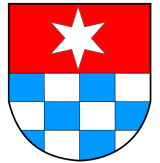


KANTON
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE
LOHN



Teilrevision Ortsplanung
Orta, Parzellen 47 und 58
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftrag:	800018.0001
Datum:	10.12.13
Seite:	2 von 35
Speicherort:	r:\Public\80.RO\80_0018\80_0018.0001\Daten\Projektdaten\04 Beschwerdeauflage\02 Planungsbericht
Auftrags- bezeichnung:	Lohn, Teilrevision Ortsplanung



www.hmq.ch
admin@hmq.ch

 **Architektur- und
Gebäudevermessung**

 **Vermessung und
Geoinformation**

 **Bauprojekte und
Projektmanagement**

 **Raumentwicklung,
Verkehrs- und
Umweltplanung**

Impressum

Auftraggeber

Politische Gemeinde Lohn
 Canzleia Comunala
 7433 Lohn
 Kontaktperson: Herr Jörg Beeli, Gemeindepräsident

CH-7430 Thusis
 Schützenweg 8
 Fon +41 81 650 05 05

CH-7017 Flims
 Denter Vias 9c
 Fon +41 81 920 91 20

CH-8706 Meilen
 Kirchgasse 60
 Fon + 41 44 925 50 00

CH-7000 Chur
 Sonnhaldenstrasse 1
 Fon +41 81 353 50 27

CH-7084 Brienz
 Vazerol 9
 Fon +41 81 637 07 07

CH-7240 Küblis
 Im Wyher
 Fon +41 81 332 14 54

Verfasser des Berichtes

HMQ AG
 Schützenweg 8
 7430 Thusis
 Franco Quinter
 Claudia Heidemann
 Fon 081 650 05 05
 Fax 081 650 05 06
www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Abgabe

17.12.2013

Bericht

Verfasst:	CHe	09.12.13	Geändert:		
Geprüft:	FQu	09.12.13			



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	6
1 ANLASS	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Revisionsgründe	7
1.3 Revisionsziele	9
2 ALLGEMEINES.....	10
2.1 Organisation des Planungsträgers	10
2.2 Ablauf der Planung	10
2.3 Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.4 Vorprüfung	11
2.4.1 Darstellung der Nutzungsplanung	11
2.5 Mitwirkungsaufgabe	11
2.6 Beschwerdeaufgabe	14
3 GRUNDLAGEN	15
3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes	15
3.2 Richtplanung	15
3.2.1 Allgemein	15
3.2.2 Kantonaler Richtplan	15
3.2.3 Regionaler Richtplan	16
3.3 Nutzungsplanung	18
3.3.1 Allgemein	18
3.3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	18
3.4 Nachhaltigkeit und Leitbild	18
3.5 UEB	18
3.6 Inventare	19
3.7 Landwirtschaft	20
3.8 Wald	20
3.8.1 Waldfeststellung	20
3.9 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen.....	21
3.10 Weitere Grundlagen.....	21
3.10.1 Nachweis für zusätzlichen Flächenbedarf.....	21
3.10.2 Quartierplanpflicht	21
3.10.3 Revisionskatalog Gemeinde Lohn	22
3.10.4 Übersicht Siedlungsgebiet	22
3.10.5 Siedlungsbericht Graubünden 2007	23

3.10.6	Bevölkerungsperspektive.....	23
4	BESTIMMUNGEN	25
4.1	Allgemein	25
4.2	Art. 20a - Wohnzone für Einheimische	25
4.3	Art. 18 - Zonenschema.....	25
4.4	Baugesetz.....	25
4.4.1	Ausgangslage.....	25
4.4.2	Abwägung	25
4.4.3	Entscheid	25
5	BODENNUTZUNG	26
5.1	Allgemein	26
5.2	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	26
5.3	Grösse der Bauzone	26
5.4	Zonenplan.....	27
5.4.1	Ausgangslage.....	27
5.4.2	Abwägung	27
5.4.3	Entscheid	27
5.4.4	Darstellung	27
6	GESTALTUNG	28
6.1	Allgemein	28
6.2	Gestaltungsgrundsätze	28
6.3	Genereller Gestaltungsplan	28
7	ERSCHLIESSUNG.....	29
7.1	Allgemein	29
7.2	Erschliessungsgrundsätze.....	29
7.3	Genereller Erschliessungsplan	29
7.3.1	Ausgangslage.....	29
7.3.2	Abwägung.....	29
7.3.3	Entscheid	29
7.3.4	Darstellung	30
8	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	31
8.1	Allgemein	31
8.2	Gewässerschutz	31
8.3	Bodenschutz	31
8.4	Lärmschutz	31
8.5	Luftreinhaltung	31
9	SCHLUSSFOLGERUNG	32

10	ANHANG	33
10.1	Gemeindedatenblatt	33
10.2	Checkliste Richtplan	34
10.3	Stand der regionalen Richtplanung.....	35

Zusammenfassung

Die Gemeinde Lohn möchte im Rahmen einer Teilrevision ihrer Ortsplanung einen Grossteil ihrer Parzelle 1 im Gebiet Orta von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone für Einheimische umzonen. Zudem soll auf Parzelle 58 im Dorfgebiet ein Teilbereich der Parzelle, welcher sich momentan noch in der Landwirtschaftszone befindet, ebenfalls der Dorfzone zugeteilt werden.

Damit in Zukunft eine zonenkonforme Nutzung des Hauses auf der landwirtschaftlich genutzten Parzelle 47 möglich ist, soll das Haus, welches sich in der Dorfzone befindet, mit einem minimalen Umschwung, welcher ebenfalls der Dorfzone zugeteilt werden soll, ergänzt werden. Die Grenze zwischen Dorf- und Landwirtschaftszone entspricht der zukünftigen Parzellengrenze. Die Ausparzellierung soll im Rahmen einer noch zu tätigenden Mutation erfolgen.

Zur Zeit möchte die Gemeinde keine Totalrevision ihrer Ortsplanung durchführen.

Die geplante Teilrevision macht eine Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes, des Generellen Erschliessungsplanes sowie des Baugesetzes nötig. Das Baugesetz soll um einen Artikel „Wohnzone für Einheimische“ erweitert werden.

Grundsätzlich gesehen stellt die Teilrevision der Parzelle 58 in Bezug auf die raumplanerischen Grundsätze, die gesetzlichen Grundlagen und weitere, überwiegende Interessen kein Problem dar.

Für Parzelle 1 im Gebiet Orta bedarf es in Bezug auf den Verlust an Landwirtschaftsland und der Tangierung einer Landschaftsschutzzone von lokaler Bedeutung der Klärung der Situation. Die angesprochenen Punkte werden in Kapitel 3 im Detail thematisiert.

Aufgrund praktisch nicht mehr vorhandener Baulandreserven ist die Gemeinde Lohn auf eine Einzonung, wie sie für Parzelle 1 geplant ist, angewiesen, um weiterhin in einem gesunden Mass wachsen zu können.

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lohn möchte eine Teilrevision ihrer Ortsplanung durchführen. Dies betrifft einerseits die Parzelle 58, welche sich teilweise in der Dorfzone befindet. Diese soll aufgrund eines Bauprojektes eines namhaften Architekten als ganze Parzelle in die Dorfzone aufgenommen werden. Andererseits ist das Gebiet Orta betroffen. Hier soll die Parzelle 1, welche sich zurzeit in der Landwirtschaftszone und im Eigentum der Gemeinde befindet, in eine Wohnzone für Einheimische umgezont werden. Als Teilausgleich soll Parzelle 8 im Gebiet Orta, welche sich zurzeit in der Bauzone befindet, ca. zur Hälfte wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Damit in Zukunft eine zonenkonforme Nutzung des Hauses auf der landwirtschaftlich genutzten Parzelle 47 möglich ist, soll das Haus, welches sich in der Dorfzone befindet, mit einem minimalen Umschwung, welcher ebenfalls der Dorfzone zugeteilt werden soll, ergänzt werden. Die Grenze zwischen Dorf- und Landwirtschaftszone entspricht der zukünftigen Parzellengrenze. Die Ausparzellierung soll im Rahmen einer noch zu tätigen Mutation erfolgen.

Die Gemeinde Lohn müsste aufgrund veralteter Planungsmittel eine Totalrevision ihrer Ortsplanung durchführen. Dies wird zum jetzigen Zeitpunkt aber bewusst nicht angestrebt, da die Gemeinde zusammen mit sechs weiteren Gemeinden im Schams nach wie vor Fusionsüberlegungen anstellt. Obwohl das gesamte Fusionsprojekt vorerst gescheitert ist, wird die zukünftige Gemeindestruktur weiterverfolgt. Im Falle einer Fusion wird eine Totalrevision der Ortsplanung nötig. Aus diesem Grund soll zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Teilrevision durchgeführt werden.

1.2 Revisionsgründe

Eine Teilrevision der Ortsplanung ist aus folgenden Gründen nötig:

- Die gesamte Parzelle 58 soll in die Dorfzone integriert werden. Zur Zeit befindet sich noch ein kleiner Teil der Parzelle in der Landwirtschaftszone.
- Im Gebiet Orta soll ein Grossteil der Parzelle 1 in eine Wohnzone für Einheimische umgezont werden. Parzelle 8 soll teilweise in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.
- Das Haus mit Stall auf Parzelle 47 soll ausparzelliert und die Dorfzone um ca. 460 m² erweitert werden, um die Attraktivität des Hauses zu steigern.

Parzelle 58

Die Parzelle 58 befindet sich grösstenteils in der Dorfzone. Ein kleiner Teil im nordöstlichen Bereich der Parzelle befindet sich aber in der Landwirtschaftszone. Dies bedeutet eine unnötige Verkomplizierung eines Projektes eines namhaften Architekten, Architekturbüro Valerio Olgiati, welcher mit der vorhandenen Bausubstanz auf Parzelle 58 ein Wohnbauprojekt, welches auch einen direkt an die Dorfzone angrenzenden Stall auf Parzelle 58 einschliesst, umgestalten möchte.

Der Architekt hat bereits mit Herrn P. Mattli, Denkmalpflege Kontakt aufgenommen. Nach mündlicher Aussage von Herrn Mattli ist das Projekt mit der Denkmalpflege vereinbar.

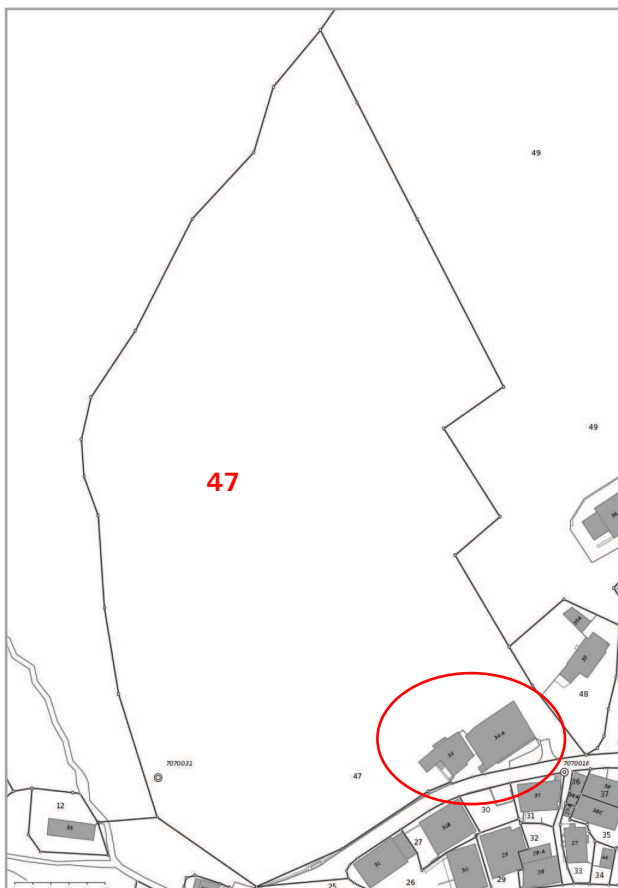
Diese Teilrevision kommt somit einer Bereinigung dieses Umstandes gleich.

Orta

Innerhalb der Dorfzone sind kaum mehr überbaubare Parzellen vorhanden. Möglichkeiten für eine Überbauung sind nur unter komplizierten Umständen denkbar. Umnutzungen von bereits bestehenden Bauten sind kaum möglich, da keine geeigneten Bauten existieren oder diese nach wie vor grösstenteils genutzt werden. Somit macht eine Umzonung der Parzelle 1, welche sich momentan in der Landwirtschaftszone befindet, Sinn, umso mehr, dass die Gemeinde Bauland für ständige Einwohner bereitstellen möchte. Um den Zielen der Raumplanung gerecht zu werden, soll eine Wohnzone für Einheimische geschaffen werden.

Parzelle 8, welche sich momentan in einer Wohnzone mit Quartierplanpflicht befindet, ist laut Aussage der Gemeinde nicht zur Überbauung geeignet. Sie soll deshalb im Sinne eines Teilersatzes für Parzelle 1 teilweise wieder in die Landwirtschaftszone integriert werden. Für die beiden sich ebenfalls in der Wohnzone mit Quartierplanpflicht befindenden Parzellen 7 und 10 sind Bauprojekte in Bearbeitung.

Parzelle 47



Das Haus auf Parzelle 47 befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Parzelle mit knapp 2 ha Fläche. Das Haus an sich befindet sich in der Dorfzone (ca. 630 m²). Die Dorfzone verläuft zur Zeit genau entlang der Hausfassade. Der übrige Teil der Parzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone. Damit dieses Haus zukünftig zonenkonform genutzt werden kann, soll es mit einem minimalen zusätzlichen Umschwung (ca. 460 m²), welcher in die Dorfzone umgezont werden soll, ergänzt werden. Die Neue Grenze zwischen der Dorf- und der Landwirtschaftszone wird der neuen Parzellengrenze entsprechen. Die Ausparzellierung des Hauses mit dem ergänzenden Umschwung soll im Rahmen einer noch auszuführenden Mutation erfolgen.

1.3 Revisionsziele

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung sollen folgende Änderungen in den Planungsmitteln vorgenommen werden:

- ***Zonenplan 1:1'000***
 - Ausscheidung der Dorfzone über die gesamte Parzelle 58
 - Ausscheidung der Wohnzone für Einheimische im Gebiet Orta auf Parzelle 1
 - Erweiterung der Dorfzone und Ausparzellierung des Hauses auf Parzelle 47
 - Teilweise Rückführung der Parzelle 8 im Gebiet Orta in die Landwirtschaftszone
 - Korrektur der Wohnzone mit Quartierplanpflicht (sauberer Abschluss Rückführung in die Landwirtschaftszone) unterhalb Parzelle 8 und Überführung der gesamten Quartierstrasse in die Zone übriges Gemeindegebiet. Der Teil der Parzelle 11, welcher sich in der Wohnzone mit Quartierplanpflicht befindet, soll im Sinne einer Bereinigung ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.
 - Anpassung der Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzelle 1.
- ***Genereller Erschliessungsplan 1:1'000***
 - Die Quartierstrasse zwischen Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5 wird neu als „bestehend“ vermerkt
 - Anpassung des Verlaufes der Quartierstrasse von Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5
 - Eintrag der bestehenden Werkleitungen der Kanalisation und Wasserversorgung im Verlauf der Quartierstrasse von Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5
 - Anpassung des Verlaufes der geplanten Quartierstrasse von der südwestlichen Grenze der Parzelle 1 über die Parzelle 2 in die bestehende Quartierstrasse mündend
 - Eintrag der geplanten Werkleitungen der Kanalisation und Wasserversorgung im Verlauf der geplanten Quartierstrasse von der südwestlichen Grenze von Parzelle 1 über die Parzelle 2 in die bestehende Quartierstrasse mündend.
- ***Baugesetz***
 - Definition eines neuen Artikels 20a für die Zone „Wohnzone für Einheimische“
 - Ergänzung des Zonenschemas Artikel 18 mit der Zone „Wohnzone für Einheimische“.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Lohn hat die HMQ AG mit der Teilrevision ihrer Ortsplanung beauftragt.

2.2 Ablauf der Planung

Die Gemeinde Lohn hat der HMQ AG den Auftrag zur Ausarbeitung der Teilrevision auf Parzelle 58 und ins Gebiet Orta erteilt. Nachträglich wurde zudem von der Gemeinde der Auftrag erteilt, die Dorfzone um 460 m² im nordwestlichen Bereich der Parzelle 47 zu erweitern.

Der Planer hat die Revisionspunkte im Detail analysiert und in den nun vorliegenden teilrevidierten Planungsmitteln berücksichtigt.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 17 ff. des rechtskräftigen Baugesetzes für die Gemeinde Lohn (BG) bzw. nach Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Nach Art. 17 BG unterliegen der Erlass und die Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellem Erschliessungsplan der Abstimmung in der Gemeinde. Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (öffentliche Mitwirkungsauflage). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung (Gemeindeversammlung) schriftlich bekannt. Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (öffentliche Beschwerdeauflage).

Die zur Grundordnung gehörenden Planungsmittel sind danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Somit gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- öffentliche Mitwirkungsauflage in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben (Anregungen/Wünsche)
- Orientierung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- öffentliche Beschwerdeauflage in der Gemeinde (30 Tage)

- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

2.4 Vorprüfung

Das Verfahren der Ortsplanung richtet sich nach der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetzgebung. Vor der Mitwirkungsaufgabe wurde die vorbereitete Teilrevision dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

2.4.1 Darstellung der Nutzungsplanung

In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung vom 28. Juni 2011 wird aufgrund der Tatsache, dass Lohn noch über keine digitalisierte Nutzungsplanung verfügt, folgendermassen vorgegangen:

- Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan werden gemäss folgendem Vorgehen teilrevidiert:
- Über den Revisionsperimeter „Orta“ wird ein rechteckiger Fensterausschnitt gelegt. Sämtliche Elemente innerhalb dieses Fensterausschnittes werden digitalisiert und kombiniert mit den zu teilrevidierenden Elementen dargestellt. Das Layout der Pläne zeigt den Fensterausschnitt, in welchem sich die zu revidierenden Elemente befinden. Derselbe Fensterausschnitt wird ein zweites Mal, aber nur als Hinweis, mit den zu revidierenden Elementen und den rechtskräftigen Elementen dargestellt. Dieser Hinweis soll als Verständnishilfe dienen und hat keinen rechtskräftigen Charakter.
- Die beiden Revisionspunkte auf Parzelle 47 und 58, wobei es sich lediglich um eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone handelt, werden nicht auf die oben Beschriebene Art und Weise dargestellt. Diese beiden Elemente werden separat gemäss normalem Vorgehen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan dargestellt.

2.5 Mitwirkungsaufgabe

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat am 3. Februar 2012 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Die nachfolgende Zusammenstellung soll aufzeigen, wie und welche Anmerkungen des ARE in die Teilrevision integriert wurden:

Antrag Kanton	Ausführung
<i>Zonen- und Genereller Gestaltungsplan</i>	
Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen als Hinweis in Absprache mit dem AWN und TR Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten integrieren.	Die Gefahrenzone 2 und der betroffene Erfassungsbereich wurden als Hinweis aus der TR Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten übernommen.
Gebäude Nr. 1C, Parzelle 58, im GGP als „geschützt“ vermerken.	Das Gebäude 1C wurde als „Generell geschützte Einzelbaute“ in den GGP über-

Antrag Kanton	Ausführung
	nommen.
Übriges Gemeindegebiet über den ganzen Strassenkörper entlang der Wohnzone für Einheimische einführen.	Übriges Gemeindegebiet besteht bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung; entsprechend keine Anpassung nötig.
Genereller Erschliessungsplan	
Terminologie „bestehend“ und „geplant“ in „bestehend“ und „projektiert“ ändern.	Der Begriff wurde von „geplant“ auf „projektiert“ geändert.
Geplante Quartierstrasse entspricht derjenigen aus der best. OP. Wenn dies so ist, ist keine erneute Festlegung nötig.	Die Quartierstrasse lässt sich kaum noch mit der alten Planung vereinbaren. Deshalb wurde sie erneut festgelegt.
Verlauf der Quartierstrasse verändert? Wenn ja, als „aufgehoben“ bezeichnen.	Faktisch ist der Strassenverlauf derselbe, lässt sich in den rechtskräftigen Plänen aber nicht genau nachvollziehen.
Bei Totalrevision im GEP die Transformatorstationen und Mittelspannungsanlagen eintragen.	Dies wird für eine Totalrevision berücksichtigt.
Baugesetz/Reglement Wohnzone für Einheimische/Bestimmungen	
Abs. 2: Empfehlung, auch Personen mit fiktivem Wohnsitz/vorgetäuschem Aufenthalt als nicht zulässig integrieren.	Die Gemeinde Lohn hat sich entschieden, das Reglement ohne einen solchen Zusatz zu belassen.
Abs. 3: Prüfen, ob Ergänzung z.B. für vorübergehende Veränderungen des Aufenthaltsortes gemacht werden soll.	Die Gemeinde Lohn hat sich entschieden, das Reglement ohne einen solchen Zusatz zu belassen.
Reglement: Zonennutzung ist im BG zu regeln, keine Verteilung von Nutzungsvorschriften auf versch. Dokumente. Bis zur Genehmigung muss der Planungsbericht Aussagen über die Inhalte des Reglements machen.	Die Kerninhalte des Reglementes beziehen sich auf die Wahrung des Ortsbildes und die Überbauungsfrist. Das Reglement liegt informationshalber den Unterlagen bei.
Für Wohnzone für Einheimische wird nahegelegt, Gestaltungsrichtlinien festzulegen.	Über das Reglement Artikel 4 werden gestalterische Vorgaben im Rahmen der ortsüblichen Bauweise gemacht.
Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)	
Es ist kein UEB für die Gemeinde Lohn vorhanden. Für die Teilrevision muss ein UEB erarbeitet werden.	Gemäss Besprechung mit dem ARE vom 8. Mai 2012 muss kein UEB erarbeitet werden. Ein „Bebauungsplan“ (Parzellierungsvorschlag), welcher die geplante Überbau-

Antrag Kanton	Ausführung
	ung des Gebietes aufzeigt, ist ausreichend.
Waldfeststellung	
Statische Waldgrenze südlich Parz. 5 auf 10 m kürzen.	Die statische Waldgrenze wurde entsprechend angepasst.
Waldabstandslinien: Bei Bauzonen sind 10 m Waldabstand einzuhalten (Parz. 1, 5, 6, 7).	Es werden keine Waldabstandslinien im Zonenplan verzeichnet.
Bodennutzung	
Aussagen im weiteren Planungsverfahren zum regionalen Siedlungskonzept regio Viamala machen.	Ausführungen zum regionalen Siedlungskonzept sind im Kapitel 3.2.3 zur Regionalen Richtplanung vermerkt.
Bedarfsnachweis: Bedarf ist nicht ausreichend aufgezeigt. Ergänzung bis zum Genehmigungsverfahren.	Seit der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung wurde inzwischen ein Bebauungsplan (Parzellierungsvorschlag) erarbeitet, sowie weitere Ausführungen zum Bedarf an Bauland (z.B. Ausführungen zum regionalen Siedlungskonzept) integriert.
Empfehlung: Quartierplanpflicht oder Gestaltungsrichtlinien prüfen. Mindestens Gestaltungs- und Erschliessungskonzept soll vorgelegt werden.	Ein Bebauungsplan (Parzellierungsvorschlag) ist erarbeitet worden.
„Umzingelung“ von Parzelle 3 nicht nachvollziehbar. Abgrenzung Wohnzone für Einheimische überarbeiten.	Die Wohnzone für Einheimische auf Parzelle 1 wurde verkleinert, so dass die „Umzingelung“ von Parzelle 3 nicht mehr vorhanden ist.
Teilauszonung Parzelle 8: Kurz erklären, warum sie nicht mehr als Bauzone geeignet ist.	Der Bereich der Parzelle 8 wird bereits jahrelang als Viehauftrieb genutzt. Aus diesem Grund soll nun definitiv ca. die Hälfte der Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt werden, um diesen Durchgang langfristig zu sichern.
„Zweckentfremdung“ von Landwirtschaftsland: Rückerstattung der Beiträge an die Gesamtmelioration nötig.	Dieser Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und bedacht.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage lag vom 31. Oktober 2013 bis zum 29. November 2013 öffentlich auf. Während der Frist gingen keine Beschwerden ein.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes haben keinen Einfluss auf die geplante Teilrevision der Ortsplanung.

3.2 Richtplanung

3.2.1 Allgemein

Die Richtplanung auf Stufe Kanton und Region muss für die Teilrevision beachtet werden. In der Folge wurden diese Planungsmittel zu Beginn der Revisionsarbeiten eingehend geprüft. Auf die entsprechenden Richtpläne wird in den nächsten Abschnitten eingegangen.

3.2.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) sieht im Kapitel dezentrale Besiedelung und Strukturpolitik vor, dass die dezentrale Besiedelung zu erhalten und Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung von Gesellschaft und Wirtschaft in den einzelnen Kantonsteilen zu schaffen, ein staatspolitisches Anliegen ist. Im Kapitel Siedlung und Ausstattung sagt die Zielsetzung aus, dass die Gesamtheit der räumlich relevanten Entscheide sich auf eine dezentral konzentrierte und vernetzte Siedlungsstruktur ausrichtet.

Ein strategischer Schwerpunkt des KRIP2000, abgefasst im Kapitel Siedlungsgebiet und Ausstattung, besteht darin, die Entwicklung des Siedlungsgebietes nach innen zu lenken. Die Bausubstanz und Infrastruktur soll langfristig in ihrem Wert gesichert werden. Dabei soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert und die Verfügbarkeit des Baulandes gefördert werden.

Diesem Schwerpunkt wird mit der Teilrevision und dem darauf folgenden Ausbauprojekt auf Parzelle 58 Rechnung getragen. Das Projekt soll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes realisiert werden und sichert somit den Wert der bestehenden Bausubstanz langfristig. Die Siedlungsqualität wird dadurch nicht nur erhalten, sondern auch verbessert.

Auch die Erweiterung der Dorfzone auf Parzelle 47 entspricht diesem Schwerpunkt. Der Wert des bestehenden Gebäudes wird nachhaltig und langfristig durch die Massnahmen gesichert.

Ein weiterer strategischer Schwerpunkt besteht in der gezielten Erweiterung und der differenzierten Beurteilung des Siedlungsgebietes. Solche Erweiterungen sollen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes.

Das Ortsbild der Gemeinde Lohn spricht dafür, dass die Gemeinde grossen Wert auf ein authentisches Äusseres ihrer Gemeinde legt. Die Gemeinde beweist hiermit, dass sie nicht auf Vorgaben beispielsweise im Sinne einer Quartierplanung angewiesen ist. Als Grundeigentümerin von Parzelle 1 kann es dem Ermessen der Gemeinde überlassen werden, unter welchen Auflagen sie das Bauland zur Verfügung stellen will.

Die Teilrevision im Gebiet Orta Parzelle 1 nutzt vorhandene Infrastrukturen, wie die bereits vorhandene Strasse und unkomplizierte Erschliessungsmöglichkeiten im Sinne des Anschlusses an das Werkleitungsnetz. Eine stetige Nachfrage an neuen Bauplätzen besteht. Die Bauprojekte, welche im Gebiet Orta realisiert wurden, sprechen hierfür.

Der Bedarf an einer Baulandreserve besteht, da momentan keinerlei Reserven mehr vorhanden sind. Auch von einem künftigen Bedarf kann aufgrund der kleinen, aber stetigen Bauaktivität ausgegangen werden. Überwiegende Interessen werden nicht berührt. Um für die Landwirtschaft im Sinne des Flächenverlustes ein ernstes Problem darzustellen, ist die Parzelle 1 zu klein.

Die Verfügbarkeit des Baulandes ist nur schon aufgrund der Besitzverhältnisse gegeben. Die Parzelle 1 befindet sich im Besitz der Gemeinde. Der Teilbereich der Parzelle 58, welcher sich in der Landwirtschaftszone befindet, soll auf Wunsch ihres Eigentümers in die Dorfzone integriert werden, was in Bezug auf die Verfügbarkeit des Baulandes ebenfalls kein Problem darstellt. Auch die Ausparzellierung des Hauses auf Parzelle 47 stellt im Bezug auf die Verfügbarkeit des Baulandes kein Problem dar, da es sich hier um bestehende Bausubstanz handelt und nicht weiter gebaut werden soll.

3.2.3 Regionaler Richtplan

Für die Teilrevision der Ortsplanung wurde der Regionale Richtplan, welcher am 24. November 2009 durch die Regionalversammlung beschlossen wurde, eingehend analysiert. Der Richtplan führt keine Gründe auf, welche gegen eine Teilrevision sprechen.

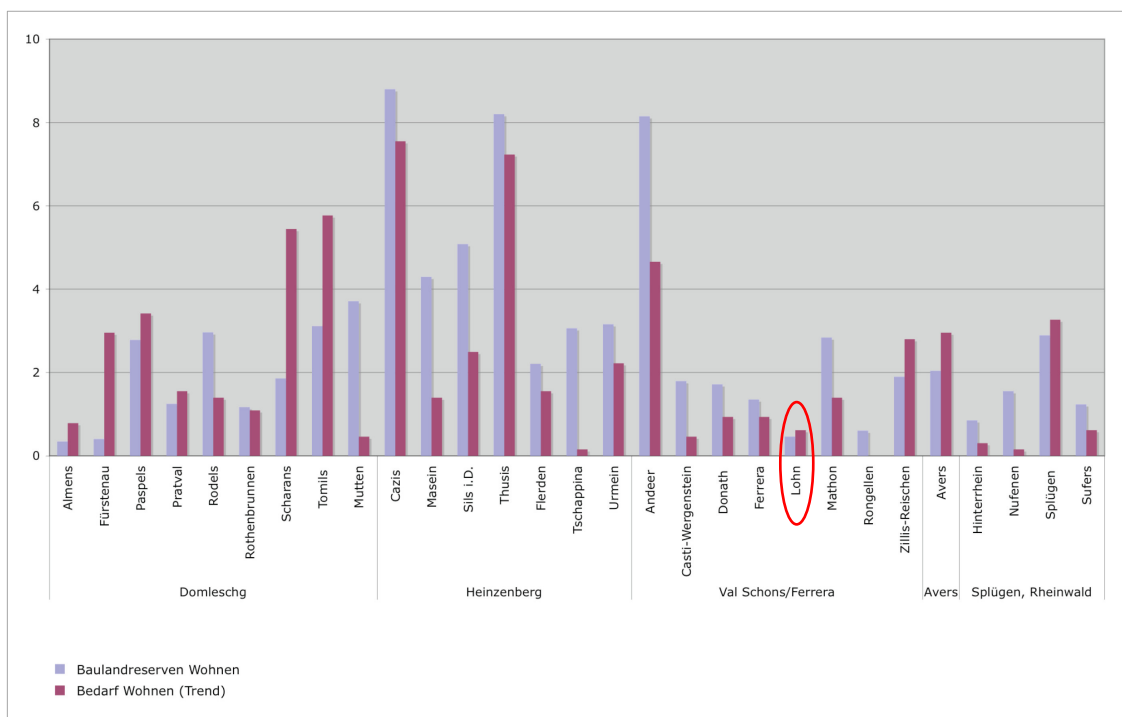
Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB)

Die Regelungen zur Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) für das Val Schons hat die Regierung im Mai 2009 genehmigt. Sie werden nach Erlass in das Richtplandossier eingefügt. Für die Teilrevision Lohn sind die beiden LPB-relevanten Gebiete Valloia - Summapunt - Plan l'Arsa und Davos Tortas - Nutschias - Dros - Palideias nicht relevant, da sie sich weit oberhalb des Dorfes befinden und somit in keiner Weise durch spätere Bauprojekte auf den teilrevidierten Parzellen beeinträchtigt werden.

Regionales Siedlungskonzept

Das regionale Siedlungskonzept der regioViamala hat noch keinen rechtsskräftigen Charakter, da es sich aktuell im Genehmigungsverfahren befindet. Es wird dennoch für die Teilrevision Orta berücksichtigt.

Eine für die Gemeinde Lohn wichtige Aussage macht der Richtplan zum Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 20 Jahre (Kapitel Siedlungsgebiete (Verbrauch, Reserven, Bedarf)). Als Grundlage für die Bedarfsabschätzung wurde die Bautätigkeit zwischen den Jahren 2000 bis 2008 herangezogen und auf die nächsten 20 Jahre hochgerechnet. Dabei ergibt sich, dass für Lohn der Bedarf an Wohnfläche höher liegt als die Baulandreserven.



Die Teilrevision Orta lässt sich auch mit den Leitlinien des Richtplanes vereinbaren. Der Richtplan unterstützt den Anspruch, dass jede Gemeinde unabhängig von Funktion, Lage und Grösse Anspruch auf attraktive, verfügbare Bauparzellen hat. Ein genügendes Angebot an Wohnbauzonen sei gerade bei einer bescheidenen Bautätigkeit in den peripheren, ländlichen Gemeinden (Typ 4) wichtig.

Lohn gehört zu den Gemeinden des Typs 4, ländliche Gemeinden ohne touristische Infrastruktur).

Die Grundsätze für Siedlungserweiterungen können ebenfalls erfüllt werden. Die Wohnzone ist für Einheimische bestimmt und wird entsprechend reglementiert (Nutzungsauflagen), es bestehen keine anderen für diesen Zweck geeignete Reserven, die Verfügbarkeit ist gewährleistet und es existieren keine Ausschlussgründe.

3.3 Nutzungsplanung

3.3.1 Allgemein

Die gesamte Nutzungsplanung der Gemeinde Lohn stammt vom 21. November 1977. Eine Änderung des Zonenplans 1:1'000 wurde mit Regierungsbeschluss vom 15. Dezember 1994 in einem Teilzonenplan 1:500 dargestellt.

3.3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der Zonenplan 1:1'000, der Zonenplan 1:5'000, der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 und das Baugesetz der Gemeinde Lohn wurden am 21. November 1977 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Eine Änderung des Zonenplans 1:1'000 wurde in einem Teilzonenplan dargestellt. Dieser Teilzonenplan 1:500 wurde am 15. Dezember 1994 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Das Baugesetz wurde mit Regierungsbeschluss vom 23. Mai 1995 geändert.

3.4 Nachhaltigkeit und Leitbild

Die Gemeinde Lohn verfügt weder über ein Leitbild noch über ein Siedlungsinventar. Trotzdem zeigt das heutige Ortsbild der Gemeinde auf, dass eine gesunde und sinnvolle Entwicklung in der Vergangenheit stattgefunden hat und dementsprechend auch weiterhin stattfinden wird.

Eine der Gemeinde entsprechende Weiterentwicklung durch die Ausscheidung der neuen Wohnzone für Einheimische entspricht dem Wunsch der Gemeinde nach einem kontrollierten, angepassten und gesunden Wachstum.

3.5 UEB

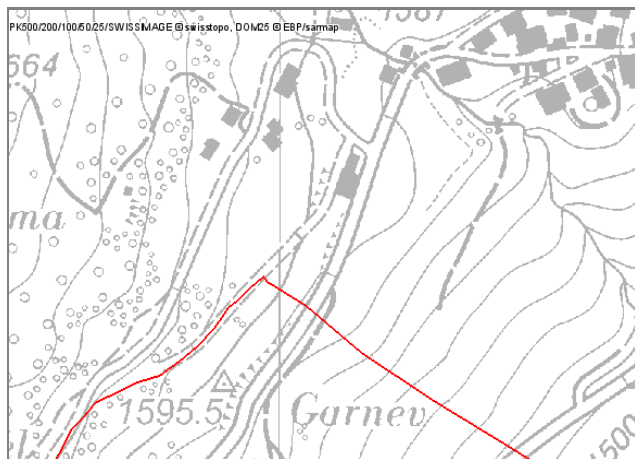
Ein Hilfsmittel, um den Bedarf an Bauzonen nachzuweisen, ist der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB).

Gemäss sämtlichen uns vom Amt für Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Akten betreffend der Ortsplanung von Lohn existiert für Lohn kein UEB. Dieser kann somit nicht aktualisiert werden.

In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung vom 8. Mai 2012 ist für die Teilrevision Orta ein Überbauungsplan (Parzellierungsvorschlag) erarbeitet worden. Ein vollständiger UEB ist für eine spätere Totalrevision vorgesehen.

3.6 Inventare

Natur- und Landschaftsschutzinventar



Die rote Linie bezeichnet eine Landschaft von lokaler Bedeutung.

Die neue „Wohnzone für Einheimische“ tangiert die Landschaft von lokaler Bedeutung im südlichen Bereich der Parzelle 1.

Im Fall einer Landschaft von lokaler Bedeutung liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob sie diese in der Ortsplanung umsetzen will. Ein Verzicht von Inventarobjekten von lokaler Bedeutung muss allerdings sachlich begründet werden. Landschaften, welche im Natur- und Landschaftsschutzinventar und im RIP2000 verzeichnet sind, sind mittels Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone grundsätzlich öffentlich-rechtlich zu sichern. Bei Landschaftsschutzobjekten von lokaler Bedeutung ist die Schutzregelung einer Güterabwägung durch die Gemeinde zugänglich.

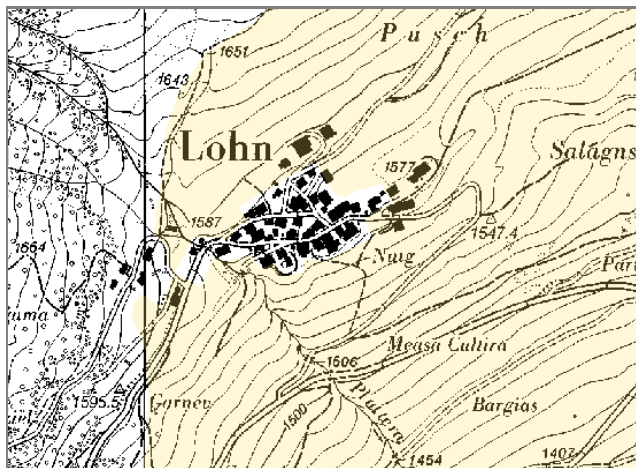
Die Gemeinde wünscht, dass die Landschaftsschutzzone, die bereits im Zonenplan erfasst ist, im südöstlichen Bereich der Parzelle 1 umgelegt wird. Sie soll neu parzellenscharf entlang der Parzelle 1 verlaufen.

ISOS

Lohn ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit historischem Ortskern eingetragen.

Die Teilrevision beeinflusst den Dorfkern von Lohn nicht, da sie sich in den Randbereichen des Dorfes befindet. Zudem wird das Projekt auf Parzelle 58 von einem namhaften Architekten durchgeführt, welcher sich mit seinem Vorhaben an den historisch wertvollen Dorfkern gestalterisch anpasst. Laut mündlicher Zusage der kantonalen Denkmalpflege gegenüber des Architekten stellt die Realisierung dieses Projektes keinerlei Probleme dar. Das Haus mit Stall auf Parzelle 47 wird baulich nicht verändert und lässt sich in diesem Sinne ebenfalls mit ISOS vereinbaren.

3.7 Landwirtschaft

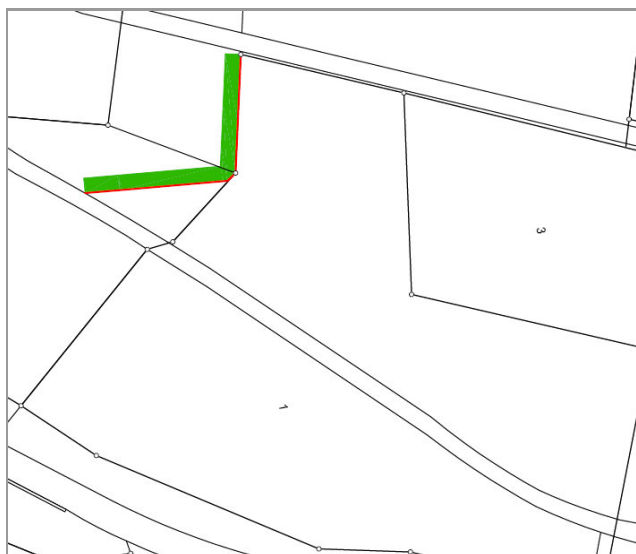


Die gelbe Fläche bezeichnet **besonders geeignetes Landwirtschaftsgebiet** gemäss kantonalen Richtplanung.

In Bezug auf die grosse Fläche an besonders geeignetem Landwirtschaftsgebiet stellt die Umzonung von Parzelle 1, welche nicht einmal komplett im besonders geeigneten Landwirtschaftsgebiet liegt, keinen grossen Eingriff dar. Als Teilersatz wird zudem ein Stück der Parzelle 8, welche vorher innerhalb der Bauzone gelegen hat, wieder dem Landwirtschaftsgebiet zugeführt. Für die Landwirtschaft bedeutet diese Umzonung somit keine grosse Einschränkung. Die Fläche, welche im Rahmen der Ausparzellierung des Hauses mit Stall auf Parzelle 47 neu der Dorfzone zugeteilt wird, hält sich in kleinem Rahmen (ca. 460 m²) und beeinträchtigt die Landwirtschaft in keiner Art und Weise. Zudem soll diese Zusatzfläche nicht überbaut werden.

3.8 Wald

3.8.1 Waldfeststellung



■ statische Waldgrenze
■ Wald

Im Rahmen der Teilrevision musste unter anderem auch für einen Bereich der Parzelle 1 eine Waldfeststellung durchgeführt werden. Diese fand am 31. März 2010 statt und entspricht somit dem aktuellen Waldbestand.

3.9 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

In den von der Teilrevision betroffenen Gebieten sind keine auf der Gewässerschutzkarte verzeichneten Objekte betroffen. Die gefassten und ungefassten Quellen, die Gewässerschutzzone und der Gewässerschutzbereich befinden sich alle weit genug entfernt, um in irgendeiner Weise durch spätere Bauprojekte beeinflusst zu werden.

3.10 Weitere Grundlagen

3.10.1 Nachweis für zusätzlichen Flächenbedarf

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Lohn stammt aus dem Jahre 1977. Inzwischen sind fast keine Baulandreserven mehr vorhanden. Ein entsprechender Bedarf ist somit dringend vorhanden und soll mit der Umzonung von Parzelle 1 gedeckt werden.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes existieren keine sinnvoll überbaubaren Flächen mehr. Eine Möglichkeit für eine Überbauung bestünde auf Parzelle 30, welche über eine Fläche von rund 145 m² (ca. 10 m breit und 15 m lang) verfügt. Diese ist aber an drei Seiten praktisch bis auf die Parzellengrenze von Häusern umgeben und grenzt mit der vierten Seite an die Strasse. Zudem wird die Parzelle anderweitig genutzt. Der Grundeigentümer sieht in einer Überbauung keinen Sinn.

Parzelle 66 verfügt über eine Fläche von rund 210 m². Diese zeigt aber so ungünstig verlaufende Parzellengrenzen, dass eine sinnvolle Überbauung nicht möglich ist.

Heute bestehende Lücken im bestehenden Siedlungsgebiet sind aus Gründen, welchen den beiden oben erwähnten Beispielen ähnlich sind, nicht sinnvoll überbaubar. Auch aus diesem Grund kann die Baulandreserve innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes praktisch als null gewertet werden.

3.10.2 Quartierplanpflicht

Eine Quartierplanpflicht macht für die neue Wohnzone für Einheimische auf Parzelle 1 aus diversen Gründen keinen Sinn.

Die Fläche ist für eine Quartierplanung zu klein. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis würde somit in keiner Weise stimmen. Zudem soll diese Wohnzone extra für Einheimische ausgeschieden werden. Die Bodenpreise würden durch eine Quartierplanpflicht erhöht und für Einheimische unnötig hoch steigen.

Verträge mit den späteren Grundeigentümern sind ebenfalls nicht nötig, da sich die Parzelle 1 im Besitz der Gemeinde Lohn befindet. Ein Kaufrechtsvertrag ist somit nicht nötig, da es im Ermessen der Gemeinde liegen soll, welche Auflagen sie für Parzelle 1 machen will. Die Gemeinde Lohn hat schon in der Vergangenheit bewiesen, dass ihr der haushälterische Umgang mit dem Boden wichtig ist. Eine vertragliche Absicherung ist somit nicht nötig. Auch wurde ein Parzellierungsvorschlag erarbeitet, welcher den Unterlagen beiliegt.

3.10.3 Revisionskatalog Gemeinde Lohn

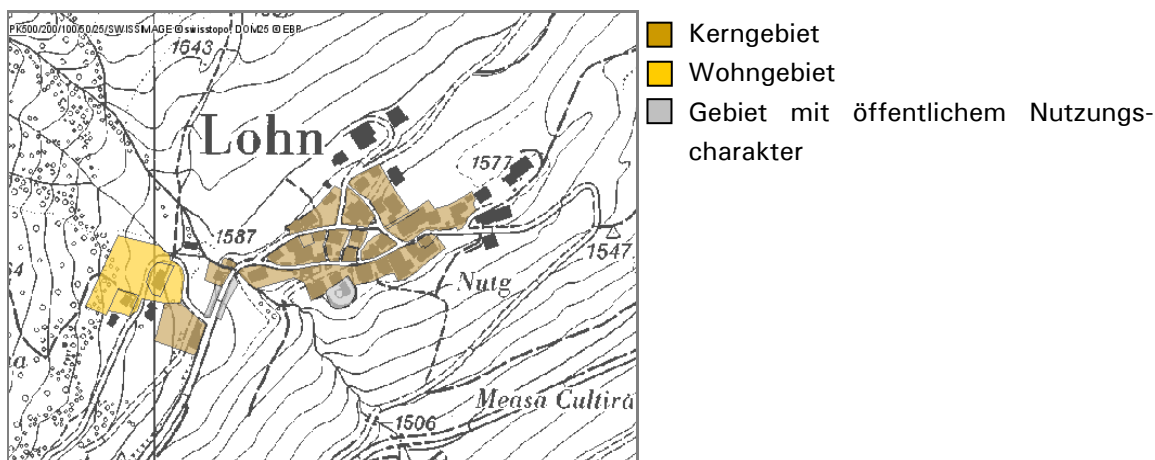
Der Revisionskatalog der Gemeinde Lohn, Stand 15. April 2008, wurde durch das Amt für Raumentwicklung erstellt. Die grundsätzliche Aussage des Katalogs begründet sich darin, dass die Ortsplanung der Gemeinde veraltet ist und somit nicht mehr den aktuellen rechtlichen Anforderungen und Gegebenheiten entspricht.

Der Revisionskatalog fordert im Falle einer Wohnbauzonenerweiterung das Aufzeigen folgender Punkte:

- Erfüllung der Anforderungen gemäss RIP 2000
- Grundlage für kontrollierte Siedlungsentwicklung durch die Erarbeitung eines Leitbildes bzw. einer Dorfidee
- Nachweis des zusätzlichen Flächenbedarfes
- Nachweis für gute Gestaltung und Erschliessung
- Sicherstellung Verfügbarkeit des Baulandes.

Der Revisionskatalog fordert somit dieselben Kriterien für die Wohnbauzonenerweiterung wie der Kantonale Richtplan 2000 (siehe Kapitel 3.2.3).

3.10.4 Übersicht Siedlungsgebiet



Laut den Grundlagen Richtplanung Siedlung, Übersicht des Siedlungsgebietes nach Gemeinden, Gebietstypen sowie Stand der Überbauung und Erschliessung, Stand März 2009, ergeben sich folgende Daten für die Gemeinde Lohn:

Gebietstyp	Überbaut (ha)	Nicht überbaut (ha)	Erschlossen (ha)	Nicht erschlossen (ha)
Kerngebiet	1.55	0.04	1.59	0.00
Wohngebiet	0.11	0.42	0.11	0.42
Gebiet mit öff. Nutzungscharakter	0.12	0.00	0.12	0.00
Total	1.78	0.46	1.82	0.42

Der siedlungsgliedernde Freiraum sowie die langfristige Reserve beläuft sich laut den Angaben aus dem Richtplan Siedlung auf 0 ha.

Die in der Tabelle angegebenen Daten entstammen einem Initialdatensatz mit Stand 2006, da für Lohn noch keine digitale Nutzungsplanung vorhanden ist. Dieser Datensatz wird aus verschiedenen anderen Datensätzen generiert. Thematische Ungenauigkeiten sind nicht ausgeschlossen.

Laut Datensatz sind momentan insgesamt noch 0.42 ha nicht überbautes, bereits erschlossenes Bauland im Wohnbaugebiet vorhanden. Diese Reserve bezieht sich auf das Gebiet Orta. Projekte zur Überbauung wurden bereits und sollen demnächst realisiert werden. Somit ist auch dieses Bauland in kurzer Zeit verbraucht. Eine zusätzliche Einzonung von Bauland im angemessenen Rahmen ist somit zweckmässig. Die Parzelle 1 entspräche einer solchen realistischen Baulandreserve.

3.10.5 Siedlungsbericht Graubünden 2007

Der Siedlungsbericht dient als Grundlage für eine Standortbestimmung und eine Beurteilung, ob die tatsächliche Entwicklung mit den gesetzlich verankerten Zielen der Raumplanung verträglich ist oder davon abweicht.

Der Siedlungsbericht unterscheidet zwischen städtischem, touristischem und ländlichem Raum. Lohn lässt sich in die Kategorie ländlicher Raum einteilen.

Punkten, wie der Gefährdung der Grundversorgung oder der Überalterung und Struktur-schwäche der Bevölkerung in peripheren Gebieten, kann Lohn mit der Teilrevision etwas entgegenwirken. Auch wird aus bereits genannten Gründen haushälterisch mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen umgegangen. Ein überhöhter Flächenverbrauch ist in Lohn nicht zu befürchten. Die Qualität der Siedlungsgestaltung ist in Lohn durch die Umsicht der Gemeinde genügend gegeben.

Ein Konflikt mit den angesprochenen Punkten im Siedlungsbericht Graubünden ist nicht feststellbar.

3.10.6 Bevölkerungsperspektive

Die Bevölkerungsperspektive für den Kanton Graubünden von 2006 bis 2030 ist eine Entscheidungshilfe, um den verschiedenen politischen und raumplanerischen Fragestellungen gerecht werden zu können.

Für die Bevölkerungsveränderung zwischen 2006 bis 2030 wurde ein Bevölkerungsmodell mit verschiedenen Szenarien (unteres, mittleres und oberes Szenario) erstellt. Dieses Modell basiert auf Einflussfaktoren, welche zu einem Bevölkerungszuwachs führen und Einflussfaktoren, welche zu einer Bevölkerungsabnahme führen.

Einflussfaktoren, die zu einem Bevölkerungswachstum führen:	Einflussfaktoren, die zu einer Bevölkerungsabnahme führen:
- Zuwanderung - Geburten - Zuwanderung wegen hoher Wohnattraktivität - Zuwanderung durch feste Niederlassung in Zweitwohnungen	- Abwanderung - Sterbefälle - Abwanderung wegen tiefer Wohnattraktivität

Das Szenario ist jeweils für einen gesamten Kreis ausgelegt. Für die Gemeinde Lohn betrifft dies somit den Kreis Schams.

- **Das untere Szenario** gibt für das Schams zwischen 2006 bis 2030 eine Bevölkerungsabnahme zwischen - 21% bis - 30% an. Das untere Szenario entspricht der Variante, falls mehrere auf die Bevölkerungsentwicklung hemmend wirkende Faktoren auf das Modell einwirken.
- **Das mittlere Szenario** zwischen 2006 bis 2030 gibt eine Variante zwischen - 5% bis - 10% an. Dieses Ergebnis wird von den Erstellern als das wahrscheinlichste betrachtet.
- **Das obere Szenario** gibt eine Bevölkerungsabnahme zwischen 2006 bis 2030 von - 11% bis - 20% an. Das obere Szenario zeigt die Situation, falls mehrere das Bevölkerungswachstum positiv beeinflussende Faktoren wirken.

Die Resultate sind selbstverständlich unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass sie durchaus fehleranfällig sind. Zum einen ist der Zeitraum von 24 Jahren relativ lang und kann somit eine Verfälschung der aktuellen Situation bedeuten. Zum anderen werden die Angaben ungenauer, je kleiner die betroffenen Gemeinden sind.

In diesem Sinne sind sie speziell für die Gemeinde Lohn mit doppelter Vorsicht zu geniessen. Die Schwankungen über das ganze System von - 10% bis - 30% sind doch relativ gross, wobei auf jeden Fall eine sinkende Tendenz angenommen werden kann. Die Teilrevision der Ortsplanung Lohn verträgt sich somit gut mit dieser Prognose, da sie der Bevölkerungsabnahme mit der Einzonung von Bauland und einer Umzonung zugunsten eines Ausbauprojektes entgegenwirkt.

4 Bestimmungen

4.1 Allgemein

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, sollen die entsprechenden Umzonungen durchgeführt werden. Eine Zone „Wohnzone für Einheimische“ existiert zur Zeit im Baugesetz der Gemeinde Lohn noch nicht. Ein entsprechender Artikel soll somit in das Baugesetz integriert werden.

4.2 Art. 20a - Wohnzone für Einheimische

Im Artikel 20a wird neu die Definition der Wohnzone für Einheimische in das Baugesetz der Gemeinde Lohn aufgenommen.

Die Vorgaben an die späteren Eigentümer der Wohnbauten auf Parzelle 1 sollen mit Hilfe eines Reglements „Wohnzone für Einheimische“ festgesetzt werden.

4.3 Art. 18 - Zonenschema

Artikel 18 Zonenschema wird entsprechend mit den Angaben für die Wohnzone für Einheimische ergänzt.

4.4 Baugesetz

4.4.1 Ausgangslage

Das Baugesetz der Gemeinde Lohn muss für die geplante Teilrevision angepasst werden. Im Baugesetz existiert zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Artikel zu einer „Wohnzone für Einheimische“.

4.4.2 Abwägung

Die Ergänzung des Baugesetzes um einen weiteren Artikel „Wohnzone für Einheimische“ und die Ergänzung des Zonenschemas ist für die Teilrevision der Ortsplanung notwendig.

4.4.3 Entscheid

Das Baugesetz der Gemeinde Lohn wird um den entsprechenden Artikel 20a „Wohnzone für Einheimische“ und die Ergänzungen in Art. 18 Zonenschema bezogen auf Artikel 20a erweitert.

5 Bodennutzung

5.1 Allgemein

Die Nutzung des Bodens wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung auf einem angebrachten Mass gehalten. Für die Teilrevision auf Parzelle 47 und 58 wird sich der Bodenverbrauch auf das minimalste reduzieren, da bereits vorhandene Bausubstanz genutzt wird.

Im Gebiet Orta sollen entsprechend der Praxis der Gemeinde Lohn, welche dem Grundsatz des verdichteten Bauens schon immer Rechnung getragen hat, Bauten für Einheimische entstehen, welche diese unter Berücksichtigung der Wünsche der Gemeinde erstellen sollen.

5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Der haushälterischen Bodennutzung wird mit dieser Teilrevision Rechnung getragen. Das geplante Bauprojekt auf Parzelle 58 bezieht bereits bestehende Bausubstanz und einen alten Stall mit ein. Vorhandene Strukturen werden somit optimal ausgenutzt. Auf Parzelle 47 wird kein neuer Bau realisiert, es handelt sich lediglich um eine Ausparzellierung mit einer Erweiterung der Dorfzone. Der Boden wird somit nicht tangiert.

Auf der Fläche für die geplante Einzonung einer Wohnzone für Einheimische auf Parzelle 1 Orta sollen Einheimische Eigenheime bauen können. Nur schon aufgrund der Form der Parzelle werden diese nicht mit unnötig viel Umschwung ausgestattet werden. Sinnvolle Parzellengrössen, wie schon im Gebiet vorhanden, sind eine realistische Vorstellung.

5.3 Grösse der Bauzone

Im Gebiet Orta umfasst die neue Bauzone (Wohnzone für Einheimische) die Parzelle 1. Parzelle 8 (ca. 500 m²) soll von einer Wohnzone mit Quartierplanpflicht teilweise wieder in die Landwirtschaftszone zurückgeführt und somit die bereits bestehende Bauzone reduziert werden, da sich Parzelle 8 nicht zur Überbauung eignet.

Auf Parzelle 58 soll neu die ganze Parzelle in die Bauzone (Dorfzone) integriert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich ein kleiner Teil der Parzelle (ca. 140 m²) in der Landwirtschaftszone.

Auf Parzelle 47 soll das Haus mit Stall ausparzelliert und ein geringer Teil von Parzelle 47 (ca. 460 m²) ebenfalls mit in die neue Parzelle integriert werden.

5.4 Zonenplan

5.4.1 Ausgangslage

Der Zonenplan 1:1'000 muss im Bereich der Parzellen 1 und 8 in Orta, Parzelle 47 und Parzelle 58 angepasst werden.

5.4.2 Abwägung

Die Anpassungen im Zonenplan 1:1'000 sind notwendig, damit die einzelnen Vorhaben realisiert werden können. Es handelt sich dabei um minimale Änderungen, die aufgrund der erwähnten Ausführungen problemlos umgesetzt werden können.

5.4.3 Entscheid

Der Zonenplan 1:1'000 wird wie folgt angepasst:

- Ausscheidung der Wohnzone für Einheimische im Gebiet Orta auf Parzelle 1
- Ausscheidung der Landwirtschaftszone im Gebiet Orta auf Parzelle 8
- Anpassung der Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzelle 1
- Korrektur der Wohnzone mit Quartierplanpflicht (sauberer Abschluss, Rückführung in die Landwirtschaftszone) unterhalb Parzelle 8 und Überführung der gesamten Quartierstrasse in die Zone übriges Gemeindegebiet. Überführung der gesamten Parzelle 11 in die Landwirtschaftszone
- Erweiterung der Dorfzone auf Parzelle 47
- Ausscheidung der Dorfzone über die gesamte Parzelle 58.

5.4.4 Darstellung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Lohn ist zur Zeit noch nicht in digitaler Form vorhanden. Aus diesem Grund wurde zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung am 28. Juni 2011 folgendes Vorgehen bezüglich der Darstellung der Nutzungspläne abgesprochen:

- Für den zu revidierenden Bereich wird ein Fensterausschnitt definiert
- Innerhalb dieses Ausschnittes werden sämtliche Elemente dargestellt. Dieses Fenster enthält sowohl die Revisionspunkte wie auch die alten Elemente der Nutzungsplanung, welche an die Revisionselemente anschliessen.
- In einem weiteren Fenster werden nur die Revisionspunkte als Verständnishilfe dargestellt.

6 Gestaltung

6.1 Allgemein

Die Gestaltung des Bauprojektes auf Parzelle 58 obliegt einem renommierten Architekten. Dieser wird selbstverständlich die örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. das Dorf von nationaler Bedeutung, als welches Lohn im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz eingetragen ist, respektieren.

Parzelle 1 Orta befindet sich im Besitz der Gemeinde Lohn. Diese ist somit in der Lage, gestalterische Kriterien beim Verkauf des Baulandes festzulegen. Das authentische und ästhetische Ortsbild der Gemeinde Lohn zeigt, dass es dem Willen der Gemeinde obliegen kann, wie sie die Kriterien für ein Bauprojekt auf ihrer Parzelle 1 festsetzen möchte.

6.2 Gestaltungsgrundsätze

Gestalterische Grundsätze sollen durch die Gemeinde festgelegt werden dürfen. Im Rahmen eines Reglementes für die Wohnzone für Einheimische ist dies bereits aufgegleist worden.

6.3 Genereller Gestaltungsplan

Gemäss Anregung im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Februar 2012 wird das Haus 1C auf Parzelle 58 als „Generell geschützte Einzelbaute“ als Element des Generellen Gestaltungsplanes verankert.

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Die Erschliessung der zu teilrevidierenden Bereiche ist durch Werkleitungen erschlossen. Auch das Haus auf Parzelle 47 ist vollständig erschlossen. Zu Parzelle 58 existiert bereits eine Zufahrt. Das Gebäude, welches erweitert werden soll, ist somit ebenfalls bereits vollständig erschlossen.

Die Parzelle 1 im Gebiet Orta soll im Rahmen der vorliegenden Revision erschlossen werden.

7.2 Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessung der Parzelle 1 mit der geplanten Quartierstrasse und den geplanten Werkleitungen soll gemäss dem teilrevidierten Generellen Erschliessungsplan erfolgen.

7.3 Genereller Erschliessungsplan

7.3.1 Ausgangslage

Die Erschliessung der Parzelle 1 soll durch die geplante Quartierstrasse, welche von der südwestlichen Grenze der Parzelle 1 mit weiterem Verlauf über Parzelle 2 zur bestehenden Quartierstrasse verläuft, zusammen mit den im Strassenkörper geplanten Werkleitungen, erstellt werden.

7.3.2 Abwägung

Die Erschliessung der Parzelle 1 wie in Kapitel 7.3.1 ausgeführt, beruht auf den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 der Gemeinde Lohn, welcher am 21. November 1977 von der Regierung beschlossen wurde. Dies ist, auch aus topografischen Gründen, die sinnvollste Variante der Erschliessung der Parzelle 1.

7.3.3 Entscheid

Der Erschliessungsplan 1:1'000 wird folgendermassen ergänzt:

- Die Quartierstrasse zwischen Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5 wird neu als „bestehend“ vermerkt
- Anpassung des Verlaufes der Quartierstrasse an den effektiven Verlauf der Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5
- Eintrag der bestehenden Werkleitungen Kanalisation und Wasserversorgung im Verlauf der Quartierstrasse von Strassenparzelle 16 bis Parzelle 5
- Definition des Verlaufes der geplanten Quartierstrasse von der südwestlichen Grenze der Parzelle 1 über die Parzelle 2 in die bestehende Quartierstrasse mündend

- Eintrag der geplanten Werkleitungen Kanalisation und Wasserversorgung im Verlauf der geplanten Quartierstrasse von der südwestlichen Grenze von Parzelle 1 über die Parzelle 2 in die bestehende Quartierstrasse mündend.

7.3.4 Darstellung

Die Darstellung des Generellen Erschliessungsplanes ist gleich aufgebaut, wie diejenige des Zonenplanes, erläutert in Kapitel 2.4.1.

8 Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Allgemein

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind erst im Zusammenhang mit Bauprojekten auf den neu einzuzonenden Flächen relevant. Die Umweltbereiche Abfall, Deponie, Altlasten, Schutz vor nichtionisierender Strahlung und Katastrophenschutz werden zu keiner Zeit einen relevanten Faktor darstellen und werden deshalb nicht im Detail behandelt.

8.2 Gewässerschutz

Für allfällige Bauprojekte, welche auf Parzelle 1, Wohnzone für Einheimische, realisiert werden, müssen die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz zu jeder Zeit befolgt werden. Im Bereich der Parzellen 1, 47 und 58 sind keine gewässerschutzrelevanten Objekte eingetragen, welche in irgendeiner Weise durch Bauprojekte tangiert werden könnten.

8.3 Bodenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz werden zu jeder Zeit im Falle von späteren Bauprojekten unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden beachtet.

8.4 Lärmschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz während der Bauphase und nach der Realisierung möglicher Projekte werden zu jeder Zeit eingehalten.

8.5 Luftreinhaltung

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Luftreinhaltung werden im Falle von möglichen Bauprojekten zu jeder Zeit berücksichtigt.

9 Schlussfolgerung

Der vorliegende, umfassende Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung dokumentiert sämtliche planungsrelevanten Bereiche über das Gebiet der Parzellen 1 und 8 in Orta sowie die Parzellen 47 und 58 im Dorf.

Mit dieser ausführlichen Dokumentation wird das Vorhaben eingehend beschrieben und begründet.

Das Ortsbild der Gemeinde Lohn spricht im Sinne eines vernünftigen und realistischen Umgangs mit der Ressource Boden und den damit verknüpften raumplanerischen Zielen für sich. Um ein langsames, aber stetiges Wachstum anstreben zu können, ist die Gemeinde auf die Neueinzonung der Parzelle 1 im Gebiet Orta angewiesen.

Die Umzonung der Teilbereiche der Parzellen 47 und 58 im Dorf, welche sich zum heutigen Zeitpunkt noch in der Landwirtschaftszone befinden, kommt einer Bereinigung dieses Umstandes in der Zonenplanung gleich und sollte somit unproblematisch behandelt werden.



F. Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA

C. Heidemann
Umweltingenieurin B. Sc. ZFH