



Sitzung vom

15. Januar 2024

Mitgeteilt den

15. Januar 2024

Protokoll Nr.

30/2024

Gemeinde Lantsch/Lenz

OP-Teilrevision "Surveglias"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lantsch/Lenz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. September 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 11a, 11b, 11c, 11d, 12, 15, 16a und 23b)
- Zonenplan 1:1000 Teilrevision Surveglias

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 16. Oktober 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. April 2023 einen Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung war Bestandteil der Vorprüfungsvorlage der Gesamtrevision.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. September 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 20. Oktober 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die vorliegend zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Lantsch/Lenz hat zum Ziel, bezahlbaren Erstwohnraum zu fördern. Gemäss PMB fehlt es derzeit in der Gemeinde Lantsch/Lenz an bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische und Familien. Insbesondere die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, das Wachstum der angrenzenden Tourismusdestination Lenzerheide sowie die geringe Verfügbarkeit von Bauland werden als Gründe für die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt angeführt. Zur Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum sollen die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 210 und 218 im Gebiet Surveglias der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Es ist vorgesehen, auf dem Areal den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 bis 25 Wohnungen zu realisieren.

Dazu wird im Zonenplan 1:1000, Teilrevision Surveglias, eine Umzonung der Parzellen Nrn. 210 und 218 von der Wohnzone 3 in die neu geschaffene Wohnmischzone vorgenommen. Zudem werden die beiden Parzellen mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit belegt.

Nebst den Anpassungen im Zonenplan ist auch eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG) notwendig. Diese umfasst ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 11a, 11b, 11c und 11d BauG) sowie zur haushälterischen Bodennutzung (Art. 16a BauG). Zudem werden Art und Mass der Nutzung der neuen Wohnmischzone in den Art. 12, 15 und 23b BauG geregelt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die planerische Voraussetzung für eine zügige Umsetzung des Wohnbauprojekts geschaffen. Die angelaufene Gesamtrevision der Ortsplanung wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der Dringlichkeit nach bezahlbarem Wohnraum wurde die vorliegende Teilrevision vorgezogen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmt. Im Vordergrund stehen die Vorgaben des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S), welcher vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt wurde.

2. Kommunales räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde vom Gemeindevorstand (Exekutive) erarbeitet. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Vorprüfungsbericht vom 12. September 2019 Stellung. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Mitwirkungsaufgabe – bestehend aus einer Informationsveranstaltung, einer öffentlichen Auflage und Sprechstunden – einbezogen. Der Gemeindevorstand hat das KRL am 25. Februar 2020 beschlossen. Im KRL wurde die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen und der daraus resultierende Mangel an zahlbarem Wohnraum für Einheimische bereits erkannt (S. 29). Das Gebiet Surveglias wird im KRL als strategische Reserve der Gemeinde ausgewiesen. Auf den beiden unbebauten Parzellen Nrn. 210 und 218 soll eine gesamthafte Entwicklung des Areals und eine projektbezogene Planung stattfinden (S. 38).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision die übergeordneten Strategien zur Siedlungsentwicklung gemäss KRL vom 25. Februar 2020 berücksichtigt.

3. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Lantsch/Lenz ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2–18) eine Gemeinde mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ); sie gilt als sogenannte "A-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S, Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ vorzunehmen haben (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2–12).

Die vorliegende Teilrevision wurde unter Berücksichtigung der anstehenden Gesamtrevision erarbeitet. In der anstehenden Gesamtrevision sollen gemäss den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen die Ausnützungsziffern an zentralen Lagen erhöht werden. Die Gemeinde Lantsch/Lenz befindet sich gemäss dem Raumkonzept Graubünden (KRIP-S, Kap. 2.2.3) im ländlichen Raum. Nach KRIP-S, Kap. 5.2–11 werden im touristischen Raum oder im ländlichen Raum eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.5 vorgeschrieben. Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Flächenanspruch der WMZ nicht vergrössert. Im Interesse der baulichen Verdichtung wird lediglich eine Aufzoning einer bereits bestehenden WMZ-Fläche vorgenommen.

In Bezug auf WMZ weist die Regierung darauf hin, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Gemeinde nicht davon befreit, im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der WMZ vorzunehmen. In der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung sind insbesondere auch Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der übrigen Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu prüfen.

4. Schaffen von Wohnraum für Einheimische (KRIP-S, Kap. 5.2.5)

In der Gemeinde Lantsch/Lenz ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen weiterhin gross. Das Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen (Art. 6 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes, ZWG; SR 702) erhöht den Druck auf die Umnutzung beste-

hender altrechtlicher Erstwohnungen. Dies hat gemäss PMB (Kap. 5.1) zu einer unerwünschten Entwicklung und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische geführt.

Gemäss KRIP-S sollen in solchen Gemeinden der Verdrängung der Einheimischen vom Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische soll mittels Fördermassnahmen der Gemeinde erhöht werden (vgl. KRIP-S, S. 5.2-38). Mit der vorliegenden Teilrevision sollen bezahlbare Erstwohnungen gefördert werden.

5. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Lantsch/Lenz im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplan-konform erweist.

D.

Baugesetz und Zonenplan 1:1000

Das Baugesetz und der Zonenplan 1:1000 der Teilrevision Surveglias vom 25. September 2023 geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. September 2023 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 11a, 11b, 11c, 11d, 12, 15, 16a und 23b) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der **Zonenplan 1:1000 Teilrevision Surveglias** vom 25. September 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befreit die Gemeinde nicht davon, im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorzunehmen. In der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung sind insbesondere auch Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der übrigen Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu prüfen.
3. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin