

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

04. Mai 2010

Mitgeteilt den

05. Mai 2010

Protokoll Nr.

402

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lantsch/Lenz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. August 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein neues Baugesetz.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. Januar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 26. November 2008 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. August 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. Februar 2010. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 12. Januar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Lantsch/Lenz bildet die Totalrevision des Baugesetzes, welches neu Bestimmungen zur Förderung der Erstwohnungen und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus enthält (Art. 66ff.).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungsplanung mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision des Baugesetzes der Gemeinde Lantsch/Lenz mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) und dem kantonalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (erlassen am 10. November 2009, vom Bundesrat genehmigt am 15. März 2010) übereinstimmt.

Die Gemeinde Lantsch/Lenz gehört gemäss Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ zu den Gemeinden, die Massnahmen zur Eindämmung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen.

Neue unbewirtschaftete Zweitwohnungen sind laut Richtplan auf 30 – 50 % der im Durchschnitt in den letzten 5 - 10 Jahren entstandenen unbewirtschafteten Zweitwohnungen zu reduzieren. Die Ermittlung und Festlegung der konkreten Zielgrösse (zwischen 30 - 50 %) pro Tourismusraum sowie die Verteilung des entsprechenden Gesamtwertes auf die einzelnen Gemeinden, welche Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen müssen, ist Aufgabe der Regionen. Dabei können die Regionen tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in der regionalen Richtplanung zuhanden der Genehmigung durch die Regierung anzuführen, falls die Zielgrösse den Wert von 30% der bisherigen Entwicklung an unbewirtschafteten Zweitwohnungen übersteigen soll.

Der kantonale Richtplan ist mit Regierungsbeschluss Nr. 1089 vom 10. November 2009 behördenverbindlich geworden. Die Gemeinde hat demzufolge die Vorgaben des Richtplanes zu erfüllen. Spätestens für die Zeit ab 1. Juli 2013 muss somit ein Kontingent festgesetzt sein, welches den oben erwähnten Vorgaben entspricht.

Die Gemeinde hat in den Bestimmungen zur Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus im neuen Baugesetz (Art. 66ff. BauG) unter anderem eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus im Umfang von 2'100 m² Geschossfläche pro Jahr vorgesehen (Art. 73 Abs. 1 BauG). Für die Beurteilung, ob eine Kontingentierung im Umfang von 2'100 m² Geschossfläche pro Jahr den vorerwähnten Vorgaben des Richtplans entspricht, ist die Bautätigkeit der letzten Jahre zu analysieren. Dem Kanton stehen hierzu Zahlen der Wohnbaustatistik aus den Jahren 2000 bis 2008 zur Verfügung. In dieser Zeit sind in der Gemeinde Lantsch/Lenz im Durchschnitt 10.4 Wohnungen jährlich entstanden. Bei einem Zweitwohnungsanteil von 66 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 100 m² würde dies bei einer Reduktion auf 30 % ein jährliches Kontingent von 207 m² ergeben.

Das von der Gemeinde beschlossene Kontingent von 2'100 m² (für die Wohnzonen 2 und 3) ist somit offensichtlich viel zu hoch. Daher muss die Regierung im Genehmigungsbeschluss bezüglich der Kontingentsgrösse einen Vorbehalt anbringen. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 17. Februar 2010 dazu angehört. Im Rahmen der Anhörung (Brief vom 10. März 2010) reichte die Gemeinde eine genaue Auflistung der Bautätigkeit, unterschieden nach Erst- und Zweitwohnungen, für die Jahre 2000 bis 2009 ein. Laut diesen Angaben wurden ab dem Jahr 2000 bis und mit 2005 insgesamt 39 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 3'326 m² erstellt. Nachdem im Jahr 2006 das Quartierplangebiet „Barbatschauns“ baulich nutzbar wurde, stieg die in den Folgejahren 2006 bis 2009 realisierte BGF auf 10'616 m². Davon fielen pro Jahr durchschnittlich 1'952 m² BGF auf Zweitwohnungen und 702 m² BGF auf Erstwohnungen. Der Durchschnitt für die gesamte zu betrachtende Periode vom Jahr 2000 bis 2009 beträgt hingegen nur 1'073 m² BGF Zweitwohnungen und 321 m² BGF Erstwohnungen.

Die Gemeinde Lantsch/Lenz vertritt gemäss ihrer Stellungnahme vom 10. März 2010 die Ansicht, dass für die Reduktion der Zweitwohnungen vom Zeitraum zwischen Freigabe der gesamten Bauzone im Jahr 2006 bis heute auszugehen ist.

Die Regierung versteht das Anliegen der Gemeinde und den Wunsch nach einer angemessenen baulichen Entwicklung. Die im Rahmen der Anhörung gelieferten genaueren Zahlen der Gemeinde belegen, dass die Entwicklung durch die Öffnung des

Quartierplangebietes „Barbatschauns“ eine überproportionale Steigerung der Bautätigkeit nach sich gezogen hat. Daher erachtet es die Regierung als gerechtfertigt, nur die Zahlen der letzten 4 Jahre für die Berechnung des Kontingents heranzuziehen. Die Genehmigung von Art. 73 ff. betreffend des Jahreskontingent für Zweitwohnungen ist daher mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen zu verbinden:

- a) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird das in Art. 73 Abs. 1 BauG statuierte Jahreskontingent für Zweitwohnungen auf (aufgerundet) 600 m² Geschossfläche reduziert. Vorbehalten bleibt eine allfällige höhere Kontingentszuteilung durch den Regionalen Richtplan aufgrund tourismusraum-spezifischer oder kommunaler Besonderheiten; diesfalls zieht die Regierung den vorstehenden Kontingentswert zu gegebener Zeit in Wiedererwägung.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Erteilung von Baufreigaben im Sinne von Art. 79 Abs. 1 BauG auf der Basis von 2'100 m² Geschossfläche dafür zu sorgen, dass ab 1. Juli 2013 das tiefere Kontingent (600 m²) jederzeit eingehalten wird.
- c) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird das Jahreskontingent pro Bauherrschaft gemäss Art. 75 Abs. 1 BauG auf 300 m² reduziert.
- d) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird der in Art. 81 BauG festgelegte Wert von 600m² auf 300 m² reduziert.

Unter diesen Vorbehalten und Anweisungen erweist sich die Revisionsvorlage als richtplankonform.

D.

Baugesetz

Art. 33 Naturschutzzone

Die Gemeinde hat anstelle einer minimalen Schneehöhe von 30 cm in Art. 33 Abs. 3 BauG eine Bewilligungspflicht für die Präparation von Loipen und Pisten vorgesehen. Eine Erfolgskontrolle der Vollzugspraxis ist bei diesem Vorgehen unabdingbar. Die Gemeinde wird daher darauf hingewiesen, dass innerhalb der Naturschutzzone der

Schutz der Vegetation hinreichend gewährleistet ist, wenn die Pisten- und Loipenpräparation erst bewilligt wird, wenn die Schneedecke mindestens 30 cm des gesetzten Schnees beträgt. Die Auswirkungen auf die Vegetation innerhalb der Naturschutzzonen sind in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt zu überwachen, falls die Pisten- und Loipenpräparation auch bei Schneedecken von weniger als 30 cm gesetzten Schnees bewilligt wird.

Im Übrigen gibt das am 25. August 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

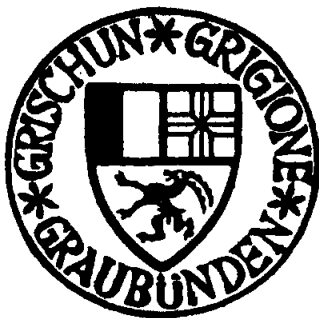
beschliesst die Regierung:

1. Das am 25. August 2009 beschlossene **Baugesetz** wird mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird das in Art. 73 Abs. 1 BauG vorgesehene Jahreskontingent für Zweitwohnungen auf 600 m² Geschossfläche reduziert. Vorbehalten bleibt eine allfällige höhere Kontingentszuteilung durch den Regionalen Richtplan aufgrund tourismusraum-spezifischer oder kommunaler Besonderheiten; diesfalls zieht die Regierung den vorstehenden Kontingentswert zu gegebener Zeit in Wiedererwägung.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Erteilung von Baufreigaben im Sinne von Art. 79 Abs. 1 BauG auf der Basis des bis 1. Juli 2013 noch geltenden Kontingentswertes von 2'100 m² Geschossfläche dafür zu sorgen, dass ab 1. Juli 2013 das tiefere Kontingent (600 m²) jederzeit eingehalten wird.
 - c) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird das Jahreskontingent pro Bauherrschaft gemäss Art. 75 Abs. 1 BauG auf 300 m² reduziert.
 - d) Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird der in Art. 81 BauG enthaltene Wert von 600 m² auf 300 m² reduziert.

- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Naturschutzzone der Schutz der Vegetation erst ab einer Schneedecke von mindestens 30 cm gesetztem Schnee gewährleistet ist. Für allfällige Bewilligungen für Präparierungen bei einer dünneren Schneedecke ist in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Vegetation zu überwachen.
- 2. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 25. August 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
- 3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
- 4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
- 6. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
- 7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen