

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

01. September 2015

Mitgeteilt den

02. September 2015

Protokoll Nr.

774

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lohn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Baugesetzesrevision (Art. 18).

Nebst dem beschlossenen Planungsmittel reichte die Gemeinde Lohn einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 22. Juni 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Der PMB enthält folgende Beilagen:

- Bebauungsplan Orta 1:500 vom 29. April 2015 (Beilage 1)
- Schnitte 1:200 zur Quartiererschliessung Orta vom 11. März 2015 resp. 13. April 2015 (Beilage 2)
- Ansichten 1:200 zum Vorprojekt Neubau Wohnhaus Orta der [REDACTED] [REDACTED] vom 17. April 2015 (Beilage 3)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. März 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Juni 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 25. Juni 2015. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. August 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Lohn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Baugesetzesvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18, Zonenschema) bildet die Erhöhung der für die Wohnzone für Einheimische geltenden Ausnützungsziffer (AZ) von 0.30 auf 0.40 sowie der geltenden Geschosszahl von zwei auf drei Geschosse.

Die Erhöhung der AZ ermöglicht im Gebiet „Orta“ innerhalb der Wohnzone für Einheimische primär eine höhere Nutzungsdichte. Die damit einhergehende Erhöhung der Geschosszahl von zwei auf drei Geschosse ist aufgrund der vorhandenen steilen Hanglage innerhalb des fraglichen Wohnbaugebiets notwendig. Andernfalls kann die beabsichtigte Ausnützungserhöhung nicht realisiert resp. die pro Bauparzelle maximal realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) nicht auf die entsprechenden Baukörperbereiche gemäss Bebauungsplan Orta 1:500 vom 29. April 2015 (Beilage 1 im PMB) verteilt werden.

Die weiteren bisherigen Vorgaben der gemäss Art. 18 Baugesetz (BauG) innerhalb der Wohnzone für Einheimische geltenden Regelbauweise bleiben unverändert. Insbesondere die maximale Gebäudehöhe von 9 m muss nicht angepasst/erhöht werden. Die 9 m Gebäudehöhe reichen trotz steilem Gelände gemäss der Berechnungsweise nach Art. 40 BauG aus, um die maximale BGF auf den vorgesehenen drei Geschossen realisieren zu können. Zudem soll die vorliegende Erhöhung der AZ und Geschosszahl explizit nicht zu höheren, ins Ortsbild Lohn unpassenden Gebäuden führen.

Die Erhöhung der AZ und Geschosszahl gründet auf einem im PMB beschriebenen Bauungskonzept, welches die vorgesehene Parzellierung, Bebauung, Gestaltung und Erschliessung näher umschreibt und begründet.

C.

Teilrevision Baugesetz

Am 1. Mai 2014 wurde die am 3. März 2013 vom Schweizer Volk angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der RPV in Kraft gesetzt. Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenerweiterung, sondern um eine die Grundordnung der Gemeinde konkretisierende Weiterentwicklung des bereits rechtskräftigen Wohnbaugebiets „Orta“ in der Gemeinde Lohn. Im Lichte von Art. 38 Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung der Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18, Zonenschema) somit ohne weiteres möglich.

Für die Beurteilung der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes sind jedoch noch weitere Vorschriften des geänderten RPG zu beachten, so insbesondere:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.

- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:

Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Die vorgenommene Erhöhung der für die Wohnzone für Einheimische geltenden AZ von 0.30 auf 0.40 AZ-Punkte und der geltenden Geschosshöhe von zwei auf drei Geschosse stellt in Anwendung dieser Bestimmungen von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG sicher, dass eine zukünftige Überbauung des Wohnbauge-

biets „Orta“ unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität eine ausreichend hohe Dichte aufweist. Vor diesem Hintergrund ist die vorgenommene zweckmässige Erhöhung der AZ und der Geschosszahl aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen.

Im Übrigen gibt die am 12. Juni 2015 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Erarbeitung einer zeitgemässen Ortsplanung

Die Gemeinde Lohn verfügt im Wesentlichen über eine veraltete Ortsplanung vom Jahre 1977 (von der Regierung mit Beschluss Nr. 2485 vom 21. November 1977 genehmigt). Die Nutzungspläne sowie das Baugesetz Lohn sind über 38-jährig und verdienen aufgrund des seither erlassenen neuen Raumplanungsrechts des Bundes und des Kantons Graubünden sowie aufgrund veränderter Verhältnisse und Bedürfnisse gestützt auf Art. 21 RPG eine Gesamtüberholung. Bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1059 vom 6. November 2012 und mit Regierungsbeschluss Nr. 145 vom 25. Februar 2014 wurde die Gemeinde Lohn auf den dringenden Bedarf zur Revision ihrer Ortsplanung hingewiesen.

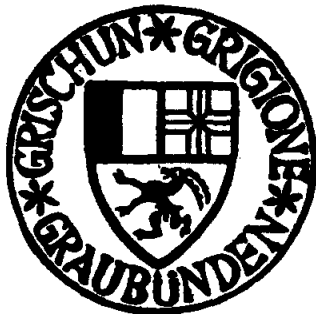
Vor dem Hintergrund des am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten neuen RPG, welches in den nächsten zwei bis drei Jahren auf kantonaler Stufe über eine KRG- und KRVO-Revision sowie über eine kantonale Richtplananpassung im Bereich Siedlung umgesetzt werden soll, wird die Gemeinde Lohn ersucht, ihre Ortsplanung mitsamt Baugesetz schnellstmöglich nach Vorliegen der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) resp. des kantonalen Siedlungsrichtplans anzupassen. Der Gemeinde wird empfohlen, sich beim ARE über die nötigen Planungsschritte informieren zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. Juni 2015 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18)** wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Lohn wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Baugesetzesrevision Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Der Gemeindevorstand Lohn sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
5. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature of Martin Jäger]

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

[Signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen