

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

28. Oktober 2014

Mitgeteilt den

29. Oktober 2014

Protokoll Nr.

977

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lantsch/Lenz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 12 und 33a)
- Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Sozas
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Sozas

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 10. Januar 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 Situation vom 13. Februar 2013 (geändert am 7. Juni 2013)
- Bericht „Ersatzmassnahmen“ von Franziska Knüsel Landschaftsplanung vom April 2012 (ergänzt Juni 2012)
- Campingreglement Sozas 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 31. Januar 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Dezember 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton

Graubünden (KRG) erfolgte am 12. Dezember 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Anlässlich der Teilrevision der Ortsplanung über das ganze Gemeindegebiet im Jahr 2011 beschloss die Gemeindeversammlung unter anderem eine Vergrösserung der Campingzone im Gebiet „Sozas“. Verschiedene bis dahin durchgeführte bauliche Massnahmen in der bestehenden Campingzone führten zur teilweisen Zerstörung des unmittelbar angrenzenden Trockenstandortes (Trockenwiese und –weide; TWW) von nationaler Bedeutung. Zur Sicherung genügender Ersatzmassnahmen für den Verlust dieser TWW von nationaler Bedeutung wurde das Genehmigungsverfahren für die erwähnte Vergrösserung der Campingzone sistiert und die Gemeinde beauftragt, eine Trockenstandortzone als Vorranggebiet nach der eidg. Trockenwiesenverordnung (TwwV) festzulegen. Diese Festsetzung einer Trockenstandortzone mit entsprechender Bestimmung im Baugesetz (Art. 33a) bildet Gegenstand der vorliegenden Planung.

C.

Teilrevision Baugesetz

Das rechtskräftige, am 25. August 2009 beschlossene Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz wird mit einem Artikel über die Trockenstandortzone ergänzt.

Art. 33a Abs. 5 (vgl. erster Satz) sieht nicht nur eine Verpflichtung für den Erhalt der bestehenden Trockenwiesen und –weiden, sondern auch deren Wiederherstellung vor. Weiter sieht die Bestimmung (vgl. zweiter Satz) eine Verpflichtung (der Bewirtschafter) vor, wonach die Trockenwiesen im Gebiet Sozas so zu bewirtschaften sind,

dass sie nicht verbuschen. Nach der Beurteilung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) ist zur Sicherung resp. Wiederherstellung der gewünschten Zielvegetation mit einem Wert von 17 Punkten das Mähen der Wiesen in einem Intervall von mindestens drei Jahren erforderlich. Mit Anhörungsschreiben vom 21. Juli 2014 empfahl das ARE der Gemeinde, die fragliche Bestimmung mit einer ausdrücklichen Interventionspflicht der Gemeinde im Falle unterlassener Bewirtschaftung zu ergänzen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz erklärte mit Schreiben vom 22. August 2014, dass für den Vollzug der fraglichen Bestimmung das rechtskräftige Baugesetz mit Art. 118 BauG genüge und eine Präzisierung nicht nötig sei. Die Bewirtschaftung werde in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt, wobei aufgrund der Ortskenntnisse bei der Parzelle Nr. 1217 eine Minimalpflege durch Mähen alle fünf Jahre als angebracht erscheine. Tatsächlich genügen die vorliegenden gesetzlichen Grundlagen für die allenfalls notwendige Durchsetzung der richtigen Bewirtschaftung der Trockenwiesenflächen. In den angesprochenen Bewirtschaftungsverträgen ist festzulegen, dass die vorgesehenen Mähnutzungsintervalle verkleinert werden müssen, falls die gewünschten Resultate nicht erreicht werden können. Schliesslich ist in den Verträgen darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde bei unterlassener oder ungenügender Bewirtschaftung gestützt auf Art. 118 BauG intervenieren wird.

Im Übrigen gibt die am 4. Dezember 2013 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Sozas

1. Trockenstandortzone

a) Vorranggebiet

Der Trockenstandort „Nutatsch“ (Objekt TWW-8940 von nationaler Bedeutung) wurde wie erwähnt durch diverse Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Campingzone „Sozas“ geschädigt. Die Festlegung eines Vorranggebietes nach Art. 7 Abs. 2 TwwV, in welchem vom Schutzziel abgewichen werden darf, wurde notwendig. Die mit vorliegender Planung festgelegte Trockenstandortzone erfüllt zwar in materieller

Hinsicht die Vorgaben an ein Vorranggebiet. Um den formalen Anforderungen zu genügen ist die Trockenstandortszone mit dem Hinweis zu verbinden, dass es sich dabei um ein Vorranggebiet nach der Art. 7 Abs. 2 TwwV handelt.

b) Ersatzmassnahmen

Gemäss dem „Bericht Ersatzmassnahmen 2012“ werden als Ersatzmassnahmen für das geschädigte TWW-Objekt 8940 die angepasste Bewirtschaftung der Parzellen Nr. 1224 und 1219, die langfristige Sicherung von zusätzlichen Flächen sowie die Entbuschung auf den Parzellen Nr. 1247, 15, 16 und 17 vorgeschlagen. Gemäss dem erwähnten Bericht werden Entbuschungen, eine Erstpflege sowie eine Folgepflege nach zwei Jahren durch den Campingplatzbetreiber übernommen. Für die Folgebewirtschaftung werden auf den Parzellen 1247, 15, 16 und 17 Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen, wozu sich die Bewirtschafter bereit erklärt haben. Die Genehmigung ist mit der sichernden Auflage zu verbinden, dass die im „Bericht Ersatzmassnahmen 2012“ vorgesehenen Massnahmen umzusetzen sind.

2. Überbauungsperimeter

Am östlichen Rand des Campingplatzes verläuft ein Bach, der innerhalb der Campingzone eingedolt wurde. Für dieses Gewässer wurde kein Gewässerraum festgelegt. Der im Zonenplan festgelegte „Überbauungsperimeter“ liegt sehr nahe an der Eindolung. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen nicht auf dem eingedolten Bach errichtet werden dürfen. Für neue Bauten und Anlagen gelten die Übergangsbestimmungen der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

3. Statische Waldgrenze

Im Bereich des Campingplatzes wurde die (dynamische) Waldgrenze analog einer statischen Waldgrenze im Rahmen einer Waldfeststellung am 16. April 2013 vermessen. Die Waldgrenze wurde jedoch nicht im Zonenplan 1:1000 Television, Sozas dargestellt, sondern lediglich im Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie im Camping-Reglement (vgl. Kapitel F, Art. 23) planerisch bzw. vertraglich festgehalten.

Die Waldgrenze gemäss Waldfeststellung vom 16. April 2013 erhält im Bereich der Campingzone statische Wirkung. Das ARE ist zu beauftragen, die statische Wald-

grenze im Bereich der Campingzone in den Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Sozas einzutragen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Sozas vom 4. Dezember 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Sozas

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Sozas sind oberhalb der Einfahrt zum Campingplatz auf beiden Strassenseiten eine Bushaltestelle geplant. Das Tiefbauamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Bauten und Anlagen im Bereich der Kantonsstrasse eine Bewilligung des Tiefbauamtes benötigen. Dies gilt beispielsweise auch für die geplanten Bushaldebuchten, die Parkplätze und die Leitungsverlegungen. Parkplätze dürfen nicht im Sichtfeld der Zufahrt in die Kantonsstrasse erstellt werden (VSS-Norm 640.273a). Die entsprechenden Gesuche sind zu gegebener Zeit dem Tiefbauamt, Bezirk 1 Chur, einzureichen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Sozas vom 4. Dezember 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Campingreglement Sozas 2013

Gestaltungs- und Erschliessungsplan Sozas

1. Formelles

Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz hat am 24. April 2013 gestützt auf Art. 36 Abs. 2, 3 und 4 BauG ein „Campingreglement Sozas 2013“ sowie einen „Gestaltungs- und Erschliessungsplan Sozas“, welcher integrierender Bestandteil des Reg-

lements bildet, erlassen. Es bestehen Differenzen zwischen dem Zonenplan und dem „Gestaltungs- und Erschliessungsplan Sozas“ (z.B. Waldgrenze, Abgrenzung „Erweiterung Campingzone“). Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass bei Unstimmigkeiten die Festsetzungen im Zonenplan rechtsgültig sind.

2. Zur (materiellrechtlichen) Zulässigkeit von Unterkunftseinrichtungen

Die Gemeinde hat im „Campingreglement Sozas 2013“ unter anderem die Zulässigkeit von Unterkunftseinrichtungen auf dem Campingplatz Sozas geregelt. Da das Reglement teilweise der übergeordneten Gesetzgebung widerspricht, wurde die Gemeinde mit Schreiben des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) vom 22. Mai 2014 aufgefordert, es der übergeordneten Gesetzgebung anzupassen.

