, Lenz». Es handelt sich um ein Gebiet mit intensiv genutzter Hecken- und Terrassenlandschaft mit Äckern, Fettwiesen und Trockenwiesen.

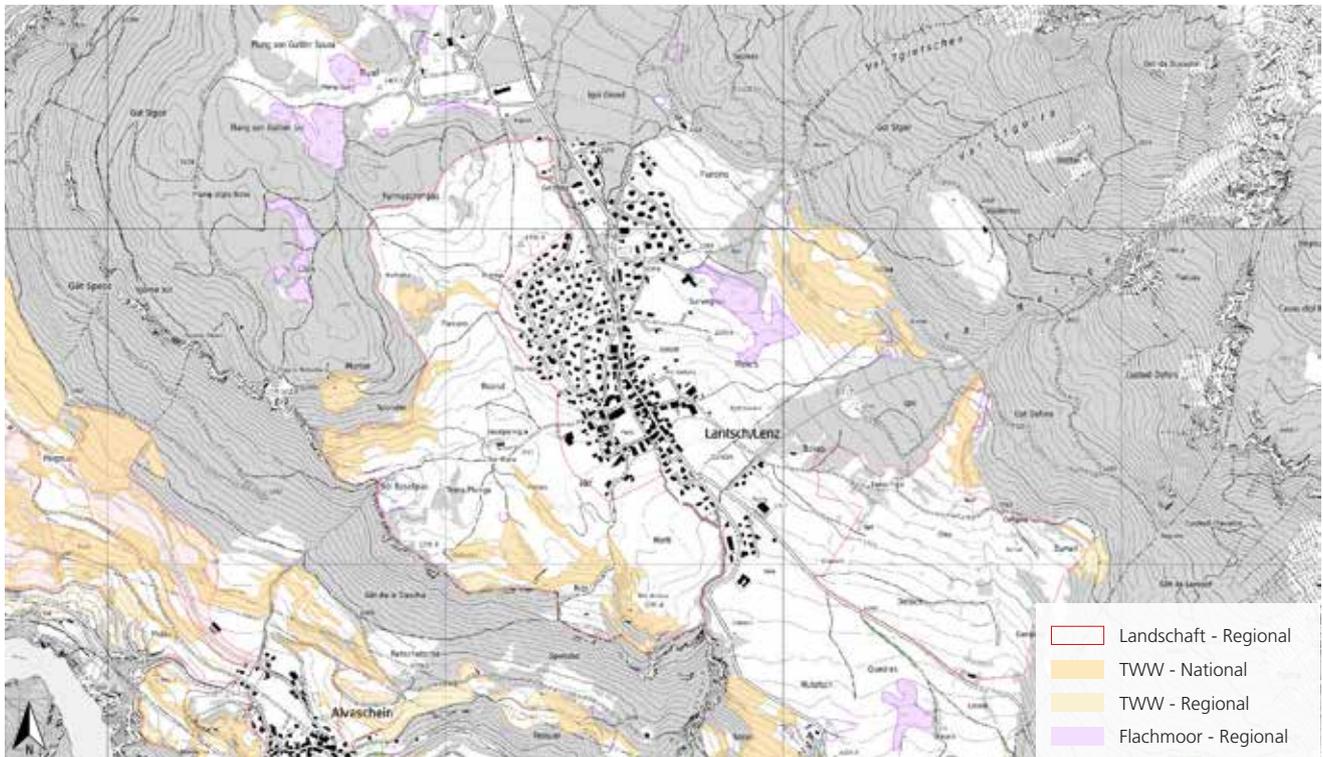


Abb. 4: Natur- und Landschaftsinventar, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.3 Gewässerschutzkarte

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte finden sich zwei Gewässerschutzbereiche Au und mehrere Grundwasserschutzzonen im Gemeindegebiet. Die Festlegung der Gewässerschutzzonen im Gemeindege-

biet ist zur Zeit noch nicht definitiv. Der Rechtsstatus ist bei einigen Zonen daher noch provisorisch.

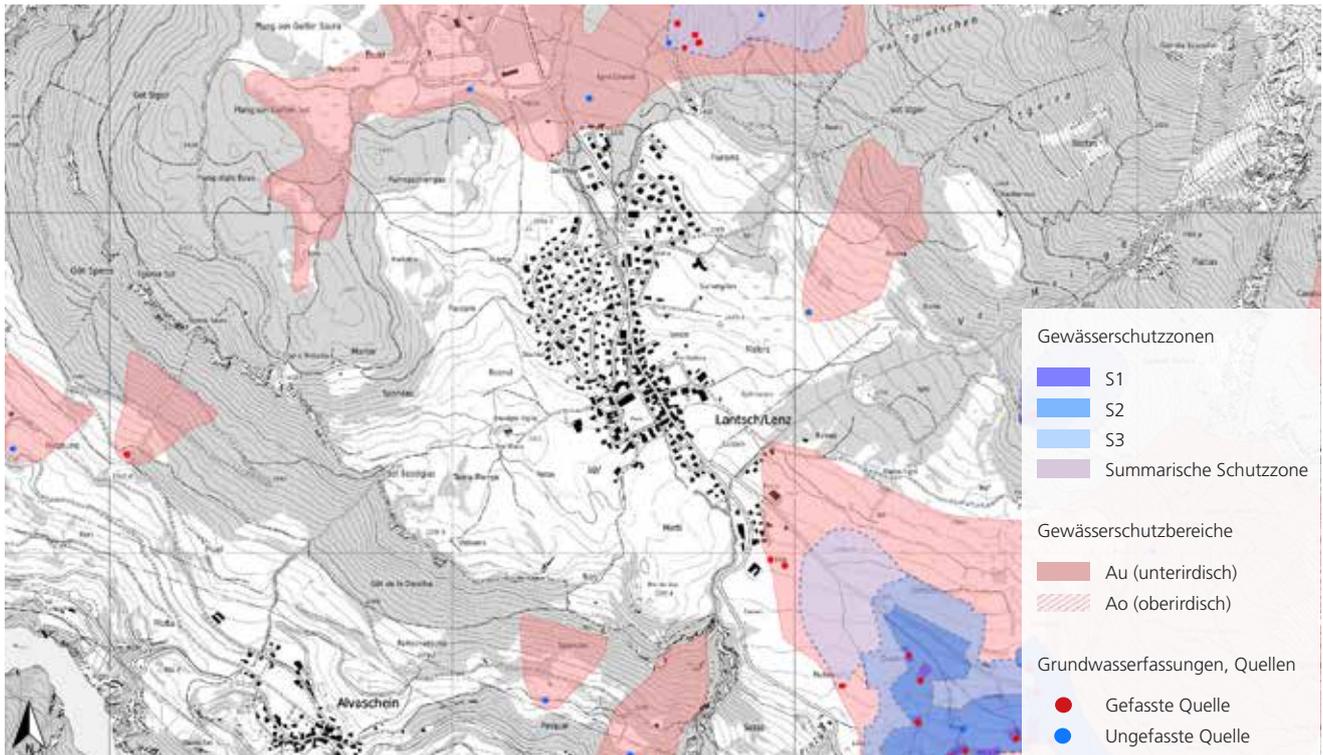


Abb. 6: Gewässerschutzkarte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.4 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Graubünden sind sieben Gebiete belastet. Folgende Standorte sind im Kataster enthalten:

1. Kieswerk Lenz Bovas
2. Ehemalige Kehrrechtdeponie Bovas
3. Schiessanlage Lantsch/Lenz, technische Untersuchung abgeschlossen
4. Deponie Lantsch/Bual
5. Ehemalige Kehrrechtdeponie Valmala
6. Materialablagerung Valmala
7. Ehemaliger Wasenplatz

Für die untersuchungsbedürftigen Standorte muss gemäss Art. 7 der Altlasten-Verordnung innert angemessener Frist eine Voruntersuchung durchgeführt werden. Danach beurteilt die Behörde, ob ein Standort Überwachungs-, sanierungsbedürftig oder weder eines der beiden ist.

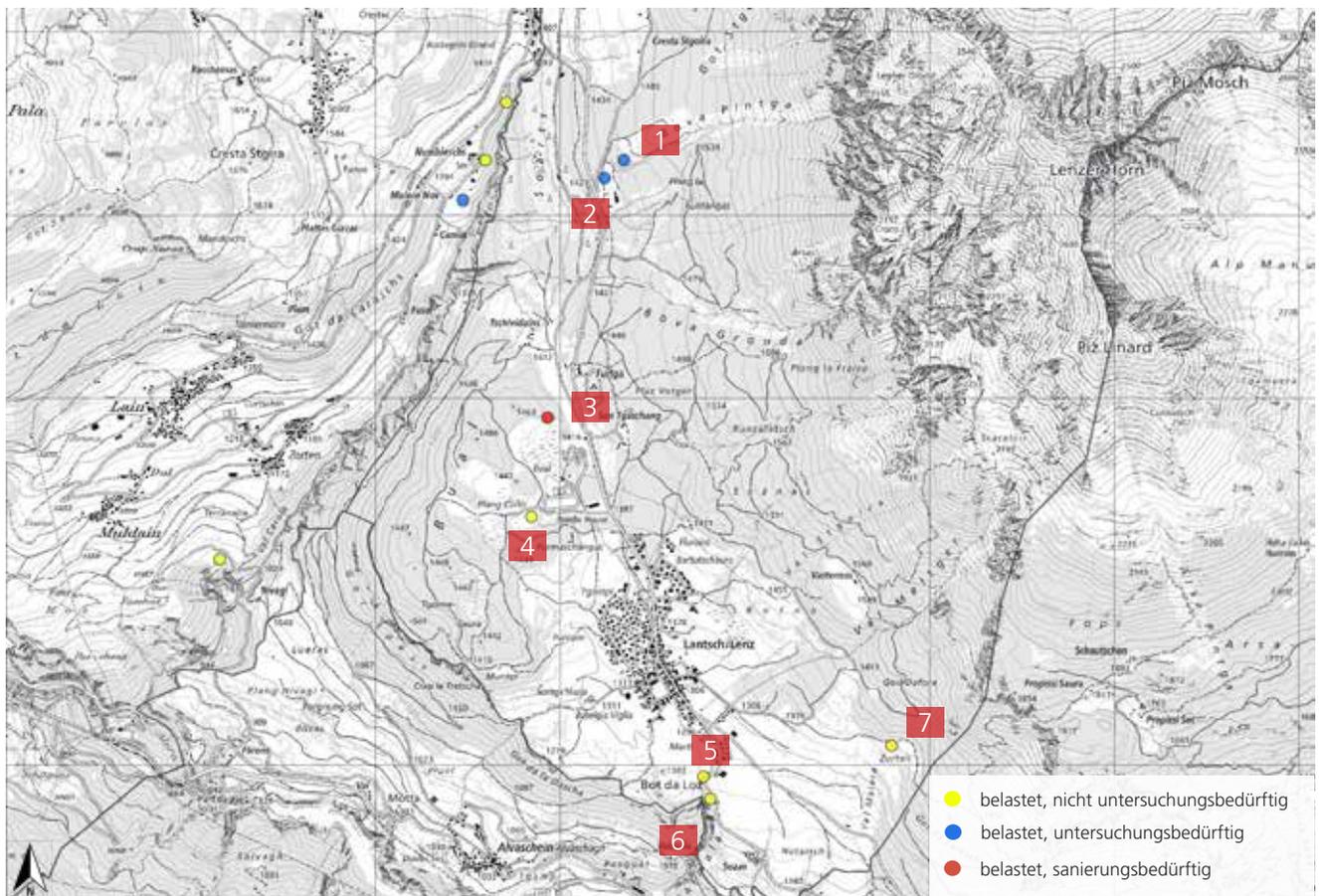


Abb. 7: Belastete Standorte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.5 Wald

Die Gemeinde Lantsch/Lenz verfügt über eine grosse Waldfläche und hat neben den landwirtschaftlichen Strassen auch viele Waldstrassen zu unterhalten. Rund 35 % des Gemeindegebietes sind mit Wald bedeckt.

Der Wald erfüllt verschiedene wichtige Funktionen. Er dient nicht nur der Walderhaltung, sondern auch der Naherholung, dem Naturschutz als Wirtschaftswald und als Schutzwald.

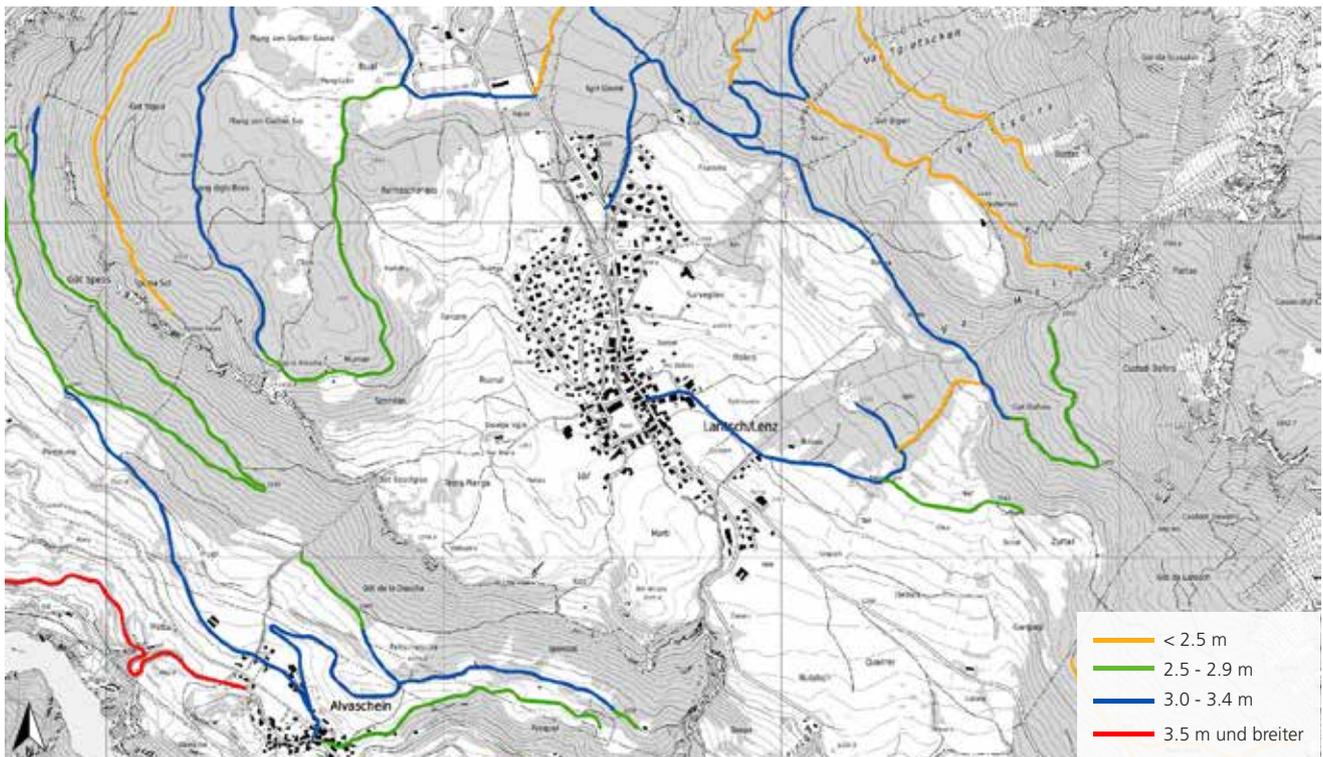


Abb. 8: Walderschliessung, Stand 2019 - map.geo.gr.ch

2.4.6 Naturgefahren

In der Gefahrenkarte des Amtes für Wald und Naturgefahrenkarte sind einzig für den Prozess Wasser Gefahrenbereiche ausgeschieden. Betroffen sind die Fließgewässer Bova Pintga, Bova Gronda, Val Meltger und

das Fließgewässer im Bereich Rofna. Für die anderen Prozesse Rutschung, Sturz und Lawine ist die Gefahrenstufe noch ausstehend.

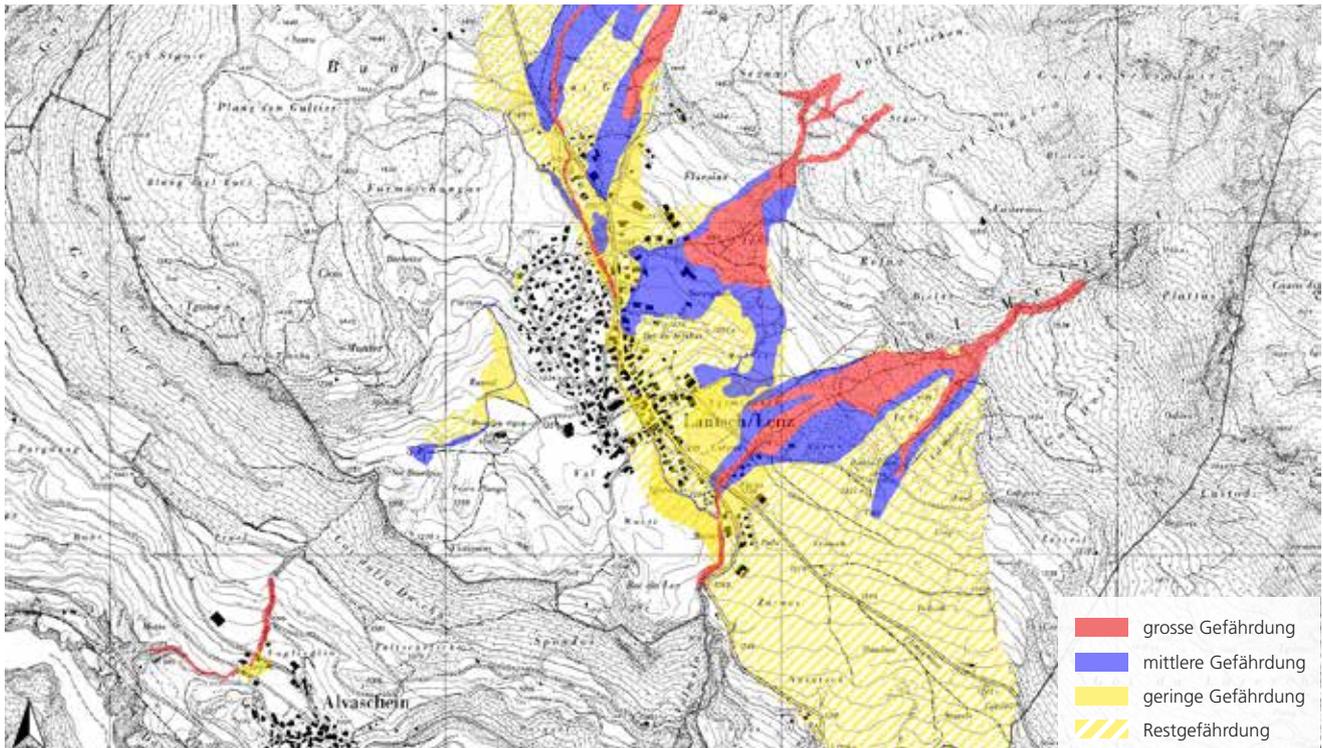


Abb. 9: Naturgefahrenkarte Prozess Wasser, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.7 ÖV-Erschliessung

In Lantsch/Lenz befinden sich mit der Haltestelle bei der Biathlon Arena gesamthaft 6 Haltestellen. Der Ortsbus verbindet die Gemeinde Lantsch/Lenz mit den Nachbargemeinden sowie den wichtigen Versorgungszentren. Gemäss ÖV-Güteklassen 2013 des Kantons Graubün-

den liegt das Dorfgebiet innerhalb der Güteklasse E (Basiserschliessung mit Verdichtung). Die neue ÖV-Haltestelle bei der Biathlonarena fehlt noch im Datensatz des Kantons.

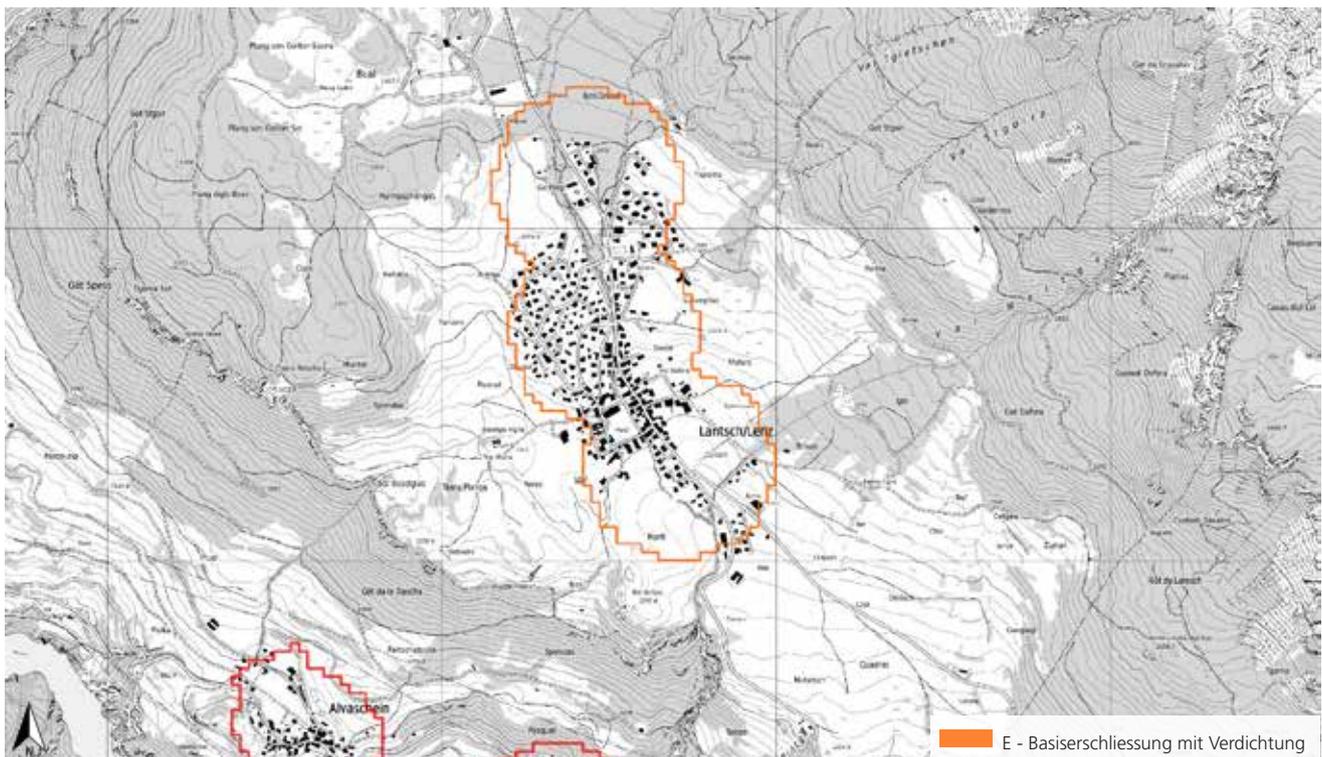


Abb. 10 : ÖV-Güteklassen, Stand 2013 - (map.geo.gr.ch)

2.4.8 Motorisierter Individualverkehr

Durch das Dorf verläuft die kantonale Hauptstrasse «Voia Principala». Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) betrug 2010 gesamthaft 4401 Fahrzeuge. Vor allem im engen historischen Dorfkern werden die Grenzwerte bei einer hohen Anzahl an Gebäuden überschritten. Auf dem ganzen Strassenabschnitt der Durchgangsstrasse ist Tempo 50 erlaubt. Negative Folgen sind hohe Lärmbelastungen für die Anwohner und

Einschränkungen bei Umbauten. Auch ergeben sich gefährliche Situationen durch unübersichtlichen Stellen für den Fussgänger. In den letzten Jahren wurde die Strasse durch das Dorfzentrum vollständig saniert.

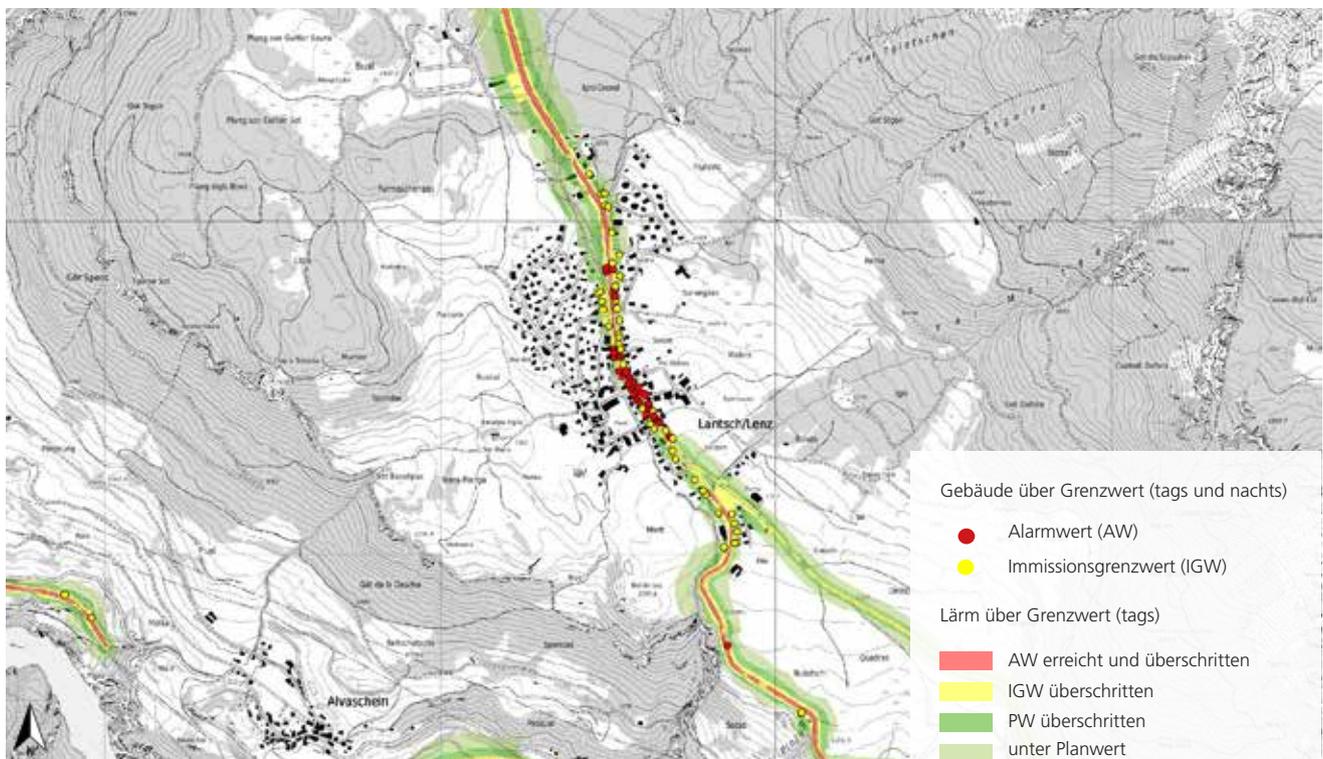


Abb. 11 : Lärmbelastungskataster, Stand 2013 - (map.geo.gr.ch)

2.4.9 Langsamverkehr

Das Wander- und Bikewegnetz ist bestens ausgebaut und in die Tourismusregion Lenzerheide integriert. Es bietet für Wanderer und Biker attraktive Möglichkeiten und trägt substantiell zum Erfolg des Sommertourismus bei.

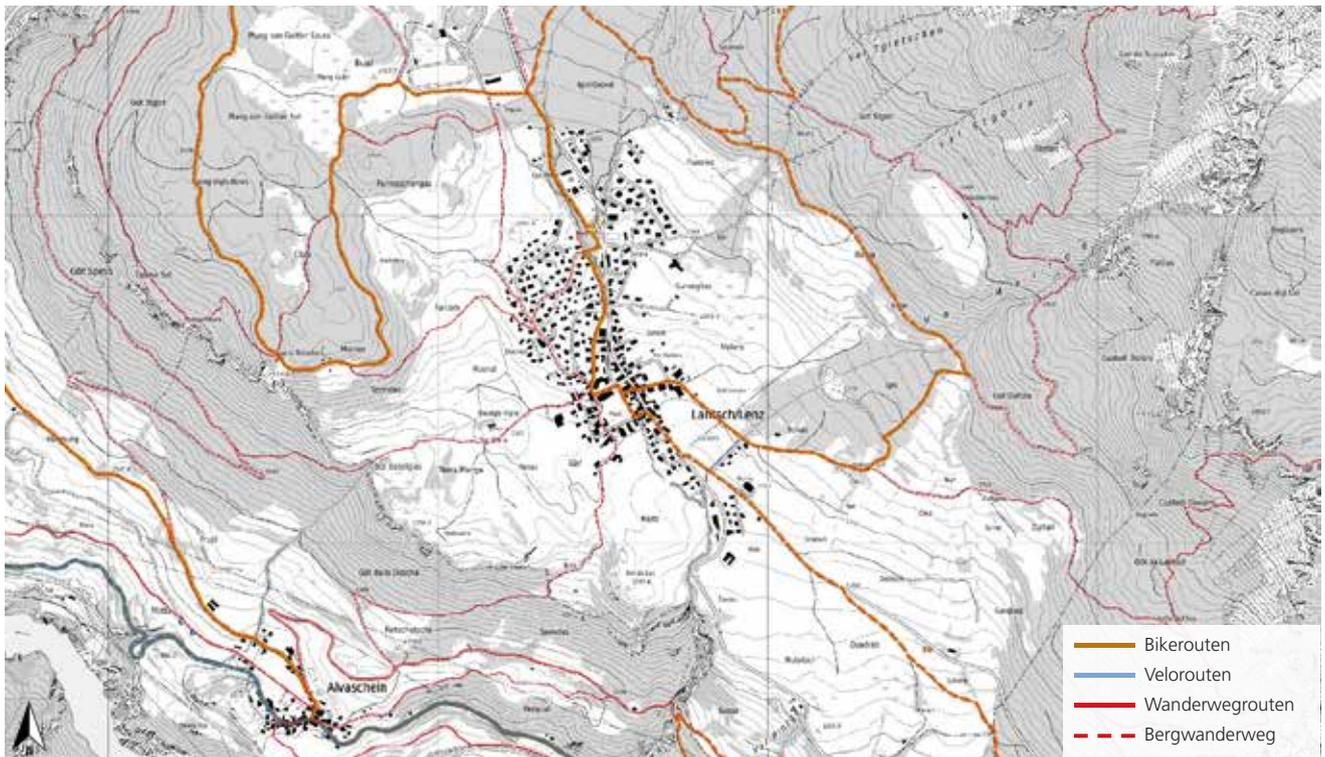


Abb. 12 : Langsamverkehr, Stand 2013 - (map.geo.gr.ch)

2.5 Region Albula

Die Gemeinde Lantsch/Lenz liegt in der Region Albula und gehört zum ländlichen Raum.

Der Kanton Graubünden geht für die Bevölkerungsentwicklung vom Szenario «hoch» aus (gemäss dem Bundesamt für Statistik). Die Region Albula zählte im Jahr 2016 eine Einwohnerzahl von 8147 in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Für die ganze Region Albula prognostiziert das ARE ein Bevölkerungsrückgang auf rund 7287 Einwohner (-204 EW) bis im Jahr 2030.

Das Raumkonzept zur Region Albula wird parallel zum kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet. Die Region hat die gleiche Frist wie die Gemeinde für die Erarbeitung des regionalen Raumkonzepts. Die Frist beträgt zwei Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans (Erlass 20. März 2018).

Für die Erarbeitung des regionalen Richtplans stehen in der Folge drei Jahre zur Verfügung (bis 20. März 2023).

3. Statistiken

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Lantsch/Lenz verfügt über eine Einwohnerzahl von 538 (Jahr 2017). Die Bevölkerung der Gemeinde entwickelte sich stetig aufwärts. Dies dürfte mit der aufkommenden Mobilität, dem florierenden Tourismus und mit der attraktiven Wohnlage zusammenhängen.

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in der Region Albula rückläufig ist, ist die Entwicklungstendenz der Gemeinde Lantsch/Lenz bis ins Jahr 2030 leicht zunehmend. Am 1. Januar 2019 zählte die Gemeinde 537 Einwohner.

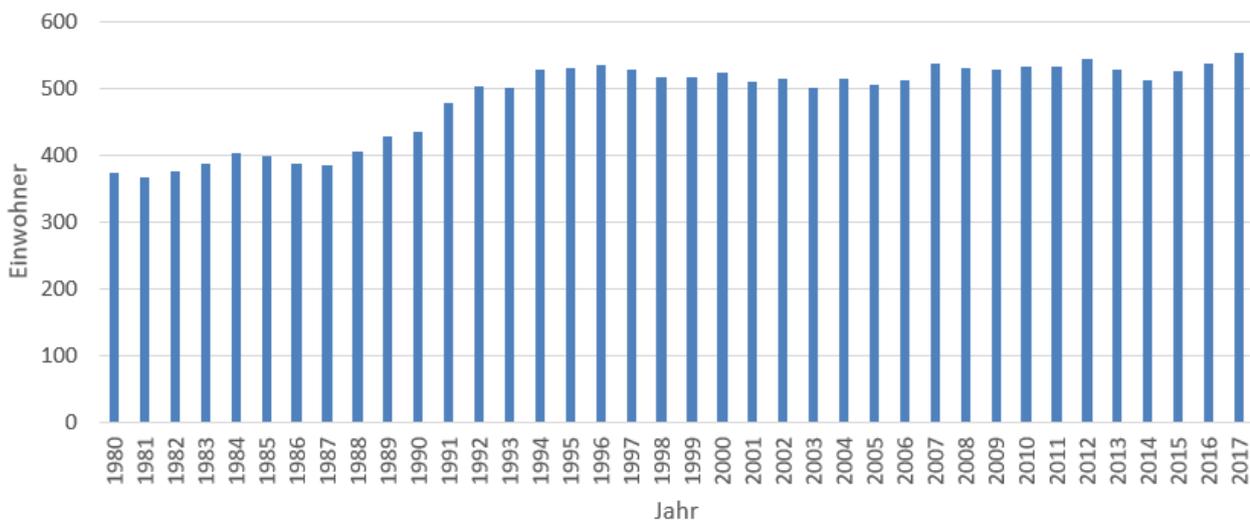


Abb. 13: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung seit 1980, Stand 2017 (BFS-STATPOP)

3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des ARE

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) prognostiziert für die Gemeinde Lantsch/Lenz bis im Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von 61 EW. Dieser Wert dient den Gemeinden als Referenzwert bei der Überarbeitung der Ortsplanung.

Diese Bevölkerungsperspektive beruht auf dem Perspektivmodell vom unabhängigen Beratungsbüro Wüest Partner, welches der Kanton Graubünden zur Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive in Auftrag gegeben hat. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr

2017 bis ins Jahr 2030. Ausgangspunkt für das Perspektivmodell bilden die Wachstumstrends der letzten Jahre und Berücksichtigung der Altersstruktur. Dabei fließen Annahmen über künftig erwartete Geburten- und Sterberaten sowie über die Zu- und Abwanderung ein (Quelle Bevölkerungsperspektive Kanton Graubünden, Wüest Partner).

3.3 Altersstruktur

Stark vertreten ist die Altersgruppe 25 bis 35. Die hohe Anzahl ist durch den Tourismus erklärbar. Erfreulicherweise ist der Anteil der Jüngsten (bis 5 Jahre) ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Vor allem in der Alterskategorie 55 bis 59 ist eine starke Zunahme an Einwohnern zu verzeichnen. Bei den Altersgruppen der 20 bis

24-jährigen sowie bei den 40 bis 49-jährigen ist vermehrt eine Abnahme zu beobachten. Bei den älteren Generationen ist tendenziell eine Zunahme der Einwohnerzahl zu beobachten.

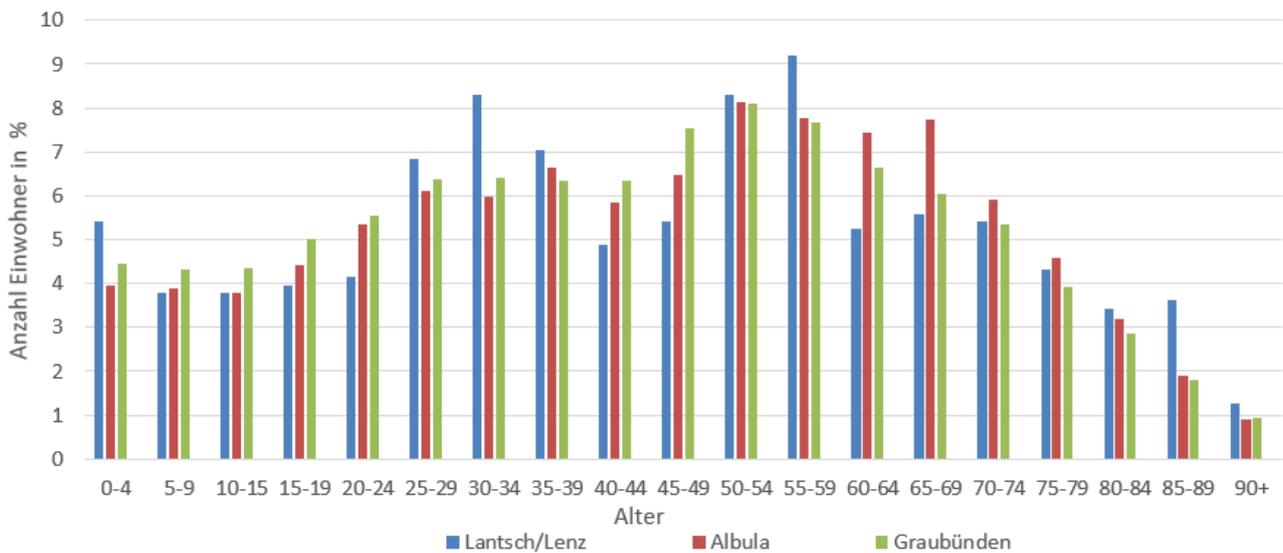


Abb. 14: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Albula und dem Kanton Graubünden, Stand 2017 - (BFS-STATPOP)

3.4 Wirtschaftsstruktur

Beschäftigte

Die Anzahl Beschäftigte (Stand 2016) werden in die drei Wirtschaftssektoren unterteilt:

- Primärsektor (Landwirtschaft):
27 Beschäftigte
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie):
14 Beschäftigte
- Tertiärsektor (Dienstleistung):
107 Beschäftigte

Daten aus dem Jahr 2016 zeigen, dass die erwerbstätige Bevölkerung in der Gemeinde Lantsch/Lenz primär im Tertiärsektor tätig ist (72%). Der Primärsektor macht 18% aus. Ein Vergleich mit den Daten der letzten Jahre weist keine grösseren Veränderungen auf, ausser im Tertiärsektor ist seit 2013 ein Anstieg zu verzeichnen.

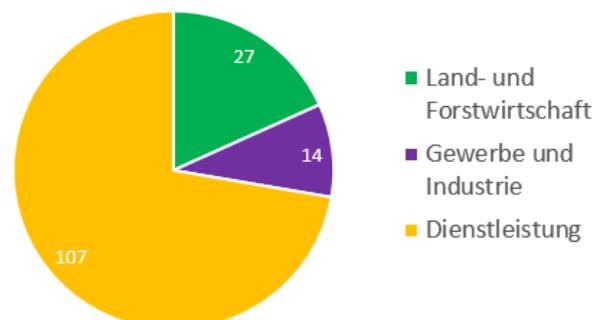


Abb. 15: Beschäftigte unterteilt nach Wirtschaftssektoren (BFS-STATPOP), Stand 2016

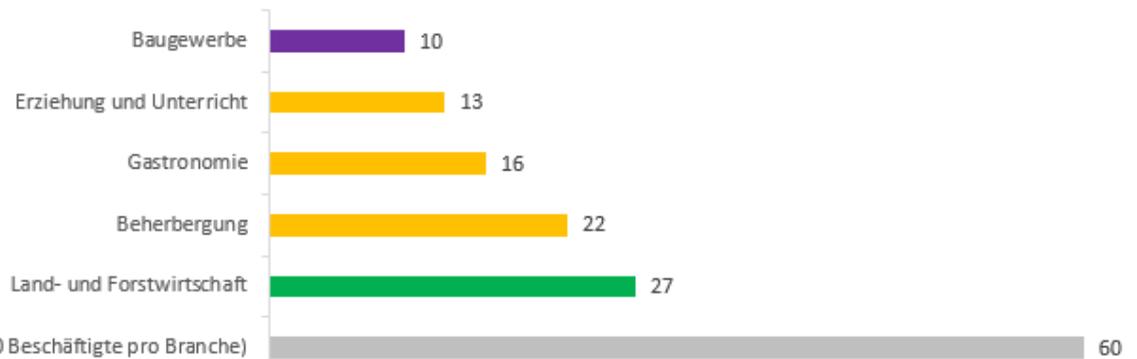


Abb. 16: Beschäftigte unterteilt nach 5 grössten Branchen, Stand 2016 (BFS-STATENT)

Betriebe

Bei den Arbeitsstätten bietet sich ein ähnliches Bild. Auch hier haben sich die Zahlen während der letzten sieben Jahre nicht massgebend verändert:

- Primärsektor (Landwirtschaft): 8 Betriebe
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie): 9 Betriebe
- Tertiärsektor (Dienstleistung): 39 Betriebe

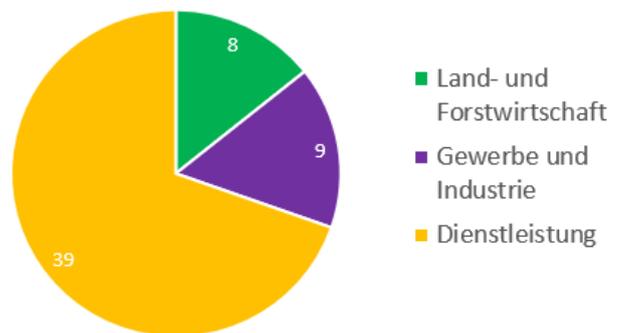


Abb. 17: Betriebe unterteilt nach Wirtschaftssektoren (BFS-STATPOP), Stand 2016

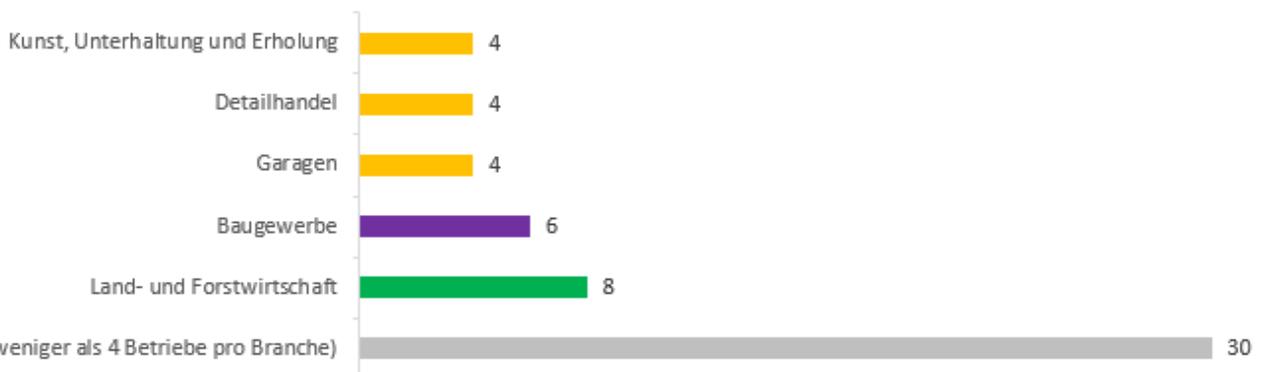


Abb. 18: Betriebe unterteilt nach 5 grössten Branchen, Stand 2016 (BFS-STATENT)

Es zeigt sich deutlich, dass vor allem der Land- und Forstwirtschaftliche Sektor sowie der Dienstleistungssektor stark vertreten ist. Das Gewerbe ist stabil.

3.5 Pendlerstatistik

Gleichzeitig wohnhaft und beschäftigt sind in Lantsch/Lenz 85 Personen. Das Pendlersaldo im Jahr 2014 ist mit rund acht mal mehr Wegpendlern als Zupendlern stark negativ. Wegpendlerströme gehen v. a. Richtung

Vaz/Obervez (48%) und Chur (22%). Zupendler stammen v. a. aus Vaz/Obervez und Alvaschein (je 21%).

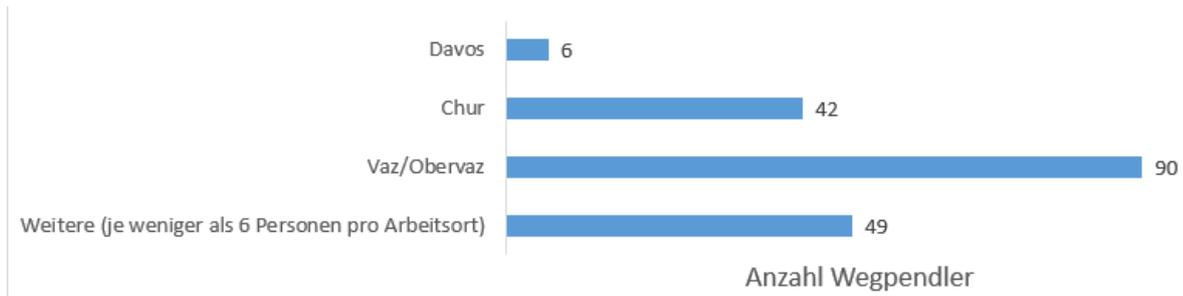


Abb. 19: Wegpendler, Stand 2014 - (Amt für Wirtschaft und Tourismus)

3.6 Zweitwohnungen

Laut dem Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden hat die Gemeinde Lantsch/Lenz aktuell einen Zweitwohnungsanteil von 72% (Anzahl: 699) des Gesamt-

wohnungsbestandes. Die Gemeinde darf somit keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligen.

3.7 Wohnungsspiegel

Die Gemeinde Lantsch/Lenz besitzt gesamthaft 984 Wohnungen. Den grössten Anteil davon machen die 3-Zimmerwohnungen (35%) aus, gefolgt von den 4- und

2-Zimmerwohnungen. 5- und 6-Zimmerwohnungen existieren verhältnismässig wenige.

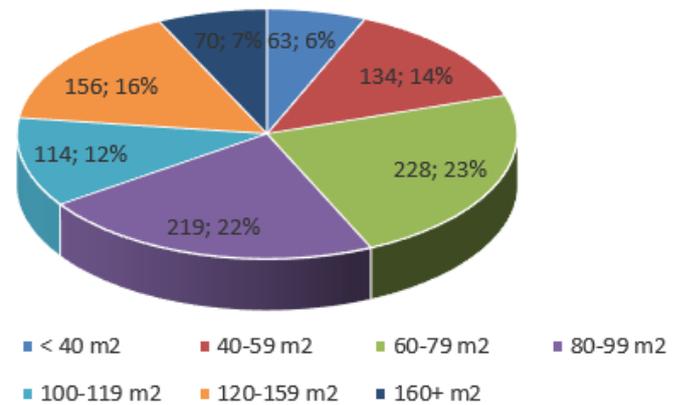
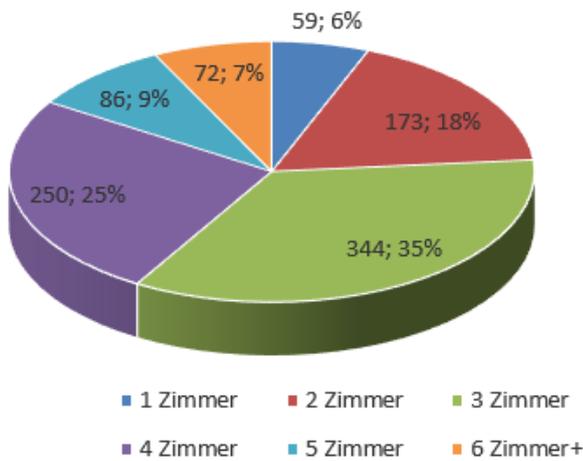


Abb. 20: Wohnungsspiegel, Stand 2017 (Amt für Wirtschaft und Tourismus)

3.8 Leerwohnungsbestand

In der Gemeinde Lantsch/Lenz sind grössere Schwankungen im Leerwohnungsbestand zu beobachten. Im Jahr 2018 stehen gemäss den Zahlen des Amtes für Wirtschaft und Tourismus 64 Wohnungen leer.

Es ist zu betonen, dass die vorliegenden Daten auf Eigendeklarationen der Eigentümer beruhen. Die Genauigkeit der Angaben ist nicht zu belegen, weshalb sie mit Vorsicht zu geniessen sind.

Durch die Zweitwohnungsinitiative gab es im Jahr 2011 einen starken Anstieg von 31 auf 255 leerstehender Wohnungen.

4. Räumliche Analyse

4.1 Überprüfung Bauzonenkapazität

Bauzonenstatistik

Die Statistiken stützen sich auf den aktuellen Zonenplan. Von den gesamthaften 26.6 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind rund 3.03 ha unbebaut. 2.37 ha davon finden sich in den Wohnzonen, 0.38 ha in den Zentrumszonen und 0.28 ha in den Wohnmischzonen. Die Zentrums- und Wohnzonen weisen einen Überbauungsgrad von 86% auf.



Abb. 21: Nicht überbaute Bauzonenflächen, April 2019

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030

Wird die realistische Mobilisierung der Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone betrachtet, so besteht eine Reserve für zusätzlich 35 Einwohner (EW) in den unüberbauten Parzellen.



Abb. 22: Kapazitätsreserven, April 2019

Der Auftrag des kantonalen Richtplans ist die Mobilisierung der Reserven gemäss Abb. 23. Die detaillierte Prüfung der einzelnen Reserveflächen und Belegung mit einer Bauverpflichtung findet in der nachgelagerten Ortsplanungsrevision statt.

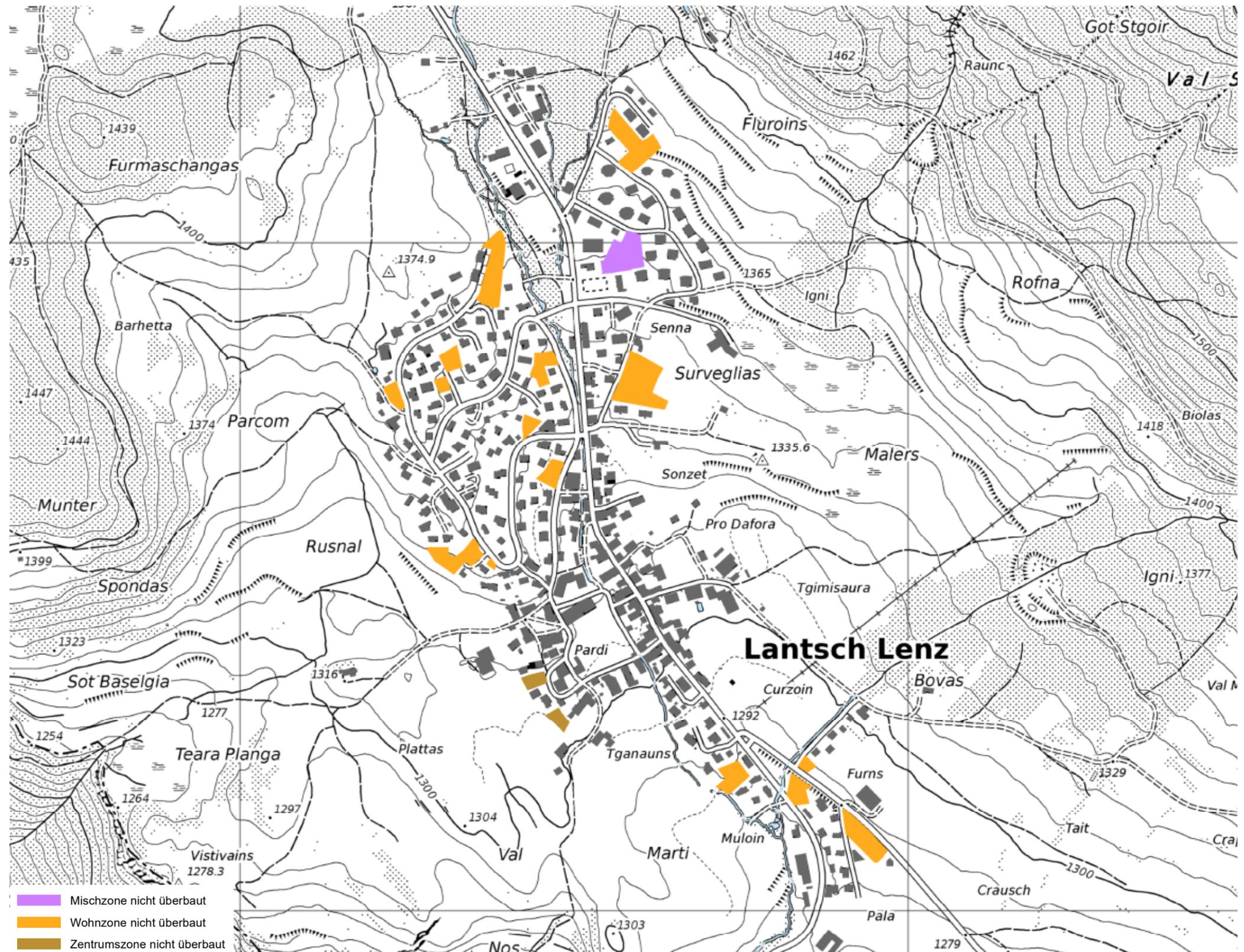


Abb. 23: Übersichtsplan über die unbebauten Parzellen, Stand Mai 2019

4.2 Baujahr (ohne Umbauten)

Gut erkennbar ist der historisch gewachsene Siedlungskern.



Abb. 24: Historisches Bild Dorfansicht von Süden, 1954 (Archiv ETH-Zürich)



Abb. 25: Historisches Bild Dorfansicht von Osten, 1968 (Archiv ETH Zürich)

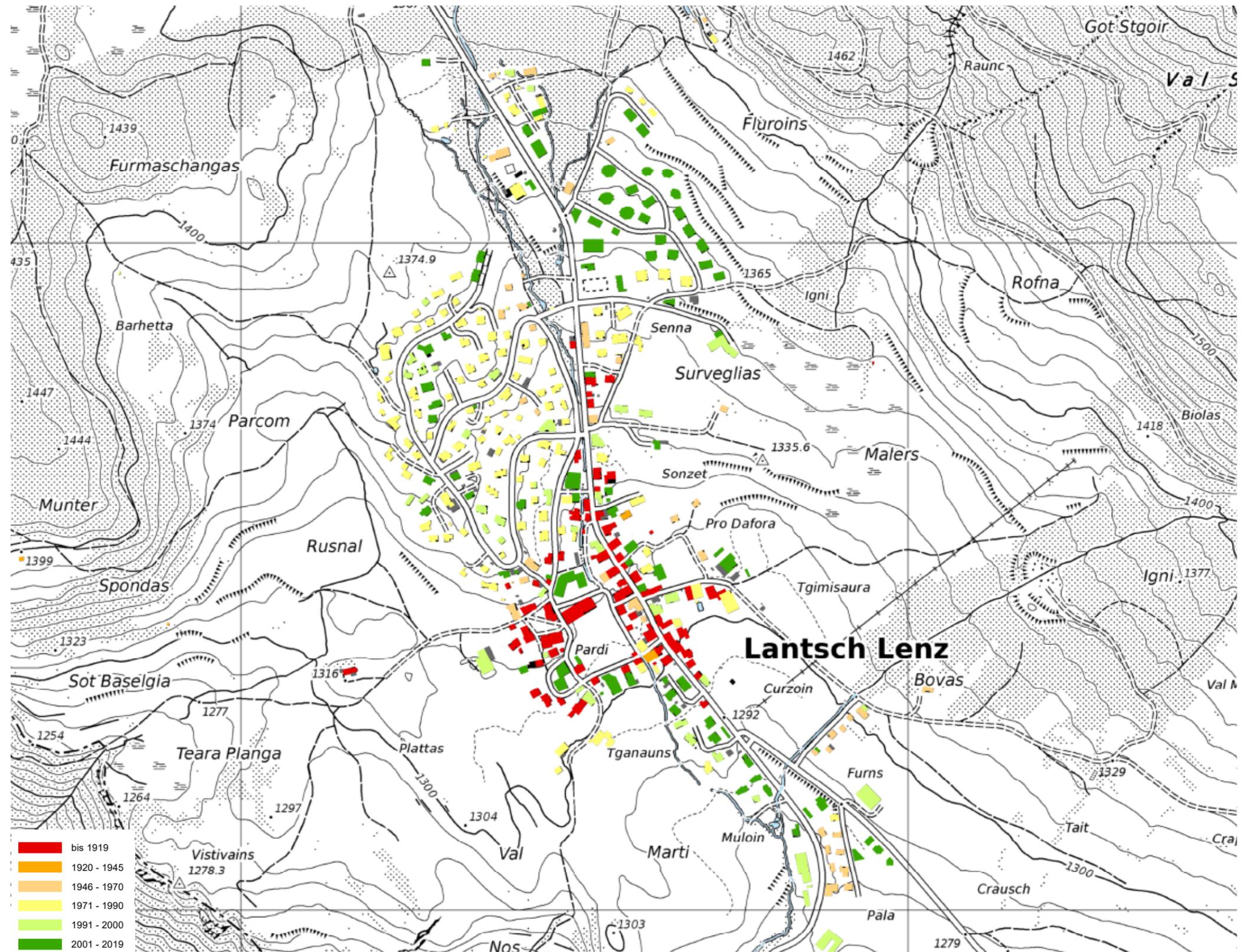


Abb. 26: Übersichtsplan Baujahr (ohne Umbauten), Stand 2019 - (GVG Graubünden)

4.3 Einwohnerdichte pro ha

Die Einwohnerdichte pro Hektare wird vom Bundesamt für Statistik aus den Daten der Eidgenössischen Volkszählung der ständigen und nicht ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinde Lantsch/Lenz erstellt.

Es zeigt sich, dass im historischen Dorfkern die höchste Einwohnerdichte besteht.

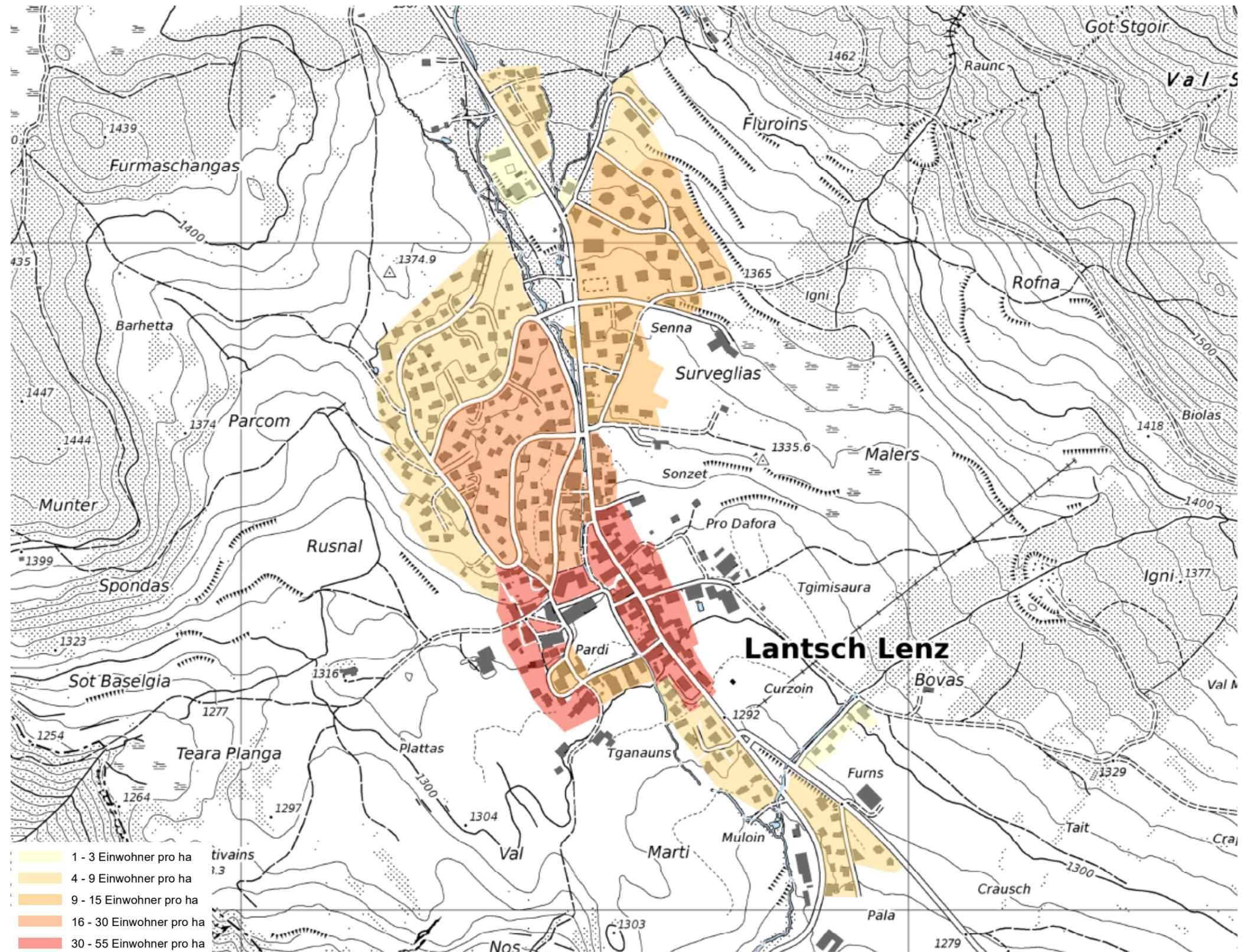


Abb. 27: Übersichtsplan Einwohnerdichte pro ha, Stand 2017 (BFS-STATPOP)

4.4 Nutzungen

Wohn- und Gewerbezone Barbatschauns

Die Wohn- und Gewerbezone Barbatschauns im Norden unterteilt sich in drei Areale:

- Das Quartier Barbatschauns
- Tankstelle und Hotel Sarain
- Werkhof

Im Quartier Barbatschauns finden sich ausser dem Tennisplatz (Hotel) und dem Geschäft Simeon Haustechnik im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses hauptsächlich Wohnnutzungen. In der Wohn- und Gewerbezone beim Hotel Sarain befindet sich das Hotel sowie die Garage/Tankstelle mit angrenzendem Wohnhaus. Die beim Hotel angrenzende Freifläche mit dem Fussballplatz im Sommer und dem Eisfeld im Winter liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Im nordöstlichen Areal befinden sich mehrere Gewerbenutzungen. Dazu gehört der Werkhof und eine Carrosserie. Die Hälfte der Gebäude in diesem Areal werden jedoch als Wohnbauten genutzt.

Parkierungen

Punktuell im Dorf verteilt, finden sich verschiedene bestehende und öffentliche Parkieranlagen. Es handelt sich dabei nicht um reservierte Parkplätze, wie z.B. für die angrenzenden Wohnungen oder Hotels. Ein fehlendes Parkplatz Angebot besteht für das Gebiet Tschividains sowie für Hotelbetriebe.

Schule, Pausenhof und Spielplatz

Ein eigentlicher Dorfplatz resp. Begegnungs- und Aufenthaltsort fehlt im Dorf. Ein Ort, an dem mehrere Aktivitäten stattfinden, befindet sich bei der Schule. Ein Spielplatz, die Schule mit Pausenhof und der Grünraum Curzoin konzentrieren sich an dieser Stelle. Parkierungsmöglichkeiten sind vorhanden und auch die bestehenden Erdgeschossnutzungen wie die Bäckerei, die Hotels mit Restaurant sind von dort gut erreichbar. Der eingedolte Dorfbach verläuft ebenfalls durch dieses Quartier.

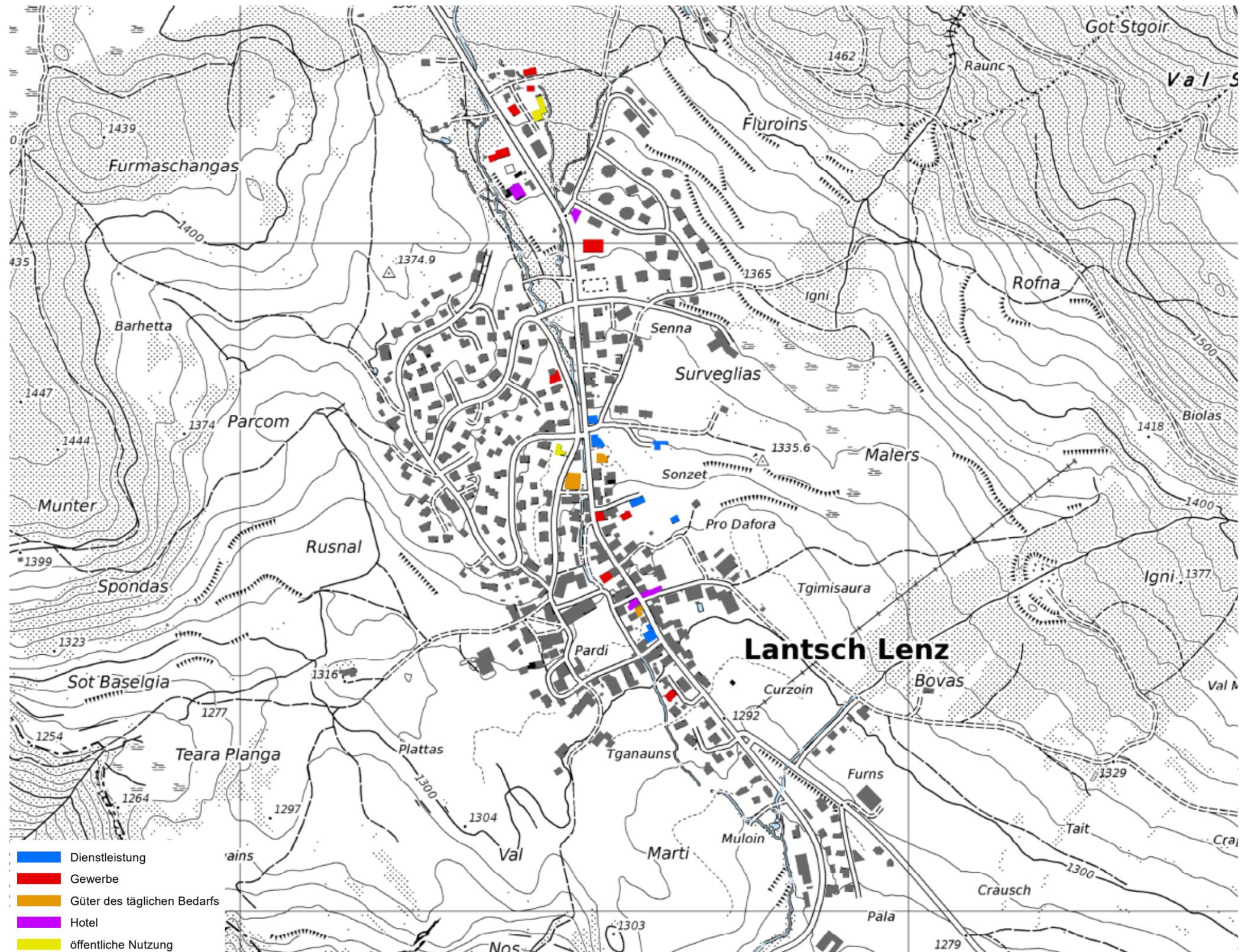


Abb. 28: Nutzungen, Stand 2019

Zusammenfassung und Ergebnisse der Analyse

Das Einzigartige erkennen und das Wesentliche herauschälen, auf einer sicheren Basis planen, Chancen, Spielräume und Potenziale entdecken ...

Profil der Gemeinde

- » Die Gemeinde Lantsch/Lenz gehört zum ländlichen Raum. Dieser Raum ist als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterzuentwickeln.
- » In der Gemeinde befinden sich wichtige Sport- und Freizeitangebote. Dazu gehört auch die Biathlonarena. Sie bietet perfekte Voraussetzungen für Freizeitsportler aber auch für nationale und internationale Sportmannschaften und Wettkämpfe.
- » Lantsch/Lenz liegt an einer wichtigen Durchgangsstrasse in Richtung Albula/Alvra, Vaz/Obervaz und Davos.

Demografie

- » Die Bevölkerungszahl entwickelte sich in den letzten Jahren leicht aufwärts. Auch zukünftig prognostiziert das Amt für Raumentwicklung ein Wachstum der Gemeinde. Bis im Jahr 2030 werden zusätzlich 61 Einwohner erwartet.
- » Die Altersstruktur zeigt, dass die Gemeinde vor allem bei jungen Personen von 25 bis 35 gut vertreten ist. Die Gemeinde übernimmt somit eine wichtige Funktion als Wohnort für Beschäftigte. Auch die Pendlerstatistik zeigt, dass viele Personen nach Vaz/Obervaz oder nach Chur pendeln.

Siedlung und Landschaft

- » Vereinzelte Baulandreserven verteilen sich dispers über die ganze Bauzone. Der grosse Teil davon wird gehortet und ist nicht auf dem Markt vorhanden. In der Reserve enthalten sind auch 16 Stallbauten innerhalb der Bauzone (Reserve für ca. 35 Einwohner).
- » Durch die Ausnützungsziffer der Wohnzonen von 0.4 und 0.5 sind die Grundstücke eher locker bebaut.
- » Im historischen Kern prägen mehrere wertvolle Einzelbauten das Ortsbild.
- » Aufenthalts- und Begegnungsorte fehlen in der Gemeinde.
- » Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht ausparzelliert. Dadurch entstehen Nutzungs- und Bewirtschaftungskonflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Tourismus. Ausserdem weisen einige Wege einen grösseren Sanierungsbedarf auf.

Verkehr

- » Durch den engen Strassenraum und den hohen Durchgangsverkehr entstehen hohe Lärmbelastungen bei den angrenzenden Gebäuden, sowie gefährliche Situationen zwischen dem Auto- und Fussverkehr.
- » Die südlichen Ortseingänge werden erst nach den neuen Wohnquartieren mit Tempo-50 innerorts signalisiert.

5. Leitbildplan (grosser Massstab siehe Beilage)

Siedlung

- | | |
|---|---|
| Kapitel | |
|  | 6.1 Historischer Kern |
|  | 6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone |
|  | 6.3 Wohngebiet W2 punktuell weiterentwickeln |
|  | 6.3 Wohngebiet W3 punktuell weiterentwickeln |
|  | 6.4 Strategische Reserve der Gemeinde |
|  | 6.5 Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit |
|  | 6.6 Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung |
|  | 6.7 Grünraum erhalten/aufwerten |
|  | 6.7 Siedlungsrand |

Verkehr

- | | |
|---|---|
|  | 6.8 Aufwertung Strassenraum |
|  | 6.8 Durchgehende und attraktive Fusswegverbindung |
|  | 6.8 Entflechtung Langsamverkehr - motorisierter Individualverkehr |
|  | 6.9 Optimierung Bushaltestellen |
|  | 6.10 Aufwertung Kirchplatz und Parkierung |
|  | 6.11 Ortseingang |
|  | 6.12 Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung |
|  | 6.12 Parkierung |

Informationen

- | | |
|---|--|
|  | Bauzone |
|  | Wald |
|  | Gewässer |
|  | Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege |
|  | Bauten im GGP geschützt |

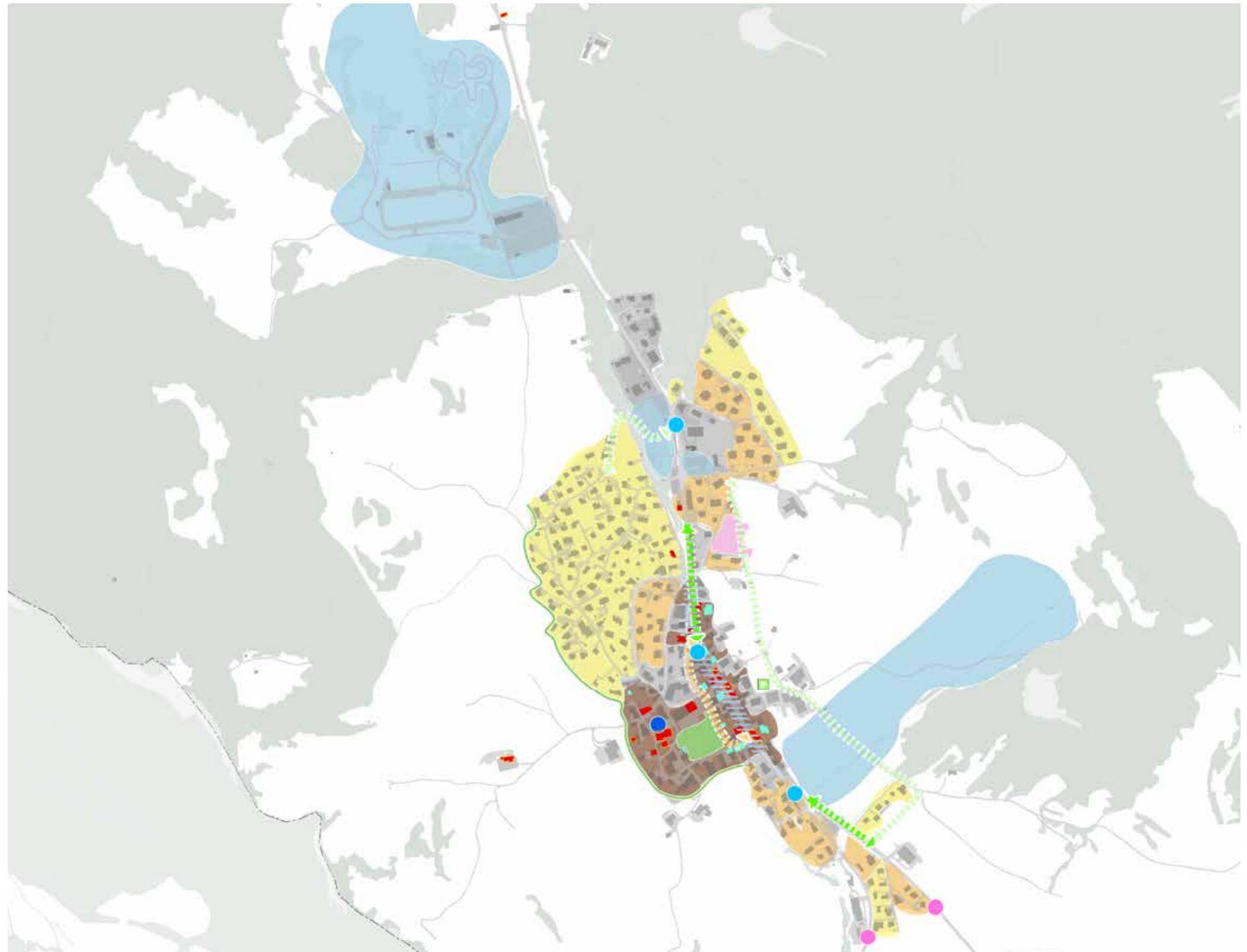


Abb. 29: Leitbildplan Süd, Stand Mai 2019

Siedlung

- Kapitel
- 6.1 Historischer Kern
 - 6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone
 - 6.3 Wohngebiet W2 punktuell weiterentwickeln
 - 6.3 Wohngebiet W3 punktuell weiterentwickeln
 - 6.4 Strategische Reserve der Gemeinde
 - 6.5 Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit
 - 6.6 Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung
 - 6.7 Grünraum erhalten/aufwerten
 - 6.7 Siedlungsrand

Verkehr

- 6.8 Aufwertung Strassenraum
- 6.8 Durchgehende und attraktive Fusswegverbindung
- 6.8 Entflechtung Langsamverkehr - motorisierter Individualverkehr
- 6.9 Optimierung Bushaltestellen
- 6.10 Aufwertung Kirchplatz und Parkierung
- 6.11 Ortseingang
- 6.12 Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung
- 6.12 Parkierung

Informationen

- Bauzone
- Wald
- Gewässer
- Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege
- Bauten im GGP geschützt

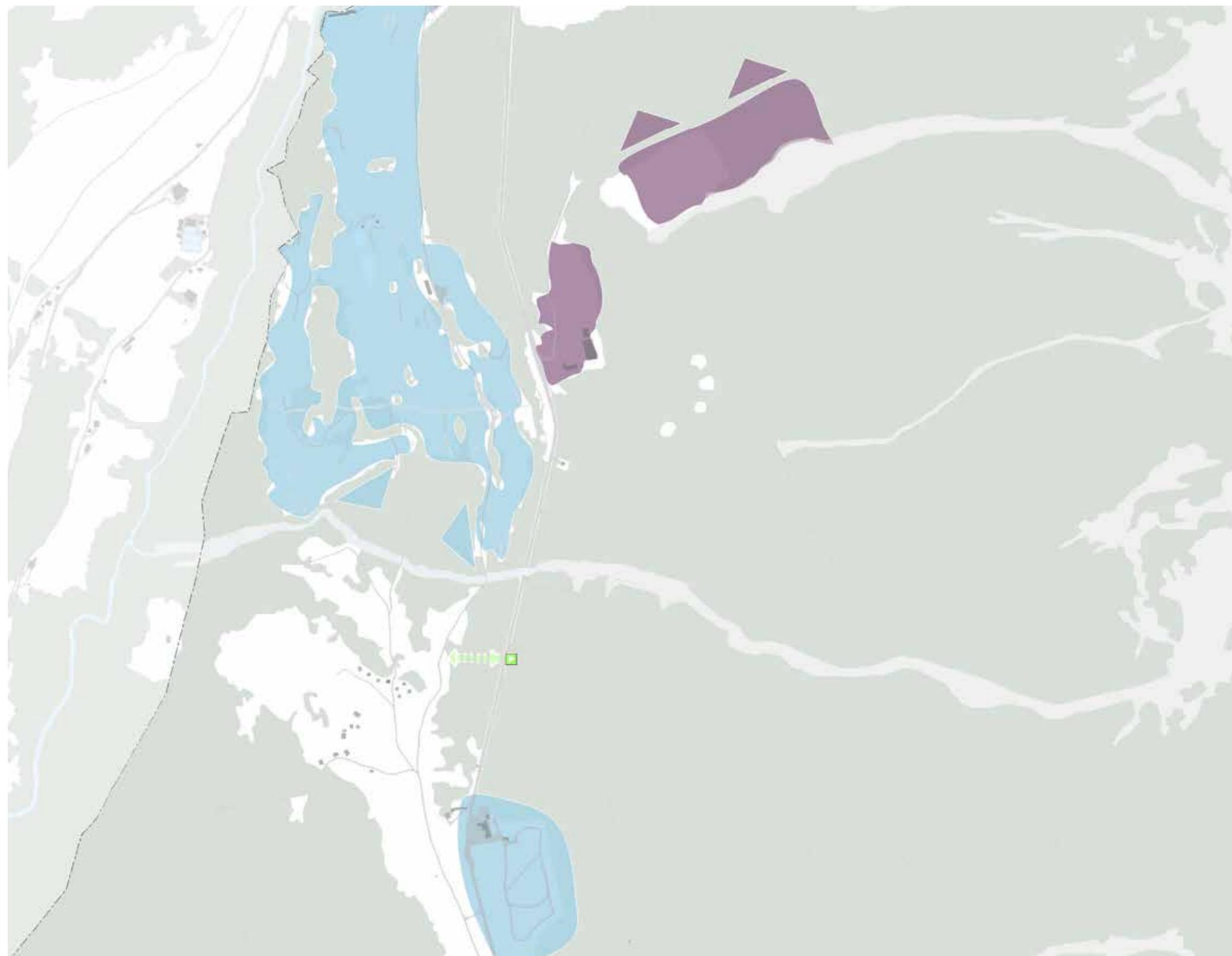


Abb. 30: Leitbildplan Nord, Stand Mai 2019

6. Umsetzungsstrategien

Übergeordnete Zielsetzungen

«So möchten wir unseren Lebensraum aktiv gestalten!»

- » Entwicklung der Gemeinde als attraktive Wohngemeinde. Die Siedlungserweiterung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Reserven auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dimensioniert.
- » Lokales Gewerbe innerhalb der bestehenden Strukturen stärken und unterstützen.
- » Landwirtschaft und Tourismus sind wichtige Standbeine. Die Qualitäten der bestehenden Angebote und Betriebe halten und stärken.

Übersicht über die Umsetzungsstrategien

Kapitel Plan-Legende	Umsetzungsstrategien	Umsetzung in der Ortsplanung in den nächsten 3 Jahren (X)	Seite
6.1	Historischer Kern	X	34
6.2	Stallbauten innerhalb der Bauzone	X	35
6.3	Wohngebiet W2/W3 punktuell weiterentwickeln	X	36
6.4	Strategische Reserve der Gemeinde	X	37
6.5	Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit	X	38
6.6	Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung	X	39
6.7	Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand	X	39
6.8	Aufwertung Strassenraum Durchgehende und attraktive Fusswegverbindung Entflechtung Langsamverkehr - motorisierter Individualverkehr	X	41
6.9	Optimierung Bushaltestellen	ausserhalb der Ortsplanung (4 Jahre)	42
6.10	Aufwertung Kirchplatz und Parkierung	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 5 Jahre)	43
6.11	Ortseingang	ausserhalb der Ortsplanung (4 bis 10 Jahre)	44
6.12	Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung Parkierung	X	45
6.13 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilisierung Innenentwicklungsreserven	X	46
6.14 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Siedlungserweiterung	X	47
6.15 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Landwirtschaftliche Planung	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 10 Jahre)	48
6.16 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilfunk	X teilweise ausserhalb der Ortsplanung	49

6.1 Historischer Kern

Ausgangslage

Der historische Kern umfasst den im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichneten Bereich. Die Denkmalpflege Graubünden führt ein Bauinventar mit schützenswerten Bauten. In Lantsch/Lenz werden 29 Gebäude im Inventar als potenziell schützenswerte Bauten aufgeführt. Viele dieser Bauten prägen das Ortsbild noch heute und sind wichtige Zeitzeugen, welche auch einen Wiedererkennungswert generieren. Diese Bauten werden im Leitbildplan als Grundlage dargestellt. Im Rahmen der Revision der

Ortsplanung findet eine Überprüfung dieser Grundlage statt. Einige der Bauten sind bereits im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde festgelegt. Werden die Daten miteinander verglichen, stellt man Unterschiede fest.



Abb. 31: Luftbild Lantsch/Lenz, Mai 2018

Ziel

- Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten der historischen Kerne.

Strategie

- Überprüfung der ISOS Grundlagen und Bauinventare der Denkmalpflege, um die wichtigen Strukturen zu erkennen und wo nötig zu schützen.

Handlungsempfehlungen

- Überarbeitung des Genereller Gestaltungsplan, Einzelbauten als schützenswerte oder bemerkenswerte Bauten bezeichnen.
- Schutz der wertvollen Gärten im Generellen Gestaltungsplan.

6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone

Ausgangslage

Es befinden sich 16 Stallbauten in der Bauzone. Der grösste Teil der Stallbauten befindet sich innerhalb des historischen Dorfkerns. Es werden keine Stallbauten innerhalb der Bauzone noch landwirtschaftlich genutzt. Für das Ortsbild sind einzelne Stallbauten durch ihre Lage, Stellung und das Volumen von Bedeutung. Aus diesem Grund sind die richtigen Massnahmen für ausgewählte Stallbauten zu treffen.

Mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ist die Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten in Zweitwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wenn:

- die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;

- eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Stall muss im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als ortsbildprägend bezeichnet werden. Ob eine Umnutzung in eine Zweitwohnung unter diesen strengen Bedingungen zulässig ist, entscheidet sich nach Festlegung im GGP erst im Baubewilligungsverfahren. Es besteht also keine Garantie für die Umnutzung, trotz Eintrag in den GGP.

Altrechtliche bestehende Wohnhäuser (Erst- und Zweitwohnungen), die vor dem Jahr 2013 erstellt wurden, sind auch mit dem ZWG frei umnutzbar. Somit besteht bereits ein sehr grosses Potenzial von altrechtlichen Bauten für die Umnutzung in Zweitwohnungen.

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> – Belebung des Dorfkerns durch die Nutzung/Aktivierung leerstehender Stallbauten. – Nutzen der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stallbauten zu Wohnzwecken für Einheimische (keine Zweitwohnungen) oder für andere zonenkonforme Nutzungen.
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Umbauten nach Regelbauweise oder im Hofstattrecht (auch mit geringfügigen Abweichungen) zulassen. – Attraktive Ausbaumöglichkeiten zulassen. – Zusätzlicher Wohnraum schaffen.
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> – Einzelne Stallbauten, die aufgrund ihrer Stellung wichtig sind, als «bemerkenswert» im Generellen Gestaltungsplan bezeichnen (Sicherstellung Volumen, Materialisierung, Umgebung etc.). – Aussenräume sorgfältig gestalten. – Parkierung im Inneren der Gebäude.

6.3 Wohngebiet W2/W3 punktuell weiterentwickeln

Ausgangslage

Mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4 und 0.5 sind die Parzellen eher locker bebaut. Auf grossen Einheiten besten teilweise noch Reserven und auf kleineren Parzellen befinden sich aufgrund der Ausnutzungsziffer unternutzte Parzellen. Die Gebäude wurden hauptsächlich um die 1970er Jahre errichtet. Punktuelle Erneuerungen stehen in den nächsten Jahren an. Inner-

halb dieser Zonen könnte eine künftige Erhöhung der Ausnutzungsziffer zur Nutzung der vorhandenen gebauten Volumenreserven und zur Aktivierung der grossen Gartenbereiche führen. Auf unbebauten Parzellen können dichtere Nutzungskonzepte realisiert werden.



Abb. 32: Luftbild Lantsch/Lenz Wohnzone W2/W3, Mai 2018

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtung mit Erhalt der vorhandenen Baustrukturen. – Mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffern in der Wohnzone W2 und W3 soll den Eigentümern eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Neue, dichte Wohnbauten sollen sich in die ortsbauliche Einfamilienhausstruktur des Quartiers einpassen. – Die raumplanerischen Voraussetzungen für eine dichtere Bauweise sollen geschaffen werden.
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> – Massvolle Erhöhung der Ausnutzungsziffer und Überprüfung der übrigen Abmessungen im Zonenschema.

6.4 Strategische Reserve der Gemeinde

Ausgangslage

Im Gebiet Surveglias verfügt die Gemeinde über zwei von ca. 4250 m². Sie befinden sich Wohnzone W3 im gemeindeeigende Baulandparzellen mit einer Grösse Gebiet Surveglias.



Abb. 33: Luftbild Lantsch/Lenz strategische Reserve der Gemeinde, Mai 2018

Ziel
– Die Gemeinde entwickelt diese Parzellen.
Strategie
– Gesamthafte Entwicklung des Areals und keine Planung in Einzelparzellen.
Handlungsempfehlung
– Projektbezogene Planung.

6.5 Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit

Ausgangslage

Die Gemeinde verfügt über ein attraktives Sport- und

Freizeitangebot:

- Golfplatz
- Camping
- Biathlonarena
- Fussballplatz
- Tennisplatz
- Skilift Curzoin Grond
- Spielplatz

Ziel
– Attraktives Sport- und Freizeitangebot anbieten.
Strategie
– Die bestehenden Sport- und Freizeitangebote sollen wo nötig ausgebaut und optimiert werden. Der Fokus liegt auf den bestehenden Angeboten.
– Gute Fussweg Anbindung.
Handlungsempfehlung
– Raumplanerische Voraussetzungen projektbezogen schaffen, um die Angebote weiterentwickeln zu können.

6.6 Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung

Ausgangslage

Das Kieswerk Bovas oberhalb des Dorfes auf Höhe des Golfplatzes baut zur Zeit Material in den Nutzungsetappen 1, 2 und 3 ab, welche sich in der rechtskräftigen Abbau- und Materialablagerungszone befinden. Die Abbaugelände werden laufend mit sauberem Material wieder aufgefüllt und rekultiviert. Das Kieswerk ver-

fügt zudem etwas unterhalb der Nutzungsetappen 1 bis 3 über eine Inertstoffdeponie (Sammel- und Sortierplatz für Bauschutt). Die laufenden Nutzungsetappen werden in näherer Zukunft abgeschlossen, so dass das Kieswerk auf eine weitere Nutzungsetappe angewiesen ist.

Ziel
– Ausbau des Kieswerkes Bovas.
Strategie
– Mittelfristige Nutzung der vorhandenen Ressourcen.
Handlungsempfehlung
– Raumplanerische Voraussetzungen projektbezogen schaffen.

6.7 Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand

Ausgangslage

Der Siedlungsrand ist ein Übergangsraum zwischen der bebauten Siedlungsstrukturen und der Kulturlandschaft. Die im Leitbildplan festgelegten Siedlungsränder weisen spezifische Eigenschaften, Qualitäten und Potenziale auf. Im regionalen Richtplan sind keine Siedlungsränder vorhanden. Die Verzahnungen ermöglichen die Sichtverbindungen zum historischen Dorfkern. Bei einzelnen Siedlungsrändern bilden die Gebäude einen klaren Abschluss zur Kulturlandschaft.

Kerne in einen östlichen und westlichen Teil. Diese Freifläche ist ein zentrales Element für das Ortsbild.

Die Freifläche Curzoin trennt die beiden historischen



Abb. 34: Luftbild Lantsch/Lenz Siedlungsränder und Grünräume, Mai 2018

Ziel

- Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft (Ränder und Verzahnungen).
- Die Freifläche Curzoin ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Strategie

- Die festgelegten Siedlungsränder im Leitbildplan geben Siedlungsbegrenzungslinien an.

Handlungsempfehlung

- Keine Bauzonenerweiterung über die Siedlungsränder.
- Enge Fassung der Bauzonengrenze.

6.8 Aufwertung Strassenraum

Durchgehende und attraktive Fusswegverbindungen

Entflechtung Langsamverkehr - motorisierter Individualverkehr

Ausgangslage

Die Durchgangsstrasse durch Lantsch/Lenz ist eine viel befahrene Strasse durch das touristische Angebot im Sommer und Winter in den Orten Vaz/Obervaz und Lantsch/Lenz. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen von 4400 Fahrzeugen führt deshalb auch zu Lärmüberschreitungen bei den angrenzenden Gebäuden. Auch führt die Tempo-50 zu gefährlichen Situationen an den unübersichtlichen Stellen beim Kreuzen von Fahrzeugen, aber vor allem für den Fussgänger beim Überqueren oder Entlanglaufen der Strasse.

Der Bereich zwischen der Abzweigung Davos Ual und der Abzweigung Pardi ist aufgrund der historischen Gegebenheiten sehr schmal. Eine Fussgängerführung mit einem Trottoir ist kaum möglich. Die Strasse Davos Ual befindet sich gleich parallel zur Durchgangsstrasse. Sie bietet sich deshalb als attraktive Ausweichmöglichkeit für den Fussverkehr an. Auch die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind von dort aus erreichbar. Zudem befindet sich dort die Schule mit Sport- und Spielplatz.



Abb. 35: Luftbild Lantsch/Lenz Siedlungsråder und Grünräume, Mai 2018

Ziel

- Sicherheit im engen Dorfteil entlang der Hauptstrasse für Fussgänger erhöhen. Reduktion der hohen Lärmbelastung. Durchgehende Trottoirs.

Strategie

- Überprüfung verschiedener einfacher Massnahmen, um die jetzige Lärm- und Fussgängersituation zu verbessern. Dazu kann ein Betriebs- und Gestaltungskonzept dienen.

Handlungsempfehlung

- Einführung Tempo-30 prüfen und wenn dies positiv zugunsten des Fussgängers ausfällt, sollen die nötigen Massnahmen umgesetzt werden.
- Die Strasse Davos Ual soll als sichere und attraktive rückwertige Erschliessung für den Fussverkehr signalisiert und gestaltet werden.
- Mit punktuellen Aufwertungen (z.B. durchgehende Troittoirs) soll die Durchgangsstrasse für den Fussgänger attraktiver werden.

6.9 Optimierung Bushaltestellen

Ausgangslage

Die bestehenden Bushaltestellen befinden sich an den Eingangstoren zum Dorf. Heute ist die Eingangssituation nicht wahrnehmbar.

umgebaut werden. In diesem Zusammenhang werden sämtliche Haltestellen auf dem Gemeindegebiet auf den behindertengerechten Ausbau überprüft.

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verlangt vom Kanton und den Gemeinden, dass bis im Jahr 2023 hoch frequentierte Bushaltestellen behindertengerecht

Ziel
– Optimierung der Bushaltestellen und Aufwertung der Eingangssituationen.
Strategie
– Neugestaltung der Bushaltestellen beim Dorfeingang als Eingangstor und neue Querungsmöglichkeit für den Fussgänger schaffen. Beachtung des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG).
Handlungsempfehlung
– Überprüfung der Standorte der Haltestellen, behindertengerechter Ausbau und weiterer Ausstattungen.

6.10 Aufwertung Kirchplatz und Parkierung

Ausgangslage

Der Kirchplatz ist gleich nördlich der Kirche gelegen. Heute wird dieser hauptsächlich als Verkehrsfläche wahrgenommen und genutzt. Weitere Aufenthaltsqualitäten fehlen. Ein eigentlicher Dorfplatz resp. Begegnungs- und Aufenthaltsort fehlt in der Gemeinde. Der

Platz befindet sich gleich bei der Schule. Ein Spielplatz, die Schule mit Pausenhof und der Grünraum Curzoin konzentriert sich an diesem Ort.

Ziel
– Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen in der Gemeinde.
Strategie
– Die Bedürfnisse und Nutzungsansprüche der einzelnen Plätze sind zu analysieren und die Aufwertung darauf abzustimmen.
Handlungsempfehlung
– Bedürfnisse abholen (Aufenthalt, Parkierung etc.), analysieren und die Plätze mit diesen Erkenntnissen aufwerten und gestalten.
– Weitere Sitzbänke in der Gemeinde verteilen für eine bessere Aufenthaltsqualität.

6.11 Ortseingang

Ausgangslage

Die Ortseingänge bilden die Visitenkarte der Gemeinde. Durch die beiden Erschliessungsstrassen «Voia da Brinzauls» und «Voia Principala» im Süden von Lantsch/Lenz bilden sich zwei Ortseingänge. Beide Ortseingangssituationen werden von Einfamilienhäusern und

Landwirtschaftsbetrieben geprägt. Die Signalisierung des Ortseingangs mit Tempo-50 beginnt erst nach den Wohngebieten und Landwirtschaftsbetrieben. Bis zur dieser Reduktion der Geschwindigkeit gilt Tempo-80.



Abb. 36: Luftbild südlicher Ortseingang mit heutiger und gewünschter Situation, Mai 2018

Ziel

- Ortseingang vor dem Siedlungsgebiet signalisieren.
- Sicherheit der Ein- und Ausfahrten zu den Landwirtschaftsbetrieben und neuen Wohnhausquartieren erhöhen.

Strategie

- Verschiebung der Tempo-50 Signalisierung in Richtung Süden vor die heutigen Wohnquartiere.

Handlungsempfehlung

- Verschiebung Tempo-50 beim Kanton beantragen.

6.12 Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung Parkierung

Ausgangslage

Der nördliche Teil des Quartiers Tgampi Saura erreicht die Bushaltestelle «Barbatschauns» nur über Umwege. Es fehlt nur ein kurzes Wegstück um auf den bestehenden Fuss- und Wanderweg zu gelangen. Eine Brücke über den dort gelegenen Bach besteht bereits.

Das Hotel Cuolmet bietet Übernachtungsmöglichkeiten und ein Restaurant an. Der Betrieb verfügt nur über sehr wenige Parkplätze. Diese decken den Bedarf nicht ab.

Die Parkierung für die umgebauten Stallbauten in Tschividains ist nicht geklärt. Auch für die Spaziergänger fehlt ein Parkplatz als Ausgangspunkt in das Naherholungsgebiet. Beim Holzlagerplatz kurz vor Tschividains wird bereits parkiert. Eine direkte und sichere Querung über die Hauptstrasse fehlt.

Ziel

- Kurze, gefahrenlose Fussgängerverbindungen für die Anwohner aber auch als Erholungs- und Freizeitwege schaffen.
- Parkplatzbedarf abdecken.

Strategie

- Eine direkte Fusswegverbindung aus dem Quartier Tgampi Saura zur Bushaltestelle soll die Anwohner besser an den öffentlichen Verkehr anbinden.
- Für das Gebiet Tschividains und für Spaziergänger werden weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt. Eine direkt Fusswegverbindung nach Tschividains und ans Wanderwegnetz soll den Zugang für die Spaziergänger erleichtern.
- Hinter dem Hotel Cuolmet in Richtung Osten sollen weitere Parkplätze angeboten werden.

Handlungsempfehlung

- Mit den Eigentümern der tangierten Parzellen ist mit einem Gespräch die optimale Linienführung festzulegen.
- Festlegung der Linienführung für die neuen Fusswege und der Parkplatzstandorte im Generellen Erschliessungsplan.

6.13 Mobilisierung Innenentwicklungsreserven

Ausgangslage

Die Baulandreserven (nicht überbaute Bauparzellen) befinden sich in der ganzen Bauzone dispers verteilt. Dazu gehören unbebaute Parzellen aber auch grössere unternutzte Parzellen, auf denen ein zusätzliches Gebäude erstellt werden kann. Die Überprüfung der Bauzonen befindet sich im Kapitel 4.1 «Überprüfung Bauzonenkapazität».

Das Raumplanungsgesetz des Bundes sowie der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) des Kantons Graubünden fordern eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen sind nur möglich, wenn ein ausgewiesener Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung vorhanden ist und alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen wurden.

Gemäss dem heutigen Stand der Bauzonenkapazität ist die Gemeinde nach dem kantonalen Richtplan als **Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen** ausgewiesen. In einem ersten Schritt muss die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven treffen. Erst wenn die Kapazitäten innerhalb der bestehenden Bau-

zonen ausgeschöpft sind, kann die Gemeinde, neue Flächen ausserhalb der rechtskräftigen Bauzone einzonieren, um den künftigen Bedarf abzudecken. Dabei berücksichtigt sie – nebst den Vorgaben des KRIP-S – auch die Abstimmung der neuen Kapazitätsreserven auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur.

Reduktionen der Baulandreserven sind in der Gemeinde Lantsch/Lenz nur dort nötig, wo sich die Baulandreserven nicht überbauen lassen oder keine Nachfrage besteht.

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> – Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen sicherstellen.
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Unbebaute, baureife Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung versehen. Als Grundlage dient die Überprüfung der Bauzonenkapazität (Kapitel 4.1 „Bauzonenkapazität“). – Der Hortung von Bauland entgegenwirken, denn Bauland ist zum Bauen da.
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> – Bauverpflichtung für unbebaute Bauzonenflächen im Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet festlegen und Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen (z.B. öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde bei einem öffentlichen Interesse, Auszonung von unüberbauter Flächen am Siedlungsrand, jährliche Lenkungsabgaben). Festgelegte Massnahmen umsetzen, wenn die Frist der Bauverpflichtung unbenutzt verstreicht. – Prüfung der Reserven hinsichtlich der Überbaubarkeit und Lage (z.B. Baulandnachfrage, öV-Güteklasse). Umlagerung der Bauzonen an geeignete Lagen. – Bei allfälligen nicht baureifen Parzellen, baureife herbeiführen (z.B. Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Beseitigung hemmender Umstände). – Nicht überbaubare Flächen am Siedlungsrand auszonen und innerhalb der Siedlung einer anderen Bauzone (z.B. Grünzone, Zone für Kleinbauten und Anbauten oder Garten- und Hofraumzone) respektive einer Freihaltezone (Nichtbauzone) zuweisen.

6.14 Siedlungserweiterung

Ausgangslage

Das Amt für Raumentwicklung prognostiziert für die Gemeinde Lantsch/Lenz ein Bevölkerungswachstum bis im Jahr 2030 von 61 Einwohner. Mit der Mobilisierung der inneren Reserven kann das prognostizierte Bevölkerungswachstum nicht vollständig aufgefangen werden. Mittel- bis langfristig wird daher voraussichtlich eine Erweiterung des Siedlungsgebietes erforderlich sein.

Gemäss den richtplanerischen Vorgaben ist eine Ausnützungsziffer im ländlichen Raum von 0.5 vorzusehen. Im ländlichen Raum wird die ÖV-Güteklasse E für eine Einzonung vorausgesetzt.



Abb. 37: Luftbild Barbatschauns, Mai 2018



Abb. 38: Luftbild Surveglias, Mai 2018

Ziel

- Schaffung von neuem Wohnraum für einen Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums.

Strategie

- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des KRIP sind die Schritte für eine Einzonung vorzunehmen. Mit einem Folgeplanverfahren und einem ortsbaulichen Konzept wird eine gute Ausnutzung, Einpassung in die umliegenden Strukturen und eine effiziente Erschliessung sichergestellt.
- Einzonungen nur an Standorten vorsehen, welche landschafts- und ortsbildverträglich sind.
- Keine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsbetriebe durch Einzonungen (FAT-Abstand).

Handlungsempfehlung

- Erstellung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (je nach Bedarf mit einer Landumlegung und Neuzuteilung. Einbezug der Grundeigentümer.
- Bei Einzonungen die Sicherstellung der Verfügbarkeit regeln.

6.15 Landwirtschaftliche Planung

Ausgangslage

Die Gesamtmelioration wurde im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Dringender Handlungsbedarf besteht im Ausbau der Güterwege, die nicht ausparzelliert sind und über Privatland führen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche erstreckt sich über 600 Grundstücke, die 200 Eigentümern gehören. Die sechs Landwirtschaftsbetriebe haben ausgedehnte Arrondierungen ihrer Bewirtschaftungsflächen vorgenommen, sodass gute Bewirtschaftungsvoraussetzungen bestehen.

Das landwirtschaftliche Wegnetz führt über Privatgrundstücke. Nur wenige Abschnitte sind ausparzelliert. Der Sanierungsbedarf ist bei einigen Streckenabschnitten sehr hoch (Breite, Neigung).

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> – Durchführen einer Standortbestimmung sowie Ausarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die Landwirtschaft als Ganzes sowie auf betrieblicher Ebene. – Erkennen, Mobilisieren und Nutzen von Synergien zwischen der Landwirtschaft auf der einen Seite sowie dem Tourismus, dem Gewerbe und der generellen Gemeindeentwicklung auf der anderen Seite. – Schaffen von Grundlagen sowie Bereitstellen der geeigneten Instrumente zur Lösung – von Konflikten in allen Bereichen der Landnutzung und Eigentumsverhältnisse in den Übergangszonen zwischen Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet sowie ausserhalb des Siedlungsgebietes (z.B., Optimierung von Anlagestandorten oder des Wegnetzes, Ausparzellierung der Wege sowie andere Massnahmen in den Bereichen Strukturverbesserungen oder allenfalls auch Regionalen Entwicklung).
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Durchführung einer landwirtschaftlichen Planung in einem partizipativen Planungs- und Entscheidungsprozesses.
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> – Sanierung der Wege, allenfalls mittels räumlich begrenzter Güterzusammenlegungen.

6.16 Mobilfunk

Ausgangslage

Der Ausbau des Mobilfunknetzes auf die Technologie 5G verursacht eine grosse Verunsicherung in der Bevölkerung und veranlasste die Politik, auf kantonaler Ebene aktiv zu werden. Im Moment gelten die gleichen Grenzwerte wie für 4G (NISV). Die neuen Anlagen werden vorzugsweise innerhalb der Bauzonen geplant und müssen, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, bewilligt werden, es sei denn, ortsbauliche Gründe von übergeordnetem Interesse sprechen dagegen (ISOS national).

Die Mobilfunkanbieter konfrontieren die Gemeinden in der Regel mit Baugesuchen für Einzelstandorte innerhalb der Bauzone, aber eine Netzplanung kriegt die Gemeinde nicht zu Gesicht, genau so wenig wie eine Koordination der verschiedenen Anbieter (Swisscom, Salt,

Sunrise). Diese Situation birgt zahlreiche Konflikte und die Gemeinde möchte einerseits stärker als Partner einbezogen werden in die Standortplanung, andererseits sollen vermehrt Lösungen ausserhalb der Bauzonen möglich sein, ebenfalls koordiniert unter den Anbietern (kombinierte Lösungen).

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> – Koordinierte Standortplanung von Antennenstandorten.
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Die Bevölkerung soll über das Thema 5G informiert und über die Vor- und Nachteile aufgeklärt werden. – Die Ausrüstung der Schweiz mit 5G Antennen wird erfolgen. Dies haben bereits mehrere Bundesgerichtsentscheide zugunsten der Mobilfunkanbieter gezeigt. Die Standorte der 5G Antennen sollen bestmöglich für das Orts- und Landschaftsbild platziert werden. Auch sollen diese nicht direkt an sensible öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen, Sport- und Spielplätze angrenzen. Bestehende Hochspannungsmasten, Antennen etc. sollen vor der Erstellung neuer Antennenstandorte in erster Priorität genutzt werden.
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> – Kurzfristige Massnahmen ergreifen, damit die Standorte neuer Antennenstandorte geplant und abgestimmt werden können. – Festlegung der Antennenstandorte im Generellen Erschliessungsplan (Positivplanung) oder Festlegung von Ausschlussgebieten über den Zonenplan (Negativplanung). – Unabhängige Abnahmemessungen als Kontrolle sowie ein zusätzliches Monitoring als Transparenz für die Bevölkerung. – Koordination mit den Nachbargemeinden (Regionaler Richtplan).