



Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Hotel Sarain

Stand 15.03.2023

Impressum

Planungsträger

Gemeinde Lantsch/Lenz

Auftraggeber

Sarain AG
Voia da Parcom 3
7083 Lantsch/Lenz

vertreten durch:
Schmuckli Architekten AG
Toggenburgerstrasse 61
9500 Wil SG

Kontaktperson

Felix Schmuckli, Architekt
+41 71 914 88 00
felix.schmuckli@schmuckliarch.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 258 34 44
e.casanova@stauffer-studach.ch

Manuel Bleibler, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 81
m.bleibler@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand

15. März 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	4
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Vereinfachtes Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG	5
2.4	Hinweise zu Folgeverfahren	6
3	Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	6
3.1	Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)	6
3.2	Kantonales Waldgesetz (KWaG)	6
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.4	Aktuelles Bauprojekt	7
4	Interessenabwägung	8
4.1	Vorgehen bei Interessenabwägung	8
4.2	Abwägung der Interessen	9
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	9
5.1	Änderungen am Zonenplan	9
6	Schlussfolgerungen	9

Beilage:

- Einverständniserklärung Eigentümerschaft Parz. Nr. 67

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Das Hotel Sarain ist der grösste Beherbergungsbetrieb in Lantsch/Lenz und hat darum eine grosse Bedeutung für die Gemeinde. Eigentümerin ist die Sarain AG. Betrieben wird das Hotel von der Kappeler Gastro AG, welche unter dem Markennamen «Hüttenzauber» noch weitere Hotels, Restaurants und Berghütten in verschiedenen Schweizer Ferienregionen unterhält.



Abbildung 1: Gesamtansicht der Anlagen des «Mountain Resort Val Saraina».

Die Eigentümer/Betreiber haben in den letzten Jahren stark in den Standort investiert. Neben dem Umbau und der Erweiterung des Hotelgebäudes vor einigen Jahren, wird derzeit im benachbarten Quartier Barbatschauns die Hotelapartment-Bebauung «Barbatschauns» realisiert. Sie umfasst vier Gebäude mit total 36 Apartments für rund 116 Gäste. Mit dem Hotel Sarain, den Hotelapartements Barbatschauns, der Sport Lodge Sarain und dem Wellness & Spa werden die Häuser unter dem Namen «Mountain Resort Val Saraina» geführt.

Aufgrund einer Einsprache verzögerte sich das Projekt der Hotelapartements Barbatschauns um zwei Jahre. Der Spatenstich erfolgte im Juni 2022. Die Hotelapartements werden 2024 fertiggestellt.

Die neuen Unterkünfte verfügen über eigene Kleinküchen, das Betriebskonzept sieht jedoch vor, dass die Gäste auch den Hotelservice in Anspruch nehmen können, wodurch die Gästefrequenz im Restaurant des Hotel Sarain steigt. Die Sarain AG plant darum eine Erweiterung des Restaurants mit einem An- bzw. Aufbau über dem bestehenden Restaurant «Säumerkeller» auf der Südwestseite des bestehenden Hotelgebäudes. Hier steht bereits ein kleiner Restaurantteil, die «Jagdhütte».

1.2 Ziele der Revision

Der geplante Anbau auf der Südwestseite des Hotels Sarain kann den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von zehn Metern (Art. 29 Abs. 1 KWaG) teilweise nicht einhalten. Durch die Festlegung einer neuen Baulinie (Waldabstandslinie) mit fünf Metern Abstand zum Wald sollen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das Bauprojekt der Sarain AG zur Erweiterung des Restaurants bewilligt werden kann.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Planungsträger der vorliegenden Teilrevision ist die Gemeinde Lantsch/Lenz. Auftraggeber ist die Sarain AG als Bauherrschaft, welche durch das Architekturbüro Schmuckli Architekten AG aus Wil SG vertreten wird. Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung aus Chur, beauftragt. Die verantwortliche Planerin ist Esther Casanova.

2.2 Ablauf / Termine

Baugesuch/Publikation	Dezember 2022
Erarbeitung Teilrevision	Januar 2023
Anhörung der Betroffenen	Februar 2023
Kantonale Vorprüfung	9. März 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Anfang März 2023
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	15. März 2023
Beschwerdeauflage	April 2023
Genehmigung durch Departement für Volkswirtschaft und Soziales	

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung. In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird die vorliegende Teilrevision daher nach dem vereinfachten Verfahren gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG durchgeführt.

Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist somit fakultativ. Das Geschäft kann nach Anhören der Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Information und Anhörung der Betroffenen erfolgte im Februar 2023. Die schriftliche Einverständniserklärung der betroffenen Nachbarschaft auf der nordwestlich angrenzenden Parzelle Nr. 67 liegt diesem Bericht bei. Die andere benachbarte Parzelle Parzelle Nr. 69, die südlich/südwestlich angrenzt, befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz.

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens erfolgt die Genehmigung gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG nicht durch die Regierung, sondern durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS).

2.4 Hinweise zu Folgeverfahren

Nach der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision durch das DVS sind die raumplanerischen Voraussetzungen erfüllt, um für das Bauprojekt zur Erweiterung des Hotels Sarain eine Baubewilligung zu erteilen. Das Baugesuch wurde im Herbst 2022 eingereicht. Die Publikation ist erfolgt. Gegen das Baugesuch gingen keine Einsprachen ein.

3 Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Kantonaes Raumplanungsgesetz (KRG)

Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) enthält folgende Aussagen zum Thema Waldabstand:

Art. 78 Abs. 3 KRG

«Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.»

3.2 Kantonaes Waldgesetz (KWaG)

Das Kantonale Waldgesetz (KWaG) enthält folgende Aussagen zum Waldabstand:

Art. 29 Abs. 1 KWaG

«Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter.»

Art. 30 Abs. 1 KWaG

«Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen.»

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 68, auf der sich das Hotel Sarain befindet, liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Diese Bauzonenfestlegung besteht in dieser Form seit der letzten Totalrevision der Ortsplanung vor knapp 30 Jahren (Beschluss Gemeindeversammlung: 13. Februar 1994). Die Inkraftsetzung erfolgte durch die Genehmigung der Regierung am 24. Januar 1995 (RB Nr. 95.142).

Aktuell ist die Gemeinde Lantsch/Lenz daran, ihre Ortsplanung gesamthaft zu revidieren. Diese Gesamtrevision wurde am 15. Dezember 2021 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung ist – Stand Januar 2023 – noch im Gang. In der aktuellen Gesamtrevision wird die Parzelle Nr. 68, auf der sich das Hotel Sarain befindet, in die neu geschaffene Hotelzone umgezont, was mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 1.0 verbunden ist.

3.4 Aktuelles Bauprojekt

Das Bauprojekt der Sarain AG sieht einen zweigeschossigen An-/Aufbau (Unter- und Erdgeschoss) auf der Südwestseite des bestehenden Hotelgebäudes vor.

Im Untergeschoss wird südlich des bestehenden Restaurantteils «Säumerkeller» eine Erweiterung gebaut, welche Platz für 36 zusätzliche Gäste bietet.

Im Erdgeschoss wird der bestehende kleine Anbau – die heutige «Jagdhütte» – und der asphaltierte Vorplatz, der teilweise als Parkierungsfläche dient, durch einen neuen Gästeraum mit Platz für ca. 56 Gäste ersetzt.

Die südwestliche Gebäudeecke des heute bestehenden Restaurationsbetriebes «Säumerkeller» bzw. des geplanten An-/Aufbaus reicht bis ca. fünf Meter an die Parzellengrenze und den in der Grundordnung festgestellten Waldrand heran.

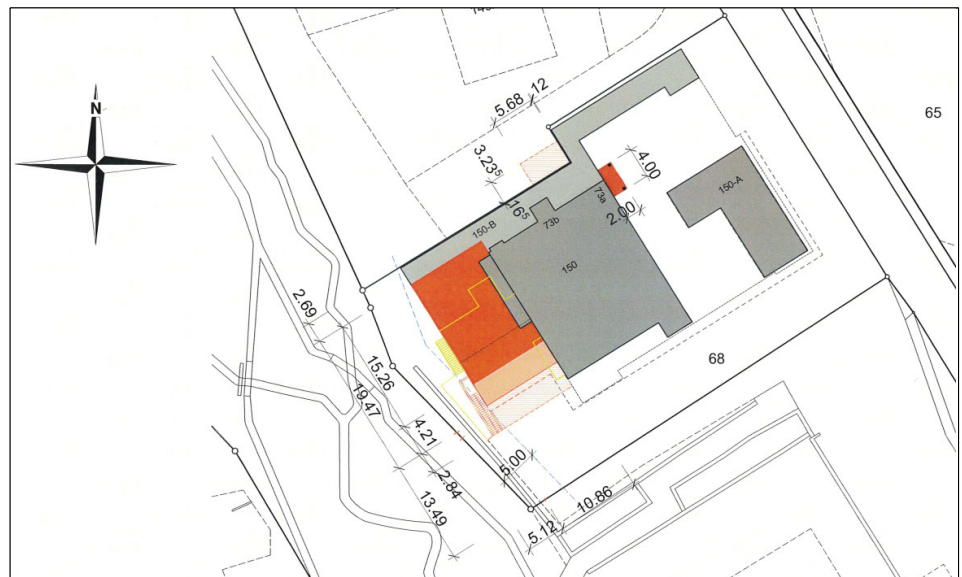


Abbildung 2: Ausschnitt des Situationsplans aus der Baueingabe.

4 Interessenabwägung

4.1 Vorgehen bei Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob die Festlegung einer neuen Waldabstandslinie im Abstand von fünf Metern zum Waldrand und damit die Bewilligung eines neuen Anbaus ans Hotel mit einem verringerten Waldabstand zulässig ist, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Betriebliches Interesse	Regional	Der Ausbau der Restaurantkapazität ist betrieblich notwendig, da die momentan im Bau befindliche Hotelapartment-Bebauung Barbatschauns zu einer höheren Gästezahl im Restaurant führen wird.
Haushälterische Bodennutzung	National	Der vom An-/Aufbau beanspruchte Boden ist durch den bestehenden Anbau bzw. durch die angrenzende asphaltierte Fläche bereits versiegelt. Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Der Anbau stellt eine Nachverdichtung dar und entspricht somit dem Prinzip der haushälterischen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung nach innen.
Schutz des Waldes	National	In dem schmalen Waldstück hinter dem Hotel verläuft eine der wichtigsten Fusswegverbindungen des Dorfs. Das Waldstück ist somit bereits stark frequentiert. Der bisherige Anbau auf der Südwestseite des Hotels reicht bis auf fünf Meter an den Wald heran, allerdings ist die Fassade weniger breit als der geplante Neubau. Die zusätzliche Beeinträchtigung durch den Neubau ist gering.

4.2 Abwägung der Interessen

Durch die Festlegung der Waldabstandslinie bzw. den Neubau können das betriebliche Interesse des Hotels sowie das Interesse der häuslicherischen Bodennutzung vollumfänglich berücksichtigt werden. Der Schutz des Waldes wird durch die Massnahme höchstens in sehr geringem Ausmass beeinträchtigt. Die Massnahme wird daher als zweck- und verhältnismässig beurteilt.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Änderungen am Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von fünf Metern zum Wald festgelegt.

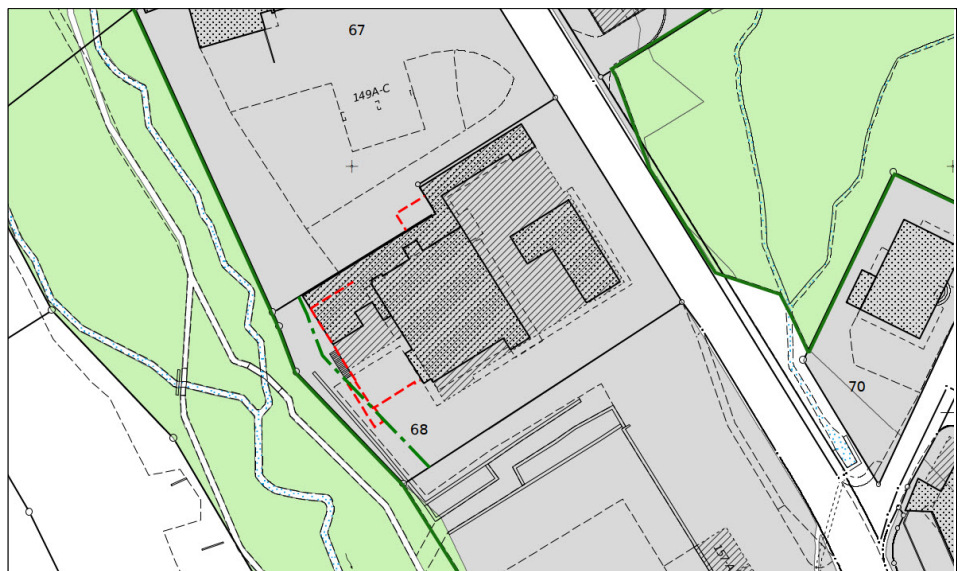


Abbildung 3: Ausschnitt des revidierten Zonenplans

6 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die betriebliche Weiterentwicklung des Hotels Sarain geschaffen und zugleich die Interessen des Waldschutzes bzw. die Eigentumsinteressen der Nachbarschaft respektiert.