

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

15. Januar 2013

Mitgeteilt den

16. Januar 2013

Protokoll Nr.

28

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Lantsch/Lenz beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. März 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 12, 15, 30a und 38)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Lantsch/Lenz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Gestaltungsgrundsätze „Teilrevision Tschividains“ vom 28. März 2012
- Situation Waldfeststellung 1:500 Teilrevision Tschividains vom 1. April 2011
- 17 Vereinbarungen über Verfahren und Kosten vom 28. Juni 2011 zwischen der Gemeinde Lantsch/Lenz, dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem jeweiligen Eigentümer
- 17 BAB-Gesuche vom 1. Februar 2012 (Anträge der Gemeinde vom 13. Februar 2012) mit je insbesondere folgenden Dokumenten:
 - Baugesuchsformular BAB
 - Ausführungs- und Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lantsch/Lenz, dem ARE und dem Eigentümer
 - Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung der betroffenen Parzelle und Gebäude, bestehend aus einem Beschrieb sowie einem Plan 1:100

- BAB-Bewilligung vom 12. Juni 2012
- Muster „Dienstbarkeitsvertrag“ zwischen der Gemeinde Lantsch/Lenz und den Eigentümern (Stand 17. Januar 2012)

Das ARE verfasste mit Datum vom 10. Januar 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. März 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 14. Juni 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die beiden Gebäudegruppen der Maiensässsiedlung „Tschividains“ sollen als wertvolle Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden. Um die Erhaltung der Gebäudeensemble und der weiteren Umgebung sicherzustellen, werden die 17 Gebäude unter Schutz gestellt und mit einer Unterhaltspflicht belegt. Die Umgebung der Maiensässsiedlung wird mit einer Landschaftsschutzzone geschützt. Für Umbauten und Erneuerungen der Gebäude sind der Generelle Gestaltungsplan, die „Gestaltungsgrundsätze Teilrevision Tschividains“ und die pro Parzelle erarbeiteten „Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung“ einzuhalten. Durch die Pflicht zur Beseitigung von Störelementen wird eine gestalterische Rückkehr zum ursprünglichen Zustand sichergestellt. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde zwischen der Gemeinde Lantsch/Lenz, dem ARE und den Eigentümern der Gebäude in Tschividains eine kooperative Planung im Sinne von Art. 4 KRG vereinbart, in welcher die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung einen integrierenden Bestandteil bildet.

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 Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Tschividains mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Mittelbünden übereinstimmt.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Kooperative Planung****1. Übersicht**

Am 28. Juni 2011 haben sämtliche Eigentümer der von der vorliegenden Planung betroffenen 17 Gebäude in Tschividains mit der Gemeinde Lantsch/Lenz und dem ARE eine Vereinbarung über das Verfahren und Kosten für die kooperative Planung „Tschividains“ abgeschlossen. Die dabei vorgesehenen „Gestaltungsgrundsätze Tschividains“ vom 21. Juni 2011 und Baugesetzesbestimmung (Art. 30a BauG) bildeten einen integrierenden Bestandteil der Vereinbarung. Die kooperative Planung im Sinne von Art. 4 KRG umfasst zudem folgende Elemente:

- Teilrevision der Ortsplanung Tschividains (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan)
- 17 BAB-Gesuche für die einzelnen Bauten mit je einer Ausführungs- und Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lantsch/Lenz, dem ARE und dem Eigentümer sowie Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung der betroffenen Parzelle und Gebäude, bestehend aus einem Beschrieb sowie einem Plan 1:100
- Unterschutzstellung nach Art. 83 Abs. 3 i.V.m. Art. 22 i.V.m. Art. 43 KRG
- Wiederherstellung nach Art. 94 f. KRG

2. Teilrevision der Ortsplanung Tschividains

Im Rahmen der kooperativen Planung hat die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung eingeleitet und somit die notwendigen nutzungsplanerischen Festlegungen zum Erhalt des Gebäudeensembles und der Umgebung vollzogen. Mit der Zonenzuweisung hat die Gemeindeversammlung am 28. März 2012 die Unterschutzstellung der betroffenen Gebäude im Sinne von Art. 83 Abs. 3 und Art. 43 KRG beschlossen.

Die Zone Tschividains beinhaltet die einzelnen Gebäude mit ihrer näheren Umgebung und wird mit einem eigenen Baugesetz-Artikel geregelt. Für Umbauten und Erneuerungen gelten speziell für die Zone Tschividains erarbeitete „Gestaltungsgrundsätze Tschividains“ (Pablo Horváth, 21. Juni 2011). Zudem regelt das Baugesetz die Beseitigung von Störelementen innert vorgegebener Frist und sieht im Bedarfsfall eine Ersatzvornahme durch die Gemeinde vor.

3. BAB-Gesuche

Am 1. Februar 2012 wurden 17 Baugesuche an die Gemeinde Lantsch/Lenz eingereicht, welche den Erhalt und die vollständige Zweckänderung der schützenswerten Gebäude in Tschividains beinhalteten. Ebenfalls Bestandteil dieser Baugesuche bildeten Wiederherstellungsmassnahmen, die für jedes Gebäude in spezifischen „Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung“ innerhalb von 2 bzw. 7 Jahren zu erfolgen haben. Alle Eigentümer unterzeichneten eine „Ausführungs- und Nutzungsvereinbarung“, mit welcher sie sich erneut bereit erklärten, sich an der kooperativen Planung mit den oben erwähnten Elementen zu beteiligen.

Die Baubehörde leitete diese Baugesuche am 13. Februar 2012 mit Antrag auf Zustimmung ans ARE weiter. Am 12. Juni 2012 wurden die BAB-Bewilligungen für die 17 Baugesuche mit generellen Auflagen betreffend Baubeginn, Bauausführung der Sanierungselemente, Bewirtschaftung sowie Auflagen zum Umweltschutz und zur Behandlung der Bauabfälle, des Abwassers und des Aushubmaterials erteilt. Dabei wurde die rechtskräftige Genehmigung der Ortsplanungsrevision Tschividains durch die Regierung vorbehalten.

4. Monitoring

Die kooperative Planung sieht unter anderem eine Wiederherstellung nach Art. 94 f. KRG vor. Um die Gemeinde in dieser Aufgabe zu unterstützen, erachtet es die Regierung im Licht der bisherigen Entwicklung als angezeigt, ein Monitoring mit Zwischenberichterstattung einzuführen. Das „Controlling“ obliegt der Gemeinde (Art. 94 f. KRG).

Die Gemeinde wird ersucht, umgehend mit dem ARE Kontakt aufzunehmen, um die Details des Monitorings abzusprechen. Die bisherige Zusammenarbeit von Gemeinde und ARE soll in diesem Sinne bis zum Abschluss der Sanierungsmassnahmen, spätestens in 7 Jahren, weitergeführt werden.

E.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 28. März 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 12, 15, 30a und 38) gibt zu keinen Bemerkungen; sie kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Teilrevision Tschividains ein formeller Mangel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 14. November 2012 wurde die Gemeinde Lantsch/Lenz darüber informiert. Die Gemeinde Lantsch/Lenz stimmte mit Schreiben vom 15. November 2012 der Behebung des formellen Mangels in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungs-

plans 1:1000 Teilrevision Tschividains zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Teilrevision Tschividains vorzunehmen.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains, beide vom 28. März 2012, zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Verfahrensbeteiligung von Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USOs) Bündner Heimatschutz, Pro Natura Graubünden, WWF Graubünden und die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz haben sich beim ARE ordnungsgemäss angemeldet und die Akten eingesehen.

Mit Schreiben vom 5. August 2012 an die Regierung verzichteten die genannten USOs darauf, zur vorliegenden Ortsplanungsteilrevision eine Stellungnahme einzureichen. Damit haben die USOs ihr Recht auf eine Anfechtung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung an das Verwaltungsgericht verwirkt.

2. Bemerkungen der USOs zur vorliegenden Planung

Das erwähnte Schreiben vom 5. August 2012 beinhaltet nicht bloss eine Erklärung zum Verzicht auf die Einreichung einer Stellungnahme, sondern auch eine Kritik zur

vorliegenden Planung Tschividains. Wegen der speziellen Planungsgeschichte und -situation rechtfertigt es sich, darauf einzutreten.

Die USOs erwarten im Wesentlichen eine strikte Umsetzung der vorgesehenen ortsplanerischen Regelungen und die fristgerechte Umsetzung der Auflagen der BAB-Bewilligungen. Es müsse zudem gewährleistet sein, dass die erreichte Verbesserung der Situation in der Zone Tschividains langfristig gesichert bleibe und nicht wieder schleichend durch illegale Bautätigkeiten unterlaufen werde. Die USOs weisen weiter darauf hin, dass sie nicht damit einverstanden seien, dass unrechtmässige Umnutzungen von Ställen nachträglich mit Sondernutzungszonen legalisiert würden. Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen sollen auch weiterhin nur in Ausnahmefällen zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Von der Regierung werde schliesslich eine klare Haltung zum Sonderfall Tschividains dahingehend erwartet, dass dieser keinesfalls als Präjudiz für weitere Legalisierungen von erfolgten illegalen Stall-Umnutzungen herangezogen werden könne.

3. Stellungnahme/Beurteilung der Regierung

Bei der vorliegenden Planung „Tschividains“ handelt es sich tatsächlich um einen sehr speziellen Fall, der sich andernorts nicht wiederholen darf und wird. Eine präjudizielle Wirkung wird der fraglichen Planung ausdrücklich abgesprochen und die vorliegende Planung ist auch für die Regierung nur im Sinne einer Ausnahme genehmigungsfähig. Die grundsätzlichen Sorgen und Befürchtungen der USOs über die vorliegende Planung sind denn auch nachvollziehbar und werden, was den Umbau von reinen und nicht besonders schützenswerten Stallbauten ausserhalb der Bauzonen betrifft, grundsätzlich auch von der Denkmalpflege und von der Regierung geteilt. Neben dieser einleitenden Feststellung drängen sich die folgenden Ausführungen auf:

Die Gemeinden und die Region Mittellanden arbeiteten mehrere Jahre am Projekt „Erhaltungszonen“. Die Eigentümer der 17 Gebäude in Tschividains erwarteten nicht zuletzt aufgrund dieser langen Bearbeitungszeit, dass die Zuweisung der beiden Gebäudegruppen zu Erhaltungszonen bloss noch reine Formsache sein würde. Entsprechend erfolgten kettenreaktionsmässig Innenausbauten ohne BAB-Bewilligungen resp. über die bewilligten Sanierungsmassnahmen hinaus. Der Regio-

nalverband Mittelbünden verabschiedete am 13. April 2000 / 2. August 2001 den regionalen Richtplan Nr. 5.410 "Erhaltungszonen" und reichte diesen mit Schreiben vom 20. Juli 2000/10. August 2001 der Regierung zur Genehmigung ein. Im Genehmigungsbeschluss vom 17. Juni 2002 (RB Nr. 843) genehmigte die Regierung von den insgesamt 36 im Koordinationsstand Festsetzung bezeichneten Erhaltungszonen deren 22. Bezüglich der verbleibenden 14 Erhaltungszonen, darunter auch Tschividains 1 und 2, sistierte die Regierung das Genehmigungsverfahren im Hinblick auf den kantonalen Richtplan. Die erfolgten oder noch in Arbeit befindlichen Umnutzungen der Ställe wurden seitens der Gemeinde offensichtlich in der Annahme toleriert, dass die Genehmigung der Zuweisung der Gebäudegruppen Tschividains zu einer Erhaltungszone doch noch erfolgen würde. In der Folge zeigte sich jedoch, dass die beiden Gebäudegruppen Tschividains 1 und 2 nicht einer Erhaltungszone zugewiesen werden können resp. dass der entsprechende regionale Richtplan diesbezüglich nicht genehmigt werden könne. Mit Regierungsbeschluss Nr. 991 vom 1. November 2011 erliess die Regierung u.a. auch für die Erhaltungszonen Tschividains 1 und 2 den förmlichen Nichtgenehmigungsbeschluss.

Für die Gemeinde Lantsch/Lenz, welcher die widerrechtlichen Ausbauten bekannt waren, blieben somit vier Möglichkeiten offen, nämlich eine Einzonung in eine Bauzone, die Durchführung von nachträglichen BAB-Verfahren, die Zuweisung von Tschividains 1 und 2 zu einer Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) im Sinne von Abschnitt 3.5.2 des kantonalen Richtplans resp. im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV und Art. 84 KRG und schliesslich die Unterschutzstellung der Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG.

Es ist offensichtlich, dass eine Einzonung nicht hätte genehmigt werden können, da es sich dabei um einen Paragrafenfall einer unzulässigen Punktbauzone gehandelt hätte. Aber auch BAB-Bewilligungen für Zweckänderungen von reinen Stallbauten in Ferien-/Wochenendhäuser hätten offensichtlich nicht erteilt werden können, und die Gemeinde hätte gestützt auf Art. 61 KRVO Abbruch- und Wiederherstellungsverfahren durchführen müsse. Beide Varianten waren für die Gemeinde nicht zielführend. Im Interesse einer Gesamtbeurteilung hat die Gemeinde deshalb im Jahre 2009 eine Bestandsaufnahme aller Bauten in Tschividains erstellen lassen und sich für eine Lösungssuche an das ARE gewendet.

Die Regierung kann dieses ungewöhnliche und rechtlich fragliche Vorgehen trotz des guten Endresultats nur ausnahmsweise tolerieren. Bei Lichte betrachtet handelt es sich vorliegend um eine Mischform einer Erhaltungszone, einer Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten, einer Ansammlung von als schützenswert anerkannten Bauten sowie von Wiederherstellungsverfahren. Die Genehmigung der fraglichen Planung erfolgt mit der klaren Erwartung der Regierung, dass die Gemeinde Lantsch/Lenz und das ARE dafür zu sorgen haben, dass die vorliegende Planung exakt umgesetzt wird und dass gute Lösungen resultieren. Sodann hat die Gemeinde gerade auch in Tschividains ihre Baukontrollen periodisch durchzuführen damit sicherzustellen, dass die 17 Bauten in Tschividains auch langfristig dem bewilligten Zustand entsprechen. Dies ist u.a. mit dem angeordneten Monitoring sicherzustellen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegenden Planung eine Ausnahme bildet und kein Präjudiz für weitere Gebäudegruppen oder widerrechtlich ausgebaute Gebäudegruppen bildet. Sodann hat die Gemeinde Lantsch/Lenz dafür zu sorgen, dass die Vorgaben auch langfristig eingehalten werden. Das ARE wird die Gemeinde dabei unterstützen (Monitoring).

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 28. März 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes wird genehmigt.
2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains** vom 28. März 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung, folgender Anweisung und folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der Nutzungsplanung Tschividains erfolgt ausdrücklich ohne jegliches Präjudiz für weitere Planungen zur Ermöglichung von Stall-

umnutzungen sowie in der Erwartung, dass die Gemeinde Lantsch/Lenz für eine vollständige und gesetzeskonforme Umsetzung der vorliegenden Planung und für eine lückenlose Durchsetzung der Auflagen in den BAB-Bewilligungen sorgt.

- b) Es ist ein Monitoring durchzuführen. Die Gemeinde wird zu diesem Zweck ersucht, umgehend mit dem ARE Kontakt aufzunehmen, um die Details des Monitorings abzusprechen. Die bisherige Zusammenarbeit von Gemeinde und ARE soll in diesem Sinne bis zum Abschluss der Sanierungsmassnahmen, spätestens in 7 Jahren, weitergeführt werden.
 - c) In der Legende wird bei der dynamischen Waldgrenze der Gesetzesverweis wie folgt korrigiert: Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG), statt Art. 3 kant. Waldgesetz.
3. Der **Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Tschividains** vom 28. März 2012 wird genehmigt.
 4. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz wird ersucht, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
 5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
 7. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Government	Percentage
Current government	85%
Previous government	15%



hzw

Heeren

Dr. C. Riesen