

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

06. November 2012

Mitgeteilt den

07. November 2012

Protokoll Nr.

1059

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lohn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 10a, 13, 25a und Anhang)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Lohn, Davos Tortas / Nutschias, Dros / Palideias, Summapunt, Valloia)
- Zonenplan 1:5000 Teilrevision

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Lohn die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Juni 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Entwurf Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht vom Juni 2012 (vgl. Anhang zum PMB)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. Juli 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juni 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 14. Juni 2012. Es gingen keine Beschwerden ein. Gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG reichte die Pro Natura Graubünden 30. August 2012 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Lohn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Lohn bildet u.a. die Umsetzung des rechtskräftigen Regionalen Richtplans „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) Val Schons: Andeer, Casti-Wergenstein, Lohn, Pignia“, genehmigt durch die Regierung mit Beschluss Nr. 470 vom 12. Mai 2009.

Über die Umsetzung der Richtplanvorgaben in die kommunale Nutzungsplanung wird die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft inkl. der vorhandenen landschaftsprägenden Bauten im Gemeindegebiet Lohn sichergestellt, dies durch Vorgaben zur Bewirtschaftung und Pflege der umliegenden landwirtschaftlich zu bewirtschaftenden Flächen und deren typischen Landschaftselemente sowie durch Vorgaben zur Gestaltung und Umnutzung funktionslos gewordener landschaftsprägender Bauten.

Weiter wurde in der vorliegenden OP-Revision die von der Gefahrenkommission II am 15. November 2007 erfolgte Überprüfung der Gefahrenzonen im Gemeindegebiet Lohn umgesetzt. Die entsprechenden, in den Gefahrenzonenplänen 1:2000 resp. 1:5000 festgelegten Gefahrenzonenausscheidungen sind in den zu genehmigenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision "Lohn, Davos Tortas / Nutschias, Dors / Palideias, Summapunt, Valloia" resp. in den zu genehmigenden Zonenplan 1:5000 Teilrevision übernommen worden.

Die bisherigen Zonenpläne der Ortsplanung Lohn, u.a. der Zonenplan 1:1000 resp. der Zonenplan 1:5000, beide beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1977 und von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 2485 vom 21. November 1977, bleiben, soweit diese inhaltlich nicht von der vorliegenden Ortsplanungsrevision tangiert sind, in Rechtskraft.

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 mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala, insbesondere mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) Val Schons: Andeer, Casti-Wergenstein, Lohn, Pignia“, übereinstimmt.

Die vorliegende Ortsplanungsvorlage erweist sich als richtplankonform. Sofern erforderlich, wird auf Einzelheiten nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

D.

Teilrevision Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Das Schweizer Stimmvolk hat am 11. März 2012 die Zweitwohnungsinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" und damit die Verfassungsbestimmung von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) und die dazugehörige Übergangsregelung von Art. 197 Ziff. 8 BV angenommen. Art. 75b BV sieht sinngemäss vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Die Umsetzung von Art. 75b BV erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, nämlich übergangsmässig in einer Verordnung zur Klärung der dringendsten Fragen und alsdann in einem Gesetz.

Am 22. August 2012 hat der Bundesrat als erste Stufe die Verordnung über Zweitwohnungen (ZVV) beschlossen, welche am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird. Gemäss Anhang zu dieser Verordnung untersteht Lohn den Vorschriften der Verordnung und damit dem in der Verordnung vorgesehenen grundsätzlichen Zweitwoh-

nungsverbot. Nach Art. 5 ZWV dürfen jedoch auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% weiterhin Baubewilligungen nach Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV (landschaftsprägende Bauten) erteilt werden. Der Art. 39 RPV erhielt durch die Zweitwohnungsverordnung noch eine Ergänzung (Art. 39 Abs. 4 und 5 RPV). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass diese Ergänzungen zu berücksichtigen sind und dass das kommunale Baugesetz (Art. 25a) einer entsprechenden Überprüfung bedarf.

2. Materielle Bemerkungen

Art. 25a Abs. 8 BauG sieht für die Zone landschaftsprägende Bauten bezüglich der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht vor, dass der Gemeindevorstand die Einzelheiten zur Art und Weise der Bewirtschaftung, zur Zuständigkeit, zur Vorteilsnutzung sowie zu den Kosten und Verteilern in einem noch zu erlassenden Reglement regelt. Ein entsprechender Reglemententwurf liegt bereits vor (vgl. Anhang im PMB). Die Gemeinde wird ersucht, das angekündigte Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung unnötiger Verwaltungsaufwände unmittelbar nach Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu erlassen (vgl. Erwägungen hinten in Kapitel G).

Im Übrigen gibt die am 8. Juni 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 10a, 13, 25a und Anhang) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Lohn, Davos Tortas / Nutschias, Dors / Palideias, Summapunt, Valloia)

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Lohn, Davos Tortas / Nutschias, Dors / Palideias, Summapunt, Valloia) vom 8. Juni 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:5000 Teilrevision

Der Zonenplan 1:5000 Teilrevision vom 8. Juni 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Weitere Planungen

1. Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht

Um Doppelspurigkeiten und den Erlass unsachgemässer Regelungen zu vermeiden, wird der Gemeinde Lohn empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung und Weiterentwicklung des vorliegenden Reglemententwurfs zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht inhaltlich betroffene resp. interessierte kantonale Fachstellen (z.B. Amt für Wald und Naturgefahren, Amt für Landwirtschaft und Geoinformation, Amt für Natur und Umwelt und Amt für Raumentwicklung) entsprechend zu involvieren.

2. Erarbeitung einer zeitgemässen und insbesondere KRG- und IVHB-konformen Ortsplanung

Die Gemeinde Lohn verfügt über eine von der Regierung mit Beschluss Nr. 2485 vom 21. November 1977 genehmigte, also beinahe 35-jährige Ortsplanung. Nach einschlägiger Planungspraxis sind geltende Ortsplanungen nach Ablauf einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren auf ihre Zweckdienlichkeit hin zu überprüfen und an die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde anzupassen. Die Schwerpunkte einer solchen Aktualisierung und Erarbeitung einer zeitgemässen und insbesondere KRG-konformen Ortsplanung umfassen:

- Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung;
- Überprüfung und Anpassung der Schutzzonen sowie weiterer Zonen;
- Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsqualität;

- Überprüfung und Anpassung der Erschliessungsplanung über das ganze Gemeindegebiet;
- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes, angepasst an das KRG in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2012 (MBauG12);
- Aufbereitung der digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93) und der Nutzungsplanung (nach kantonalen Datenmodellen für Nutzungszonen, Erschliessungsanlagen, Gestaltungsobjekte und allgemeine Planungsinhalte).

Im KRG und in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, sind einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt. Zudem hat die Regierung mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Gemäss dem am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen neuen Art. 36 KRVO sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen. Dabei hat die Anpassung bei der nächsten grösseren Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen (Art. 36 KRVO i.V.m. Art. 107 KRG). In Art. 37 KRVO wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die in Art. 37a KRVO interkantonal vereinheitlichte Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungszifferinstrument beizubehalten. Verfügen Gemeinden über abweichende Definitionen der AZ, haben sie diese der interkantonal vereinheitlichten Definition gemäss Art. 37a KRVO ebenfalls innert der vorstehend genannten Frist anzupassen.

Die Gemeinde Lohn wird vor diesem Hintergrund dringend ersucht, ihre Ortsplanung (Planungsmittel und Baugesetz) im Sinne der voranstehenden Erwägungen kurzfristig gesamthaft zu revidieren.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des am 1. November 2005 in Kraft getretenen KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist die Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Graubünden mit ihrer Eingabe vom 30. August 2012 Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura

In ihrer Stellungnahme vom 30. August 2012 beantragt die Pro Natura Graubünden:

1. Für Bauten mit Anpassungsbedarf sei eine Frist von wenigen Jahren für die Umsetzung der baulichen Aufwertungen festzulegen.
2. Die geforderten baulichen Verbesserungen bei Bauten mit Anpassungsbedarf seien für die einzelnen Gebäude darzustellen.
3. Das Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht sei für die Bewilligung der Zonenplanänderung in einer definitiven Version vorzulegen.
4. Für das Reglement schlagen wir folgende Verbesserungen vor:
 - Artikel 2 des Reglements zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht sei konkreter und mit Fristen auszugestalten.
 - Der Erhalt der Landschaftselemente sei im Reglement verbindlicher zu formulieren.
 - Für die Waldrandpflege sei ein gestufter Waldrand als Ziel festzulegen.