Für die Erweiterungsfläche der Campingzone, d.h. im Speziellen für die projektierten Standplätze Nr. 31 bis 36, gelten folgende Vorbehalte:

a) Wohnwagen / Motorhomes (Wohnmobile resp. Camper)

Es geht dabei um selbstfahrende oder über längere Distanzen ziehbare Fahrzeuge in verkehrstauglichem Zustand, die mit FZ-Nummernschilder versehen sind: Solche Unterkünfte können ohne Spezifizierungen als zulässig betrachtet werden, weil sie ohne weiteres dem Wesen und der Rechtsnatur einer Campingzone entsprechen. Vorbehalten bleiben selbstverständlich anderweitige Vorgaben der Gemeinde in Bezug auf maximale Standdauer, Erschliessung etc.

b) Mobilheime resp. Mobile Homes

Solche Unterkünfte, die weder selbstfahrend sind noch (jedenfalls über längere Distanzen) gezogen werden können, sondern in aller Regel entweder per LKW herantransportiert und mit Kraneinrichtungen abgeladen und platziert oder an Ort und Stelle im Sinne eines vorfabrizierten Hauses zusammengesetzt werden, sind in einer Campingzone (=Nichtbauzone) nur bis zu einer Dimension von max. 20 m² (ohne Anbau) bei einer Höhe von bis zu 2.20 m zulässig.

Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone, welches mit RB Nr. 777 vom 21. August 2012 sistiert worden ist, kann wieder aufgenommen und abgeschlossen werden. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000 Teilrevi-

sion ganzes Gemeindegebiet vom 30. August 2011 kann nunmehr auch bezüglich der Erweiterung der Campingzone mit den erwähnten Vorbehalten bezüglich der Zulässigkeit von Unterkunftseinrichtungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 4. Dezember 2013 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 12 und 33a) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Sozas** vom 4. Dezember 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen und Vorgaben genehmigt:
 - a) Bei der Trockenstandortszone handelt es sich um ein Vorranggebiet gemäss Art. 7 Abs. 2 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV).
 - b) Bauten und Anlagen dürfen nicht auf dem eingedolten Bach errichtet werden. Für neue Bauten und Anlagen gelten die Übergangsbestimmungen der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV).
 - c) Die Waldgrenze gemäss Waldfeststellung vom 16. April 2013 erhält im Bereich der Campingzone statische Wirkung.
 - d) Die im „Bericht Ersatzmassnahmen 2012“ vorgesehenen Massnahmen bezüglich der Leistung von Ersatzmassnahmen und der Bewirtschaftung sind umzusetzen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Sozas** vom 4. Dezember 2013 wird mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Für die Bushaltebuchten, die Parkplätze und die Leitungsverlegungen im Bereich der Kantonsstrasse wird auf die erforderliche Bewilligung des Tiefbauamtes hingewiesen.

- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkplätze nicht im Sichtfeld der Zufahrt in die Kantonsstrasse erstellt werden dürfen.

4. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000 (Teilrevision ganzes Gemeindegebiet) vom 30. August 2011 wird nunmehr auch bezüglich der Erweiterung der Campingzone genehmigt, wobei diese Genehmigung mit folgendem Vorbehalt verknüpft wird:

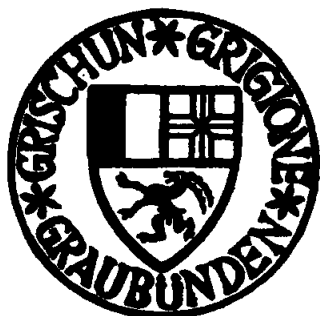
- Mobilheime resp. Mobile Homes sind im Bereich der Erweiterungsfläche der Campingzone, d.h. im Bereich der projektierten Standplätze Nr. 31 – 36, nur bis zu einer Dimension von max. 20 m² (ohne Anbau) bei einer Höhe von bis zu 2.20 m zulässig.

5. 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 des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Dezember 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) wird angewiesen, die Anpassung des Bundesinventars beim BAFU zu beantragen und die Anpassung des Objekts TWW-8940 im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar vorzunehmen.
11. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einzelne Nutzungsplanfestlegungen infolge allfälliger, innert 30 Tagen einzureichender Verwaltungsbeschwerden (noch) nicht in Rechtskraft erwachsen.

12. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen