

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

25. Februar 2014

Mitgeteilt den

26. Februar 2014

Protokoll Nr.

145

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Lohn beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. August 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 18 und 20a)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58)

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 10. Dezember 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhängen
- Reglement Wohnzone für Einheimische Orta vom 30. August 2013
- Plan Parzellierungsvorschlag Orta 1:500 vom 16. Oktober 2012
- Plan Waldfeststellung Orta (März 2010) 1:500 vom 2. Juni 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. April 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. August 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 31. Oktober 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 ersuchte die Gemeinde Lohn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Lohn bildet im Wesentlichen die Erweiterung und Anpassung der im Zonenplan 1:1000 vom 17. Juni 1977 (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 2485 vom 21. November 1977) ausgeschiedenen Wohnbauzonen im Dorfeingangsbereich Orta (Parzellen Nr. 1, 8 und 11) und im westlichen und nördlichen Bereich des Dorfes Lohn (Parzellen Nr. 47 und 58).

1. Parzelle Nr. 1 (neue Wohnzone für Einheimische inkl. Anpassung der Landschaftsschutzzone)

Die Gemeinde Lohn hat auf der Parzelle Nr. 1 im Dorfeingangsbereich Orta anstelle des bisherigen übrigen Gemeindegebiets eine neue Wohnzone für Einheimische von rund 3725 m² zwecks bedarfsgerechter Bereitstellung von unüberbauten Wohnbauzonenflächen für Einheimische und Zuzugswillige eingezont. Dazu sind zonen-spezifisch die Regelbauweise definiert (neuer Art. 18 BauG) sowie Zonenbestimmungen für die neue Zone für Einheimische (neuer Art. 20a BauG) festgelegt worden. Im Sinne eines einfachen Bebauungsplans hat die Gemeinde zudem einen Parzellierungsvorschlag (Plan 1:500) zur eingezonten Parzelle Nr. 1 mit integrierten Bebauungsbereichen und möglicher Ausnutzung erarbeitet, welcher, wie vom ARE gemäss Besprechung vom 8. Mai 2012 gefordert, nach erfolgter regierungsrätlicher Genehmigung der Vorlage umgesetzt werden soll.

Ferner hat die Gemeindeversammlung am 30. August 2013 gestützt auf Art. 20a BauG ein Reglement Wohnzone für Einheimische Orta erlassen. In diesem Reglement, welches nach der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanungsvorlage in Kraft treten soll (Art. 5), sind u.a. erforderliche grundbuchliche Anmerkungsrege-

lungen definiert (Art. 2 in Verbindung mit Art. 1). Es handelt sich dabei um im Grundbuch anzumerkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen infolge der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Parzellen nur für Einheimische resp. für solche mit Wohnsitz in der Gemeinde Lohn nach Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Zudem hat die Gemeinde in diesem Reglement ein Rückkaufsrecht seitens der Gemeinde bei 5-jähriger Nichtüberbauung der einzelnen Parzellen festgelegt (Art. 3) sowie eine ortsübliche Bauweise vorgegeben (Art. 4). Einerseits sollen ortsübliche Materialien verwendet und andererseits der natürliche Terrainverlauf so weit wie möglich beibehalten werden. Übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind untersagt.

Infolge der Einzonung auf der Parzelle Nr. 1 wurde schliesslich die gemäss geltender Zonenplanung aus dem Jahre 1977 bestehende Landschaftsschutzzone im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1 geringfügig entlang der neuen Wohnbauzonengrenze angepasst.

2. Parzellen Nr. 8 und 11 (Auszonung in Landwirtschaftszone und in das übrige Gemeindegebiet)

Für einen teilweisen Ausgleich zur vorerwähnten Einzonung bei Parzelle Nr. 1 wurden auf den Parzellen Nr. 8 und 11 Auszonungen von rund 930 m² vorgenommen. In den von der Auszonung betroffenen Bereichen wurden anstelle der gemäss Zonenplan 1:1000 vom 17. Juni 1977 bestehenden Wohnzone mit Quartierplanpflicht die Landwirtschaftszone sowie im Strassenbereich das übrige Gemeindegebiet entsprechend den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen festgelegt. Insbesondere wurde die Teilfläche der Parzelle Nr. 8 von rund 285 m² zwecks langfristiger Sicherung des seit jeher vorhandenen Viehauftriebweges in die Landwirtschaftszone ausgezont.

3. Neue statische Waldgrenzen und Anpassung der Generellen Erschliessungsplanung Orta

Auf Grundlage des Waldfeststellungsverfahrens vom Jahre 2010, woraus die Waldfeststellung Orta vom 2. Juni 2010 folgte (Plan 1:500), wurden im Bereich der bestehenden Wohnbauparzellen Nr. 5, 6, 7 und 8 sowie im südwestlichen Bereich der

Parzelle Nr. 1 Waldgrenzen mit statischer Wirkung festgelegt. In der Planungsvorlage ebenfalls enthalten ist zudem eine Anpassung der bestehenden Generellen Erschliessungsplanung, wobei eine bestehende und projektierte Quartierstrasse sowie projektierte Versorgungsanlagen (Kanalisations- und Wasserversorgungsleitungen) hin zur Parzelle Nr. 1 neu festgelegt wurden.

4. Parzellen Nr. 47 und 58 (Erweiterung der Dorfzone und Festlegung von generell geschützten Einzelbauten nach Art. 43 KRG)

Die Gemeinde hat ferner im westlichen und nördlichen Bereich des Dorfes Lohn die bisher bestehende Dorfzone auf den Parzellen Nr. 47 resp. 58 erweitert. Einerseits erfolgte eine Erweiterung der Dorfzone im Umfang von rund 460 m² im überbauten Bereich der Parzelle Nr. 47 (Wohnhaus Assek.-Nr. 34 mit angebautem Stall Assek.-Nr. 34-A) für eine bessere Überbaubarkeit der Parzelle mit ergänzendem Umschwung und zwecks beabsichtigter späterer Abparzellierung. Andererseits erfolgte eine Erweiterung der Dorfzone im Umfang von rund 140 m² auf der Restfläche der bereits überbauten Parzelle Nr. 58 (Wohnhaus Assek.-Nr. 1C mit angebauter Remise Assek.-Nr. 1C-A) zur Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Planung und Realisierung eines von der Denkmalpflege begleiteten Bauprojektes auf der gesamten Parzelle Nr. 58 (inkl. Stallbaute Assek.-Nr. 1C-B, welche ursprünglich der Landwirtschaftszone zugewiesen war).

Abschliessend wurden das Wohnhaus Assek.-Nr. 1C und die diesem Wohnhaus angebaute Remise Assek.-Nr. 1C-A auf der Parzelle Nr. 58 als generell geschützte Einzelbauten nach Art. 43 KRG in den vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58) aufgenommen.

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 (RRIP Viamala) übereinstimmt.

Es kann gestützt auf die umfassenden Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass sich die Revisionsvorlage als richtplankonform erweist. Sofern erforderlich, erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Teilrevision Baugesetz

Art. 20a Abs. 3 (Wohnzone für Einheimische)

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 trat. Gemäss Anhang zu dieser Verordnung untersteht Lohn den Vorschriften der Verordnung und damit dem in der Verordnung vorgesehenen grundsätzlichen Zweitwohnungsverbot. Nach Art. 4 ZVV dürfen Gemeinden Bewilligungen für den Bau von Wohnungen erteilen, wenn diese einerseits als Erstwohnungen genutzt werden oder wenn diese andererseits nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten

werden (im Rahmen strukturierten Beherbergungsformen oder wenn die Eigentümer/innen im selben Haus wohnen).

Art. 20a Abs. 3 BauG sieht vor, dass im Falle von zwingenden Verkaufsgründen die Wohnung maximal für 5 Jahre an nichtortsansässige Personen vermietet werden dürfe. Für den Zeitraum der Vermietung sei eine Abgabe an die Gemeinde zu leisten (30% des jährlichen Eigenmietwertes), welche von der Gemeinde ausschliesslich zweckgebunden zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus verwendet werden dürfe.

Die Gemeinde wird vor dem Hintergrund der geltenden ZWV darauf hingewiesen, dass die in Art. 20a Abs. 3 vorgesehene Vermietung lediglich unter Berücksichtigung von Art. 4 ZWV resp. des gelegentlich zu erlassenden Zweitwohnungsgesetzes erfolgen darf. Nach Art. 4 ZWV darf eine Wohnung nicht individuell ausgestaltet sein, und sie muss als strukturierte Beherbergungsform dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden.

Die Gemeinde wird angewiesen, nach Vorliegen des Zweitwohnungsgesetzes ihr Baugesetz resp. ihre Baubewilligungspraxis zu überprüfen.

Im Übrigen gibt die am 30. August 2013 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18 und 20a) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision
(Orta, Parzellen 47 und 58)****1. Erweiterungen des Siedlungsgebiets (Prüfung der Richtplankonformität)**

Wie eingangs ausgeführt, sind im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Lohn u.a. Wohnbauzonenerweiterungen im Gesamtumfang von rund 0.34 ha vorgenommen worden (4325 m^2 [Erweiterung] - 930 m^2 [Teilausgleich] = 3395 m^2). Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllen (vgl. Seite 5.3.1 - 2 RIP2000):

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Vorliegend ist auf den von der Gemeinde zu erbringenden Bedarfsnachweis näher einzugehen (Anforderung Nr. 3).

Für die Gemeinde Lohn liegen keine Übersichten über den Stand der Überbauung vor. Am 22. Mai 2013 hat der Regionalverband regioViamala das dem RRIP Viamala angegliederte regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) resp. den Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung (Nr. 3.310) beschlossen und daraufhin der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Obwohl das SEK von der Regierung mittlerweile noch nicht genehmigt ist, können der im SEK dargestellte und erhobene Überbauungsstand und die ausgewiesenen Bedarfsbe-

rechnungen für Wohnbau land, welche im Zuge der Erarbeitung des SEK durch den Regionalverband für die Gemeinde Lohn vorgenommen wurden, vorliegend für die Beurteilung des Bedarfs herangezogen werden.

Gemäss der Grundlagendarstellung im regionalen SEK vom 9. September 2011 waren zu diesem Zeitpunkt im Bereich der dem Wohnen dienenden Bauzonen in der Gemeinde Lohn rund 1.66 ha überbaut. Die Wohnbauzonenreserven betrugen derweil rund 0.46 ha. Das SEK weist schliesslich für die Gemeinde Lohn einen Wohnbau landbedarf von rund 0.62 ha aus. Diesem Wohnbau landbedarf für die nächste Planungsperiode steht eine gesamthafte Wohnbauzonenreserve von 0.76 ha gegenüber (0.42 ha bestehende Reserven + 0.34 ha Erweiterungen). Angesichts dieses sehr minimen Reserveüberhangs von 0.14 ha (0.76 ha - 0.62 ha) können die vorliegend vorgenommenen Wohnbauzonenerweiterungen von rund 0.34 ha zur Ausscheidung einer bedürfnisgerechten und sinnvollen Wohnbauzone unter dem Aspekt des Bedarfs genehmigt werden.

Die übrigen Anforderungen für Neueinzonungen können ebenfalls als erfüllt betrachtet werden.

2. Statische Waldgrenzen im Siedlungsbereich Orta

In den Bereichen, wo Wald an Bauzone grenzt, können gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) sogenannte Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58) wurden auf Grundlage des Waldfeststellungsverfahrens vom Jahre 2010, woraus die Waldfeststellung Orta vom 2. Juni 2010 folgte (Plan 1:500), im Bereich der bestehenden Wohnbauparzellen Nr. 5, 6, 7 und 8 sowie im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 1 Waldgrenzen mit statischer Wirkung festgelegt.

Diese im Bereich der Bauzonen festgelegten statischen Waldgrenzen können genehmigt werden. Sie entfalten statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 WaG.

3. Gestaltungsberatung Parzelle Nr. 58 und im schützenswerten Kerngebiet

Die Gemeinde hat das Wohnhaus Assek.-Nr. 1C und die diesem Wohnhaus angebaute Remise Assek.-Nr. 1C-A auf der Parzelle Nr. 58 als generell geschützte Einzelbauten nach Art. 43 KRG in den vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58) aufgenommen. Geschützte Objekte nach Art. 43 KRG sind zu erhalten (Art. 74 Abs. 1 KRG). Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen zudem der kantonalen Gestaltungsberatung (Art. 74 Abs. 2 KRG).

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen Fragen grosszügig beizuziehen. Dies wäre vor allem im gestalterisch heiklen Gebiet des historischen und schützenswerten Kerngebiets Lohn angezeigt. Die Gemeinde Lohn wird deshalb ersucht, entsprechende Fachleute bei Baugesuchen im Kerngebiet grundsätzlich regelmässig beizuziehen (im Sinne von Art. 19 des geltenden Baugesetzes).

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58) vom 30. August 2013 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58) vom 30. August 2013 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Erarbeitung einer KRG- und IVHB-konformen Ortsplanung

Die Gemeinde Lohn wurde bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1059 vom 6. November 2012 auf den dringenden Revisionsbedarf hingewiesen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 30. August 2013 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 18 und 20a) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die in Art. 20a Abs. 3 vorgesehene befristete Vermietungsmöglichkeit an nicht Ortsansässige nur im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung über den Zweitwohnungsbau zulässig ist und dass die Bestimmung gelegentlich an diese Zweitwohnungsgesetzgebung anzupassen sein wird.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58)** vom 30. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, im ortsbaulich empfindlichen Kerngebiet von Lohn grundsätzlich regelmässig Gestaltungsfachleute beizuziehen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Orta, Parzellen 47 und 58)** vom 30. August 2013 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Lohn wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

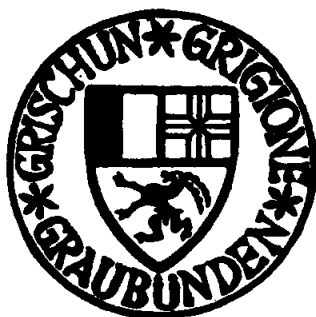
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen