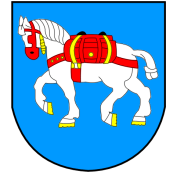


KANTON
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE
LANTSCH/LENZ



Planungs- und Mitwirkungsbericht
Ortsplanung Lantsch/Lenz
Teilrevision ganzes Gemeindegebiet



Auftrag:	80099.012
Datum:	29.11.11
Seite:	1
Speicherort:	r:\public\80.ro\80_099\80_099.012\daten\projektdaten_teilrev. ganzes gemeindegebiet\06 genehmigung\04 planungsbericht\bericht genehmigung.doc
Auftrags- bezeichnung:	Lantsch/Lenz, Ortsplanung Teilrevision ganzes Gemeindegebiet

7084 Brienzen
Vazerol
Fon 081 637 07 07
Fax 081 637 07 06

7430 Thusis
7017 Flims
8706 Meilen
7000 Chur
7240 Küblis

www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz
Gemeindevorstand
7083 Lantsch/Lenz
Kontaktperson: Herr Simon Willi, Gemeindepräsident

Zeitspanne der Planung

Januar 2007 – November 2011

Verfasser des Berichtes

Hasler Müggler Quinter AG
Monika Disch, dipl. Ingenieurin ETH
Franco Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA
Vazerol
7084 Brienzen
Fon 081 637 07 07
Fax 081 637 07 06
www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Abgabe zur Genehmigung

Ende November 2011



hmqplanum
hmqbau
hmqgeo
»hmqonline.

Bericht

Verfasst:	MDi	12.11.10	1. Änderung:	MDi	30.09.11	3. Änderung:
Geprüft:	FQu	12.11.10	2. Änderung:	MDi	29.11.11	4. Änderung:

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1 Anlass.....	6
1.1 Ausgangslage.....	6
1.2 Revisionsgründe	6
1.3 Revisionsziele.....	6
2 Allgemeines	8
2.1 Organisation des Planungsträgers.....	8
2.2 Ablauf der Planung.....	8
2.3 Vorprüfung	9
2.4 Separate Planungsvorhaben.....	10
2.5 Mitwirkung der Bevölkerung	11
2.6 Stellungnahme Wohnzone für Einheimische	12
2.7 Beschlussfassende Gemeindeversammlung	13
2.8 Beschwerdeauflage	13
3 Grundlagen	15
3.1 Richtplanung	15
3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	15
3.3 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung.....	15
3.4 UEB	16
3.5 Gesetzliche Grundlagen	16
4 Bestimmungen zur Wohnzone für Einheimische	17
5 Bodennutzung	18
5.1 Allgemein	18
5.2 Nachweis der häuslicher Bodennutzung	18
5.3 Zonenänderungen aufgrund von Parzellenänderungen.....	20
5.4 Dorfzone in „Dameaz la Vischnanca“ (Parzelle 528 und Anpassung 361)	20
5.5 Dorfzone in „Sundem Vischnanca“ (Parzellen 555 und (556)).....	20
5.6 Dorfzone in „Sundem Vischnanca“ (Parzelle 501)	21
5.7 Wohnzone 2 in „Barbatschauns“ (Parzellen 1375 - 1377)	21
5.8 Wohnzone 2 in „Tgampi“ (Parzellen 46 und 58)	21
5.9 Wohnzone 2 in „Fuarns“ (Parzellen 461 und 462).....	21
5.10 Wohnzone 3 in „Got Grond“ (Parzelle 70).....	22

5.11	Wohnzone 3 in „Barbatschauns“ (Parzelle 1359)	22
5.12	Wohnzone 3 in „Senna“ und „Surveglias“ (verschiedene Parzellen)	22
5.13	Wohnzone 3 in „Tganauns“ (Parzelle 441)	23
5.14	Wohnzone 3 in „Tganauns“ (Parzellen 397, 444)	23
5.15	Wohnzone 3 in „Sarans“ (Parzellen 473, 474 und 475)	23
5.16	Wohnzone 3 und Zone übriges Gemeindegebiet in „Muloin“ (Parzellen 568, 569)	24
5.17	Wohnzone für Einheimische in „Pala“ (Parzellen 487, 518)	24
5.18	Wohn- und Gewerbezone in „La Crausch“ (Parzellen 33, 61, 62, 537)	26
5.19	Wohn- und Gewerbezone in „Barbatschauns“ (Parzellen 1353, 1355, 1356, 1358)	26
5.20	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Foppa“ (Parzelle 704)	26
5.21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „La Scola“ (Parzelle 266)	27
5.22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Curzoin“ (verschiedene Parzellen)	27
5.23	Landwirtschaftszone in „Fluorins“ (verschiedene Parzellen)	27
5.24	Landwirtschaftszone in „Buartga“ (Parzelle 147)	27
5.25	Landwirtschaftszone in „Tgaglias digl Asen“ (Parzelle 397)	27
5.26	Landwirtschaftszone und Zone übriges Gemeindegebiet in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	28
5.27	Landwirtschaftszone in „Soarts“ (beim Betriebsgebäude Parzelle 1402)	30
5.28	Landwirtschaftszone in „Pala“ (Parzelle 487)	30
5.29	Land- und Forstwirtschaftszone in „Sozas“ (verschiedene Parzellen)	30
5.30	Forstwirtschaftszone in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	30
5.31	Forstwirtschaftszone in „Soarts“ (beim Betriebsgebäude Parzelle 1402)	31
5.32	Forstwirtschaftszone in „Don Bosco“ (Parzelle 1401)	31
5.33	Forstwirtschaftszone im Camping „Sozas“ (verschiedene Parzellen)	31
5.34	Materialablagerungszone in Bual (Parzelle 1403)	31
5.35	Strassen in Zone übriges Gemeindegebiet (div. Parzellen)	31
5.36	Zone übriges Gemeindegebiet in „Muloin“ (Parzellen 568 und 569)	31
5.37	Zone übriges Gemeindegebiet in „Curzoin Grond“ (verschiedene Parzellen)	32
5.38	Zone übriges Gemeindegebiet in „Buartga/Seala“ (verschiedene Parzellen)	32
5.39	Zone übriges Gemeindegebiet in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	32
5.40	Zone übriges Gemeindegebiet in „Don Bosco“ (Parzelle 1401)	32
5.41	Zone für künftige bauliche Nutzung in „Barbatschauns“ (verschiedene Parzellen)	32
5.42	Landschaftsschutzzone in „Tgeasa Rotta“ (Parzellen 285, 333, 334)	33
5.43	Überlagerte Naturschutzzonen	33
5.44	Campingzone in „Sozas“	33

5.45	Golfplatzzone in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	33
5.46	Zonenänderungen kleiner als 1 m ² (verschiedene Parzellen)	33
6	Gestaltung	35
6.1	Wertvolle Bauten und Anlagen, alte Trafostation in „La Scola“ (Parzelle 403)	35
6.2	Parkierung (diverse Parzellen)	35
6.3	Überbauungsperimeter in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	35
6.4	Waldfeststellung in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)	36
6.5	Waldfeststellung und Waldabstandslinie in „Foppa“ (Parzelle 704)	36
6.6	Gewässerabstandslinien	36
7	Erschliessung	38
7.1	Umfahrungsstrasse (verschiedene Parzellen)	38
7.2	Sammel- und Erschliessungsstrassen (verschiedene Parzellen)	38
7.3	Wirtschaftswege (verschiedene Parzellen)	38
7.4	Fuss- und Wanderwege (verschiedene Parzellen)	38
7.5	Gelöschte Erschliessungsstrassen, Wirtschaftswege oder Fuss- und Wanderwege	39
7.6	Radwege (Mountainbike)	39
7.7	Winterwanderwege	39
7.8	Parkierung (verschiedene Parzellen)	40
7.9	Bushaltestelle in „Curzoin“ (Parzelle 69)	40
7.10	Werkleitungen und Trafostation in „Barbatschauns“ (verschiedene Parzellen)	40
8	Schlussfolgerung	42

Zusammenfassung

Der Gemeindevorstand beabsichtigt, die Ortsplanung aus dem Jahre 1993, die in den Jahren 1997 und 2002 teilrevidiert worden ist, im Rahmen einer Teilrevision zu ändern und zu ergänzen. Diese Teilrevision erstreckt sich über das ganze Gebiet der Gemeinde Lantsch/Lenz und bezweckt die Umsetzung der tatsächlichen Gegebenheiten und neuer Vorhaben in die Planungsmittel, nämlich im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und 1:5'000 sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000.

Viele Änderungen sind Anpassungen und Aktualisierungen an erfolgte oder geplante Parzellenänderungen und Bauten oder Anlagen. Weitere Bereinigungen ergeben sich durch die Löschung des früher geplanten Umfahungskorridors. Da in Lantsch/Lenz jetzt innerorts die Strasse ausgebaut wird, ist dieser Umfahungskorridor nicht mehr notwendig. Um Wohnraum für Einheimische zu schaffen, soll in „Pala“ eine neue Wohnzone für Einheimische entstehen.

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Planungsmittel der Ortsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz sind am 13. Februar 1994 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 24. Januar 1995 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden. Weitere Teilrevisionen sind von der Regierung des Kantons Graubünden am 14. November 2000, am 23. Mai 2003, am 4. Mai 2010 (Baugesetz) und am 15. November 2011 (Beschneigung beim Skilift) genehmigt worden.

Weiter sind in der Gemeinde Lantsch/Lenz folgende ortsplanerischen Projekte in Arbeit:

- Teilrevision Baugesetz: Genehmigt durch Gemeindeversammlung am 29. Juni 2011
- Teilrevision Aclas Ela: Von Gemeindeversammlung abgelehnt am 23. Mai 2011
- Teilrevision Tschividains: Ist seit dem 22. November 2011 in der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden.
- Teilrevision Biathlon Arena: Ist seit dem 5. September 2011 in der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden.

1.2 Revisionsgründe

Aufgrund der grossen Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren stehen verschiedene Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung an. Der Gemeindevorstand möchte diese im Rahmen einer Teilrevision umsetzen.

Eine Totalrevision der Ortsplanung möchte der Gemeindevorstand zu einem späteren Zeitpunkt (Zeithorizont 10 Jahre) ins Auge fassen.

Zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung ist vor Planungsbeginn das Verfahren im Detail besprochen worden. Es ist gemeinsam festgelegt worden, dass diese nun geplanten Änderungen der Ortsplanung im Rahmen einer Teil- und nicht im Rahmen einer Totalrevision vorgenommen werden können.

1.3 Revisionsziele

Damit die Gemeinde über aktualisierte Planungsmittel verfügt, sollen im Rahmen der „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ folgende Änderungen und Ergänzungen angebracht werden:

- Anpassungen und Aktualisierungen wegen erfolgten Parzellenänderungen, Baubewilligungen usw.
- Berücksichtigung und Anpassung an die geänderten Rechtsgrundlagen bei Bund und Kanton (vor allem KRG)
- Zonengrenzen nach Möglichkeiten auf Parzellengrenzen legen
- Umfahungskorridor löschen

- Zone übriges Gemeindegebiet nur noch für Strassen und Bäche vorsehen
- Wohnraum für Einheimische schaffen.

In nachfolgenden und beiliegenden Planungsmitteln werden dazu Änderungen vorgenommen:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000
- Art. 12, 15 und 23a Baugesetz
- Reglement Wohnzone für Einheimische.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die vorliegende „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ hat die Gemeinde eine Planungskommission eingesetzt. Diese setzt sich aus den Mitgliedern des Gemeindevorstandes und der Baukommission zusammen.

2.2 Ablauf der Planung

Im Januar 2007 hat der Gemeindevorstand die Arbeiten zur Teilrevision in Auftrag gegeben.

Anlässlich von Besprechungen zusammen mit der Planungskommission hat der Planer die verschiedenen Revisionspunkte im Detail analysiert und in die nun vorliegenden teilrevidierten Planungsmittel einfließen lassen. Weil laufend Änderungen wie die Herauslösung des Vorhabens „Bauzone Aclas Ela“ oder die Neueinführung einer Wohnzone für Einheimische in der Revision berücksichtigt worden sind, hat sich eine sehr grosse Zeitspanne der Planung ergeben.

2.2.1 Verfahren

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Der Erlass und die Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan unterliegen der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid schriftlich bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben. Die zur Grundordnung gehörenden Planungsmittel sind danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Somit gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Orientierung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)

- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

2.2.2 Zeitlicher Ablauf

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende August 2008
Vorprüfung	5. September 2008 bis 3. März 2009
Überarbeitung	bis Oktober 2010
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	15. November bis 14. Dezember 2010
Bearbeitung der Anregungen	Januar und Februar 2011
Wohnzone für Einheimische zur Stellungnahme beim ARE	28. Februar bis 17. Mai 2011
Beschluss Gemeindeversammlung	30. August 2011
Beschwerdeaufgabe	10. Oktober bis 9. November 2011
Abgabe zur Genehmigung durch die Regierung	Ende November 2011

2.3 Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) hat die Gemeinde Lantsch/Lenz mit Schreiben vom 5. September 2008 die Unterlagen der „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz 2008“ dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 3. März 2009 hat das Amt für Raumentwicklung die Resultate dieser Vorprüfung dem Gemeindevorstand Lantsch/Lenz mitgeteilt.

Zu einzelnen Inhalten der Planung sind Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen worden. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag Kanton	Ausführung
Allgemeines	
Grössen der eingezonten Flächen fehlen	im Bericht ergänzt
Formelle Mängel in Plänen	Pläne korrigiert
Zonen- und Generelle Gestaltungspläne	
Berechnung Bauzonenreserven fehlen	Stand der Überbauung mit Bericht und Plan vom Februar 2011
Bauzone Aclas Ela	separate Ortsplanungs-Teilrevision
Einzonungen: grosse Bauzonenreserven, Anforderungen RIP2000 beachten	Verzicht auf Einzonungen neuer ganzer Parzellen mit Ausnahme W2 in „Fuarns“ (Parzelle 461), W3 in „Sarans“ (Parzellen 473, 474 und 475), Wohnzone für Einheimische in „Pala/Sarans“ (Parzellen 487, 518), „Gravas“ (Parzellen 387, 388) bleibt Landwirtschaftszone. Alle anderen Anforderungen sind berücksichtig-

Antrag Kanton	Ausführung
	sichtigt.
Wohn- und Gewerbezone in „Got Grond“ (Parzelle 65): Rodungsgesuch	keine Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone
„Soarts aintadem“ (Parzelle 630 Golfplatz Parkplatz) keine ZöBA	keine ZöBA im Gebiet, Symbol „P“ im GEP
ZöBA „Tganastra da Pang“ (Parzelle 1285 Munitionsmagazin) weit weg von Siedlungsgebiet in Hecken und Feldgehölzen	wird nicht eingeführt
Zone übriges Gemeindegebiet nur für Strassen und Gewässer	korrigiert
Landschaft	
Formelle Änderungen „Soarts“ (Parzelle 1402)	korrigiert
Überlagerte Campingzone „Sozas“: Camping aufheben	Campingplatz soll bestehen bleiben
Langlaufloipen	werden in OP Teilrevision Biathlonarena behandelt
Gestaltung	
Parkierungen	nur noch im GEP
Gewässerabstandslinien	notwendige Korrekturen erledigt
Generelle Erschliessungspläne	
Formelle Korrekturen	notwendige Korrekturen erledigt
Wirtschaftsweg „Sot Baselgias“ in vom Bund inventarisierten Trockenstandorten	Wirtschaftsweg gekürzt
Offiziell signalisierte Mountainbikerouten und weitere Langsamverkehrsformen fehlen im GEP	Bikerouten und Winterwanderwege im GEP eingeführt

Tabelle 1: Anträge des Kantons aus Vorprüfung

2.4 Separate Planungsvorhaben

Von der ehemaligen „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz 2008“ sind zwei Teile herausgelöst worden und zur besseren Kennzeichnung wird neu der Begriff „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ verwendet.

Um die „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ nicht zu behindern und zu verlangsamen ist das umfangreiche Vorhaben „Bauzone Aclas Ela“ aus der Revision herausgelöst und in einer separaten Vorlage behandelt worden.

Die Aktualisierung der Wintersportzonen bei den Loipen wird im Rahmen der Teilrevision „Lantsch/Lenz Biathlon Arena Lenzerheide“ behandelt.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ist vom 15. November 2010 bis zum 14. Dezember 2010 erfolgt.

Die Planungskommission hat alle Eingaben geprüft und die begründeten Entscheide den Betroffenen schriftlich mitgeteilt. Viele Eingaben betreffen die geplante Wohnzone für Einheimische.

Folgende Tabelle ergibt eine Übersicht über die eingegangenen Anregungen und Wünsche.

Nr. der Anregung	Anregung	Entscheid Kommission
1	Parzelle 360 einer Bauzone zuteilen	abgelehnt
2	Parzelle 498 einer Bauzone zuteilen	abgelehnt
3	Zugekaufter Parkplatz wie die übrige Parzelle 404 der Dorfzone zuteilen	zugestimmt
4	Wohnzone 2 auf die gesamte Parzelle 285 ausdehnen	abgelehnt
5	Parzelle 527 vom ÜG zu Wohnzone 2	zugestimmt
6	Wohnzone 2 bei Parzellen 465 und 465 nach Südosten erweitern	abgelehnt
7	Parzelle 70 nicht vollständig der Wohnzone 3 zuteilen, sonst an Kosten Quartierplanung Barbatschauns beteiligen	abgelehnt
8	Parzellen 1355 und 1358 zu Wohnzone 3	abgelehnt
diverse	keine Wohnzone für Einheimische auf Parzelle 198 in „Barbatschauns“	zugestimmt
diverse	Wohnzone für Einheimische in „Surveglias“	
	• Wohnzone für Einheimische auf Parzellen 210 und 218	abgelehnt
	• Wohnzone für Einheimische auch auf Parzelle 219	abgelehnt
	• Wohnzone für Einheimische mit Nachbarparzellen erweitern	abgelehnt
diverse	Wohnzone für Einheimische in „Surveglias“ anstatt in „Pala“	abgelehnt
22	für den Ausbau Ihrer Schreinerei/Zimmerei der an die Parzelle 553 angrenzende Wald in die Wohn- und Gewerbezone aufnehmen	abgelehnt, dafür Gewässerabstandslinie an Projekt angepasst
23	südwestlicher Streifen der Parzelle 896 nicht vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umteilen	abgelehnt

Nr. der Anregung	Anregung	Entscheid Kommission
24	fünfeckiger Teil der Parzelle 206, eine Erweiterung dazu und das nördliche Dreiecksstück neben der Parzelle 198 in „Fluorins“ zu Zone für künftige bauliche Nutzung	abgelehnt
26	Grenze der Landschaftsschutzzone „Buartga“ und Tgeasa Rotta“ generell gegen Westen verschieben (Verkleinerung der Landschaftsschutzzone)	abgelehnt
27	Die Abkürzung „Bot“ soll zu Fuss und mit Fahrzeugen begeh- und befahrbar bleiben.	zugestimmt (Erschliessungsstrasse)
29	Wirtschaftsweg Tschividains kürzen: nur auf Parzelle 685	abgelehnt
30	keine Anregung, Anpassung wegen neuer Parzelle: Parzelle 562 zu Wohnzone 2	zugestimmt
32	Wohnzone 3 auf Parzelle 452 erweitern	abgelehnt
33	Parzelle 476 einer Wohnzone zuweisen	abgelehnt

Tabelle 2: Anregungen aus der Mitwirkungsaufgabe

2.6 Stellungnahme Wohnzone für Einheimische

Weil wegen der geplanten Einführung einer Wohnzone für Einheimische in „Pala“ bei der Mitwirkungsaufgabe viele Anregungen eingegangen sind, hat die Gemeinde Lantsch/Lenz am 28. Februar 2011 das Amt für Raumentwicklung Graubünden um eine ergänzende Stellungnahme ersucht.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 hat das Amt für Raumentwicklung die Resultate dieser Stellungnahme dem Gemeindevorstand Lantsch/Lenz mitgeteilt. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Die Schaffung einer Wohnzone für Einheimische wird grundsätzlich begrüsst.
- Um eine verdichtete Siedlungsentwicklung zu erreichen, wird eine Umzonung und massvolle Erweiterung der Wohnbauzone auf den Parzellen 210 und 218 in „Surveglias“ gegenüber der Neueinzonung in „Pala“ bevorzugt.
- Eine Erweiterung der Wohnbauzone in „Surveglias“ über die Parzellen 210 und 218 hinaus in Richtung Osten oder Süden ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenreserven im Moment nicht möglich. Falls der Bedarf ausgewiesen ist, könnte eine Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden.
- Die Anpassung des Baugesetzes mit den Artikeln zur Wohnzone für Einheimische ist aus raumplanerischer Sicht korrekt.

2.7 Beschlussfassende Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 30. August 2011 die „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ beschlossen. Über den Ablauf der Gemeindeversammlung gibt das beigefügte Protokoll Auskunft. Speziell zu erwähnen sind folgende Sachverhalte:

- Über die Lage einer möglichen Wohnzone für Einheimische in „Pala“ (Parzellen 487 und 518) oder in „Surveglias“ (Parzellen 210 und 218) sind einige Diskussionen geführt worden. Die Gemeindeversammlung hat sich dann für eine neu einzuführende Wohnzone für Einheimische in „Pala“ entschieden, die so bereits in der Mitwirkungsaufgabe aufgetragen ist und in Kapitel 5.17 beschrieben ist.
- In „Tgampi“ ist die vorgeschlagene Neueinzonung der Parzelle 45 und die Erweiterung der Parzelle 41 zu Wohnzone 2 nicht genehmigt worden. Gleichzeitig können in diesem Gebiet nun die Anpassungen der Wohnzone 2 an die Parzellengrenzen mit Erweiterung auf Parzelle 48 und Löschung eines kleinen Dreiecks auf Parzelle 96 nicht durchgeführt werden.
- Die etwas südlich davon vorgeschlagene Anpassung und Erweiterung der Wohnzone 2 und Anpassung der überlagerten Landschaftsschutzzone in „Buartga“ auf den Parzellen 98 und 99 ist ebenfalls nicht genehmigt worden. Die Gartenanlagen verbleiben nun in der Landwirtschaftszone und die Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein.
- Der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Foppa“ auf Parzelle 704 ist zugestimmt worden. Diese Änderung ist in Kapitel 5.20 und 6.5 beschrieben.

2.8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage hat vom 10. Oktober bis zum 9. November 2011 stattgefunden. Es sind vier Beschwerden eingereicht worden:

Beschwerdeführer	Rechtsbegehren
Josef Bergamin	Bauzone W3 auf Parzelle 452 vergrössern
Urban Simeon-Albertin und André Willi-Steiner beide vertreten durch RA Dr. iur. Peter Curdin Conrad	• Gemeindeversammlungsbeschluss zur Nichteinzonung von Parzelle 45 und eines Teilstücks von Parzelle 41 in Wohnzone 2 aufheben • Wahrung des rechtlichen Gehörs • nochmaliger Gemeindeversammlungsbeschluss in der nämlichen Sache
Marcel Nadig	Parzelle 198 der Zone für künftige bauliche Nutzung zuweisen

Beschwerdeführer	Rechtsbegehren
Roman Simeon	• Gemeindeversammlungsbeschluss zur Wohnzone für Einheimische in „Pala“ aufheben • Wohnzone für Einheimische in „Surveglias“ auf den Parzellen 210 und 218 (anstelle Wohnzone 3) • Zusätzlich Wohnzone für Einheimische in „Surveglias“ auf den Parzellen 208, 209, 222 und 532

Tabelle 3: Beschwerden aus der Beschwerdeauflage

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat bis am Dienstag, 29. November 2011 bzw. Dienstag, 6. Dezember 2011 Zeit, ihre Vernehmlassungen zu den eingegangenen Beschwerden beim Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden einzureichen.

Gleichzeitig reicht die Gemeinde Lantsch/Lenz die „Teilrevision Ortsplanung Lantsch/Lenz ganzes Gemeindegebiet“ bei der Regierung zur Genehmigung ein, damit diese das Gesamtpaket beurteilen kann und die überwiegend unbestrittenen Punkte genehmigt.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 1620 am 19. November 2002 den „Kantonalen Richtplan Graubünden 2000“ (KRIP) erlassen. Am 19. September 2003 wurde der KRIP vom Bundesrat genehmigt. Er ist damit für die eidgenössischen und kantonalen Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich.

Die Änderungen der vorliegenden Teilrevision sind hinsichtlich Vereinbarkeit mit dem KRIP überprüft worden. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegende Teilrevision grundsätzlich nicht mit dem KRIP im Widerspruch steht.

Wo notwendig wird die Konformität zum Richtplan nachstehend im gegebenen Zusammenhang detaillierter ausgeführt und im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000, der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000, der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 und der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 der Gemeinde Lantsch/Lenz sind am 13. Februar 1994 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 24. Januar 1995 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden.

Die Teilrevision 1997 dieser Planungsmittel ist am 24. Juni 1999 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. November 2000 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden.

Am 13. Oktober 2002 hat die Gemeindeversammlung eine weitere Teilrevision der Planungsmittel beschlossen, die danach am 23. Mai 2003 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden ist.

Am 24. März 2010 hat die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Ortsplanung „Beschneigung beim Skilift“ genehmigt. Diese Teilrevision ist am 15. November 2011 von der Regierung genehmigt worden.

3.3 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

In den Jahren 2003/2004 ist das Leitbild der Gemeinde Lantsch/Lenz zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet worden. Die Leitgedanken sind in die laufende Planungstätigkeit der Ortsplanungsrevision eingeflossen und berücksichtigt worden.

3.4 UEB

Die bestehende Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Bau-reife (UEB) ist anlässlich der Ortsplanungs-Teilrevision 1997 erstellt und mit dem Überbauungsstand von 2004 ergänzt worden. Für die laufende Teilrevision des ganzen Gemein-degebietes ist der Überbauungsstand per Ende 2010 aktualisiert worden und die für eine Überbauung bereits bewilligten Flächen 2011 bis 2013 sind in einer Tabelle zusammenge-stellt worden. Diese Unterlagen sind am 28. Februar 2011 zusammen mit dem Bericht zur Wohnzone für Einheimische dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht worden. Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 hat das Amt für Raum-entwicklung die Resultate dieser Stellungnahme dem Gemeindevorstand Lantsch/Lenz mit-geteilt.

Zusammenfassend ergeben sich aus dem Stand der Überbauung folgende Ergebnisse:

- Seit 1997 ergibt sich eine durchschnittliche Zunahme der überbauten Wohnbauzonen von ca. 2'700 m² pro Jahr, ab 2004 sind bis 2010 durchschnittlich 2'900 m² Wohnbauzonen überbaut worden.
- Für die Jahre 2010 bis 2013 sind vor allem Baugesuche im Gebiet „Barbatschauns“ bewilligt. Durchschnittlich sind Baugesuche für die Überbauung von 4'300 m² Bauzonen pro Jahr bewilligt.
- Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2030 des Amtes für Raumentwicklung Graubünden ist für Lantsch/Lenz die Bevölkerungsentwicklung auch nach einem oberen Szenario leicht sinkend.
- Gemäss den Vorgaben der seit 25. August 2009 geltenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde beträgt das Kontingent für Zweitwohnungen in Lantsch/Lenz 2'100 m² Geschossfläche pro Jahr. Ab Mitte 2013 ist die Gemeinde jedoch aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 402 vom 4. Mai 2010 gezwungen, den Zweitwohnungsbau auf 600 m² zu reduzieren. Dies entspricht einem Verbrauch von rund 1'300 m² Wohnbauzonen.
- Es besteht eine Reserve von 43'400 m² an Wohnbauzonen. Davon werden in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich rund 28'500 m² mit Zweitwohnungen und ca. 15'000 m² mit übrigen Wohnungsbauten überbaut.
- Aufgrund der gemäss rechtskräftigem Richtplan stark gebremsten Zweitwohnungsentwicklung und der leicht sinkenden Bevölkerungszahl in der Gemeinde Lantsch/Lenz reichen die Bauzonenreserven der Gemeinde für etwa 15 Jahre. Neue Einzonungen sind zurückhaltend zu bewilligen.

3.5 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetz ist am 25. August 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 4. Mai 2010 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden.

Eine Teilrevision des Baugesetzes ist von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2011 genehmigt worden.

4 Bestimmungen zur Wohnzone für Einheimische

Für die neu zu schaffende Wohnzone für Einheimische sind Änderungen in den Artikeln 12, 15 und 23a des Baugesetzes vorzunehmen. Detailliertere Vorschriften zur Wohnzone für Einheimische sind im Reglement Wohnzone für Einheimische aufgeführt.

Sowohl die Baugesetzänderungen als auch das Reglement für die Wohnzone für Einheimische sind in der Vorprüfung als raumplanerisch korrekt beurteilt worden. In der Mitwirkungsaufgabe sind keine Anregungen oder Änderungswünsche dazu eingegangen und die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist diskussionslos erfolgt.

5 Bodennutzung

5.1 Allgemein

Die Änderungen in der Bodennutzung haben hauptsächlich folgende Gründe:

- Aufhebung des Umfahrungskorridors
- erfolgte Grenzmutationen
- Anpassung der Zonen an die effektive Nutzung
- Bauprojekte
- Schaffung einer Wohnzone für Einheimische
- das übrige Gemeindegebiet wird nur noch für Strassen und Gewässer vorgesehen
- Parkierungssignaturen werden nur noch im Generellen Erschliessungsplan geführt
- Einführung von Gewässerabstandslinien.

5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Neueinzonungen werden mit Ausnahme von der Wohnzone für Einheimische minimal gehalten. Bei den geplanten Erweiterungen des Siedlungsgebietes werden die Anforderungen gemäss dem kantonalen Richtplan (RIP2000), Kapitel 5.3.1 eingehalten:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Bedarfsnachweis
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

In der folgenden Tabelle sind die geplanten Neueinzonungen und Auszonungen ersichtlich:

Parz.-Nr.	Flurname	Revidierte Zone	Vergrösserung Bauzonenreserve	
			nein	ja [m ²]
550	Zops	Dorfzone	x	
528	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	x	
253	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	x	
316, 546	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	x	
567	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	x	
1375 - 1377	Barbatschauns	Wohnzone 2	x	
46, 58	Tgampi	Wohnzone 2	x	
462	Fuarns	Wohnzone 2	x	
461	Fuarns	Wohnzone 2		392

Parz.-Nr.	Flurname	Revidierte Zone	Vergrößerung Bauzo- nenreserve	
			nein	ja [m ²]
147	Buartga	Auszonung W2 zu Landwirtschaftszone		-473
70	Got Grond	Wohnzone 3	x	
204	Senna und Surveglias Aufhebung Umfah- rungskorridor		x	-
331			x	-
210			-	761
218			-	487
219			x	-
441	Tganauns	Wohnzone 3	x	
397, 444	Tganauns	Wohnzone 3	x	
473	Sarans	Wohnzone 3		569
474				529
475				579
569	Muloin	Wohnzone 3	x	
487, 518	Pala	Wohnzone für Einheimi- sche		3983
33, 61, 62, 537	La Crausch	Wohn- und Gewerbezo- ne	x	
div.	Curzoin Parkplatz bei Gemeindeverwaltung	ZöBA	x	
630	Parkplatz Soarts ainta- dem beim Golfplatz- gebäude	Auszonung ZöBA zu Zone übriges Gemeinde- gebiet		-1258
704	Parkplatz Foppa	ZöBA		1254
Div. Strassen	Dorf	Zone übriges Gemeinde- gebiet (vorher div. Zo- nen)		-x
Summe				6823

Tabelle 4: Geplante Neueinzonungen und Auszonungen

Es werden rund 0.7 ha neu in die Bauzone eingezont, wovon die Wohnzone für Einheimische in Pala rund 0.4 ha ausmacht. Diverse Strassen werden aus den Wohnzonen der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Wird dies berücksichtigt, liegen die Neueinzonungen in die Bauzone deutlich unter 0.7 ha.

5.3 Zonenänderungen aufgrund von Parzellenänderungen

Um die Zonengrenzen an geänderte Liegenschaftsgrenzen anzupassen, sind folgende Bereinigungen und Korrekturen durchgeführt worden:

Parz.-Nr.	Flurname	Revidierte Zone	Rechtskräftige Zone
550	Zops	Dorfzone	übriges Gemeindegebiet
253	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	übriges Gemeindegebiet
316, 317, 546	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	übriges Gemeindegebiet
567	Dameaz la Vischnanca	Dorfzone	übriges Gemeindegebiet
404	Curzoin	Dorfzone	übriges Gemeindegebiet
562	Dischiel	Wohnzone 2	übriges Gemeindegebiet
527	Bot	Wohnzone 2	übriges Gemeindegebiet

Tabelle 5: Zonenänderungen aufgrund von Parzellenänderungen

5.4 Dorfzone in „Dameaz la Vischnanca“ (Parzelle 528 und Anpassung 361)

Der nordöstliche Teil der Parzelle 528, der teilweise mit einem Wohnhaus überbaut ist, liegt gemäss rechtskräftigem Plan in der Landwirtschaftszone. Dieses Wohnhaus ist bis vor etwa 15 Jahren als Stall benutzt worden, heute dient das Gebäude als Lagerhalle für den Verkauf von Reinigungsgeräten und Reinigungsmittel. Die entsprechende Teilparzelle im Ausmass von 278 m², die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, soll in die Dorfzone umgezont werden, damit die tatsächliche Nutzung mit der Ortsplanung in Übereinstimmung gebracht wird und die gesamte Parzelle in einer Nutzungszone liegt. Da die Teilparzelle bereits überbaut ist, findet keine Erweiterung der Bauzonenreserven statt.

Angrenzend dazu wird die Zone übriges Gemeindegebiet auf der Parzelle 361 so angepasst, dass die Zufahrt vollständig über das übrige Gemeindegebiet erfolgt (Zonengrenze verläuft von Grenzpunkt zu Grenzpunkt).

5.5 Dorfzone in „Sundem Vischnanca“ (Parzellen 555 und (556))

Die Parzelle 555 und die Baurechtsparzelle (556) liegen in der Wohnzone W3. Die Parzelle ist in Gemeindееigentum. Eine Wohnbaugenossenschaft möchte Wohnbauten für Familien mit ständigem Wohnsitz in Lantsch/Lenz und für ältere Einwohnerinnen und Einwohner erstellen. Dazu ist bereits ein Wettbewerb ausgeschrieben worden und ein Siegerprojekt erkoren worden. Damit die Parzelle besser ausgenützt werden kann und ein kompakteres Baugebiet entsteht, sollen wie im nördlich angrenzenden Gebiet im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 die ganze Parzelle 555 und (556) der Dorfzone zugewiesen werden.

Für diese Änderung hat keine Vorprüfung stattgefunden. In der Mitwirkungsaufgabe und in der Gemeindeversammlung sind dazu keine Einwände erhoben worden.

5.6 Dorfzone in „Sundem Vischnanca“ (Parzelle 501)

Der nördliche Teil der Parzelle 501 ist der Dorfzone und der südliche Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Dieses Teilgebiet ist heute in Privatbesitz und wird als Parkplatz genutzt. Aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse und Nutzung wird im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 die ganze Parzelle 501 der Dorfzone zugewiesen. Grundstücke, die durch Bauten oder eine bauliche Nutzung (z. B. Parkplatz) belegt sind, gelten als überbaut. Auch mit der Umzonung der Teilparzelle gilt die Parzelle 501 als überbaut und die Bauzonenreserven werden nicht vergrössert.

5.7 Wohnzone 2 in „Barbatschauns“ (Parzellen 1375 - 1377)

Die Wohnhauszufahrten sind der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordnet. Gemäss rechtskräftiger Quartierplanung ist die Erschliessungsstrasse neu ausparzelliert worden (Parzelle 1374). Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 werden nun wegen der Neuparzellierung bei der Quartierplanung und der heutigen Wohnnutzung die ganzen Parzellen 1375, 1376 und 1377 der Wohnzone 2 zugewiesen.

5.8 Wohnzone 2 in „Tgampi“ (Parzellen 46 und 58)

Die Parzellen 46 und 58 sind durch Zonengrenzen zweigeteilt mit Wohnzone 2 und Zone übriges Gemeindegebiet. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wird die Parzelle 58 vollständig der Wohnzone 2 zugewiesen. Bei Parzelle 46 ist die Zonengrenze für allfällige spätere Anpassungen der Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen auf die Südwestecke der Parzelle 96 ausgerichtet.

Weitere kleine Korrekturen auf Parzelle 96 und 48 und grössere Zonenerweiterungen der Wohnzone 2 auf Parzelle 41 und 45 sind von der Gemeindeversammlung am 30. August 2011 abgelehnt worden.

5.9 Wohnzone 2 in „Fuarns“ (Parzellen 461 und 462)

Im Rahmen der Ausscheidung eines Umfahungskorridors über die Parzellen 461 und 462 anlässlich der Teilrevision 1997 ist die vollständige Fläche der Parzelle 461 und der grösste Teil der Parzelle 462 der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt worden. Aufgrund der Löschung des Umfahungskorridors (siehe Kapitel 7.1) möchte die Gemeinde diese Änderung wiederum rückgängig machen und die Flächen der Parzellen 461 und 462, die nicht von der Erschliessungsstrasse „Fuarns“ tangiert werden, entsprechend dem Stand nach der Totalrevision 1993 wiederum der Wohnzone 2 zuteilen.

Der südliche Streifen der Parzelle 461 soll in der Zone für übriges Gemeindegebiet verbleiben, damit entlang der kantonalen Verbindungsstrasse ein Fussweg/Trottoir realisiert werden kann.

Bei der bereits überbauten Parzelle 462 gelangen neu 468 m² zur Wohnzone 2. Die Bauzonenreserven werden damit nicht vergrössert. Bei Parzelle 461 sollen neu 392 m² der Wohnzone 2 zugewiesen werden. Die Eigentümer der Parzelle 461 haben im August 2010 ein Baugesuch eingereicht, dem jedoch wegen der fehlenden Bauzone nicht stattgegeben worden ist. Am 27. September 2010 hat Herr Dr. iur. Silvio C. Bianchi bei der Gemeinde ein umfassendes Gesuch um Einzonung der Parzelle 461 eingereicht. Die Nachweise des Bedarfs, der Gestaltung und Erschliessung, des Fehlens überwiegender anderer Interessen und der Verfügbarkeit des Baulandes sind erbracht. Mit der Umzonung soll nun das geplante Bauvorhaben ermöglicht werden.

5.10 Wohnzone 3 in „Got Grond“ (Parzelle 70)

Die Parzelle 70 liegt zu einem grossen Teil in der Wohnzone 3, und ein kleiner Teil liegt in der Zone übriges Gemeindegebiet. Im Rahmen der Ausscheidung eines Umfahungskorridors über diese Parzelle anlässlich der Teilrevision 1997 ist der südliche Teil dieser Parzelle der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt worden. Aufgrund der Löschung des Umfahungskorridors soll diese Änderung wieder rückgängig gemacht werden und im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 die ganze Parzelle 70 entsprechend dem Stand nach der Totalrevision 1993 der Wohnzone 3 zugeteilt werden.

5.11 Wohnzone 3 in „Barbatschauns“ (Parzelle 1359)

Im Rahmen der rechtskräftigen Quartierplanung über das ganze Quartierplangebiet Barbatschauns sind die Parzellen neu definiert und ausgeschieden worden. Diese Neuparzellierung hat zur Folge, dass kleinere Korrekturen der Nutzungszonen erforderlich werden, damit klare Baustrukturen entstehen.

Da dieses Gebiet heute bereits ausschliesslich der Wohnnutzung dient (keine gewerbliche Nutzung) und die Parzellierung im Rahmen der Quartierplanung definitiv vollzogen ist, kann die Teilfläche der Parzelle 1359, die in der Wohn- und Gewerbezone liegt, neu auch der Wohnzone 3 zugeteilt werden. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ist dann nach der Revision die ganze Parzelle 1359 der Wohnzone 3 zugewiesen.

5.12 Wohnzone 3 in „Senna“ und „Surveglias“ (verschiedene Parzellen)

Die Parzellen 192, 201, 202, 203, 204, 211, 219, 227, 228, 229, 230, 331 und 544 im Gebiet „Senna“ und „Surveglias“ sind überbaut und liegen heute in der Wohn- und Gewerbezone, obschon in diesen Parzellen keine Gewerbenutzung vorhanden ist. Entsprechend der vorliegenden Wohnnutzung und der Auflösung des Umfahungskorridors möchte die Gemeinde diese Parzellen vollständig in die Wohnzone 3 umzonen.

Die noch nicht überbauten Parzellen 210 und 218 im Besitz der Politischen Gemeinde liegen heute zum grossen Teil in der Wohn- und Gewerbezone, gefolgt von einem Streifen übriges Gemeindegebiet und einem kleinen Teil Landwirtschaftszone. An der Gemeindever-

sammlung vom 30. August 2011 ist ein Antrag gestellt worden, diese beiden Parzellen einer Wohnzone für Einheimische zuzuordnen. Weil sich die Gemeindeversammlung für die Wohnzone für Einheimische in „Pala“ entschieden hat, werden diese beiden Parzellen nach der Auflösung des Umfahrunskorridors neu vollständig der Wohnzone 3 zugeteilt und so für andere zukünftige Projekte zur Verfügung gestellt. Bei der gemeindeeigenen Parzelle 210 kommen wegen der Löschung des Umfahrunskorridors 761 m² und bei der Parzelle 218 487 m² zur Wohnzone 3.

5.13 Wohnzone 3 in „Tganauns“ (Parzelle 441)

Bei Parzelle 441 liegt der Gartensitzplatz in der Landwirtschaftszone. Wie der restliche, bereits überbaute Teil dieser Parzelle wird im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 aufgrund der Nutzung die Teilfläche der Parzelle 441, die zwischen der bestehenden Wohnzone 3 und der neu ausgeschiedenen Gewässerabstandslinie liegt, der Wohnzone 3 zugeteilt.

5.14 Wohnzone 3 in „Tganauns“ (Parzellen 397, 444)

Die Zufahrtsstrasse auf Parzelle 444, die nach bisheriger Planung in der Zone übriges Gemeindegebiet liegt, existiert nicht mehr. In der Folge kann diese Fläche auch der Wohnzone 3 zugeteilt werden.

Die Quartierstrasse zur Parzelle 397 verläuft nur bis zu deren Einfahrt. In der Folge kann die Zone übriges Gemeindegebiet nach der Einfahrt zur Parzelle 397 der Wohnzone 3 zugeteilt werden.

5.15 Wohnzone 3 in „Sarans“ (Parzellen 473, 474 und 475)

Die Parzelle 474 liegt teilweise in der Wohnzone 2. Zusammen mit der Ausscheidung eines Umfahrunskorridors über die Parzellen 474 und 475 im Rahmen der Teilrevision 1997 ist der südwestliche Teil der Parzelle 474 und die vollständige Parzelle 475 der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt worden.

Aufgrund der Löschung des Umfahrunskorridors (siehe Kapitel 7.1) und der Planung eines grossen Überbauungsprojektes möchte die Gemeinde die vollständigen Parzellen 474 und 475 sowie der östliche Teil der Parzelle 473 neu der Wohnzone 3 zuteilen. Die Wohnzone 3 soll bei der Parzelle 473 neu bis zur vorhandenen Gefahrenzone 1 verlaufen.

Aufgrund der Topografie (die Strasse liegt höher als das Gelände), wünscht die Gemeinde, dass das Gebiet der Wohnzone 3 zugeteilt wird, anstatt der Wohnzone 2 wie vor der Erstellung des Umfahrunskorridors. Das ermöglicht den Bau von höheren Gebäuden, die sich bei dieser Topografie trotzdem gut einpassen. Bei der Parzelle 473 kommen neu 569 m², bei 474 529 m² und bei 475 579 m² zur Wohnzone 3 dazu.

Die Erschliessung wird durch einen Tauschvertrag mit Begründung von Grunddienstbarkeiten geregelt.

5.16 Wohnzone 3 und Zone übriges Gemeindegebiet in „Muloin“ (Parzellen 568, 569)

Diese Zonenänderung wird in Kapitel 5.36 bei den Zonenänderungen des übrigen Gemeindegebietes beschrieben.

5.17 Wohnzone für Einheimische in „Pala“ (Parzellen 487, 518)

Die Gemeinde Lantsch/Lenz möchte Wohnraum für Einheimische schaffen. Dies entspricht der Stossrichtung des kantonalen Richtplans für Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung. Auch gemäss Gemeindeleitbild soll eine spezielle Bauzone für die einheimische Bevölkerung zu bezahlbaren Konditionen geschaffen werden und die Bevölkerungszahl soll unter anderem mit günstigem Bauland und bezahlbaren Wohnungen gesteigert werden.

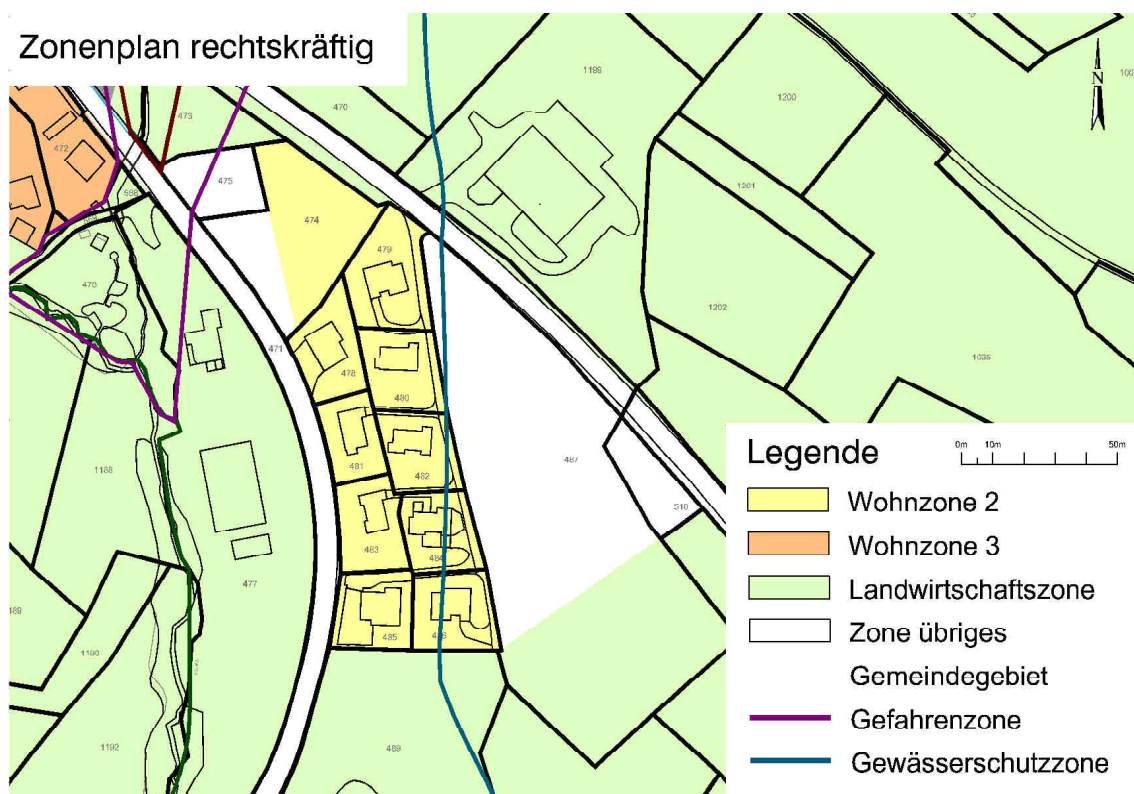


Bild 1: „Pala“, Zonenplan rechtskräftig

Obwohl das Amt für Raumentwicklung mit Stellungnahme vom 27. Mai 2011 eine Wohnzone für Einheimische auf den Parzellen 210 und 218 in „Senna/Surveglias“ bevorzugt (vgl.

Kapitel 2.6), hat sich die Gemeindeversammlung vom 30. August 2011 für den Standort in „Pala“ entschieden (vgl. Kapitel 2.7).

Die Parzelle 518 und der grösste Teil der Parzelle 487 liegen heute im übrigen Gemeindegebiet, das grösstenteils von einer Gewässerschutzzone S3 überlagert wird.

Nun möchte die Gemeinde auf der Parzelle 518 und einem Teil der Parzelle 487 neu eine Wohnzone für Einheimische einrichten. Die betroffenen Parzellenteile sind keine Fruchtflächengebiete. Der südliche Dreiecksförmige Teil des rechtskräftigen übrigen Gemeindegebietes, das für die Wohnzone für Einheimische nicht verwendet wird, soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

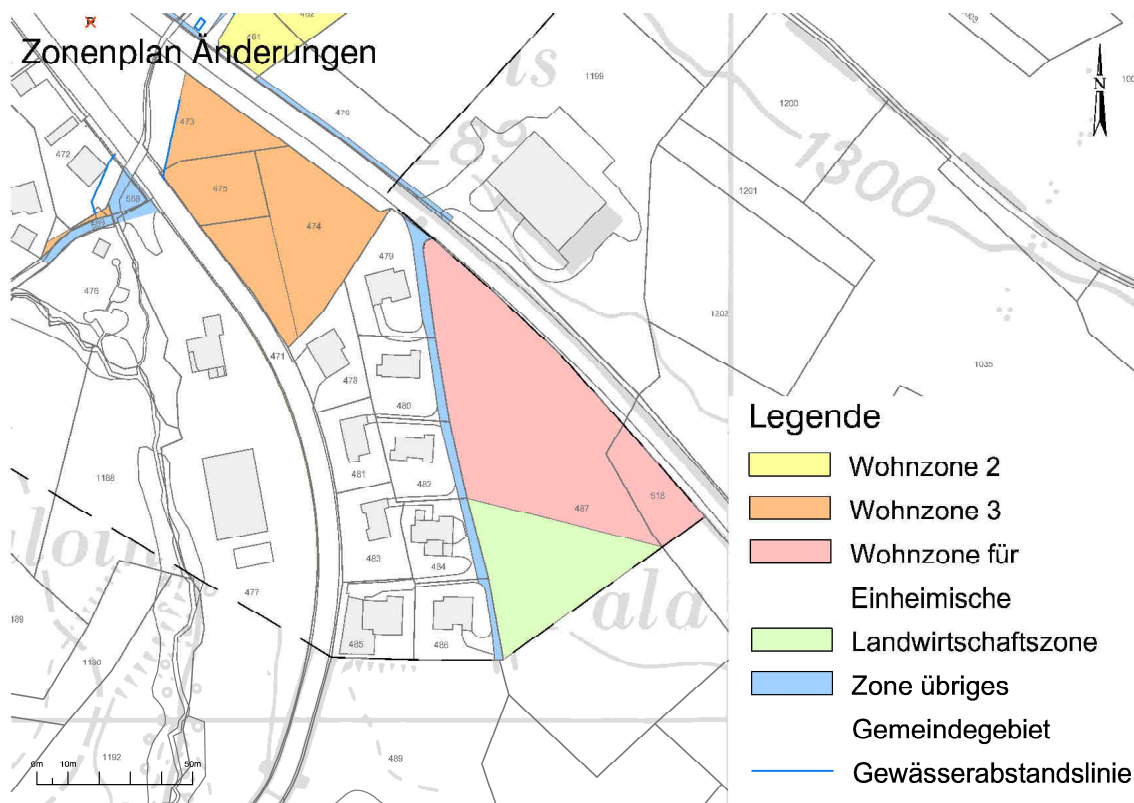


Bild 2: „Pala“, geplante Änderungen im Zonenplan

Für ein Überbauungskonzept sollen 3'983 m² vom übrigen Gemeindegebiet zu einer Wohnzone für Einheimische umgewandelt werden. Für die Überbauung und Erschliessung liegen zwei Entwurfsvarianten vor, die vom Amt für Raumentwicklung Graubünden als zweckmässig beurteilt worden sind. Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wird das Projekt definitiv ausgearbeitet. Dabei müssen die Auflagen für die überlagerte Gewässerschutzzone S3 eingehalten werden. Das heisst, die Strassen müssen zwangsentwässert werden, da eine Entwässerung über die Schulter nicht erlaubt ist und je nach Art des Daches ist eine zwingende Ableitung des Dachwassers notwendig.

Mit zwei Kaufrechtsverträgen ist die Verfügbarkeit des Baulandes gesichert. Die Vertragsentwürfe sind mit den Anregungen und Korrekturen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom 18. Juni 2010 und des Grundbuchamtes Tiefencastel vom 15. Juli 2010 ergänzt worden und liegen unterschriftsreif für die Beurkundung vor und sind den Revisionsunterlagen beigelegt. Die beiden Parteien Erben Jakob Nadig-Ulber für Parzelle 487 und Theodor Simeon für Parzelle 518 sind mit diesen Entwürfen der Kaufrechtsverträge einverstanden.

Interessenten für Parzellen in der geplanten Wohnzone für Einheimische in „Pala“ sind vorhanden.

5.18 Wohn- und Gewerbezone in „La Crausch“ (Parzellen 33, 61, 62, 537)

Die Parzelle 537 liegt zu grossen Teilen in der Wohn- und Gewerbezone und ist vollständig überbaut. Der nördliche Teil dieser Parzelle sowie kleine anliegende Teilflächen auf den Parzellen 61 und 62 liegen in der Zone übriges Gemeindegebiet. Diese Flächen werden im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 entsprechend der effektiven Nutzung der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

Die Zufahrt zur Parzelle 67 und die gewerblich genutzte Fläche der Parzelle 67 liegt zu einem kleinen Teil in der Zone übriges Gemeindegebiet. Diese Fläche wird entsprechend der effektiven Nutzung der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

5.19 Wohn- und Gewerbezone in „Barbatschauns“ (Parzellen 1353, 1355, 1356, 1358)

Im Gebiet „Barbatschauns“ soll die Planung den tatsächlichen Gegebenheiten des rechtskräftigen Quartierplans angepasst werden. Deshalb wird im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 bei den Parzellen 1353, 1355, 1356 und 1358 die Wohn- und Gewerbezone bis zur Parzellengrenze ausgedehnt.

5.20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Foppa“ (Parzelle 704)

Beim bestehenden Parkplatz „Foppa“ stimmt die tatsächliche Parkplatzgrösse nicht mit dem rechtskräftigen Zonenplan überein. Um dies zu korrigieren, möchte die Gemeinde im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen anpassen und gegen Westen um 1'254 m² vergrössern.

Ein Situationsplanchen und die Beschreibung zur Waldfeststellung und Waldabstandslinie sind im Kapitel 6.5 ersichtlich.

5.21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „La Scola“ (Parzelle 266)

Im Gebiet „La Scola“ ist die Parzelle 266 im rechtskräftigen Zonenplan der Dorfzone zugeteilt. Auf dieser Parzelle liegt ein Ökonomiegebäude, das von der Gemeinde genutzt wird. Es wird im Zuge einer Neugestaltung des Schulhausplatzes abgebrochen. In der Folge möchte die Gemeinde im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 die Parzelle 266 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuweisen.

5.22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in „Curzoin“ (verschiedene Parzellen)

Beim Parkplatz gegenüber der Gemeindeverwaltung soll die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der heutigen Nutzung entsprechend auf die Kulturgrenze angepasst werden. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 werden der gesamte Parkplatz und die Einfahrt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

5.23 Landwirtschaftszone in „Fluorins“ (verschiedene Parzellen)

Im Nordosten des Dorfes Lantsch/Lenz, im Gebiet „Fluorins“, ist im rechtskräftigen Zonenplan über verschiedene Parzellen streifenförmig die Zone übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Zudem liegen die südlich davon liegenden Parzellen 196, 198 und 206 ebenfalls teilweise in der Zone übriges Gemeindegebiet. Diese Teilflächen sind anlässlich der Teilrevision 1997 ausgeschieden worden (Um- bzw. Auszonung). Die Gemeinde möchte diese Flächen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 entsprechend der effektiven Nutzung neu der Landwirtschaftszone zuteilen.

5.24 Landwirtschaftszone in „Buartga“ (Parzelle 147)

Ein Teil der Parzelle 147 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone 2 zugewiesen. Aufgrund der kleinen Grösse der Wohnzone 2 auf der Parzelle 147 (473 m²) kann diese Fläche baulich nicht genutzt werden. Demzufolge wird im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 die ganze Parzelle 147 der Landwirtschaftszone zugeteilt.

5.25 Landwirtschaftszone in „Tgaglias digl Asen“ (Parzelle 397)

Die Erschliessungsstrasse zur Parzelle 397 endet unmittelbar nach der Einfahrt zur entsprechenden Liegenschaft. In Anlehnung an die Aussagen, die bereits im Zusammenhang mit der Änderung der Wohnzone 3 im gleichen Gebiet (vgl. Kap. 5.14) gemacht worden sind, soll auch die Zone übriges Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone aufgrund der effektiven Nutzung der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

5.26 Landwirtschaftszone und Zone übriges Gemeindegebiet in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Um das neue Betriebsgebäude beim Golfplatz sind Teile des Parkplatzes und der Zufahrt der Forstwirtschaftszone zugeteilt, obwohl die Nutzung dieser Flächen einer anderen entspricht. Im Bereich des Parkplatzes im Wald ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden, deren Lage nicht mehr der Wirklichkeit entspricht. Auch der Überbauungsperimeter Golfzone soll der tatsächlichen Situation angepasst werden.

Zusammen mit dem Regionalforstingenieur, Herr Bruno Roussette, ist im Jahre 2005 in diesem Gebiet eine Waldfeststellung erfolgt. Die verflochtenen dynamischen Waldgrenzen sind vermessen, der entsprechende Situationsplan erstellt und durch den zuständigen Regionalforstingenieur geprüft und für in Ordnung befunden worden.

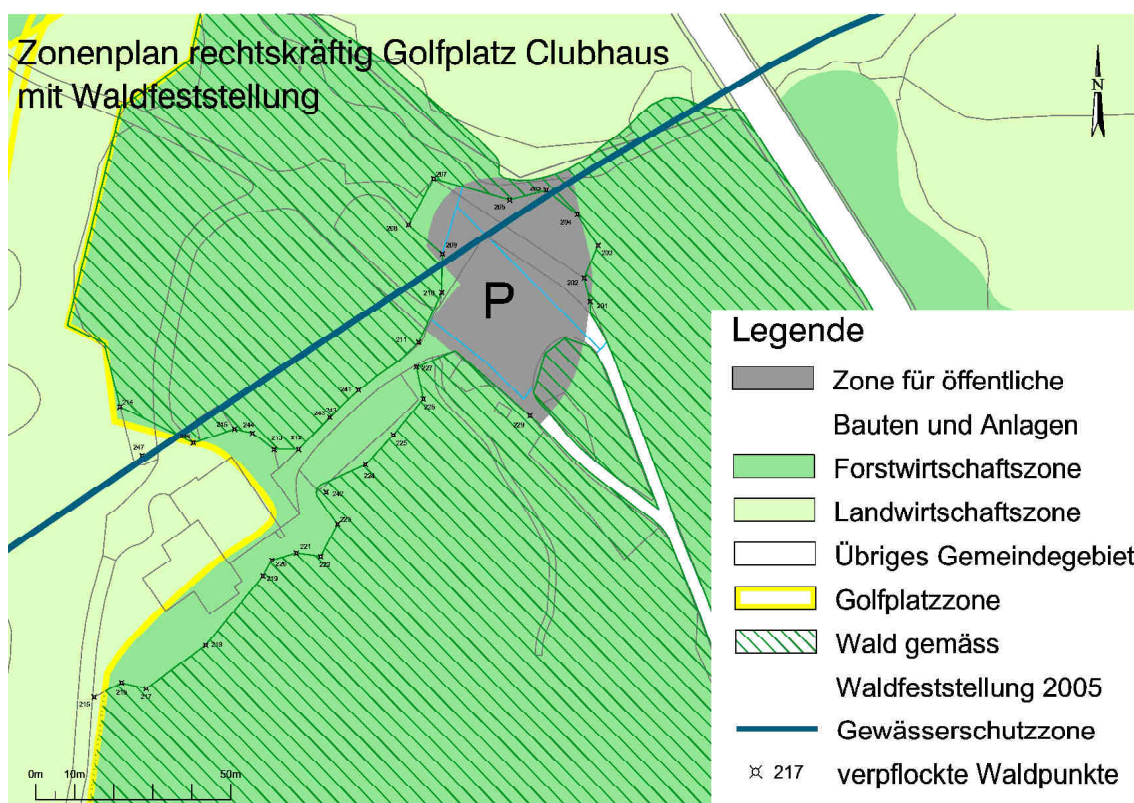


Bild 3: Golfplatz Clubhaus, Zonenplan rechtskräftig mit Waldfeststellung

Für den Ausbau der Parkplatzfläche und den Containerplatz ist im Juli/August 2008 ein Baugesuch für Bauten ausserhalb der Bauzone der Gemeinde eingereicht worden, das mit Schreiben vom 23. März 2009 bewilligt worden ist.

Ursprünglich ist geplant gewesen, die bestehende Zone für Bauten und Anlagen an die Parkplätze anzupassen. Es macht aber keinen Sinn die bestehende (Bau-)Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den Parkplätzen anzupassen und gleichzeitig ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen. Das Amt für

Raumentwicklung Graubünden hat deshalb bei der Vorprüfung empfohlen, auf die Festlegung einer solchen Zone in diesem Gebiet zu verzichten, da es sich nur um eine Punktbauzone handelt. Zudem ist empfohlen worden, die Parkplätze im Generellen Erschliessungsplan nur mit einem Symbol P zu bezeichnen, welches eine gewisse Flexibilität bezüglich der Grösse der Parkieranlage zulässt.

Die Empfehlungen des Amtes für Raumplanung Graubünden werden vollständig umgesetzt und gemäss telefonischer Besprechung mit Frau Spescha vom Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 22. September 2009 kann die Zonenplanrevision wie nachfolgend beschrieben durchgeführt werden:

Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 wird die Landwirtschaftszone um das neue Betriebsgebäude erweitert. Ebenso werden die überlagerte Golfplatzzone und der Überbauungsperimeter an die Waldfeststellung angepasst. Im Bereich der beiden Parkplätze und der Zufahrt wird die Forstwirtschaftszone an den effektiven Zustand angepasst, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelöscht und dafür eine Zone übriges Gemeindegebiet eingeführt. Die beiden Parkierungsflächen werden im Generellen Erschliessungsplan mit einem Symbol P versehen, welches eine gewisse Flexibilität bezüglich der Grösse der Parkieranlage zulässt.

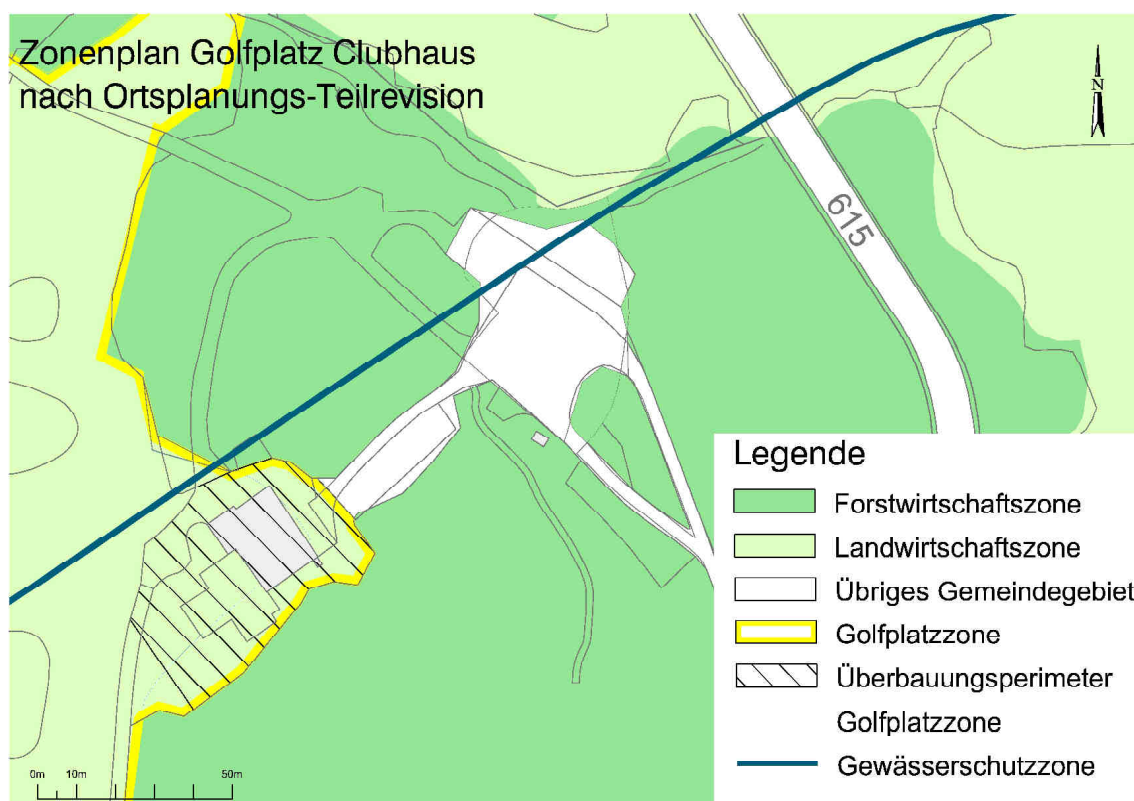


Bild 4: Golfplatz beim Clubhaus, Zonenplan nach Ortsplanungs-Teilrevision

5.27 Landwirtschaftszone in „Soarts“ (beim Betriebsgebäude Parzelle 1402)

Das Gebiet um die Betriebsgebäude (Materialmagazine) des Golfclubs Lenzerheide ist der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Mit dem Regionalforstingenieur, Herr Bruno Roussette, ist bei einer Waldfeststellung im Jahr 2005 vereinbart worden, dass im Zonen- und Generalen Gestaltungsplan 1:5'000 bei der Parzelle 1402 das Gebiet um die Betriebsgebäude des Golfclubs Lenzerheide der Landwirtschaftszone zugeteilt wird. Die überlagerte Golfplatzzone wird ebenfalls an die neue Linienführung der Landwirtschaftszone angepasst.

5.28 Landwirtschaftszone in „Pala“ (Parzelle 487)

Diese Änderung ist im Kapitel 5.17 (Wohnzone für Einheimische in „Pala“) beschrieben.

5.29 Land- und Forstwirtschaftszone in „Sozas“ (verschiedene Parzellen)

Im Gebiet des Campingplatzes „Sozas“ stimmt die tatsächliche Campingnutzung nicht mit der überlagerten Campingzone überein. Zudem ist ein bewaldetes Teilgebiet beim Bächlein der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Der Zonenplan soll nun der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Im Zonen- und Generalen Gestaltungsplan 1:5'000 wird deshalb in Absprache mit dem Regionalforstingenieur, Herr Bruno Roussette, die Forstwirtschaftszone bis zum Wegrand erweitert, ein kleines Teilstück aus der Forstwirtschaftszone der Landwirtschaftszone zugewiesen und die der Landwirtschaftszone überlagerte Campingzone der effektiven Nutzung (Standorte der statischen Wohnwagen und entsprechender Anbauten) angepasst. Ein Erschliessungskonzept für alle Ver- und Entsorgungsmedien liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden möchte gemäss Vorprüfungsbericht, dass die beiden Campingplätze auf dem Gemeindegebiet von Lantsch/Lenz zusammengelegt werden und der Campingplatz in „Sozas“ aufgehoben wird.

Die Gemeinde hingegen möchte den Campingplatz in „Sozas“ beibehalten. Sie hat dies auch bereits im vorliegenden, total revidierten Baugesetz so festgehalten. Die Gemeinde unterstützt den Campingplatz in „Sozas“. Dieser Campingplatz entspricht einem Bedürfnis. Er kann auch nicht mit dem Campingplatz bei San Cassian zusammengelegt werden, da dort wegen dem Wald, der Weide, der schützenswerten Kirche und der Kantonsstrasse keine Erweiterung möglich ist.

Die Gemeinde möchte deshalb die geplanten Anpassungen der Land-, Forstwirtschafts- und überlagerten Campingzone durchführen.

5.30 Forstwirtschaftszone in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.26 dieses Berichtes.

5.31 Forstwirtschaftszone in „Soarts“ (beim Betriebsgebäude Parzelle 1402)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.27 dieses Berichtes.

5.32 Forstwirtschaftszone in „Don Bosco“ (Parzelle 1401)

Beim Ferienlager „Don Bosco“ entspricht die Forstwirtschaftszone nicht der effektiven Nutzung bzw. der mit Beschluss des Kleinen Rates des Kantons Graubünden vom 11. Juni 1960 zugesprochenen überbaubaren Fläche von 2'880 m². In Absprache mit dem Regionalforstingenieur, Herr Bruno Roussette, soll dies durch einen Abtausch der Forstwirtschaftszone mit der Zone übriges Gemeindegebiet im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 im Rahmen dieser Teilrevision angepasst werden.

5.33 Forstwirtschaftszone im Camping „Sozas“ (verschiedene Parzellen)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.28 dieses Berichtes.

5.34 Materialablagerungszone in Bual (Parzelle 1403)

In „Bual“ hat die Gemeinde eine Deponie für sauberes Erdmaterial betrieben. Da das Ablagerungsvolumen ausgeschöpft ist und das Deponieprojekt beendet ist, möchte die Gemeinde diese Materialablagerungszone im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 löschen.

5.35 Strassen in Zone übriges Gemeindegebiet (div. Parzellen)

Gemäss den Grundsätzen dieser Ortsplanungs-Teilrevision werden die Strassen der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

5.36 Zone übriges Gemeindegebiet in „Muloin“ (Parzellen 568 und 569)

Die Erschliessungsstrasse zur Parzelle 452 im Gebiet „Muloin“ ist im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Entsprechend einer neuen Ausparzellierung und der Nutzung soll im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 im Gebiet „Muloin“ die Erschliessungsstrasse auf den Parzellen 569 und 568 und ein Teil des Gewässers auf der Parzelle 568 der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen werden.

Die Gemeinde hat ursprünglich den ganzen Bereich des Weges, des Baches und den Teil nördlich des Weges bis zur Parzellengrenze dem übrigen Gemeindegebiet zuteilen wollen. Im Vorprüfungsbericht vom 3. März 2009 heisst es jedoch, dass im Gebiet „Muloin“ das übrige Gemeindegebiet auf die Strasse und das Gewässer zu begrenzen ist. Deshalb wird darauf verzichtet, die dreiecksförmige Parkfläche zwischen den Parzellen 452 und 472 dem

übrigen Gemeindegebiet zuzuteilen. Dieses Dreieck verbleibt wie bisher in der Wohnzone 3. Die restlichen Teilstücke werden verkehrstechnisch genutzt und gehören wie oben beschrieben in die Zone übriges Gemeindegebiet.

5.37 Zone übriges Gemeindegebiet in „Curzoin Grond“ (verschiedene Parzellen)

Bei der Einmündung der Strasse nach Brienz/Brinzauls ist eine Gehweganlage entlang der kantonalen Verbindungsstrasse geplant. Um die Zonenplanung für die geplante Gehweganlage vorzubereiten, wird ein entsprechender Streifen entlang der kantonalen Verbindungsstrasse der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

5.38 Zone übriges Gemeindegebiet in „Buartga/Seala“ (verschiedene Parzellen)

Die Erschliessungsstrasse bzw. der Wirtschaftsweg im Gebiet „Buartga/Seala“ ist der Wohnzone 2 zugeteilt. Diese Strassenfläche soll entsprechend Nutzung der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt werden.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass diese Änderung durchgeführt werden kann, sofern nur die Strasse im Baugebiet und nicht wie ursprünglich geplant auch in den Parzellen 147 und 97 der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt wird. Dies wird berücksichtigt, und das Strassengebiet in den Parzellen 153, 181, 152 und 150 wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

5.39 Zone übriges Gemeindegebiet in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.26 dieses Berichtes.

5.40 Zone übriges Gemeindegebiet in „Don Bosco“ (Parzelle 1401)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.32 dieses Berichtes.

5.41 Zone für künftige bauliche Nutzung in „Barbatschauns“ (verschiedene Parzellen)

Im Nordosten des Dorfes Lantsch/Lenz ist im Gebiet „Barbatschauns“ eine Wohnzone 2, 2. Etappe, ausgeschieden. Diese soll im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 entsprechend übergeordneter Rechtssprechung der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt werden.

5.42 Landschaftsschutzzone in „Tgeasa Rotta“ (Parzellen 285, 333, 334)

Teile der Parzellen 285 und 334 und die ganze Parzelle 333 sind der überlagerten Landschaftsschutzzone zugeteilt. Die effektive Nutzung (intensiv genutzter Garten mit Gartenhaus) dieser Parzellen entspricht jedoch nicht dem Zweck einer Landschaftsschutzzone. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wird deshalb die Landschaftsschutzzone im Gebiet „Tgeasa Rotta“ verkleinert. Die Parzellen 285, 334 und der Nordteil der Parzelle 333 sollen aus der Landschaftsschutzzone entlassen werden.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass diese Änderung wie geplant durchgeführt werden kann. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für allfällige Bauvorhaben wie Gartenhäuser im Garten in der Landwirtschaftszone keine Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) erteilt werden können.

5.43 Überlagerte Naturschutzzonen

Im Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass die inventarisierten Objekte, insbesondere die Flachmoore und Trockenstandorte, öffentlich-rechtlich zu sichern sind. Dies sieht die Gemeinde auch und möchte deshalb bei der nächsten Totalrevision der Ortsplanung, die in einem Zeithorizont von zehn Jahren stattfinden wird, die Naturschutzzonen in die Planung einführen. Dieses Vorgehen ist mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden so zu Beginn der Planung vorbesprochen und an der Besprechung vom 18. August 2009 mit Frau Spescha vom Amt für Raumentwicklung Graubünden bestätigt worden.

5.44 Campingzone in „Sozas“

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.28 dieses Berichtes.

5.45 Golfplatzzone in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.26 dieses Berichtes.

5.46 Zonenänderungen kleiner als 1 m² (verschiedene Parzellen)

Der rechtskräftige Zonenplan ist digitalisiert worden. Bei den digitalen Daten sind am Bildschirm bei der Ortsplanungsrevision einige geometrische Fehler festgestellt worden, die im Rahmen dieser Revision bereinigt werden sollen. Dabei handelt es sich um Flächen, die kleiner als 1 m² sind, aber in den Daten als Differenz ersichtlich sind.

Folgende kleine Flächen werden im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und 1:5'000 angepasst:

Parz.-Nr.	Revidierte Zone	Rechtskräftige Zone
267	ZöBA, nordwestlich bei Kurve	übriges Gemeindegebiet
428	Dorfzone, an Grenze zu Strassenparzelle 456	übriges Gemeindegebiet
444	Wohnzone 3	übriges Gemeindegebiet
444	übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 3
145	Wohnzone 2, westlich, bei Grenze (Kurve) zu Strassenparzelle 102	übriges Gemeindegebiet
979 (Strasse)	übriges Gemeindegebiet, bei Parzelle 980, nördlich (Kurve)	Landwirtschaftszone
630 (bei Strasse)	übriges Gemeindegebiet, mehrere kleine Anpassungen an die Bodenbedeckung (Strasse)	Forstwirtschaftszone
335	Dorfzone, Ecke nordwestlich	übriges Gemeindegebiet

Tabelle 6: Zonenänderungen kleiner als 1 m²

6 Gestaltung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision ist eine Teilrevision. Bei der nächsten Totalrevision der Ortsplanung, die in einem Zeithorizont von zehn Jahren stattfinden wird, sollen gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden folgende grundsätzlichen Elemente in die Gestaltungsplanung eingeführt werden:

- Die Gemeinde Lantsch/Lenz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Zusammen mit der Denkmalpflege soll eine Siedlungsanalyse mit Bestandesaufnahme, Überprüfung und Festlegung der wertvollen und zu schützenden Bauten und Anlagen erstellt werden.
- Es ist zu überprüfen, ob für den Ortsteil Dorfzone ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung eingeführt werden soll. Dieser Bereich wäre im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen und im Baugesetz zu verankern.
- Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte sind im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen.

6.1 Wertvolle Bauten und Anlagen, alte Trafostation in „La Scola“ (Parzelle 403)

Auf der Parzelle 403, die im Eigentum der Politischen Gemeinde ist, steht ein alter Transformatoren-Turm. Der charakteristische Turm, der früher als Transformatoren-Station diente, prägt das Dorfbild und ist einer der seltenen Zeugen der frühen Elektrifizierung. Dieses Bauwerk auf der Parzelle 403 soll deshalb im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 neu den wertvollen Bauten und Anlagen zugeteilt werden.

6.2 Parkierung (diverse Parzellen)

In den rechtskräftigen Zonen- und Gestaltungsplänen 1:2'000 und 1:5'000 fehlen einige Parkierungssignaturen, andere sind eingetragen, die heute nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Gemäss Vorprüfung sollen Parkierungen entweder im Generellen Erschliessungsplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden, nicht aber in beiden. Dem wird entsprochen, indem die Parkierungen im Generellen Gestaltungsplan gelöscht und nur noch in den Erschliessungsplänen dargestellt werden (vgl. auch Kap. 7.8).

6.3 Überbauungsperimeter in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.26 dieses Berichtes.

6.4 Waldfeststellung in „Soarts aintadem“ (Parzelle 630)

Die entsprechenden Ausführungen zu diesem Revisionspunkt finden sich im Kapitel 5.26 dieses Berichtes.

6.5 Waldfeststellung und Waldabstandslinie in „Foppa“ (Parzelle 704)

In „Foppa“ ist eine neue Pump- und Transformerstation notwendig für die Stromversorgung der neuen Beschneigungsanlage und für die Steigerung der Stromnetzicherheit. Dafür ist vom Regionalforstingenieur, Herr Chr. Barandun vom Amt für Wald und Naturgefahren der Region Mittellbünden, beim Parkplatz „Foppa“ die statische Waldgrenze überprüft und neu festgelegt worden. Für die Pump- und Transformerstation wird eine Waldabstandslinie eingeführt. Diese Änderungen und die unter Kapitel 5.20 beschriebene Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Jahr 2011 in die Planung eingeflossen und sind von der Gemeindeversammlung am 30. August 2011 genehmigt worden.

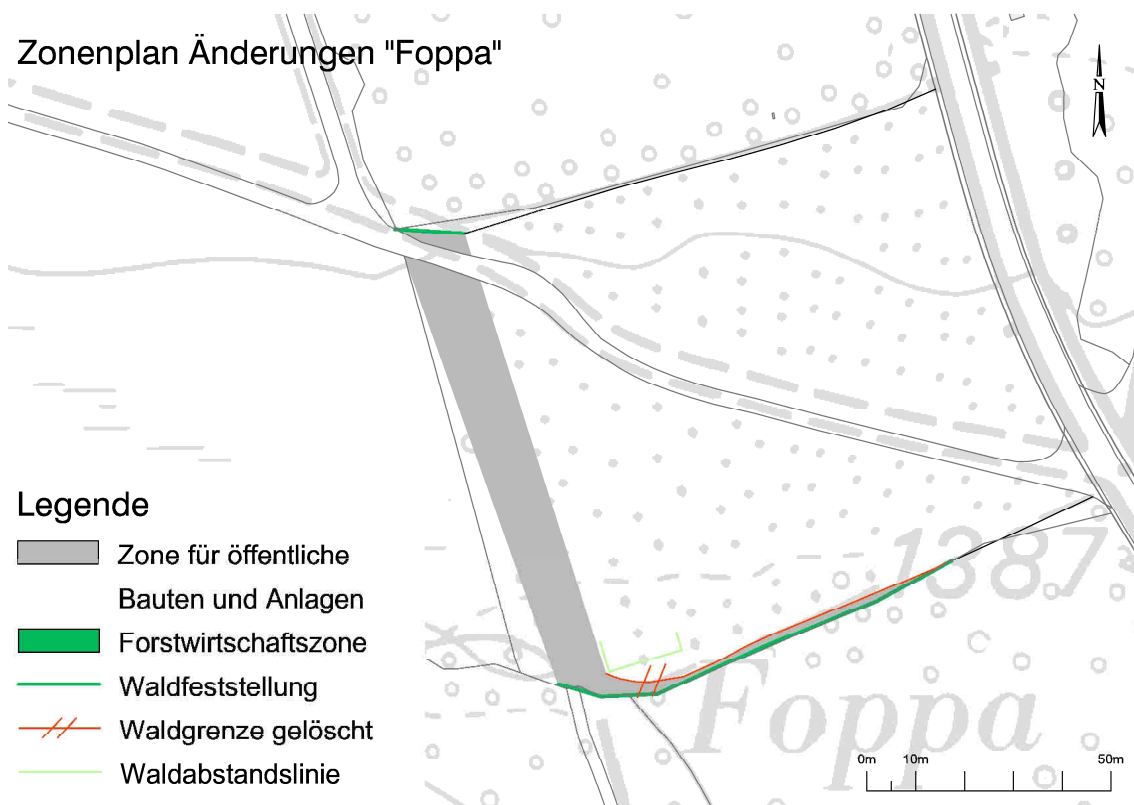


Bild 5: „Foppa“, Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Waldfeststellung und Waldabstandslinie

6.6 Gewässerabstandslinien

Gemäss Art. 78 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 1. November 2005 beträgt der Gewässerabstand zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferbö-

schung in der Bauzone grundsätzlich 10 m und ausserhalb der Bauzone 20 m. Die zuständige Behörde kann gemäss dem Merkblatt für die Festlegung von Gewässerabstandslinien und Vorgehen bei Unterschreitungen nach Anhören des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) bei Vorliegen besonderer Umstände, Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Gemeinde möchte von diesem Recht Gebrauch machen und im Rahmen der Nutzungsplanung Gewässerabstandslinien festlegen. Da in Lantsch/Lenz viele Gebäude sehr nahe am Bach liegen, möchte die Gemeinde im Baugebiet eine Gewässerabstandslinie von 5 m einführen und ausserhalb des Baugebietes 10 m. Da wegen den umfassenden Hochwasserschutzmassnahmen nördlich des Dorfes, die vor einigen Jahren gebaut wurden, keine Hochwassergefährdung mehr besteht und keine ökologischen Einschränkungen zu erwarten sind, rechtfertigt die Sicherung des Bestandes (Wiederaufbau in gleicher Grösse am gleichen Ort) eine solche Massnahme. Würde keine solche Gewässerabstandslinie eingeführt, wären einige Parzellen in der Nutzung stark eingeschränkt, da sie nicht mehr überbaubar wären.

Bei den bestehenden Häusern, die näher als 5 m am Gewässerrand liegen, soll die Gewässerschutzlinie um die näher liegenden Gebäudeecken bzw. -fassaden gezogen werden. Der Unterhalt des Gewässers bleibt trotzdem problemlos möglich.

Alle Anregungen aus der Vorprüfung werden in den Planungsunterlagen berücksichtigt, so dass der Gewässerkorridor mindestens 10 m beträgt (Parzelle 70), Gewässerabstände unter 5 m auf der gegenüberliegenden Seite kompensiert werden (Parzelle 69), bei nicht standortgebundenen Gebäuden ausserhalb der Bauzone keine Gewässerabstandslinien eingetragen sind (Parzelle 191, 476) und bei eingedohnten Gewässern ein durchgängiger Gewässerkorridor von 10 m abgegrenzt ist.

7 Erschliessung

7.1 Umfahrungsstrasse (verschiedene Parzellen)

In den Planunterlagen ist ein Freihaltetrassee für die Umfahrungsstrasse eingetragen. Die Gemeinde hat bereits im Rahmen der Teilrevision 2002 entschieden, keine Umfahrung zu realisieren, sondern innerorts die Strasse auszubauen. Die Löschung des Umfahrungskorridors ist damals nur im revidierten Teilgebiet „Barbatschauns“ erfolgt. Nun möchte die Gemeinde das Freihaltetrassee für eine Umfahrungsstrasse im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und 1:5'000 bzw. im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 definitiv auf der ganzen Länge löschen.

7.2 Sammel- und Erschliessungsstrassen (verschiedene Parzellen)

Diverse öffentliche Sammel- und Erschliessungsstrassen sind im Erschliessungsplan nicht eingetragen. Die Gemeinde möchte dies im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 korrigieren und die Plangrundlagen den effektiven Tatsachen anpassen.

7.3 Wirtschaftswege (verschiedene Parzellen)

Diverse Wirtschaftswege sind im Erschliessungsplan nicht eingetragen. Die Gemeinde möchte dies im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 korrigieren und die Plangrundlagen den effektiven Tatsachen anpassen.

Der Wirtschaftsweg zur Parzelle 798 in „Sot Baselgias“ wird seit langem für die Bewirtschaftung der verschiedenen Wiesen und des Bienenhauses auf der Parzelle 798 benutzt. Die Gemeinde wünscht, dass dieser öffentliche Weg als Wirtschaftsweg ausgeschieden wird und dadurch die Plangrundlagen den effektiven Gegebenheiten angepasst werden. Gemäss Besprechung vom 22. September 2009 mit Herrn Güttinger vom Amt für Natur und Umwelt wird der Weg nur bis zum Beginn der Parzelle 811 und bis und mit Parzelle 791 im Generellen Erschliessungsplan 1: 5'000 eingetragen und nicht wie ursprünglich geplant bis zum Bienenhaus. Damit werden die vom Bund inventarisierten Trockenstandorte auf den Parzellen 797, 798 und 811 nicht beeinträchtigt und die Anweisungen im Vorprüfungsbericht berücksichtigt. Somit müssen keine Ersatzmassnahmen getätigt werden.

7.4 Fuss- und Wanderwege (verschiedene Parzellen)

Für die Gemeinde Lantsch/Lenz existiert eine Fuss- und Wanderwegausscheidung durch die BAW, die mit der Digitalisierung des Erschliessungsplans bereits übernommen worden ist. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 soll nun mit den noch fehlenden zwei Fuss- und Wanderwegen in „Barbatschauns“ und „Curzoin“ (Parzelle 329) aktualisiert werden.

7.5 Gelöschte Erschliessungsstrassen, Wirtschaftswege oder Fuss- und Wanderwege

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 sind einige Strassen und Wege eingetragen, die heute nicht mehr vorhanden sind. Um die Plangrundlagen den effektiven Gegebenheiten anzupassen, sollen im revidierten Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 nicht mehr vorhandene Strassen und Wege gelöscht werden.

7.6 Radwege (Mountainbike)

Gemäss der Anordnung aus der Vorprüfung werden im revidierten Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 die offiziell signalisierten Radwege (Mountainbike) wie beispielsweise die nationale Route Nr. 1 eingetragen.



Bild 6: Mountainbike-Routen

7.7 Winterwanderwege

Um die Plangrundlagen den effektiven Gegebenheiten anzupassen werden auf Anregung der Gemeinde die offiziell signalisierten Winterwanderwege erfasst und im revidierten Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 eingetragen.



Bild 7: Winterwanderwege

7.8 Parkierung (verschiedene Parzellen)

Um den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und 1:5'000 den aktuellen Gegebenheiten anzupassen, müssen einige Parkierungssignaturen eingefügt, andere gelöscht werden. Wie bei der Vorprüfung empfohlen, werden neu die Parkierungen nur noch in den Generellen Erschliessungsplänen dargestellt, in den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen nicht mehr. Damit werden Doppelinformationen vermieden.

7.9 Bushaltestelle in „Curzoin“ (Parzelle 69)

Für den Ausbau der Kantonsstrasse innerorts wird im Gebiet „Curzoin“ im Herbst 2011 oder Frühjahr 2012 eine neue Bushaltestelle errichtet. Diese soll bereits im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 eingetragen werden.

7.10 Werkleitungen und Trafostation in „Barbatschauns“ (verschiedene Parzellen)

Im Rahmen der ausgeführten Quartierserschliessung sind im Gebiet „Barbatschauns“ verschiedene Werkleitungen und auf Parzelle 199 eine neue Transformatoren-Station erstellt worden. Um die Plangrundlagen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen, sollen diese

ausgeführten Erschliessungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 aufgenommen werden.

8 Schlussfolgerung

Die vorliegende Teilrevision ganzes Gemeindegebiet passt den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 und das Baugesetz den aktuellen Gegebenheiten, den Erfordernissen und den Absichten der Gemeinde an.

Damit können die Planungsmittel aktualisiert und für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Lantsch/Lenz vorbereitet werden.



M. Disch, dipl. Ingenieurin ETH

F. Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA