



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Lantsch/Lenz**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung Lantsch/Lenz**

**2. öffentliche Auflage / 12. April bis 13. Mai 2024**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz

**Kontaktperson**

Simon Willi, Gemeindepräsident  
verwaltung@lantsch-lenz.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung  
+41 81 555 232 80  
e.casanova@stauffer-studach.ch

**Bearbeitungsstand**

28. März 2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	3
1.3	Wichtige Inhalte der Nutzungsplanung	4
1.4	In Teilrevisionen ausgegliederte Themen	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	10
2.6	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	11
2.7	Beschwerdeaufgabe	11
<b>3</b>	<b>Wesentliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	12
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	12
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	13
3.4	Regionales Raumkonzept	14
3.5	Regionale Richtplanung	14
3.6	Kommunales räumliches Leitbild	15
3.7	Rechtskräftige Nutzungsplanung	16
3.8	Weitere relevante Grundlagen	18
<b>4</b>	<b>Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)</b>	<b>19</b>
4.1	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	19
4.2	Bevölkerungsprognosen und Entwicklungsziele der Gemeinde	19
4.3	Berechnung der Bauzonenkapazität und des Bedarfs	20
4.4	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	21
4.5	Argumentation für einen erhöhten Grundbedarf	22
4.6	Zielsetzung bei der Bauzonendimensionierung	25
4.7	Bauzonenkapazität (BZK) nach der Gesamtrevision	26
4.8	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	27
<b>5</b>	<b>Siedlungsentwicklung nach innen</b>	<b>27</b>
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	27
5.2	Erhöhung der Ausnützungsziffer	29
5.3	Reduktion der Grenzabstände	29
5.4	Sicherstellen von Mindestdichten	29
<b>6</b>	<b>Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte</b>	<b>30</b>
6.1	Mehrwerte in der vorliegenden Revision	31
<b>7</b>	<b>Anpassungen am Zonenplan</b>	<b>31</b>
7.1	Bauzonen	31
7.2	Schutzzonen	34
<b>8</b>	<b>Anpassungen am Generellen Gestaltungsplan</b>	<b>37</b>
8.1	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	37
8.2	Ergänzende Bestimmungen zu Baulinien Typ C	38
8.3	Bereich Bewilligungspflicht Solaranlagen	39

8.4	Baubereich	39
8.5	Hochbauverbot bei Schulhaus	39
8.6	Geschützte Hecken und Feldgehölze	39
<b>9</b>	<b>Anpassungen am Generellen Erschliessungsplan</b>	<b>40</b>
9.1	Verkehr	40
9.2	Ver- und Entsorgung, Energie	40
<b>10</b>	<b>Baugesetz</b>	<b>41</b>
10.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	41
10.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	41
10.3	Anpassungen an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	41
10.4	Weitere wichtige Inhaltliche Änderungen	42

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass zur Planung

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Als Folge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

### 1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Baubehörde bei der Behandlung von Baugesuchen und der Realisierung von Bauprojekten

Die vorliegende Teilrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 vorzunehmen sind. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Lantsch/Lenz über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

### 1.3 Wichtige Inhalte der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümergebunden verbindlich umzusetzen. Ebenso ist die ebenfalls zu revidierende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

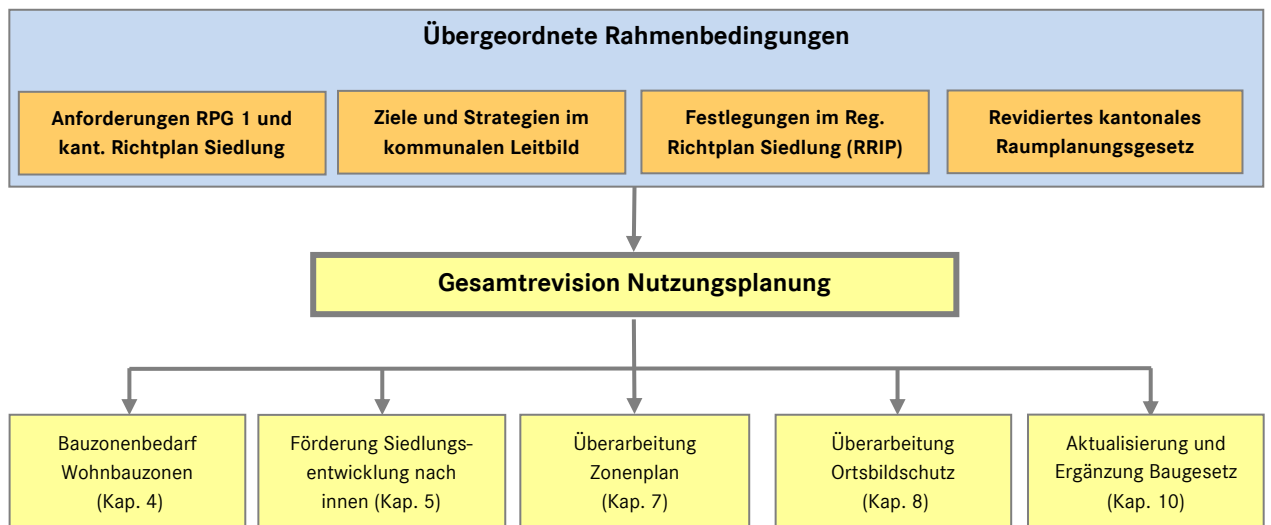


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

#### 1.4 In Teilrevisionen ausgegliederte Themen

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Gesamtrevision zeigte sich, dass bei verschiedenen Themen, die in der Vorprüfungsvorlage noch als Teil der Gesamtrevision behandelt wurden, eine Ausgliederung in eine separate Teilrevision zielführender ist.

Planung	Grund für Ausgliederung
<b>Teilrevision Biathlonzentrum Bual</b> (Genehmigt am 28.02.2023)	Die Teilrevision schuf die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Biathlonzentrums. Hätte man die Genehmigung der Gesamtrevision abgewartet, hätte das Projekt nicht rechtzeitig zur Biathlon WM 2025 umgesetzt werden können.
<b>Teilrevision Surveglias</b> (Beschluss GV am 25.09.2023)	Die Teilrevision schafft die Voraussetzungen für ein Projekt der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz mit kostengünstigen Mietwohnungen. Es handelt sich um eine Umzonung, weshalb die Vorlage vorgezogen werden konnte.
<b>Teilrevision Camping St. Cassian</b> (Erarbeitung läuft)	Um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Campingplatzes zu gewährleisten, müssen die nutzungsplanerischen Vorgaben sowie weitere Grundlagen (Pachtvertrag, Campingreglement, etc.) überarbeitet werden. Es zeigt sich, dass hier ein projektbezogenes Vorgehen zielgerichteter ist.
<b>Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga</b> (pendent)	Die Kiesgrube Bova Pintga soll erweitert werden. Das Erweiterungsprojekt ist noch in Erarbeitung. Somit fehlen zum jetzigen Zeitpunkt die Grundlagen, für eine Umsetzung im Zonenplan. Das Erweiterungsvorhaben wird in Koordination mit dem Regionalen Richtplan Albula verfolgt.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Planungskommission eingesetzt, die sich aus einer Kerngruppe und einer Begleitgruppe zusammensetzt. Die Planungskommission besteht aus den folgenden Mitgliedern:

<b>Kerngruppe</b>	
<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
Baselgia Leo	Leiter Bauamt (bis März 2022)
Brazerol Melanie Sarah	Leiterin Bauamt (ab 1.1.2022)
Casanova Esther	Raumplanerin
Maissen Denise	Mitglied
Willi Simon	Gemeindepräsident
Wirz Oliver	Mitglied
Zenklusen Bruno	Mitglied

<b>Begleitgruppe</b>	
<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
Bernasconi Sandro	Mitglied
Girsberger Michael	Mitglied
Lenz Sandro	Mitglied
Nadig Alexander	Mitglied
Nadig Peter	Mitglied (am 29.9.2023 verstorben)
Schindler Jaques	Mitglied
Simeon Conrad	Mitglied
Simeon Urban	Mitglied
Stamm Stefan	Mitglied
Ulber Daniel	Mitglied (ab 2022 Gemeindevorstand)

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Verantwortliche Planerin ist Esther Casanova.



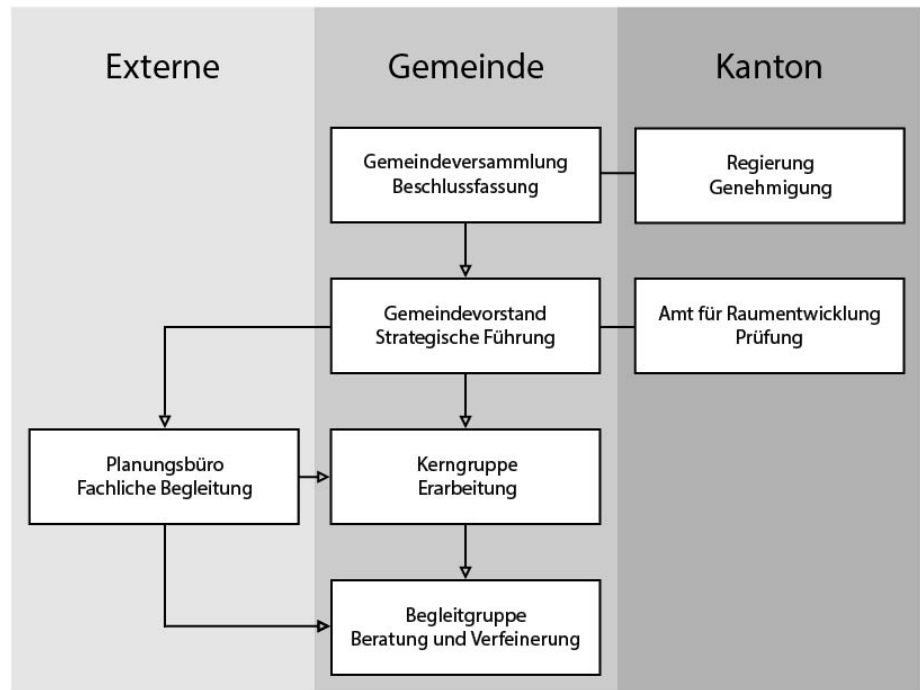


Abbildung 2: Organigramm mit Aufgaben- bzw. Kompetenzverteilung in vorliegender Revision

## 2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Frühling 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Sept. 2020 bis Juli 2021
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	22. September 2021
Einreichen zur Vorprüfung	15. Dezember 2021
Kantonale Vorprüfung	Jan. 2022 bis April 2023
Überarbeitung nach Vorprüfung	Sommer 2023
Informationsveranstaltung	10. November 2023
Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	3. Nov. bis 11. Dez. 2023
Überarbeitung nach Mitwirkung	Januar -März 2024
2. Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	12. April bis 13. Mai 2024
Gemeindeversammlung	Sommer 2024
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	Sommer 2024
Genehmigung durch die Regierung	2025

## 2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 15. Dezember 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dauerte rund 15 Monate. Am 11. April 2023 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und die entsprechenden Überarbeitungsschritte sind im Anhang 1 ersichtlich. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Vorlage:

### Baugesetz

- Statt wie bisher als Teilrevision, ist die Überarbeitung des Baugesetzes neu als Gesamtrevision aufgebaut.

### Bauzonen

- Aktualisierung der Kapazitätsberechnung gemäss Bevölkerungsprognose 2022 und daraus folgend Verzicht auf die zuvor geplanten Siedlungserweiterungen;
- Aktualisierung der Festlegungen zur Baulandmobilisierung.

### Weitere Inhalte Zonenplan

- Bereinigungen entlang der Kantonsstrasse und bei Bushaltestellen;
- Aktualisierung im Bereich Biathlonzentrum aufgrund von Teilrevision;
- Aktualisierung im Bereich Golfplatz (Waldabstandslinie, Parkplatz);
- Neue Freihaltezone um die Kapelle S. Cassian;
- Gesamthafte Überarbeitung Grundwasser- und Quellschutzzonen;
- Gesamthafte Überarbeitung Natur- und Trockenstandortzonen;
- Neue Landschaftsschutzzone im Gebiet Zurteil;
- Ergänzungen bei Archäologiezonen und archäologischen Schutzzonen;

### Genereller Gestaltungsplan

- Überprüfung und Überarbeitung Ortsbildschutz (Objektschutz);
- Gestaltungsbereich «Bewilligungspflicht Solaranlagen»;
- Baulinien Typ C entlang der Kantonsstrasse im Ortskern;
- Anpassung der Festlegungen bei geschützten Kulturobjekten (Sakralbauten).

### Genereller Erschliessungsplan

- Gesamthafte Überprüfung der Festlegungen gemäss Inventar Langsamverkehr;
- Anpassung eines geplanten Land- und Forstwirtschaftswegs im Gebiet Fuarns.

## 2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

### 2.4.1 Erarbeitung mit Kern- und Begleitgruppe

Die Planung wurde durch eine Kerngruppe begleitet. Im Frühling 2021 wurde zudem eine breit aufgestellte Begleitgruppe eingesetzt. An ihren Sitzungen behandelten die Gruppen folgende Inhalte:

Datum	Gruppe	Behandelte Inhalte
16.09.2020	Kerngruppe	- Handlungsbedarf aus dem KRL
07.10.2020	Kerngruppe	- Siedlungserweiterungsgebiet
04.11.2020	Kerngruppe	- Zonenplan (verschiedene Anpassungen, Gewässerraum, Bauverpflichtungen, Siedlungserweiterungen) - Genereller Erschliessungsplan - Baugesetz (Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe)
18.11.2020	Kerngruppe	- Genereller Erschliessungsplan (Überarbeitung im Detail)
09.12.2020	Kerngruppe	- Entwürfe Pläne - Diverse Anpassungen
18.02.2021	Kerngruppe	- Anpassungen Zonenplan (Camping St. Cassian, Kieswerk Bovas, Golfplatz, Hotelzone, Biathlon Arena) - Vorstellung Baugesetz aus Überarbeitung mit Baukommission
10.06.2021	Begleitgruppe	- Einführung in die Raumplanung (Ortsplanung) - Inhalte Revision
15.07.2021	Begleitgruppe	- Einführung Regionalplanung - Entwicklungsperspektive Gewerbe - Entwicklungsperspektive Wohnen - Weiteres Vorgehen

#### 2.4.2 Sitzungen Baukommission

Das Baugesetz wurde zwischen Januar und Juni 2021 in mehreren Sitzungen durch die Baukommission überarbeitet.

#### 2.4.3 öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat vom 3. November 2023 bis zum 11. Dezember 2023 stattgefunden. Die zweite erfolgte vom 12. April 2024 bis zum 13. Mai 2024. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung vom 10. November 2023 orientierte der Gemeindevorstand die Bevölkerung und Interessierte eingehend über die revidierte Ortsplanung.

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe werden an drei Tagen Sprechstunden angeboten, bei denen Vertreter der Gemeinde und des Raumplanungsbüros für persönliche Gespräche zur Verfügung standen. Diese Sprechstunden wurden an folgenden Tagen durchgeführt und wurden rege genutzt:

- Samstag, 11. November 2023
- Mittwoch, 15. November 2023

- Samstag, 25. November 2023

Die Mitwirkungsaufgabe mit Orientierungsversammlung sowie die Sprechstunden dienen der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit werden die rechtlichen Anforderungen nach Art. 4 RPG bezüglich der Information und Mitwirkung der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

Aufgrund der eingereichten Eingaben erfolgten an der Vorlage einige Anpassungen. Diese sind im folgenden Kapitel summarisch erläutert.

## **2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe**

Nach Prüfung der Eingaben im Mitwirkungsverfahren ergeben sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende Änderungen:

1. Der Quartierplan Barbatschauns wird überprüft und wenn nötig angepasst (Abstimmung Quartierplan – Ortsplanungsrevision). Das Hauptanliegen der vorgesehenen Anpassung des Quartierplans Barbatschauns besteht darin, die Berechnungsmethode von der Bruttogeschossfläche (BGF) in die anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu überführen. Die Revision des Quartierplans Barbatschauns wird eingeleitet, sobald die Revision der Ortsplanung von der Regierung genehmigt wurde und Rechtskraft erlangt. Alle Betroffenen sind von jedem Verfahrensschritt in Kenntnis zu setzen und haben die Möglichkeit, Einsprache zu erheben.
2. Auf die Umzonung der Parzelle Nr. 503 in die Zone für Grünflächen wird verzichtet. Für die Parzelle Nr. 503 sowie für jenen Teil der Parzelle Nr. 38, der sich in der Wohnzone 2 befindet, wird eine Baulandmobilisierung festgelegt.
3. Auf die Festlegung eines «Fuss- und Wanderwegs geplant» im Generellen Erschliessungsplan Verkehr im Bereich der Parzelle Nr. 503 wird verzichtet.
4. Auf die Umzonung der Parzellen Nrn. 304, 305 und 306 von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlage wird verzichtet. Die Parzellen Nrn. 304, 305 und 306 bleiben der Dorfzone zugeteilt.
5. Jener Teil der Parzelle Nr. 441, der sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone befindet, wird der Zone für Garten zugewiesen.
6. Die Erschliessungstrasse im Generellen Erschliessungsplan – Verkehr auf Parzelle 555 wird bis an die Grenze der Parzelle Nr. 441 verlängert.
7. Art. 38 Abs. 2 BauG wird wie folgt angepasst: «In der Zone für Gärten sind Gebäude mit einem Volumen von bis zu 5.00 m<sup>3</sup> zulässig».

8. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 334 wird in die Zone für Gärten umgezont. Diese Parzelle unterliegt nicht mehr einer Baulandmobilisierung.
9. Südwestlich der Parzelle Nr. 233 wird ein Gürtel entlang des Siedlungsrandes von der Landwirtschaftszone neu in die Zone für Gärten umgezont.
10. Im Generellen Erschliessungsplan wird im Bereich der Parzelle Nr. 346 eine private Erschliessungsstrasse verzeichnet.
11. Für das Objekt «Culmet, Alp Sanaspans (Objekt-Nr. ueB-383)» von regionaler Bedeutung wird eine Naturschutzzone festgelegt.
12. Die Landschaftsschutzzone «Bot da Loz – Furmaschangas» (Objekt-Nr. 541) wird gemäss rechtskräftiger Abgrenzung (mit kleinen Korrekturen) in den Zonenplan übernommen.
13. Die Landschaft von regionaler Bedeutung «Sanaspans» (Objekt-Nr. 543) wird einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die Alpgebäude und die Korridore für Wander- und Mountainbikewege gemäss Nutzunglenkungs-konzept werden ausgespart.
14. Tschividains: neuer Forstweg gemäss Bauprojekt: Der neue Waldweg in Davos las Aclas wurde als BAB bewilligt und ist bereits gebaut. Die Darstellung im Generellen Erschliessungsplan wird auf «bestehend» geändert und die Geometrie leicht angepasst, damit sie der effektiven Linienführung entspricht.
15. Im Gebiet Curzoin (u.a. Parzelle 603) werden der Winterwanderweg und die Langlaufloipe wie rechtskräftig beibehalten.
16. Die Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 420, Gebiet «Sudem la Vischnanca» wird verkleinert
17. Überprüfung Wasser- und Abwasserleitungen (Neuer LK): Die neuen Daten sind eingeflossen, wo sie Netzergänzungen bilden.

## **2.6 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG**

Für die Beschlussfassung des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans, des Generellen Erschliessungsplans und des Baugesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig, welche der Vorlage am .... zugestimmt hat.

## **2.7 Beschwerdeaufgabe**

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeaufgabe für die Dauer von 30 Tagen vom ..... bis ... Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

### 3 Wesentliche Grundlagen

#### 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Dieses definierte Ziel und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

#### 3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Revision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumzone (WMZ) (Kap. 5.2-11);
- Die Gemeinde kann Einzonungen nur vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichten, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die Regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12);
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12);
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Siedlungsgebieten (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22);

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

### 3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Lantsch/Lenz folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

#### 3.3.1 Siedlung

*Historische Ortskerne:*

- 05.SO.11, Lantsch/Lenz (Zwischenergebnis) Einstufung ISOS: regional  
Objektspezifische Festlegung: Westansicht; Umgebung alte Pfarrkirche und Bot da Loz

*Wohn,- Misch- und Zentrumszone (WMZ):*

- 20.SN.03, Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ (Festsetzung)

#### 3.3.2 Landschaft

*Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung:*

- 05.LK.07, Zurteil (Festsetzung) Kulturlandschaft mit Hecken, Terrassen und Trockenstandorten

*Landschaftsschutzgebiete:*

- 05.LS.06, Bot da Loz (Festsetzung)
- 05.LS.03, Sanaspans (Festsetzung)  
Objektspezifische Festlegung: Verzicht auf Erweiterung des Intensiverholungsgebietes 05.FS.10 im Zusammenhang mit Skigebietsverbindung Arosa - Lenzrheide

*Flachmoor:*

- FM-792, Stavels, Lantsch/Lenz, Bedeutung: regional, (Festsetzung)
- FM-793, Surveglias, Bedeutung: regional, (Ausgangslage)
- FM-794, Son Cassian, Bedeutung: regional, (Ausgangslage)
- FM-795, Bual, Bedeutung: regional, (Festsetzung)
- FM-796, Clois, Bedeutung: regional, (Ausgangslage)

*Geotope, Amphibienbiotope, Mosaikstrukturen etc.*

- W-383, Culmet, Alp Sanaspans, Bedeutung: regional (Festsetzung)  
Kreuzotterlebensraum mit Zwergstrauchheiden

## Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

### *Materialabbau und Materialverwertung*

- 05.VB.01, Bovas (Ausgangslage) Kies/Sand inkl. Materialverwertung (Wiederauffüllung)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

### **3.4 Regionales Raumkonzept**

Nach der Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Richtplans erarbeiteten die Regionen eigene Raumkonzepte, die als Kompass für die künftige räumliche Entwicklung sowie als Grundlage für den regionalen Richtplan und die Revision der Nutzungsplanung dienen sollen. Das regionale Raumkonzept der Region Albula wurde am 3. Dezember 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen.

Im regionalen Raumkonzept wurde die Gemeinde Lantsch/Lenz dem Raumtyp «ländlicher Raum» zugeordnet und in der regionalen Betrachtung zusammen mit Vaz/Obervaz zur sogenannten Subregion Lenzerheide gezählt. Deren Charakter ist stark durch den alpinen Tourismus geprägt. Die Lenzerheide gehört heute schweizweit zu den führenden alpinen Tourismusregionen und hat auch dank internationaler Sportevents einen hohen Bekanntheitsgrad. Die Subregion Lenzerheide weist darum im Gegensatz zum Rest der Region Albula eine stärkere Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie eine höhere wirtschaftliche Dynamik auf.

### **3.5 Regionale Richtplanung**

Die Region Albula startet im Sommer 2023 den Prozess, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Somit steht der regionale Richtplan derzeit noch nicht als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung zur Verfügung. Die Erarbeitung des Regionalen Richtplans erfolgt in enger Abstimmung mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung.