- Im Reglement sei für den Fall von Säumnis der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht eine Frist für die Baubehörde zu setzen, innert welcher die notwendigen Massnahmen übernommen werden (Art. 3 Abs. 4).

3. Vernehmlassung der Gemeinde Lohn

In ihrer Vernehmlassung vom 29. September 2012 beantragt die Gemeinde Lohn, die baugesetzlichen Bestimmungen seien wie beschlossen zu genehmigen. Zur Begründung führt die Gemeinde im Wesentlichen aus, eine Frist für bauliche Massnahmen an Bauten mit Anpassungsbereich widerspreche der Besitzstandsgarantie und sei unverhältnismässig. Die erforderlichen baulichen Anpassungen resp. die störenden und ortsuntypischen Bauteile seien bereits im Zuge der regionalen Richtplanung resp. den entsprechenden Inventarisierungen der Einzelbauten dargelegt worden. Eine zusätzliche Darstellung sei daher nicht erforderlich. Das Erstellen von neuen Parkplätzen sei unzulässig, und bei Bedarf prüfe die Gemeinde eine Regelung der Parkierung. Schliesslich sei das Reglement mit dem ARE vorbesprochen worden und werde vor Beschluss den betroffenen Amtsstellen unterbreitet.

4. Beurteilung der Regierung

a) Vorbemerkung

Als Vorbemerkung ist festzuhalten, dass die Gemeinden Andeer sowie Casti-Wergenstein am 22. März 2011 (RB Nr. 1029 vom 15. November 2011) resp. 16. Februar 2012 (RB Nr. 733 vom 14. August 2012) durch das gleiche Planungsbüro analoge Zonen ausgeschieden und Baugesetzesbestimmungen erlassen haben sowie einen identischen Entwurf zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht einreichten. Eine Verfahrensbeteiligung der Pro Natura Graubünden fand dabei, aus welchen Gründen auch immer, nicht statt.

b) Materielle Bemerkungen

Die Regierung kann die Ausführungen der Gemeinde in der Vernehmlassung vom 29. September 2012 teilen. Der Gemeinde wurde empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung und Weiterentwicklung des vorliegenden Reglemententwurfs zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht die betroffenen kantonalen Fachstellen beizuziehen. Die Regierung geht davon aus, dass die Gemeinde dieser Empfehlung nachkommen wird. Weitere Bemerkungen drängen sich nicht auf.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Juni 2012 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 10a, 13, 25a und Anhang) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben an landschaftsprägenden Bauten nebst Art. 25a BauG auch Art. 39 RPV zu beachten ist, welcher durch die neue Zweitwohnungsverordnung des Bundesrates vom 22. August 2012 eine Ergänzung erfahren hat (Art. 39 Abs. 4 und 5 RPV).
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, das Reglement über die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht innerhalb der „Zone landschaftsprägende Bauten“ umgehend zu erlassen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Lohn, Davos Tortas / Nutschias, Dors / Palideias, Summapunt, Valloia)** vom 8. Juni 2012 wird genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:5000 Teilrevision** vom 8. Juni 2012 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Lohn wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Der Gemeindevorstand Lohn sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

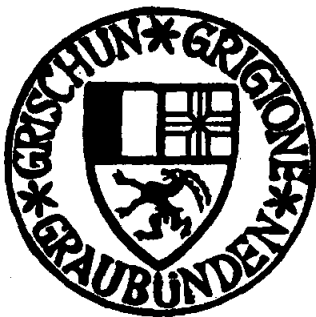
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen