

KANTON
GRAUBÜNDEN

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



GEMEINDE
LANTSCH/LENZ



Planungs- und Mitwirkungsbericht
Teilrevision 2002

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: K:\PUBLIC\86_P040_899-80099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 1 von 13

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
2	PLANUNGSABLAUF UND –VERFAHREN	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.2.1	Umzonung im Gebiet ‚Barbatschauns‘	4
2.2.2	Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘	4
2.2.3	Definition der Waldabstandslinien in den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘	5
2.2.4	Änderungen im Baugesetz	5
2.3	Information und Mitwirkung	5
3	INHALT UND ERGEBNISSE DER TEILREVISION	6
3.1	Umzonung im Gebiet ‚Barbatschauns‘	6
3.1.1	Ausgangslage.....	6
3.1.2	Beurteilung	7
3.1.3	Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden	8
3.2	Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘	8
3.2.1	Ausgangslage.....	9
3.2.2	Beurteilung	9
3.2.3	Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden	9
3.3	Definition der Waldabstandslinien in den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘	9
3.3.1	Ausgangslage.....	10
3.3.2	Beurteilung	10
3.3.3	Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden	12
3.4	Änderungen im Baugesetz	12
3.4.1	Ausgangslage.....	12
3.4.2	Beurteilung	12
3.4.3	Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden	12
3.5	Planungsmittel	13

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_KOAG_019\80099.007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 2 von 13

3.5.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000	13
3.5.2	Baugesetz	13
4	SCHLUSSBEMERKUNGEN	13

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: K:\PUBLIC\80_A0\80_001\80089_007\Bericht\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 3 von 13

1 EINLEITUNG

Der Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde am 13. Februar 1994 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 24. Januar 1995 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Die Teilrevision 1997 dieses Planes wurde am 24. Juni 1999 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. November 2000 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Mit der **Teilrevision 2002** will die Gemeinde folgende Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 umsetzen:

- die Aufhebung des für eine Umfahrungsstrasse freigehaltenen Korridors im Quartierplan-gebiet ‚Barbatschauns‘ sowie die Umzonung der entsprechenden Fläche im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. in die Wohnzone 3 (W3)
- Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘ gestützt auf eine geplante Waldrodung über eine Fläche von 123 m² von der Forstwirtschaftszone (F) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. von der Wohn- und Gewerbezone in die Forstwirtschaftszone; gleichzeitig soll die pendente Umzonung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 im Gebiet ‚La Crausch‘ vorgenommen werden
- Definition der notwendigen Waldabstandslinien in den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘ gestützt auf das im Jahre 1997 durchgeführte Waldfeststellungsverfahren
- Änderung der Art. 7, 16, 24, 50, 78, 79 und 107 des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz.

2 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

2.1 ORGANISATION DES PLANUNGSTRÄGERS

Für die vorliegende Teilrevision 2002 wird keine Planungskommission eingesetzt. Der Gemeindevorstand zeichnet sich dafür verantwortlich.

2.2 ABLAUF DER PLANUNG

Im Dezember 2001 hat der Gemeindevorstand die Arbeiten zur Teilrevision 2002 in Auftrag gegeben.

Mit Schreiben vom 07. Dezember 2001 hat der zuständige Planer dem Amt für Raumplanung Graubünden die vorbereitete Teilrevision zur Stellungnahme unterbreitet. Anlässlich der Besprechung vom 12. Dezember 2001 zwischen Herr U. Mugwyler, Amt für Raumplanung Graubünden, und dem Planer wurde vereinbart, die vorbereitete Teilrevision zur Vorprüfung einzureichen.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_A040_001\0099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 4 von 13

Am 22. Januar 2002 hat der zuständige Planer im Auftrag des Gemeindevorstandes Lantsch/Lenz dem Amt für Raumplanung Graubünden die vorbereitete Teilrevision zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 07. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung Graubünden im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur Teilrevision genommen.

Anlässlich einer Besprechung mit Frau Petra Riedi, Amt für Raumplanung Graubünden, vom 28. Mai 2002, und einer Begehung mit Augenschein in Lantsch/Lenz zusammen mit Frau Petra Riedi, Amt für Raumplanung Graubünden, Herr Jakob Grünenfelder, Amt für Umwelt Graubünden, und Frau Cristina Fisler, Amt für Wald Graubünden, vom 09. Juli 2002, konnte der Vorprüfungsbericht im Detail diskutiert und die definitive Revision festgelegt werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 08. August 2002 bis 08. September 2002. Während dieser Auflagezeit sind keine Abänderungswünsche und Anträge beim Gemeindevorstand eingereicht worden.

Die Gemeindeversammlung hat die Ortsplanungsrevision am 13. Oktober 2002 ohne Vorbehalte beschlossen. Die Publikation dieses Beschlusses erfolgt am Freitag, 01. November 2002.

2.2.1 Umzonung im Gebiet ‚Barbatschauns‘

Mit Schreiben vom 21. August 2001 ersuchte die Gemeinde Lantsch/Lenz das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden, im Rahmen eines Vorbescheids eine Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 zu prüfen.

Mit Schreiben vom 09. Oktober 2001 hat das Departement in positivem Sinne Stellung zum eingereichten Prüfungsgesuch der Gemeinde genommen.

2.2.2 Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘

Im Rahmen verschiedener Besprechungen mit dem zuständigen Regionalforstingenieur, Herr N. Luzzi, wurde im Dezember 2001 die Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘ gestützt auf eine geplante Waldrodung über eine Fläche von 123 m² von der Forstwirtschaftszone (F) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. von der Wohn- und Gewerbezone in die Forstwirtschaftszone festgelegt. Das notwendige Rodungsgesuch wurde im ordentlichen Verfahren über den zuständigen Regionalforstingenieur abgewickelt.

Im Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der durchgeführten Waldfeststellung die Waldfläche teilweise verkleinert wurde. Der Gemeinde wurde mit dem erwähnten Regierungsbeschluss die Auflage auferlegt, für diese Gebiete bei Gelegenheit noch eine entsprechende Ergänzung der Nutzungszonen vorzunehmen. Auch im Gebiet ‚La Crausch‘ sind Anpassungen notwendig, da zwischen der Wohn- und Gewerbezone und der Forstwirtschaftszone noch drei Flächen übriges Gemeindegebiet bestehen. In Absprache mit Frau Petra Riedi, Amt für Raum-

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: K:\PUBLIC\80_Archiv_09\80099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 5 von 13

planung Graubünden, werden diese Ergänzungen der Nutzungszonen im Rahmen dieser Teilrevision ausschliesslich im Gebiet ‚La Crausch‘ vorgenommen. Die übrigen betroffenen Flächen gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1824 werden im Rahmen einer späteren Revision bereinigt.

2.2.3 Definition der Waldabstandslinien in den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘

Im Rahmen verschiedener Besprechungen mit dem zuständigen Regionalforstingenieur, Herr N. Luzzi, im Dezember 2001 und einer Begehung mit Augenschein zusammen mit Frau Cristina Fisler, Amt für Wald Graubünden, am 09. Juli 2002 wurden die notwendigen Waldabstandslinien gestützt auf das abgeschlossene Waldfeststellungsverfahren definiert und festgelegt.

2.2.4 Änderungen im Baugesetz

Die Änderungen der Art. 7, 16, 24, 50, 78, 79 und 107 des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz wurden durch den Rechtsberater der Gemeinde, Herr lic. iur. Peder Cathomen, im Dezember 2001 vorbereitet und nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung Graubünden im Juli 2002 ergänzt.

2.3 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 13 ff. des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz (BG) bzw. nach Art. 37 und 37a des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.

Nach Art. 13 BG unterliegen Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan der Abstimmung in der Gemeinde. Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Anträgen in der Gemeindeversammlung die Bauvorschriften oder Pläne eine wesentliche Änderung erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft.

Somit gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung Graubünden

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: K:\PUBLIC\80_2000_09\80099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 6 von 13

- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Planaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Einsprachenbehandlung
- Orientierung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Beschlussfassung der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

3 INHALT UND ERGEBNISSE DER TEILREVISION

3.1 UMZONUNG IM GEBIET ‚BARBATSCHAUNS‘

Im Gebiet ‚Barbatschauns‘ soll der für eine Umfahrungsstrasse freigehaltene Korridor aufgehoben sowie die Umzonung der entsprechenden Fläche im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. in die Wohnzone 3 (W3) realisiert werden.

3.1.1 Ausgangslage

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 1999 und Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden am 14. November 2000 hat die Revision der Ortsplanung 1997 der Gemeinde Lantsch/Lenz Rechtskraft erlangt. Diese Teilrevision beinhaltet mitunter die Ausscheidung eines Korridors für die kantonale Umfahrungsstrasse. Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat sich bereits im Rahmen dieser Revision gegen diese Umfahrung ausgesprochen. Auf Anweisung der zuständigen kantonalen Amtsstellen bzw. der Regierung musste dieser Korridor aber trotzdem im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschieden werden.

Heute hat sich die Situation vollumfänglich geändert. Nach Rücksprache mit den zuständigen Amtsstellen (Amt für Raumplanung Graubünden, Tiefbauamt Graubünden) sowie gemäss Entwurf zum neuen kantonalen Richtplan steht die Realisierung der Umfahrung Lantsch/Lenz heute nicht mehr zur Diskussion.

Mit der oben erwähnten Teilrevision 1997 wurde gleichzeitig das Quartierplangebiet ‚Barbatschauns‘ definitiv der Wohn- und Gewerbezone (WG), der Wohnzonen 2 und 3 (W2/W3) zugeteilt.

Der Korridor für die Umfahrungsstrasse in diesem Quartierplangebiet führt mitten durch die erwähnte Wohn- und Gewerbezone (WG) und tangiert zugleich in einem kleinen Teil die Wohnzone 3 (W3).

Gemäss Art. 79 Abs. 4 des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz ist im Quartierplangebiet ‚Barbatschauns‘ das Trasse der Umfahrungsstrasse, insoweit es dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt ist, im Hinblick auf die mögliche Aufhebung desselben bei der Planung mit zu berücksichtigen. Dabei ist eine Erschliessungs- und Überbauungsvariante auszuarbeiten, welche unabhängig von der Realisierung der Umfahrungsstrasse ausgeführt werden kann.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_Archiv_899\8099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 7 von 13

Eine Analyse durch den Rechtsberater und den Planer hat ergeben, dass die oben erwähnte Bestimmung theoretisch umsetzbar ist, jedoch spätestens im Rahmen der Realisierung des Quartierplanes zu grossen Problemen für die Gemeinde und Grundeigentümer führen wird.

Das Quartierplangebiet ‚Barbatschauns‘ umfasst die einzige Baulandreserve, die der Gemeinde Lantsch/Lenz für die nächsten Jahre zur Verfügung steht. Erfreulich aus Sicht der Gemeinde ist die Tatsache, dass die Nachfrage nach Bauland heute sehr gross ist. Der Umstand, dass die Quartierplanung ‚Barbatschauns‘ mit dem ausgeschiedenen Korridor für eine Umfahrung blockiert ist und eine grosse Baulandnachfrage in Lantsch/Lenz besteht, führt zur Situation, dass der Gemeindevorstand heute stark unter Druck steht.

3.1.2 Beurteilung

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982. Die kantonale Richtplanung befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000). Das Vorhaben 5.1 ‚Umfahrung Lantsch/Lenz‘ aus dem kantonalen Richtplan 1982 wurde im Entwurf zur Auflage des kantonalen Richtplanes 2000 nicht mehr aufgenommen. Wie bereits zum Zeitpunkt der Teilrevision der Ortsplanung im Jahre 1997 steht heute immer noch die Umfahrung für die Gemeinde Lantsch/Lenz nicht mehr zur Diskussion. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die vorliegende Umfahrungsvariante mit der Freigabe des Korridors für Überbauungen definitiv aufgegeben wird und die daraus resultierenden verkehrsplanerischen Probleme im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Gesamtkonzeptes zu lösen sein werden.

Der Korridor für die geplante Umfahrungsvariante liegt gemäss rechtskräftigem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 im Übrigen Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Lantsch/Lenz verfügt heute über Bauland vor allem im Quartierplangebiet ‚Barbatschauns‘. Der Gemeindevorstand ist bestrebt und interessiert, rasch möglichst die Baureife dieses Gebietes zu erlangen.

Wie bereits ausgeführt, sind gemäss Art. 79 Abs. 4 des Baugesetzes jedoch zwei Erschliessungs- und Überbauungsvarianten im Rahmen des Quartierplanverfahrens auszuarbeiten. Diese Vorgabe scheint wenig sinnvoll zu sein, da der Gemeindevorstand den Korridor für eine Umfahrungsstrasse endgültig aufheben möchte. Solange jedoch die Teilrevision der Ortsplanung nicht erfolgen kann, ist die Quartierplanung und eine anschliessende Überbauung blockiert. Für die touristische und volkswirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Lantsch/Lenz könnte dies fatale Folge haben.

Für eine umfassende Teilrevision (Aufheben des ganzen Korridors) bleibt somit wenig Zeit. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz hat entschieden, die Änderung der Ortsplanung infolge Aufhebung des erwähnten Korridors in zwei Etappen vorzunehmen. Mit der Teilrevision 2002 soll der Korridor im Quartierplangebiet aufgehoben werden. Die Übrigen Änderungen, die aus der Aufhebung des Korridors sich ergeben, sollen im Rahmen einer späteren Teilrevision vorgenommen werden.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_K080_001\00099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 8 von 13

Die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 soll ebenfalls im Rahmen der späteren umfassenden Teilrevision realisiert werden.

Der aufzuhebende Korridor im Gebiet ‚Barbatschauns‘, der gemäss rechtskräftigem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt ist, soll der Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. zu einem kleinen Teil der Wohnzone 3 (W3) zugeteilt werden. Die Zuteilung soll derjenigen entsprechen, die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 13.02.1994/24.01.1995 ihre Rechtskraft hatte.

Diese Änderung führt zu einer Mehrfläche von rund 4'417 m² in der Wohn- und Gewerbezone (WG) und von rund 400 m² in der Wohnzone 3 (W3). Dadurch werden aber keine Baulandreserven geschaffen, da dieses Land zu einem grossen Teil bereits überbaut ist bzw. aufgrund von Nutzungstransporten nicht mehr genutzt werden kann. Die Wohnbauzonen-Reserve wurde im Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 mit Hilfe der Trendmethode ermittelt und mit 7.3 ha als angemessen beurteilt, was sich auch durch die geplante Einzonung von ca. 0.4 ha nicht wesentlich ändert.

Der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III für eine Wohn- und Gewerbezone ist bis 5 m ab Strassenmitte eingehalten. Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen werden mit Sicherheit innerhalb der zulässigen Grenzwerte bleiben.

3.1.3 Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden

Mit Schreiben vom 07. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung Graubünden Stellung zur geplanten Änderung im Gebiet ‚Barbatschauns‘ genommen. Wie bereits früher das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden festgehalten hatte, sieht auch das Amt für Raumplanung Graubünden keine zwingende Veranlassung, das Trasse für die kantonale Umfahrungsstrasse weiterhin aufrecht zu erhalten.

Das Amt für Raumplanung Graubünden weist im erwähnten Schreiben weiter darauf hin, dass bei einem definitiven Verzicht der Gemeinde auf den Umfahrungskorridor neben dem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan auch der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 entsprechend anzupassen ist.

Diese Änderung als auch die Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans hinsichtlich der Aufhebung des Umfahrungskorridors über den ganzen Bereich wird definitiv in Absprache mit Frau Petra Riedi, Amt für Raumplanung Graubünden, im Rahmen einer zukünftigen Teilrevision vorgenommen.

3.2 UMZONUNG IM GEBIET ‚LA CRAUSCH‘

Im Gebiet ‚La Crausch‘ soll ein flächengleicher Zonenabtausch zwischen der Forstwirtschaftszone (F) und der Wohn- und Gewerbezone (WG) realisiert werden. Gleichzeitig sollen auch die im Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 geforderte Ergänzung der Nutzungszonen vorgenommen werden.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\88_K048_059\80099_007\Berichte\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 9 von 13

3.2.1 Ausgangslage

Die Parzelle 65 liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone (WG), in der Forstwirtschaftszone (F) und im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG). Eigentümerin dieser Parzelle ist die Politische Gemeinde Lantsch/Lenz. Eine kleine Waldausbuchtung beeinträchtigt die Überbauung dieser Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) erheblich. Eine flächengleiche Begradigung dieser Waldausbuchtung ist aus forstlicher Sicht grundsätzlich möglich, sofern die notwendige Rodungsbewilligung vorliegt.

Vorgesehen ist von der Forstwirtschaftszone (F) eine Fläche von 123 m² abzuzonen und der Wohn- und Gewerbezone (WG) zuzuteilen und im Gegenzug von der Wohn- und Gewerbezone eine Fläche von 123 m² abzuzonen und der Forstwirtschaftszone zuzuteilen.

Das Rodungsbegehren wurde bereits durch das Amt für Wald Mittelbünden/Moesano vorgeprüft. Das erforderliche Rodungsgesuch wurde im Januar 2002 dem Amt für Wald Mittelbünden/Moesano zur Bewilligung eingereicht.

Gleichzeitig mit diesem flächengleichen Zonenabtausch wird die im Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 geforderte Ergänzung der Nutzungszonen vorgenommen. Dabei werden 158 m² vom Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) der Wohn- und Gewerbezone (WG) und im Gegenzug 2 m² von der Wohn- und Gewerbezone (WG) der Forstwirtschaftszone (F) zugeteilt.

3.2.2 Beurteilung

Dieser flächengleiche Zonenabtausch führt aus raumplanerischer Sicht zu keinen Konflikten. Der endgültige Abtausch ist jedoch von einer Rodungsbewilligung abhängig. Aus Zeitgründen werden beide Verfahren (Teilrevision und Rodungsverfahren) parallel gestartet.

3.2.3 Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden

Mit Schreiben vom 07. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung Graubünden Stellung zur geplanten Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘ genommen.

Darin wird auf die Pendenz gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 hingewiesen. In Absprache mit Frau Petra Riedi, Amt für Raumplanung Graubünden, wird im Rahmen dieser Revision nur die Änderung im Gebiet ‚La Crausch‘ vorgenommen. Die übrigen Änderungen werden anlässlich einer zukünftigen Revision ausgeführt.

Der flächengleiche Zonenabtausch wird durch das Amt für Raumplanung Graubünden unter Vorbehalt der forstrechtlichen Regelung (separates Rodungsgesuch) akzeptiert.

3.3 DEFINITION DER WALDABSTANDSLINIEN IN DEN GEBIETEN ‚BARBATSCHAUNS‘ UND ‚LA CRAUSCH‘

In den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘ sollen die notwendigen Waldabstandslinien gestützt auf die Waldfeststellung im Jahre 1997 definiert werden.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: K:\PUBLIC\80_A040_009\0099_007\Bericht\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 10 von 13

3.3.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 1997 erfolgte die Waldfeststellung über das ganze Baugebiet der Gemeinde Lantsch/Lenz. Gleichzeitig wurde die Forstwirtschaftszone (F) den neuen Waldgrenzen angepasst. Darnach wurden keine Waldabstandslinien im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgedrückt.

Zusammen mit den zuständigen Regionalforstingenieuren, Herr N. Luzzi, im Dezember 2001, und Frau Cristina Fisler, beide Amt für Wald Mittelbünden/Moesano, im Juli 2002 wurden die notwendigen Waldabstandslinien gestützt auf das abgeschlossene Waldfeststellungsverfahren auf folgende Parzellen definiert und festgelegt:

- Parzellen 65, 71 und 75 (Gebiet ‚Barbatschauns‘)
- Parzelle 65, inkl. Baurechtsparzelle (529) (Gebiet ‚La Crausch‘).

3.3.2 Beurteilung

Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz (BG) haben Hochbauten gegenüber Wald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Wald wird durch die zuständigen Forstorgane festgelegt. Vorbehalten bleiben gemäss Art. 24 Abs. 1 BG besondere Waldabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Das übergeordnete kantonale Recht verlangt gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes vom 25. Juni 1995 (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG vom 19. Dezember 1995 (ABzKWaG) einen minimalen Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald von 10 m und gegenüber Niederwald von 5 m (ordentlicher Waldabstand). Die Minimalabstände gehen gemäss Art. 26 Abs. 2 ABzKWaG gegenüber tieferen Waldabständen in den Baugesetzen der Gemeinden vor.

Das Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz soll im Rahmen dieser Teilrevision auch soweit geändert werden, dass Art. 24 Abs. 1 BG neu für Bauten und Anlagen einen Waldabstand von 10 m gegenüber Hochwald und einen Abstand von 5 m gegenüber Niederwald fordert (vgl. 3.4/Änderungen im Baugesetz).

Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG sieht vor, dass der ordentliche Waldabstand in ‚Ausnahmefällen‘ mittels im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden kann. Zur Konkretisierung des Begriffs ‚Ausnahmefälle‘ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher ‚Ausnahmefall‘ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, ohne dass die Überbaubarkeit durch eine Landumlegung herbeigeführt werden könnte. Als ‚Ausnahmefälle‘ können sodann unter dem Titel ‚ausserordentliche Verhältnisse‘ folgende Situationen anerkannt werden:

- wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\88_A048_019\80091_007\Bericht\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 11 von 13

- Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen
- bestehende Bauten im Waldabstandsbereich
- Ausgleich von Waldausbuchtungen.

Die Waldabstandslinien werden aus folgenden Gründen ausgeschieden:

- **Gebiet ‚Barbatschauns‘ (Parzellen 65, 71 und 75):**
 - Diese Waldabstandslinie wird in einem Abstand von 6.0 bis 7.8 m (mit einem Abstand von 2.5 m parallel des talseitigen Randes der geplanten Quartierstrasse im Bereich der Parzellen 71 und teilweise 65 sowie 75) im Gebiet ‚Barbatschauns‘ ausgeschieden.
 - Begründung: Mit dem ordentlichen Waldabstand von 10.0 m ist die Parzelle 71 nicht überbaubar. Die Waldabstandslinie wird mit einer minimalen Distanz zwischen 6.0 – 7.8 m zur bestehenden Forstwirtschaftszone (F) festgelegt.
- **Gebiet ‚La Crausch‘ (Parzelle 65 inkl. Baurechtsparzelle (529)):**
 - Diese Waldabstandslinie wird parallel mit einem Abstand von 5.0 m zur bestehenden bzw. zur geänderten Forstwirtschaftszone (F) im Bereich des noch nicht überbauten Teils der Parzelle 65 (inkl. Baurechtsparzelle (529)) im Gebiet ‚La Crausch‘ ausgeschieden.
 - Begründung: Mit dem ordentlichen Waldabstand von 10.0 m ist der noch nicht überbaute Teil der Parzelle 65 (inkl. Baurechtsparzelle (529)) nicht überbaubar. Die Waldabstandslinie wird mit einer Distanz von 5.0 m zur bestehenden bzw. zur geänderten Forstwirtschaftszone (F) festgelegt. Eine Distanz von 10.0 m zur Grenze der Forstwirtschaftszone (F) wurde ebenfalls überprüft. Die Überbaubarkeit der erwähnten Parzellen ist jedoch mit einem ordentlichen Abstand von 10.0 m kaum möglich. Die Distanz einer Waldabstandslinie von 2.0 m hat der Gemeindevorstand aufgrund einer Begehung mit Augenschein vom 09. Juli 2002 mit der Vertreterin des Amtes für Wald Graubünden fallen gelassen.

Gegenüber Gewässern ist gemäss Baugesetz der Grenzabstand der jeweiligen Zonen einzuhalten. Dieser beträgt in der betroffenen Wohn- und Gewerbezone 10.0 m (grosser Grenzabstand) bzw. 5.0 m (kleiner Grenzabstand). Nach Art. 21 Abs. 2 der Wasserbauverordnung ist der Raumbedarf der Gewässer bei der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei der übrigen raumwirksamen Tätigkeit durch die Kantone so festzulegen, wie er für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist. Nach Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1bis, sowie Art. 21 Abs. 1 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), Art. 37 Abs. 2a-c Gewässerschutzgesetz und Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau ist der Gewässerabstand so festzusetzen, dass den Uferbereichen und der Ufervegetation genügend Schutz zukommt und den Lebewesen in und an Gewässern genügend grosse Lebensräume geboten werden. Der Bach im Gebiet ‚La Crausch‘ stellt einen Quellbach ohne jegliche Hochwassergefährdung dar. Mit Ausnahme von zwei Stellen (südlich der Baurechtsparzelle (529) und entlang des südlichsten Bereiches der Wohn- und Gewerbezone) verläuft dieser Bach parallel zur Waldgrenze. In den erwähnten Bereichen führt der Bach aus dem Wald durch die Wohn- und

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: N:\PUBLIC\86\A0\86_001\86009_007\Bericht\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 12 von 13

Gewerbezone, bis er anschliessend wiederum im Wald weitergeführt wird. Eine Umleitung des Bächleins in den fraglichen Bereichen ist ohne Probleme realisierbar. Diese Umleitung würde die Gemeinde gerne im Rahmen der heute noch nicht geplanten Überbauung der Wohn- und Gewerbezone auf Parzelle 65 realisieren. Dabei sieht die Gemeinde vor, den Hauptfischereiaufseher beizuziehen. Das Gewässer würde mindestens in einem Abstand von 5.0 m zur neu ausgeschiedenen Waldabstandslinie verschoben. Diese Massnahme wurde mit Herrn J. Grünenfelder, Amt für Umwelt Graubünden, anlässlich eines Augenscheins festgelegt.

3.3.3 Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden

Mit Schreiben vom 07. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung Graubünden Stellung zu den geplanten Waldabstandslinien genommen.

Die gewählten Waldabstandslinien entsprechend den geforderten Abständen im erwähnten Schreiben bzw. gemäss Begehung mit Augenschein vom 09. Juli 2002.

3.4 ÄNDERUNGEN IM BAUGESETZ

3.4.1 Ausgangslage

Folgende Bestimmungen des Baugesetzes für die Gemeinde Lantsch/Lenz sollen geändert werden:

- Art. 7 Abs. 1
- Art. 16 Abs. 1 lit. c
- Art. 24 Abs. 1
- Art. 50 Abs. 2 und 3
- Art. 78 Abs. 1
- Art. 79 Abs. 4
- Art. 107 Abs. 1.

Der Wortlaut der einzelnen Änderungen ist im Dokument ‚Änderungen Baugesetz‘ (siehe Beilage) wiedergegeben. Es handelt sich dabei um redaktionelle als auch formelle/materielle Änderungen.

3.4.2 Beurteilung

Die in der Beilage formulierten Änderungen stellen notwendige Anpassungen des Baugesetzes dar, die sich im Rahmen der Gesetzesanwendung in der Vergangenheit ergeben haben. Die einzelnen Änderungen werden in diesem Bericht nicht einzeln kommentiert und beurteilt.

3.4.3 Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden

Mit Schreiben vom 07. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung Graubünden Stellung zu den vorgesehenen Änderungen genommen.

	Bericht	
Ortsplanung Lantsch/Lenz - Teilrevision 2002		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_ND88_019\80899_007\Bericht\Teilrevision Ortsplanung 2002 nach Genehmigung.doc	Datum: 23.10.02	Seite: 13 von 13

Bis auf die Ergänzungen zur Bestimmung von Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes (Besitzstandsgarantie) hat der Gemeindevorstand die Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung Graubünden vollständig in die revidierten Bestimmungen einfliessen lassen können.

Aufgrund Abklärungen des Rechtsberaters der Gemeinde Lantsch/Lenz, Herr Rechtsanwalt Peder Cathomen, ist die Formulierung der Bestimmung in Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes zulässig und widerspricht sich nicht mit dem übergeordneten Bundesrecht. Aus diesen Überlegungen hat der Gemeindevorstand entschieden, die in der Beilage ‚Änderungen Baugesetz‘ formulierte Bestimmung unter Art. 7 Abs. 1 zu ergänzen.

3.5 PLANUNGSMITTEL

3.5.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Folgende Änderungen werden im Rahmen der Teilrevision 2002 umgesetzt:

- die Aufhebung des für eine Umfahrungsstrasse freigehaltenen Korridors im Quartierplan-gebiet ‚Barbatschauns‘ sowie die Umzonung der entsprechenden Fläche im Übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone (WG, Fläche von 4'417 m²) bzw. in die Wohnzone 3 (W3, Fläche von 400 m²)
- Umzonung im Gebiet ‚La Crausch‘ gestützt auf eine geplante Waldrodung über eine Fläche von 123 m² von der Forstwirtschaftszone (F) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) bzw. von der Wohn- und Gewerbezone in die Forstwirtschaftszone; gleichzeitig soll die pendente Umzonung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1824 vom 14. November 2000 im Gebiet ‚La Crausch‘ vorgenommen werden
- Definition der notwendigen Waldabstandslinien in den Gebieten ‚Barbatschauns‘ und ‚La Crausch‘ gestützt auf das Waldfeststellungsverfahren.

3.5.2 Baugesetz

Das Baugesetz wird gemäss 3.4 angepasst. Eine Totalrevision drängt sich nicht auf.

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz bezweckt mit dieser Teilrevision insbesondere, dass die Quartierplanung ‚Barbatschauns‘ rasch möglichst ausgeführt und auch umgesetzt werden kann.



F. Quinter