### 3.6 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet (vgl. separates Dokument). Neben einem Leitbildplan (vgl. Abbildung 3) enthält das KRL auch konkrete Umsetzungsstrategien für die folgenden Bereiche:

#### Siedlung:

- Historischer Kern
- Stallbauten innerhalb der Bauzone
- Mobilisierung Innenentwicklungsreserven
- Wohngebiet W2/W3 punktuell weiterentwickeln
- Strategische Reserve der Gemeinde
- Siedlungserweiterung
- Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit

#### Verkehr:

- Aufwertung Strassenraum
- Optimierung/Ergänzung Fusswegverbindung; Parkierung

#### Landschaft:

- Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand
- Entwicklungsschwerpunkt Materialbewirtschaftung
- Mobilfunk

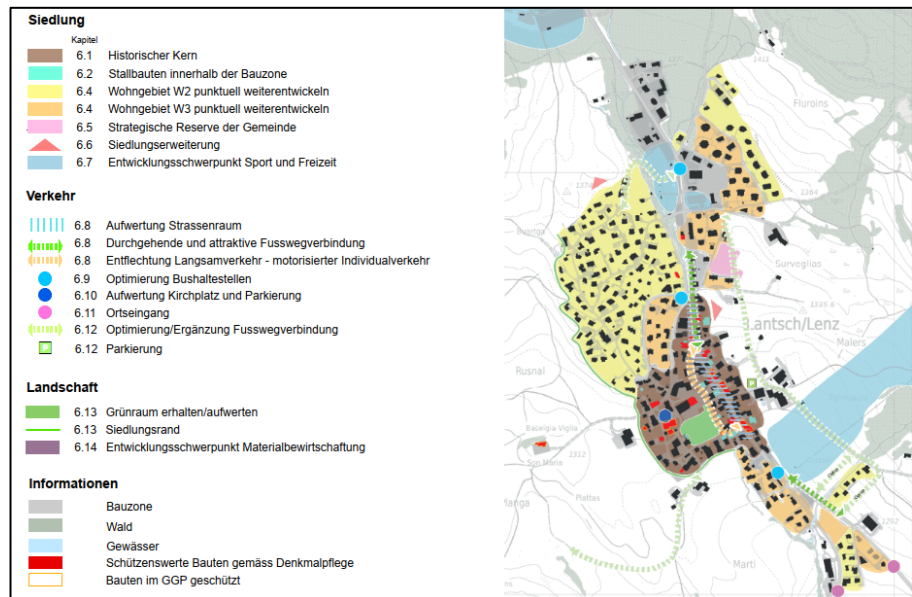


Abbildung 3: Leitbildplan zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL)

### 3.7 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1995 und wurde am 24. Januar 1995 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 124). In der Folge wurden folgende Teilrevisionen vorgenommen:

Regierungsbeschluss	Vorlage	Pendenzen
Nr. 142 vom 24.01.1995	Totalrevision	<p><i>Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision die Zuweisung von weiteren schutzwürdigen Flachmooren von regionaler Bedeutung, nämlich im Nordteil des Gebietes «Bual», östlich der Deponie «Bual/Pala» und im Gebiet «Stavelas/Quadras», zur Naturschutzzone zu prüfen.</i></p> <p><i>Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision die Zuweisung der Aue «Igñi» zu einer entsprechenden Schutzzone (Naturschutzzone oder Landschaftsschutzzone) zu prüfen.</i></p>
Nr. 1824 vom 14.11.2000	Teilrevision 1997	<p><i>Die Gemeinde wird (nochmals) angewiesen, für die Flachmoore von regionaler Bedeutung im Nordteil des Gebietes «Bual», östlich der alten Materialablagerung «Bual» (Objekt Nr. Fm-795) sowie im Gebiet «Stavels» (Objekt Nr. Fm-792) die Ausscheidung von Naturschutzzonen zu prüfen.</i></p>
Nr. 1115 vom 03.07.2001	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 143 vom 05.02.2002	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 805 vom 23.05.2003	Teilrevision 2002	
Nr. 402 vom 04.05.2010	Totalrevision Baugesetz	
Nr. 1031 vom	Teilrevision	

15.11.2011	Beschneigung beim Skilift	
Nr. 777 vom 21.08.2012	Teilrevision ganzes Gemein- degebiet	
Nr. 837 vom 28.08.2012	Teilrevision Biathlon Arena Lenzerheide	
Nr. 28 vom 15.01.2013	Teilrevision Tschividains	
Nr. 649 vom 01.07.2014	Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga	
Nr. 977 vom 28.10.2014	Teilrevision Cam- ping Sozas	
Nr. 216 vom 17.03.2020	Teilrevision Biathlon Arena Lenzerheide 2020	
Nr. 176 vom 28.02.2023	Teilrevision Biathlonzentrum Bual	

### **3.8 Weitere relevante Grundlagen**

#### **3.8.1 Gefahrenkarten und Plan der Gefahrenkommission**

Die Gefahrenkommission II hat die aktualisierten Gefahrenzonen in der Gemeinde Lantsch/Lenz auf Basis der Gefahrenkarte Wasser mit Protokoll vom 11. Juni 2021 beschlossen. Diese sind im Plan der Gefahrenkommission dargestellt. Somit sind die neuen Gefahrenzonen behördenverbindlich. Die Gemeinde Lantsch/Lenz erarbeitet derzeit in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) Massnahmen zum Schutz des Siedlungsgebiets. Die Bauarbeiten sind im Gange und können voraussichtlich im nächsten Jahr abgeschlossen werden. Nach der Umsetzung der Massnahmen präsentieren sich die Gefahrenzonen 1 und 2 anders. Die betroffenen Gebiete können massiv reduziert werden. Eine Festlegung von nur vorübergehend geltenden grösseren Gefahrenzonen gemäss Protokoll vom 11. Juni 2021 im Zonenplan ist nicht angezeigt, da diese nur einer Momentaufnahme entsprechen.

Somit werden jetzt die «alten» Gefahrenzonen im Zonenplan dargestellt. Der Plan der Gefahrenkommission ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Baugesuchen anzuwenden.

Die Gefahrenzonen werden umgehend nach Fertigstellung der Massnahmen in einem neuen Plan der Gefahrenkommission ausgeschieden und sodann mit einer Teilrevision in die Nutzungsplanung überführt.

#### **3.8.2 ISOS**

Lantsch/Lenz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet.

#### **3.8.3 Inventar Denkmalpflege**

Die aktualisierte Inventarliste der Denkmalpflege (DP) für Lantsch/Lenz liegt mit Stand vom 02. Oktober 2018 vor.

## 4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

### 4.1 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgesetzt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. An der Festsetzung im KRIP-S als A-Gemeinde ändert diese neue Prognose nichts (siehe Kap. 4.2).

### 4.2 Bevölkerungsprognosen und Entwicklungsziele der Gemeinde

Bei der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) bzw. bei der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) wurde die damals aktuelle Bevölkerungsperspektive 2016-2040 berücksichtigt. Diese sagte der Gemeinde Lantsch/Lenz ein deutliches Wachstum der Einwohnerzahl voraus. Mit der aktualisierten Bevölkerungsperspektive 2019-2050 veränderte sich das Bild ins Gegenteil. Statt einem Wachstum wurde der Gemeinde nun ein Bevölkerungsrückgang prophezeit. Im März 2023 publizierte der Kanton mit der Bevölkerungsperspektive 2022-2050 nochmals eine aktualisierte Prognose, welche kurzfristig noch mit einem Wachstum bis ins Jahr 2024 auf rund 571 Einwohner rechnet und dann einen schleichenden Bevölkerungsrückgang auf ca. 550 Einwohner Ende der 2030er-Jahren voraussagt. Die aktuelle Prognose liegt damit von den Werten her ungefähr in der Mitte zwischen den beiden vorherigen Prognosen (siehe Abbildung 4).

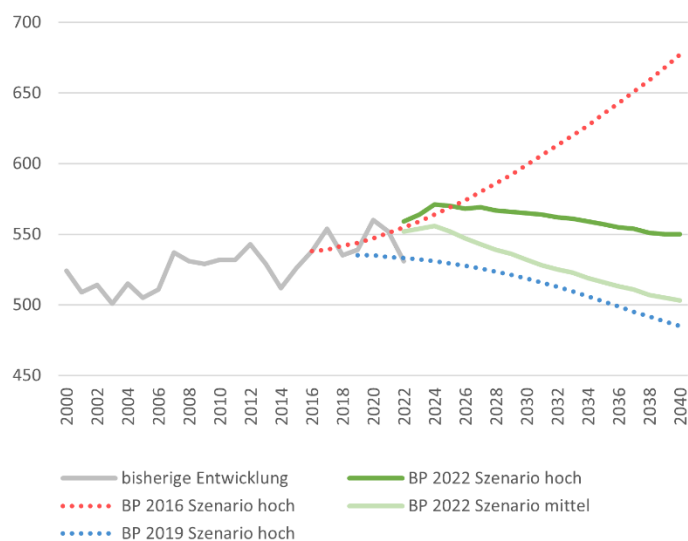


Abbildung 4: Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen

### 4.3 Berechnung der Bauzonenkapazität und des Bedarfs

Wie vom Kanton in der Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (vgl. Kap. 4.1) gefordert, verwendet die Gemeinde in der vorliegenden Revision die aktuellen Prognosewerte (Bevölkerungsperspektive 2022-2050) als Grundlage für die Bauzonendimensionierung. Somit ergeben sich folgende Eckwerte für die Berechnung des Bauzonenbedarfs:

Kriterium	Wert bzw. Quelle
Gemeindetyp A (effektiv knapp dimensionierte WMZ bis 2030)	Gemeindetyp gemäss KRIP-S
Ausgangsjahr für die Berechnung	2022 (Aktuellste STATPOP-Daten)
Einwohnerzahl im Ausgangsjahr	531 Einwohner (STATPOP 2022)
Zieljahr für Bauzonendimensionierung (Planungshorizont 15 Jahre)	2037 (Art. 15 Abs. 1 RPG)
Massgebende Bevölkerungsprognose	Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch
Raumtyp gemäss Raumkonzept	Ländlicher Raum (vgl. Kap. 3.4)
Mobilisierbarkeit (abhängig vom Raumtyp)	30% in überbauter WMZ 70% in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch (abhängig vom Raumtyp)	70 m <sup>2</sup> pro Einwohner

#### 4.4 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen (vgl. Abbildung 5). Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf rund 2.31 Hektar. Der durchschnittliche Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 92 Prozent.

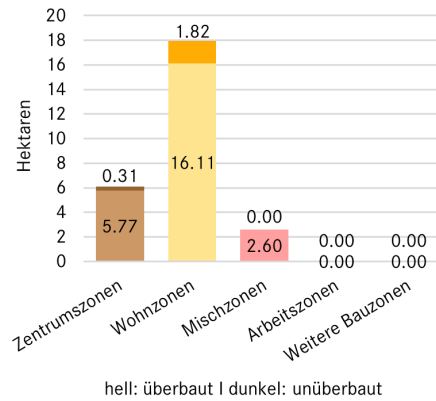


Abbildung 5: Überbauungsstand der rechtskräftigen Bauzonen nach Zonenarten (2023)

##### 4.4.1 Mobilisierbare Kapazitätsreserve

In der rechtskräftigen WMZ besteht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von total 55 zusätzlichen Einwohnern (50 Personen in nicht überbauten WMZ und 5 Personen in überbauten WMZ mit < 50% Ausbaugrad) bis ins Jahr 2037 (Planungshorizont 15 Jahre). Diese Kapazitätsreserve liegt über dem effektiven Bedarf von rund 23 Personen bis 2037, der sich aus der aktuellen Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch) ergibt (vgl. Abbildung 6).

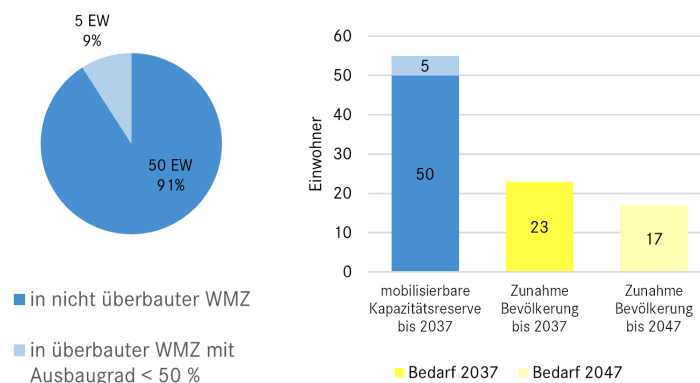


Abbildung 6: Einwohnerkapazität in rechtskräftigen Bauzonen vs. Bedarf gemäss aktueller Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch).

#### **4.4.2 Bedarfsnachweis aufgrund rechtskräftiger Grundlagen**

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2022-2050 Szenario hoch (vgl. Abbildung 4) stabilisiert sich die Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren im Bereich von ca. 550 Personen. Kurzfristig dürfte die Einwohnerzahl gemäss Prognose allerdings noch etwas ansteigen und im Jahr 2024 mit 571 Personen ihren höchsten Wert erreichen, bevor ein leichter Bevölkerungsrückgang einsetzt. Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist die höchste Einwohnerzahl, die innerhalb des Planungshorizonts erreicht wird – in diesem Fall 571 Personen im Jahr 2024 – was gegenüber der Einwohnerzahl im Ausgangsjahr (2022 mit 531 Einwohnern) ein Wachstum um 40 Personen ergibt. Daher wird für die Bauzonendimensionierung von einem bereinigten Bedarf für ca. 40 zusätzliche Einwohner gegenüber 2022 ausgegangen.

#### **4.5 Argumentation für einen erhöhten Grundbedarf**

Aus Sicht der Gemeinde sind die aktuellen Bevölkerungsprognosen allerdings zu konservativ. Die Gemeinde schätzt die Nachfrage nach Wohnraum höher ein, als die Bevölkerungsperspektive 2022-2050 suggeriert. Aus den folgenden Gründen rechnet die Gemeinde daher mit einem erhöhten Grundbedarf.

##### **4.5.1 Regionaler Kontext**

Eine glaubwürdige Bevölkerungsprognose muss den regionalen Kontext berücksichtigen. Die Region Albula (zu der Lantsch/Lenz gehört) ist zwar von einem Bevölkerungsrückgang betroffen. Das regionale Raumkonzept Albula (vgl. Kap. 3.4) zeigt jedoch auf, dass die Entwicklung in den verschiedenen Subregionen sehr unterschiedlich ausfällt. Im Gegensatz zur Gesamtregion verzeichnete die Subregion Lenzerheide, bestehend aus den Gemeinden Vaz/Oberbaz und Lantsch/Lenz, seit dem Jahr 2000 eine positive Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung (siehe Abbildung 7) sowie ein Wachstum bei der Zahl der Beschäftigten (siehe Abbildung 8). Diese Entwicklung ist auf den Einfluss der Tourismusdestination Lenzerheide zurückzuführen. In absehbarer Zukunft dürften diese Rahmenbedingungen und der damit verbundene Wachstumstrend unverändert bleiben.



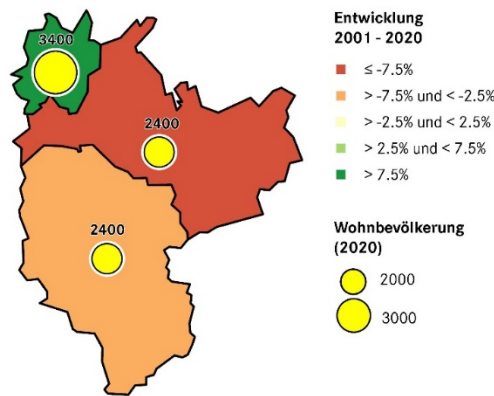


Abbildung 7: Entwicklung der Wohnbevölkerung Region Albula 2001 bis 2020 (Quelle: RegRK Albula)

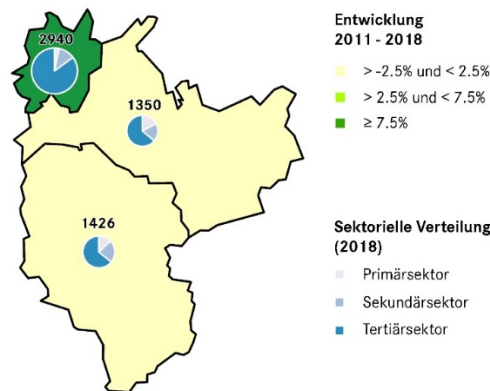


Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten Region Albula 2011 bis 2018, (Quelle: RegRK Albula)

#### 4.5.2 Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum

Die Lenzerheide als Tourismusdestination und Wirtschaftsschwerpunkt mit überregionaler Ausstrahlung führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, was auch in der Nachbargemeinde Lantsch/Lenz spürbar ist. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen (der Zweitwohnungsanteil in Lantsch/Lenz beträgt 73,5 Prozent) ist der Markt für Erstwohnungen ausgetrocknet. Die Immobilienpreise übersteigen oft die finanziellen Möglichkeiten der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generationen. Zudem mangelt es an Mietwohnungen, was insbesondere die Arbeitnehmenden im Tourismus- und Dienstleistungssektor in der Region Lenzerheide betrifft. Viele müssen pendeln, da sie keinen bezahlbaren Wohnraum in der Region finden.

#### 4.5.3 Zuziehen statt zu pendeln

Der Tourismus- und Dienstleistungssektor in der Subregion Lenzerheide bietet viele attraktive Arbeitsplätze (siehe Abbildung 8). Ein Blick auf die Pendlerstatistik (siehe Abbildung 9) zeigt jedoch, dass ein grosser Teil der Arbeitnehmer in diesen Branchen nicht in der Region wohnt, sondern nach Lenzerheide pendelt. Gemäss den

Zahlen im Regionalen Raumkonzept Albula verzeichnet die Pendlerbilanz der Subregion Lenzerheide in der Summe fast doppelt so viele Zupendler als Wegpendler. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der heutigen Zupendler in die Region ziehen würde, wenn mehr bezahlbarer Erstwohnraum zur Verfügung stehen würde.

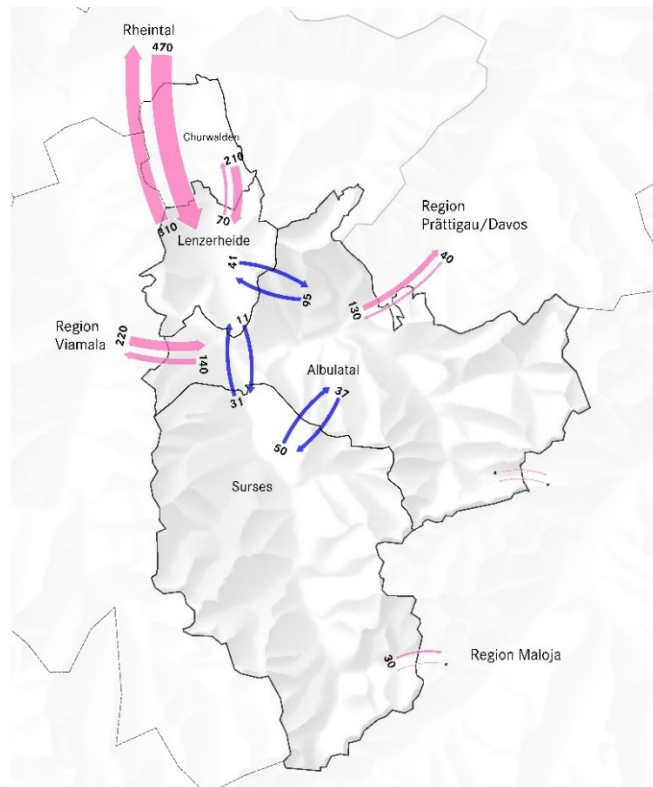


Abbildung 9: Pendlerstatistik Region Albula, (RegRK Albula)

#### 4.5.4 Verdrängungseffekt durch Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beträgt der Zweitwohnungsanteil in Lantsch/Lenz 73,5 Prozent (Anzahl Erstwohnungen: 265 / Anzahl Zweitwohnungen: 733). Die Nachfrage auf dem Zweitwohnungsmarkt bleibt weiterhin hoch. Da jedoch aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden dürfen, richtet sich das Interesse auf die Umnutzung von altrechtlichen Wohnbauten, die in der Nutzung frei sind. Da folglich zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, sinkt der Bestand an verfügbaren Erstwohnungen.

#### 4.5.5 Begrenzte Ausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund ZWG

Wird eine altrechtliche Liegenschaft, die noch über eine Ausnutzungsreserve verfügt, als Zweitwohnung umgenutzt, so darf die anrechenbare Geschossfläche um maximal 30 Prozent erweitert werden. Wird das alte Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnung) ersetzt, so muss die anrechenbare Geschossfläche stabil bleiben (keine Erweiterung erlaubt). Diese

Einschränkung führt dazu, dass die theoretisch zwar vorhandene Nutzungsreserve auf der betreffenden Parzelle (Differenz zwischen effektiv genutzter und maximal möglicher Ausnützungsziffer) im Falle einer Umnutzung in eine Zweitwohnung gar nicht realisiert werden kann. Die rechnerische Kapazitätsreserve in den bestehenden Bauzonen muss entsprechend reduziert werden.

#### **4.5.6 Auswirkung der Zweitwohnungen über die Einwohnerdichte**

Die ursprünglich geplanten Einzonungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hätten zu einer Senkung der Einwohnerdichte von rund 19 EW/ha WMZ auf rund 15.4 EW/WMZ geführt. Der Richtwert für ländliche Gemeinden liegt auf 30 EW/ ha WMZ. Sowohl auf neue Einzonungen und als auch auf Rückzonungen wird verzichtet. Somit wird die Einwohnerdichte nicht sinken. Zudem und in Bezug auf die Erläuterungen bezüglich der Zweitwohnungen ist festzuhalten, dass der Prozentsatz von Zweitwohnungen bei der Gemeinde Lantsch / Lenz sehr hoch ist: 73%. Auf ein Total von 998 Wohnungen im kapazitätsrelevanten Siedlungsgebiet sind 728 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt und nur 265 Wohnungen als Erstwohnung, d.h. ca. 26%. Diese Zweitwohnungen sind einerseits als kapazitätsrelevante Reserve, welche nicht mobilisierbar sind, und grundsätzlich für neue Einwohnende nicht Teil des Erstwohnungsmarkt. Andererseits sind diese kapazitätsrelevanten WMZ im Rahmen der Berechnung der Einwohnerdichte angerechnet. Aus diesem Grund ist die Einwohnerdichte von 19 EW/ ha WMZ zu relativieren bzw. aufgrund dieser speziellen Lage (73% Zweitwohnungen und einer knapp dimensionierten Bauzone) mit einer höheren Einwohnerdichte zu rechnen.

#### **4.6 Zielsetzung bei der Bauzonendimensionierung**

Wie die Analyse zeigt (vgl. Kap. 4.4), liegt die mobilisierbare Kapazitätsreserve in der rechtskräftigen Bauzone höher als der Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 6). Die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen fordern grundsätzlich, dass die Bauzonenkapazität an den effektiven Bedarf in den nächsten 15 Jahren angepasst wird (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Im kantonalen Richtplan wurde Lantsch/Lenz als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Bauzone festgesetzt (vgl. Kap. 3.3.1). Diese Festsetzung ist nach wie vor rechtsverbindlich. Die im KRIP formulierten Handlungsanweisung sehen für Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierten Bauzonen explizit keine Rückzonungen vor, sondern verpflichten sie dazu, Massnahmen zur Verdichtung und zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven zu treffen.

Aufgrund dieser Überlegungen kommt die Gemeinde zu folgenden Zielsetzungen (bzw. daraus folgenden Massnahmen) hinsichtlich der Bauzonendimensionierung:

**Ziel 1: Keine Erweiterungen oder Reduktionen des Siedlungsgebiets**  
→ weder Einzonungen noch Rückzonungen

**Ziel 2: Massnahmen zur Verdichtung treffen**  
→ Erhöhung der Ausnützungsziffern in Wohnzonen (vgl. Kap. 5.2)

**Ziel 3: Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven treffen**  
→ Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 5.1)

#### 4.7 Bauzonenkapazität (BZK) nach der Gesamtrevision

Die vorgesehenen Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (vgl. Kap.5.1) und zur Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen (vgl. Kap. 5.2) führen zu einer leichten Erhöhung der Kapazitätsreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

Nach der vorliegenden Gesamtrevision ergibt sich neu eine Kapazitätsreserve von 89 Einwohnern auf den nicht überbauten Parzellen sowie eine Kapazitätsreserve von weiteren 33 Einwohnern auf überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

Gesamthaft betrachtet, besteht somit nach der Revision eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für 122 zusätzliche Einwohner bis 2037. Gegenüber der rechtskräftigen Bauzonenkapazität bedeutet diese eine Zunahme um 67 Personen.

Diese neue Kapazitätsreserve liegt zwar deutlich über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 10), steht aber im Einklang mit der Handlungsanweisung aus dem KRIP-S.

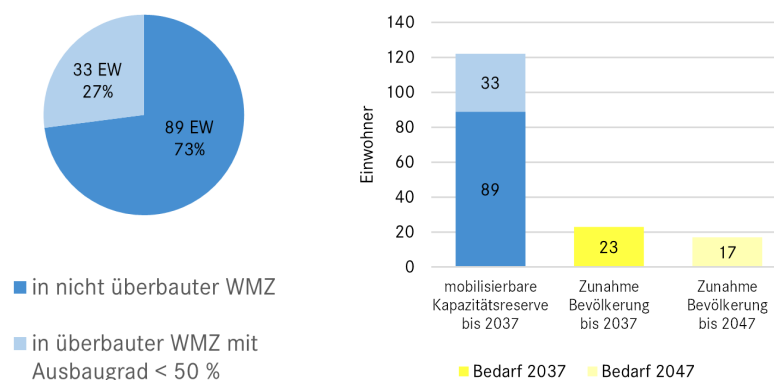


Abbildung 10: Mobilisierbare Kapazitätsreserven nach der Revision und Bedarf bis 2037 bzw. 2047.

Die Kapazitätsreserve innerhalb der überbauten WMZ muss im Lichte des ZWG massiv reduziert werden. Mit einem ZWG-Anteil von 73% reduziert sich auch die mobilisierbare Kapazitätsreserve in der überbauten WMZ linear und beträgt somit

nur 9 EW (= 28% von 33 EW), weil der Zweitwohnungsanteil in der überbauten WMZ 73% beträgt und diese Reserven nicht für Einwohner zur Verfügung stehen.

#### **4.8 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf**

Mit der Bauzonendimensionierung im Rahmen der vorliegenden Revision vollbringt die Gemeinde einen Balanceakt zwischen den verschiedenen Interessen, die sich aus den gesetzlichen und planerischen Vorgaben seitens Bund und Kanton einerseits und den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde andererseits ergeben. Durch den Verzicht auf Einzonungen und die Implementierung der Baulandmobilisierung wird eine weitere Zersiedlung verhindert und die künftige Siedlungsentwicklung konsequent nach innen gelenkt. Gleichzeitig bleibt dank dem Verzicht auf Rückzonungen das bereits bestehende Entwicklungspotenzial intakt und wird durch die massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen an geeigneten Stellen noch etwas vergrössert. In diesem Sinne ist die Gemeinde überzeugt, mit der vorliegenden Revision eine ausgewogene Lösung gefunden zu haben.

### **5 Siedlungsentwicklung nach innen**

#### **5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven**

Ein wichtiges Instrument zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sind Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven. Darunter versteht man ungenutzte/unbebaute Parzellen in der Bauzone, die aus verschiedenen Gründen (Baulandhortung) von den Eigentümern nicht zum Bauen genutzt werden und so dem Markt vorenthalten werden. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (KRIP, Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden daher an, in der kommunalen Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorzusehen. Diese Massnahmen bestehen aus den folgenden zwei Komponenten:

##### **5.1.1 Neue Artikel im Baugesetz**

Der grösste Teil der neuen Regelungen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) zu finden. Zusätzlich braucht es aber im kommunalen Baugesetz ergänzende Bestimmungen. In Lantsch/Lenz wurden die entsprechenden Artikel bereits im Rahmen der Teilrevision Surveglias ins Baugesetz aufgenommen. Kern ist, dass eine Frist definiert wird und die Gemeinde Massnahmen ergreifen kann beim unbenutzten Verstreichen der Frist.

##### **5.1.2 Bezeichnung der betroffenen Parzellen im Zonenplan**

Die von der Regelung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) betroffenen Parzellen müssen im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung

bezeichnet werden. In der Teilrevision Surveglias wurden bereits zwei Parzellen (Pz. Nr. 210 und 218) entsprechend bezeichnet. Die Festlegung von Bauverpflichtungen im Zonenplan für die restlichen Parzellen in der Gemeinde, die von der Regelung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) betroffen sind, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision. Die betroffenen Parzellen oder Teilparzellen sind im Zonenplan mit einer blauen Schraffur versehen und umfassen gesamthaft eine Fläche von 1.2ha.

### **5.1.3 Kriterien für die Festlegung einer Bauverpflichtung**

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Parzelle bzw. eine Teilparzelle mit einer Bauverpflichtung zur Mobilisierung des Baulands belegt wird.

- Die Parzelle ist bisher unbebaut, wäre aber eigenständig bebaubar,
- liegt in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ),
- ist baureif. Als baureif gilt eine Parzelle, wenn
  - a) sie erschlossen ist (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) und
  - b) die Form und die Grösse eine zonengemässe Bebauung zulassen.

### **5.1.4 Baugesetzliche Überbauungsfristen**

Abgestützt auf die kantonalen Vorgaben legt die Gemeinde in ihrem Baugesetz die folgenden Überbauungsfristen fest.

- Bei Neueinzonungen: 10 Jahre ab Rechtskraft der Planung;
- Bei bestehenden Bauzonen: 8 Jahre ab Rechtskraft der Planung.

Durch das Projekt der Wohnbaugenossenschaft in Surveglias entstehen in den nächsten drei bis fünf Jahren etwa 25 Wohnungen. Dieses Projekt wird ein Bevölkerungswachstum auslösen. Die Gemeinde entschied sich daher für eine Mobilisierungsfrist von acht Jahren für die verbleibenden unbebauten Parzellen. Die Idee dahinter ist, dass die Entwicklung auf diesen Parzellen erst dann in die Gänge kommt, wenn das Projekt in Surveglias abgeschlossen ist. Damit verteilt sich die Entwicklung gleichmässiger über die gesamte Planungsperiode und es erfolgt eine natürliche Etappierung, wodurch die Entwicklung harmonisch und stetig verläuft.

### **5.1.5 Handlungsoptionen der Gemeinde bei Nichteinhaltung**

Kommt die Grundeigentümerschaft der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht erfolgt mittels anfechtbarer Verfügung und ist an Bedingungen geknüpft. So muss die Gemeinde etwa ein überwiegendes öffentliches Interesse und eine Nachfrage nach Baugrundstücken nachweisen können.

Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist aus der

Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge des Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

Wo welche Massnahme zum Zuge kommt, wird erst nach unbenutztem Ablauf der Frist entschieden.

## 5.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, werden die Ausnützungsziffern (AZ) in den Wohnzonen leicht erhöht. Statt durch Neueinzonungen weiter in die Fläche zu wachsen, soll durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer das Entwicklungspotenzials in den bestehenden Wohnzonen vergrössert werden und eine Nachverdichtung in Form von Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzneubauten begünstigt werden. Von der Massnahme betroffen sind die folgenden Zonenarten:

- Wohnzone 2: AZ wird von 0.4 auf 0.5 angehoben;
- Wohnzone 3: AZ wird von 0.5 auf 0.7 angehoben;
- Wohn- und Gewerbezone: AZ wird von 0.6 auf 0.8 angehoben.

## 5.3 Reduktion der Grenzabstände

Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffern (vgl. Kap. 5.2) werden in den Wohnzonen grössere Baukörper möglich, womit das Ziel einer Nachverdichtung angestrebt wird. Damit dieses grössere Ausnützungspotenzial auch tatsächlich umsetzbar wird und nicht situationsbedingt durch einzuhaltende Grenzabstände limitiert wird, werden parallel zur Erhöhung der AZ die Grenzabstände in den Wohnzonen entsprechend reduziert, um eine flexiblere Bebauung der Parzellen zuzulassen. Von der Massnahme betroffen sind die folgenden Zonenarten:

- Wohnzone 2
  - o Kleiner Grenzabstand wird von 4 Meter auf 3 Meter reduziert;
  - o Grosser Grenzabstand wird von 8 Meter auf 6 Meter reduziert;
- Wohnzone 3
  - o Kleiner Grenzabstand wird von 4 Meter auf 3 Meter reduziert;
  - o Grosser Grenzabstand wird von 8 Meter auf 6 Meter reduziert;
- Wohn- und Gewerbezone
  - o Kleiner Grenzabstand wird von 5 Meter auf 4 Meter reduziert;
  - o Grosser Grenzabstand wird von 10 Meter auf 8 Meter reduziert.

## 5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Der Kantonale Richtplan (Kap. 5.2-12) gibt vor, dass die Gemeinden in ihren Baugeetzen Mindestdichten festlegen und gleichzeitig sicherstellen müssen, dass die

Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden. Die entsprechenden Regelungen wurden im Rahmen der Teilrevision Surveglas eingeführt (vgl. Kap. 1.4). Die haushälterische Bodennutzung stellt sicher, dass die Mindestdichte erzielt werden kann, allerdings liegt die zeitliche Realisierung in den Händen der Bauherrschaft.

## 6 Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Abgabepflichtig sind die Eigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein (vgl. Abbildung 11):

- Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.
- Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG).
- Vom so bestimmten Mehrwert sind gemäss Art. 19p KRG mindestens 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Davon fliessen 75 Prozent in den kantonalen Fonds und die übrigen 25 Prozent in den kommunalen Fonds.
- Die Gemeinden können den Mehrwertabgabesatz auf maximal 50 Prozent erhöhen. Lantsch/Lenz hat sich gegen eine Erhöhung entschieden und die Abgabesätze wie folgt festgelegt:
  - o bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
  - o bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht 20% des Mehrwerts.
- Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die definitive Festlegung, für welche Grundstücke keine Abgabe nötig ist, erfolgt mit dem Gutachten des AIB.
- Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen.
- Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).



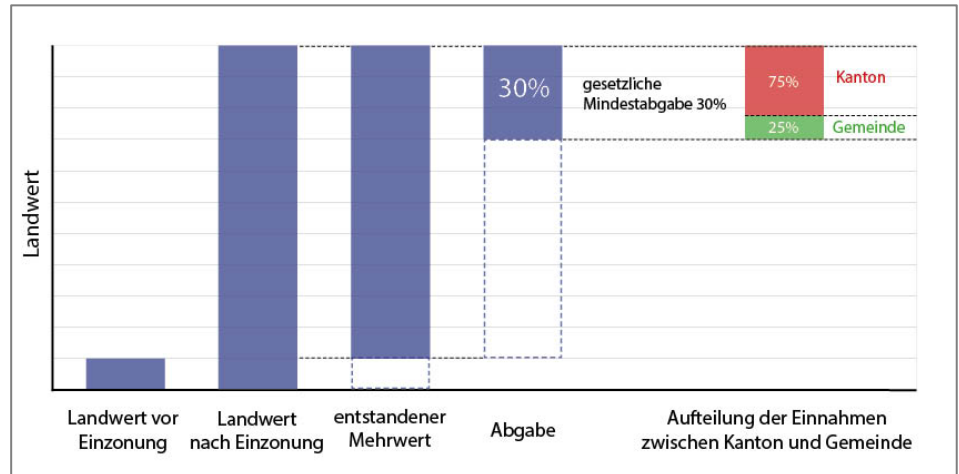


Abbildung 11: Funktionsweise der Mehrwertabgabe und Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinde

## 6.1 Mehrwerte in der vorliegenden Revision

Da im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision – abgesehen von ein paar Bereinigungen – keine relevanten Einzonungen vorgesehen sind, werden voraussichtlich nur geringfügige Mehrwertabgaben fällig. Die entsprechenden Gutachten werden beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben.

## 7 Anpassungen am Zonenplan

### 7.1 Bauzonen

#### 7.1.1 Hotelzone

Das Hotel Sarain befindet sich derzeit in der Wohn- und Gewerbezone (Parzelle Nr. 68). Der Betrieb umfasst einen öffentlichen Restaurationsbetrieb sowie 26 Hotelzimmer. In der Wohn- und Gewerbezone werden die Bestimmungen hinsichtlich Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen bereits voll ausgeschöpft. Um langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen und die Hotelbetten zu erhalten, soll die Parzelle Nr. 68 in Absprache mit der Eigentümerschaft in die Hotelzone umgezont werden. Ebenfalls in die Hotelzone umgezont wird der dem Hotel vorgelagerte Bereich (Parkplätze) der Parzelle Nr. 69, welcher von der Gemeinde an die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 68 verpachtet ist.

#### 7.1.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

##### Umzonung Kirchplatz

Die Parzellen Nr. 307 und 308 bilden den «Kirchplatz» und werden als Parkplatz genutzt. Sie sind im Eigentum der Gemeinde und aktuell der Dorfzone zugeordnet. Im KRL wurde definiert, dass der Kirchplatz als öffentlicher Raum aufgewertet wer-

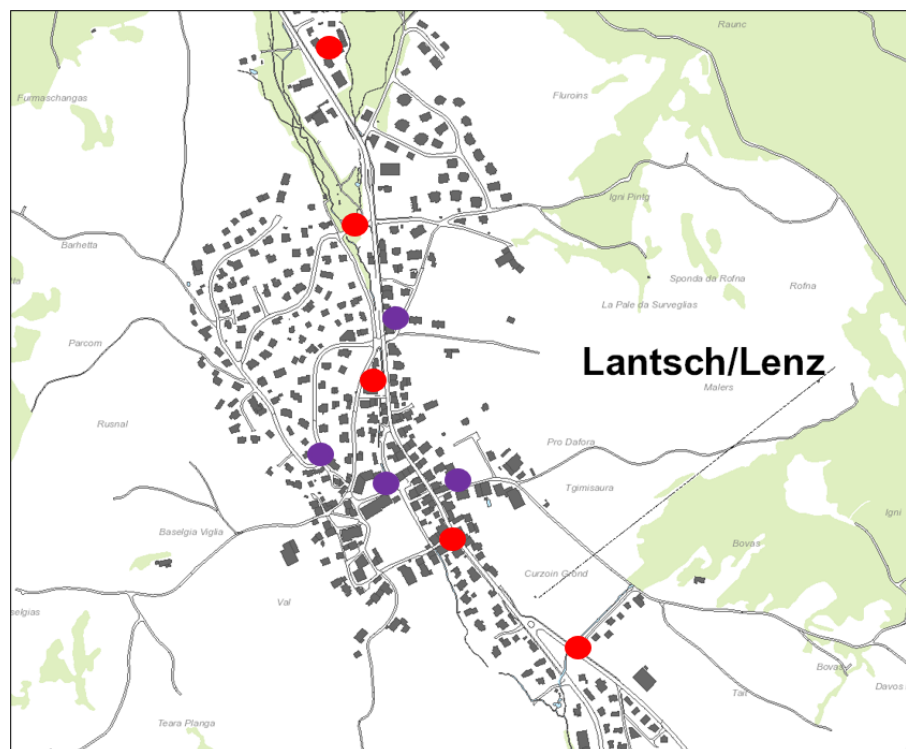
den soll. Daher werden diese Parzellen im Umfeld der Kirche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

### **Einzonung für Molok-Standort Tgampi Dameaz**

Im Herbst 2020 wurden an der Strasse Tgampi Dameaz auf Höhe Curzoin (auf der Parzelle Nr. 191 auf der Nordseite der Strasse) mehrere Moloks realisiert. Dieses Projekt lag im Wald und umfasste darum eine Rodung, deren Daten in den Zonenplan übernommen wurden. Die Fläche der Moloks soll nun der ZöBA zugewiesen werden. Entsprechend wird auch die Waldfeststellung korrigiert.

### **Umzonung für Molok-Standort beim Volg**

An der Gemeindeversammlung vom 31.03.2022 beschloss die Stimmbevölkerung ein neues Entsorgungskonzept. Dieses sieht statt 9 nur noch 5 Standorte für Sammelstellen vor. Die Umsetzung ist bereits erfolgt. Vier Standorte im Dorf wurden im Frühjahr 2022 aufgehoben. Einer der zentralen Standorte befindet sich bisher an der Strasse Davos Larisch hinter dem Volg. Aufgrund eines Bauprojekts muss dieser Standort aufgehoben werden. Als Ersatzstandort ist die Parzelle Nr. 167 vorgesehen. Das Bauprojekt für die Installation einer neuen Sammelstelle mit Moloks liegt vor. Die Parzelle Nr. 167 wird darum von der Dorfzone in die ZöBA umgezont.



● = Neu    ● = Demontage

Abbildung 12: Übersichtsplan zum neuen Entsorgungskonzept mit den Standorten der Sammelstellen

### 7.1.3 Zone für Gärten

Da die Abgrenzung der Bauzonen nicht immer mit den Parzellengrenzen übereinstimmt, gibt es an der Peripherie des Siedlungsgebiets diverse Liegenschaften, die teils in der Bauzone und teils in der Landwirtschaftszone liegen. Manche Eigentümer haben auf jenem Teil ihrer Parzellen, die der Landwirtschaftszone angehören, Gärten angelegt. Aus rechtlicher Sicht wäre eine Gartennutzung in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Da in diesen Situationen eine landwirtschaftliche Nutzung jedoch unrealistisch ist und Gartennutzungen grundsätzlich eine legitime Nebennutzung des Wohnens darstellen, werden diese Flächen neu in die Zone für Gärten (eine eingeschränkte Bauzone) eingezont, um die Situationen rechtlich zu klären. Die Erstellung von Wohnnutzung ist in diesen Zonen nicht zulässig. Kleine Bauten mit einem Volumen von bis zu 5m<sup>3</sup> sind zulässig (Gartengeräte)

Weitere Zonen

### 7.1.4 Spielplatzzone

Die überlagernd ausgeschiedene Spielplatzzone nördlich des vorgängig erwähnten Molok-Standorts (vgl. Kap. 7.1.2) wird vergrössert und bis zur ZöBA ausgeschieden.

### 7.1.5 Zone für Grünflächen

Zwei Bauzonenflächen (vgl. nachfolgende Tabelle) werden neu der Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG zugewiesen.

Parzelle	Zone rechtskräftig	Grund
298	Dorfzone	grundbuchliches Hochbauverbot
555	Dorfzone	Tatsächliche Nutzung

### 7.1.6 Materialablagerungszone

Der Bereich der Materialablagerungszone auf der Parzelle Nr. 1194 ist vollständig revitalisiert. Aus diesem Grund wird die überlagernd ausgeschiedene Materialablagerungszone aufgehoben. Da dies die einzige Materialablagerungszone im Gemeindegebiet ist, wird die Zone auch aus dem Baugesetz gestrichen.

### 7.1.7 Wintersportzone Skilift

Die rechtskräftige Wintersportzone beim Skilift ist äussert grosszügig ausgeschieden. Sie wird daher auf den für den Wintersport effektiv genutzten Korridor entlang des Skilifts verkleinert.

### 7.1.8 Golfplatz

Im Bereich des Golfplatzes sollen diverse Bereinigungen vorgenommen werden:

Bereich	Bereinigung
Nördlicher Abschluss Golfplatz	Begrenzung Golfplatzzone auf tatsächliche Golfnutzung
Parkplatz Golfhaus	Bereinigung Wald/genutzte Fläche und üG
Ökonomiegebäude	Abgrenzung zum Wald
Bahn im Süden	Abgrenzung zum Wald

### 7.1.9 Campingzone

Der Campingplatz Sozas gehört aktuell der Landwirtschaftszone an und wird von der Campingzone überlagert. Der Campingplatz wird neu der Campingzone in der Grundnutzung zugeordnet.

## 7.2 Schutzzonen

### 7.2.1 Archäologiezonen

Die archäologischen Schutzobjekte wurden gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes vom 11. April 2023 im Zonenplan übernommen.

### 7.2.2 Freihaltezone

In einem Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1960 wurde im Umfeld der Kapelle St. Cassian ein (beschränktes) Bauverbot in dem Sinne festgelegt, dass «alle Pläne und Projekte für Bauten und Bauvorhaben, welche in dieser Zone errichtet werden wollen, vorerst zur Genehmigung an die Heimatschutzkommission des Kantons Graubünden vorgelegt werden müssen». Um das damit zum Ausdruck gebrachte Schutzinteresse auch in der Nutzungsplanung sichtbar zu machen, wird im Bereich des Bauverbots gemäss Dienstbarkeitsvertrag eine Freihaltezone ausgeschieden.

### 7.2.3 Landschaftsschutzzone

Neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden

- die Hecken- und Terrassenlandschaft (KRIP-Objekt 05.LK.07) im Gebiet Zurteil östlich des Dorfes
- das Gebiet Sanaspans (KRIP-Objekt 05.LS.03)

Unverändert beibehalten wird die Landschaftsschutzzone, Bot da Loz (Festsetzung, KRIP-Objekt 05.LS.06).

### 7.2.4 Naturschutzzone

Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der Vorprüfung wurden die bestehenden Naturschutzzone überprüft und mit dem kantonalen Biotop-Inventar abgeglichen

bzw. alle Inventar-Objekt einzeln geprüft. Grundsätzlich wurde für alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung eine Naturschutzzone festgelegt. Wo nötig wurden unpräzise Abgrenzungen der Naturschutzzone an die effektive Form der Inventar-Objekte angeglichen bzw. neue Naturschutzzone festgelegt. Bei Inventar-Objekten von lokaler Bedeutung, für die Bewirtschaftungsverträge bestehen oder die sich im Bereich des Waldes befinden, wurde auf die Festlegung einer Naturschutzzone verzichtet, da deren Erhalt ausreichend gesichert ist.

### **7.2.5 Trockenstandortzone**

Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der Vorprüfung wurden die bestehenden Trockenstandortzonen überprüft und mit dem kantonalen Biotop-Inventar für Trockenwiesen und- weiden (TWW) abgeglichen bzw. alle Inventar-Objekt einzeln geprüft. Grundsätzlich wurde für alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung eine Trockenstandortzone festgelegt. Wo nötig wurden unpräzise Abgrenzungen der Trockenstandortzone an die effektive Form der Inventar-Objekte angeglichen bzw. neue Trockenstandortzonen festgelegt. Bei Inventar-Objekten von lokaler Bedeutung, für die Bewirtschaftungsverträge bestehen oder die sich im Bereich des Waldes befinden, wurde auf die Festlegung einer Trockenstandortzone verzichtet, da deren Erhalt ausreichend gesichert ist.

### **7.2.6 Grundwasser- und Quellschutzzonen**

Die Grundwasserschutzzonen in der Gemeinde Lantsch/Lenz wurden durch den Geologen Christian Böhm aus Chur neu beurteilt. Die aktualisierten Daten liegen seit Frühling 2023 vor. Die Grundwasser- und Quellschutzzonenausscheidung in der vorliegenden Revision wurde auf dieser Grundlage vorgenommen.

### **7.2.7 Gewässerraum**

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft. Das angepasste Gesetz beinhaltet die Pflicht, für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Kantone sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in allen Gemeinden festgelegt werden.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Der Erlass einer Baugesetzesbestimmung ist nicht erforderlich, da der Grosse Rat in der Oktobersession 2018 den neuen Art. 37a (Gewässerraumzone) ins KRG aufgenommen und diesen mit Art. 107 Abs. 2 lit. 3 KRG für unmittelbar anwendbar erklärt hat.

Die Gewässerräume in der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde 2018 erarbeitet und im Februar 2019 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 13. Juni 2019. Auf dessen Basis wurden folgende Änderung durchgeführt:

- Die Gerinnesohlenbreite und der minimale Gewässerraum für den Rain digl Lai wurden überarbeitet.
- Der Gewässerraum wurde auf Höhe der Parzelle Nr. 164, auf dem Abschnitt ohne Ausdolung, ausgeschieden.
- Der Gewässerraum wurde auf der Parzelle Nr. 65, wo das Gewässer zwar im Wald verläuft, aber an die Wohn- und Gewerbezone angrenzt, ausgeschieden.

Auf Basis des Vorprüfungsberichtes zur Gesamtrevision vom 11. April 2023 wurde zudem noch folgende Änderung durchgeführt:

- Ergänzung der Gewässerraumzonen bei teilweise ausgedoltem Gewässer auf den Parzellen Nr. 62 und 537

Die Gewässerräume gemäss Vorprüfungsvorlage mit den obigen Anpassungen wurden als Gewässerraumzone in die Zonenpläne übernommen.

### **7.2.8 Wald- und Wildschonzone**

In Lantsch/Lenz bestehen bisher keine Wald- und Wildschonzone. Aktuell sind jedoch diesbezügliche Abklärungen im Gange. Die Festlegung erfolgt jedoch über das Jagdgesetz und ist daher nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision.

### **7.2.9 Waldumriss**

Für die Revision wurde der aktualisierte Waldumriss des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) berücksichtigt. Entsprechend dem Waldumriss wurden neue Waldflächen dem Wald zugewiesen bzw. nicht mehr bestehende Waldflächen in eine geeignete Grundnutzungszone umgezont. Weiter wurde die Forstwirtschaftszone aufgehoben und durch die Grundnutzung Wald ersetzt.

## 8 Anpassungen am Generellen Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält eigentümergebundene Festlegungen zum Schutz des Ortsbilds. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit sind folgende Grundlagen von Bedeutung:

- **Inventar der schützenswerten Ortsbilder** der Schweiz (ISOS)  
Lantsch/Lenz ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (vgl. Kap. 3.8.2)
- **Inventar der kantonalen Denkmalpflege** über die schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (vgl. Kap. 3.8.3)
- **Grundbucheinträge** zu kantonal oder national geschützten Einzelbauten

Wie diese verschiedenen Grundlagen berücksichtigt und welche Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan zur Sicherstellung der Schutzinteressen getroffen werden, erläutern die nachfolgenden Kapitel.

### 8.1 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan bestehen die folgenden zwei Kategorien von Objektschutzfestlegungen für Bauten und Anlagen:

Bezeichnung	Definition	Verwendung für
Geschützte Kulturobjekte	Art. 46 BauG	3 Sakralbauten, mit kantonalem und nationalem Schutz
Erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 45 BauG	Bisher 11 Gebäude im historischen Dorfkern

#### 8.1.1 Überarbeitung der Definitionen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die Definitionen der Objektschutzkategorien überarbeitet.

Bezeichnung	Definition	Inhaltliche Änderung
Geschützte Kulturobjekte	Art. 46 BauG Art. 44 KRG	Was unter geschützten Kulturobjekt zu verstehen ist, definiert das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG). Der Artikel im BauG verweist auf die übergeordnete Gesetzgebung.
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 45 BauG	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die kommunale Bauberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.

### 8.1.2 Überarbeitung der Festlegungen

Die räumlichen Festlegungen wurden überarbeitet. Dabei wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Grundbucheinträge zu kantonalem und nationalem Schutz einzelner Objekte;
- Inventarliste der Denkmalpflege (definitive Version vom 02. Oktober 2018);

Die Schutzwürdigkeit wird mit einem Wert von 1 (tief) bis 5 (hoch) angegeben.

Bei der Zuteilung der Objekte zu einer Schutzkategorie wurde folgendes Vorgehen angewendet:

*Hat das Objekt im Grundbuch einen nationalen oder kantonalen Schutzstatus (NHG/KNHG)?*

Ja ► Geschütztes Kulturobjekt (Art. 46 BauG/Art. 44 KRG)

Nein ▼

*Steht das Objekt auf der Inventarliste der Denkmalpflege und hat eine Bewertung von 4 oder mehr?*

Ja ► Erhaltenswerte Bauten und Anlagen (Art. 45 BauG)

Nein ▼

Kein Schutzstatus

Aufgrund dieser Vorgehensweise bleiben die bestehenden Objektschutzfestlegungen in Kraft. Zusätzlich werden vier neue Objekte der Kategorie Erhaltenswerte Bauten und Anlagen zugeteilt. Eine Übersicht zum Umgang mit allen Objekten im Inventar der Denkmalpflege ist im Anhang zu diesem Bericht zu finden (vgl. Anhang 2).

### 8.2 Ergänzende Bestimmungen zu Baulinien Typ C

Die Stellung der Bauten entlang der Voia Principala im Dorfkern ist prägend für das Ortsbild von Lantsch/Lenz. Um diese charakteristische Stellung zu sichern, werden der Strasse zugewandte Fassaden von nahe an der Strasse stehenden Gebäuden mit Baulinien des Typs C markiert. Ausgenommen sind Bauten, die bereits über eine Objektschutzfestlegung verfügen (vgl. Kap. 8.1), da diese sowieso nicht entfernt werden dürfen. Die Baulinien des Typs C verlangen grundsätzlich, dass die Fassadenlinie eines Ersatzneubau auf der Baulinie anzuordnen ist. Abweichungen von 1 Meter sind zulässig. Um eine gewisse Flexibilität zuzulassen, darf die Baubehörde in Ausnahmefällen Abweichungen von bis zu 2.5 Meter zulassen. Als Ausnahmefälle gelten Situationen, in denen die Verkehrssicherheit, die Erschliessung einer Liegenschaft oder ein vergleichbarer Zweck nicht ohne eine stärkere Abweichung von der Baulinie gewährleistet werden kann.



### 8.3 Bereich Bewilligungspflicht Solaranlagen

Gemäss Art. 18a RPG sind «genügend angepasste» Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich bewilligungsfrei. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Baubehörde zu melden. Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmäler von nationaler oder kantonaler Bedeutung stets einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmal von kantonaler Bedeutung gilt die gemäss ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesenen Ortsteile. Um diese Bestimmung nachvollziehbar zu machen, sei es für Bauherrschaften oder die Baubehörde, wird im Dorfkern neu ein Bereich mit Bewilligungspflicht für Solaranlagen ausgedehnt. Die Abgrenzung dieses Bereichs entspricht dem Bereich, der im ISOS dem Erhaltungsziel A (höchste Stufe) zugewiesen ist.

### 8.4 Baubereich

Die Anordnung von Betriebsgebäuden auf dem Golfplatz bzw. auf den Campingplätzen wurde bislang mit sogenannten «Überbauungsperimetern» geregelt. Im Baugesetz fehlt dazu jedoch eine klare Definition, was in diesen Überbauungsperimetern zulässig ist. Darum werden die Überbauungsperimeter durch den neu geschaffenen «Baubereich» ersetzt, der im Baugesetz mit einem eigenen Artikel definiert wird.

Die Überbauungsperimeter bei den Campingplätzen bleiben vorerst unverändert in Kraft. Erst im Rahmen der separaten Teilrevision zum Campingplatz St. Cassian (vgl. Kap. 1.4) wird dieser voraussichtlich durch einen Baubereich ersetzt.

Der Überbauungsperimeter beim Golfplatz wird im Rahmen der vorliegenden Revision durch einen Baubereich ersetzt. Dieser wird gegenüber dem bisherigen Überbauungsperimeter um 228 m<sup>2</sup> nach Südwesten erweitert, damit er auch den inzwischen abgeschlossenen Erweiterungsbau beim Golfrestaurant umfasst.

### 8.5 Hochbauverbot bei Schulhaus

Das rechtskräftige Hochbauverbot im Bereich Curzoin/Schulareal ist nicht nur über die Freiflächen, sondern auch über die Schulgebäude ausgedehnt. Um diesen Konflikt zu beheben, wird das Hochbauverbot über der Schulanlage aufgehoben. Das Hochbauverbot über der Freifläche Curzoin bleibt unverändert bestehen.

### 8.6 Geschützte Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind über das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt. Zur Entfernung von Hecken oder Feldgehölzen ist nach einer Publikation und der Schaffung von Ersatz eine Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erforderlich. Die im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan verzeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze entsprechen vielfach nicht mehr dem aktuellen Bestand. Aus diesem Grund wurden in der vorliegenden Revision die festgelegten Hecken, Feld- und Ufergehölze im Generellen Gestaltungsplan aufgehoben.

## 9 Anpassungen am Generellen Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde komplett überarbeitet. Aufgrund der zahlreichen Anpassungen werden die bisherigen Festlegungen komplett ersetzt. Im Wesentlichen wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

### 9.1 Verkehr

Beim Generelle Erschliessungsplan für den Bereich Verkehr wurden folgende Punkte kontrolliert.

- Überprüfung sämtlicher Festlegungen;
- Abgleich der Fuss-, Velo-/Bike- und Freizeitwege mit kantonalen Inventaren;
- Vereinheitlichung Strassentypen: Sammel- und Erschliessungstrassen in Gemeindeeigentum neu als Sammelstrassen bezeichnet;
- Neue Strassentypen «Zufahrt Einzelobjekt» und «Private Erschliessungsstrassen» für Strassen in Privateigentum, die Bauzonen erschliessen;
- Aktualisierung der Land- und Forstwirtschaftswege;
- Technische Bereinigungen;
- Verzeichnung fehlender Parkplätze, Bushaltestellen, etc.

#### 9.1.1 Parkierung Tschividains

Rund 350 Meter nördlich des Campingplatzes St. Cassian befindet sich auf der Ostseite der Kantonsstrasse die Einmündung einer Forststrasse, welche von Wanderern, Spaziergänger und Eigentümern der Siedlung Tschividains als Parkplatz genutzt wird. Diese informelle Parkplatznutzung liegt auf einer Fläche, die als Wald definiert ist und steht somit in Konflikt mit der Waldgesetzgebung. Zusammen mit dem Tiefbauamt und dem AWN wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Situation zu regeln. Zur Lösung des Problems einigte man sich darauf, für den Bereich ein Rodungsgesuch einzureichen und den Parkplatz im Generellen Erschliessungsplan zu verzeichnen. Die Bewilligung dieses Parkplatzes soll an gestalterische Auflagen geknüpft werden. Beispielsweise sollte mit einer Umzäunung eine weitere Ausdehnung der Parkierungsfläche unterbunden werden und die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung durch Einhaltung der Sichtweiten sichergestellt sein.

### 9.2 Ver- und Entsorgung, Energie

Der neu entworfene GEP Ver- und Entsorgung basiert auf dem aktuellen Leitungskataster der Gemeinde Lantsch/Lenz. Übernommen wurden Leitung und Anlagen in öffentlichem Besitz gemäss Leitungskataster sowie die weiteren Anlagen gemäss Angabe der Fachplaner. Ausserdem enthält er die bewilligten Beschneidungsflächen inkl. der dazugehörenden Leitungen beim Skilift und beim Biathlonzentrum.

## 10 Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde zuletzt im Jahr 2009 grundlegend überarbeitet und am 4. Mai 2010 von der Regierung genehmigt. Seither wurden im Rahmen von Teilrevisionen diverse Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird auch des Baugesetz gesamthaft revidiert, um angesichts der diversen Änderungen und Ergänzungen, die seit der letzten Gesamtrevision hinzugekommen sind, wieder eine bereinigte und durchgehend nummerierte Artikelstruktur zu schaffen.

### 10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Die Systematik entspricht dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden. Da die Ergänzungen und Änderungen im Rahmen der vorliegenden Revision von verhältnismässig geringem Umfang sind, wird die bestehende Struktur des Baugesetzes nicht grundlegend geändert.

### 10.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Lantsch/Lenz berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

### 10.3 Anpassungen an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Auf Festlegungen zu Themen, die in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt sind, wird im kommunalen Baugesetz verzichtet. Wo nötig, wird auf relevante Artikel in der übergeordneten Gesetzgebung verwiesen.

Im Rahmen der Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) im Jahr 2019 wurden die Gemeinden verpflichtet, kommunale Regelungen zu folgenden Themen in ihrem Baugesetz aufzunehmen:

- Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung);
- Haushälterische Bodennutzung (Mindestdichte);
- Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe).

Die kommunalen Regelungen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung) sowie zur haushälterischen Bodennutzung (Mindestdichte) wurden bereits im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision Surveglias (vgl. Kap. 1.4) ins Baugesetz aufgenommen. Die Teilrevision Surveglias beinhaltete eine Umzonung

mit dem Ziel, die Voraussetzungen für ein konkretes Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz zu schaffen. Es galt daher sicherzustellen, dass im Hinblick auf die Baubewilligung die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene (Baugesetz) bereits mit jenen auf kantonaler Ebene (KRG) übereinstimmen. Darum wurden die entsprechenden Regelungen zur Baulandmobilisierung und zur Mindestdichte bereits zu diesem vorgezogenen Zeitpunkt im Baugesetz aufgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Lantsch/Lenz ihrer verbleibenden Verpflichtung nach und nimmt nun auch die erforderlichen Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) in ihrem Baugesetz auf.

#### **10.4 Weitere wichtige Inhaltliche Änderungen**

Neben den inhaltlichen Änderungen, die aufgrund von Neuerungen in der übergeordneten Gesetzgebung vorgenommen werden müssen (vgl. Kap. 10.3), ergeben sich aus weiteren Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision bzw. aus Veränderungen in der übergeordneten Gesetzgebung die folgenden wesentlichen Änderungen bzw. Neuerungen am Baugesetz:

##### **Allgemeines**

- Der Artikel für den Kommunalen Richtplan wird gestrichen und ersetzt durch einen Artikel zum Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL)

##### **Zonenplan**

- Anpassungen der Massvorschriften im Zonenschema (vgl. Kap. 5.2 und 5.3)
- Bestimmungen zu neuen Zonenarten:
  - o Hotelzone (vgl. Kap. 7.1.1)
  - o Zone für Gärten (vgl. Kap. 7.1.3)
- Aufhebung der Materialablagerungszone (vgl. Kap. 7.1.6)

##### **Genereller Gestaltungsplan**

- Neuer Artikel zum Hochbauverbot
- Neuer Artikel zu Bereich «Bewilligungspflicht für Solaranlagen» (vgl. Kap. 8.3)
- Neuer Artikel zum Baubereich
- Vereinfachung der Schutzkategorien im Bereich Objektschutz (vgl. Kap. 8.1.1)
- Regelungen zu Baulinien Typ C (vgl. Kap. 8.2)

##### **Kommunale Bauvorschriften**

- Löschen der Artikel zur Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, da diese mit dem neuen eidg. Zweitwohnungsgesetz nicht mehr benötigt werden. In Art. 97 (Inkrafttreten) wird geregelt, dass bestehende Erstwohnungsverpflichtungen weiterhin in Kraft bleiben.

Chur, 27.10.2023/2.4.2024, Stauffer & Studach AG

# Anhang 1

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 11. April 2023

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
<b>Übereinstimmung mit der Richtplanung</b>		
1. Allgemeines	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2. Kantonaler Richtplan	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.1 Kommunales Räumliches Leitbild	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.3 Siedlungsgebiet	Siedlungserweiterungen von über 1ha pro Richtplanperiode erfordern Abstimmung mit RRIP.	Durch den Verzicht auf Einzonungen wird die Abstimmung mit dem RRIP hinfällig.
2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.5 Arbeitszonen	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
3. Übereinstimmung mit übrigen Inhalten KRIP	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
4. Regionale Richtplanung Albula	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 und Zonenplan 1:10'000</b>		
1. Formelle Mängel u. Abstimmung mit Biathlon Arena	Abstimmung von ZP und BauG fehlerbehaftet. Abstimmung mit TR Biathlonzentrum fehlerhaft. Im Hinblick auf Genehmigungsvorlage bereinigen.	Abstimmung von BauG und Zonenplan wurden bereinigt.
2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)		
2.1 Einleitende Bemerkungen		
2.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.2 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt des Bedarfs		
2.2.1 Ausgangslage	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.2.2 Methode zur WMZ-Berechnung	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.2.3 WMZ-Kapazitätsreserven	Berechnung der Gemeinde ist nicht nachvollziehbar, die	Berechnung wurde überprüft und aktualisiert. (vgl.

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	vorgenommenen WMZ-Einzonungen lassen sich nicht begründen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist das Berechnungsmodell des ARE zu verwenden. Eine Auflistung der Annahmen, die der Berechnung zugrunde liegen, ist im PMB aufführen.	PMB Kap. 4)
2.2.4 WMZ-Bedarf	Für Genehmigungsvorlage die Prognose 2022 verwenden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose ist der Bedarf kleiner als die mobilisierbare Kapazitätsreserve. Somit besteht kein Einzonungsbedarf.	Aktuelle Prognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050) wurde verwendet. (vgl. PMB Kap. 4.2) Auf WMZ-Einzonungen wurde verzichtet.
2.2.5 WMZ-Mindestdichte	Die vorliegende Ortsplanung führt durch die vorgesehenen Einzonungen zu einer Senkung der Einwohnerdichte von rund 19 EW/ha WMZ auf rund 15.4 EW/ha WMZ. Der Zielwert liegt rund 15 EW unterhalb des Richtwerts für ländliche Gemeinden (30 EW/ha WMZ).	Die ausserordentlich tiefe Einwohnerdichte ist nicht auf die Einzonungen zurückzuführen, sondern auf den sehr hohen Zweitwohnungsanteil von über 73%. Bezieht man in die Berechnung nur die Parzellen ein, auf denen sich Erstwohnungen befinden, so steigt die Einwohnerdichte über den Richtwert für ländliche Gemeinden. (vgl. PMB Kap. 4.5.4 und 4.5.6)
2.3 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs		
2.3.1 In Bezug auf Ein-, Auf- und Umzonungen	Die Gemeinde hat im Baugesetz keine zusätzlichen Abgabebetstände festgelegt. Es wird empfohlen, Auf- und Umzonungen als zusätzliche Abgabebetstände ins Baugesetz aufzunehmen.	Es werden keine zusätzlichen Abgabebetstände für Auf- und Umzonungen festgelegt. (vgl. PMB Kap. 5.15.1.1), Beschluss Parlament zu RPG 2
2.3.2 In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.3.3 Hinweise für den Vollzug (Grundbuch)	Gemeindevorstand hat nach Genehmigung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken.	Die Bauverpflichtungen werden nach der Genehmigung im Grundbuch angemerkt.
2.4 Gesamtbeurteilung WMZ	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
3. Freiflächen und Freiräume		
3.1 Zone für Grünflächen	Die Aufzählung im PMB der Parzellen, die in die Zone für Grünflächen umgezont werden, ist fehlerhaft und muss korrigiert werden.	Aufzählung wurde überprüft und korrigiert. (vgl. PMB Kap. 7.1.5)
3.2 Freifläche Curzoin	Die Freifläche Curzoin ist der ZöBA zugewiesen mit einem überlagerten Hochbauverbot. Die Freifläche befindet sich in der ISOS-Umgebungszone I «Teilweise überbauter Frei-	An der ZöBA mit überlagerndem Hochbauverbot wird festgehalten. Keine Umzonung in Zone für Grünflächen. (vgl. PMB Kap. 7.1.2)

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	raum zwischen Strassen- und Terrassenbebauung» mit dem Erhaltungsziel «a». Die Wiese ist für die Siedlungsgliederung sowie für die Erscheinung der Kirche S. Antoni da Padua (kantonal und national geschützt) von grosser Bedeutung. Es wird daher empfohlen, die ZöBA auf Parzellen Nr. 314 und Nr. 315 durch eine Zone für Grünflächen zu ersetzen.	
3.3 Bauverbot Kapelle S. Cassian	Die Kapelle St. Cassian ist auf allen drei Staatsebenen geschützt (Bund, Kanton, Gemeinde). Im Dienstbarkeitsvertrag wurde in der Umgebung der Kapelle ein Bauverbot und gegen den Wald ein beschränktes Bauverbot definiert. Es wird empfohlen, in dem Bereich eine Freihaltezone bzw. ein Bauverbot festzulegen.	Im Bereich um die Kapelle St. Cassian wurde eine Freihaltezone festgelegt. (vgl. PMB Kap. 7.2.2)
4. Ortsbild		
4.1 Historischer Ortskern	Der vorliegende GGP und die dazugehörigen Bestimmungen im BauG gewährleisten den Schutz und die qualitative Weiterentwicklung des Ortskerns nicht. Neben den Gebäuden ist auch der Raum zwischen den Bauten zu schützen und qualitativ weiterzuentwickeln. Entweder sollten wichtige Elemente (z.B. Mauern, Freiräume, etc.) als schützenswert definiert werden oder ein Schutz- oder Erhaltungsbereich über den ganzen Ortskern festgelegt werden.	Es werden keine Schutz- oder Erhaltungsbereiche festgelegt. Die Schutzanordnungen aus den übergeordneten Erlassen werden mit dem Objektschutz ausreichend umgesetzt.
4.2 Baulinien	Bauten und Anlagen definieren im Ortskern den Strassenraum. Damit die Bauten mit derselben Lage und Ausdehnung, unabhängig zur Kantonsstrasse, wiederaufgebaut werden können und so die räumliche Qualität der Ortskerne erhalten bleibt, sind entlang der Kantonsstrasse zwingend Baulinien für die bauliche Gestaltung im GGP festzulegen.	Im Ortskern wurden Baulinien Typ C für Gebäude entlang der Kantonsstrasse festgelegt. (vgl. PMB Kap. 8.2), allerdings unter eine Abweichungsmöglichkeit.
4.3 Hochbauverbot	Es wird beantragt, das Hochbauverbot auf dem südlichen Bereich der Parzelle 267 (Schulhausplatz) beizubehalten.	Nur das Hochbauverbot auf den Parzellen 324 und 325 wird beibehalten. Im Bereich des Schulhausplatzes wird es aufgehoben. (vgl. PMB Kap. 8.5)
4.4 Geschützte Kulturobjekte	Die unter Schutz von Bund und Kanton stehende Kirche St. Maria zählt zu den bedeutendsten Sakralbauten des Tales. Im vorliegendem GGP ist lediglich das Gebäude als	Die Festlegung des geschützten Kulturobjekts bei der Kirche St. Maria wurde auf Friedhof und Mauer ausgedehnt. Dies wird auch bei der Antoniuskirche im

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	geschütztes Kulturobjekt sichergestellt. Der Friedhof und die Mauern sind nicht geschützt. Es wird beantragt, dies zu ergänzen.	Dorf entsprechend ergänzt.
4.5 Gewässer	Der Bach ist ein wichtiges Element der Siedlungsentwicklung und -struktur. Es wird empfohlen, den Bach als Gestaltungselement in der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und allenfalls aufzuwerten.	Keine weiteren Massnahme im Zonenplan/GGP erforderlich. Gewässerraumzone genügt. Ein allfälliges Aufwertungsprojekt kann als Bauprojekt behandelt werden.
4.6 Einzelbauten	Etwa die Hälfte der Gebäude auf der Inventarliste wurde nicht als wertvolle Bauten und Anlagen im vorliegenden GGP verwendet. Wenn einzelne Bauten aus Sicht der Gemeinde nicht geschützt werden sollten, ist dies fachlich zu begründen.	Das Kapitel im PMB zum Umgang mit der Inventarliste der Denkmalpflege wurde ergänzt. Weitere Objekte wurden mit einem Schutzstatus belegt. (vgl. PMB Kap. 8.1)
5. Walderhaltung		
5.1 Rodungen		
5.1.1 Camping St. Cassian	Die Entlassung des Campingareals aus dem Waldareal kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Campingnutzung ist mittels "nachteiliger Nutzung" zu regeln. Es ist ein Servitutvertrag auszuarbeiten.	Das Thema Campingplatz St. Cassian wurde aus der vorliegenden Gesamtrevision ausgegliedert und wird in einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)
5.1.2 Golfplatz	Die bestehende Parkierungsfläche des Golfplatzes soll aus dem Waldareal entlassen werden. Eine Rodungsbewilligung kann nicht ohne weiteres in Aussicht gestellt werden. Es ist eine detaillierte Analyse des bestehenden Zustands durchzuführen.	Auf ein Rodungsgesuch wird verzichtet. Nur jene Parkplatzflächen, die gemäss Waldumriss nicht im Wald liegen, wurden dem üG zugewiesen. (vgl. PMB Kap. 7.1.8)
5.2 Waldabstandslinie	Für den Erweiterungsbau beim Golfrestaurant ist eine Waldabstandslinie notwendig.	Waldabstandslinie wurde eingezeichnet
5.3 Wald- und Wildschonzone	Gemäss AWN sind Abklärungen betreffend neuen und bestehenden Wald- und Wildschonzone im Gange. Diese Flächen sollen möglichst in der laufenden Ortsplanungsrevision dargestellt werden.	Festlegung der Wald- und Wildschonzone erfolgt über das Jagdgesetz. Keine Festlegung im Zonenplan. (vgl. PMB Kap. 7.2.8)
6. Naturgefahren / Gefahrenzone	Der behördenverbindliche Gefahrenzoneplan vom 11. Mai 2021 (Protokoll vom 11. Juni 2021) muss in die laufende Ortsplanungsrevision integriert werden.	Der behördenverbindliche Plan der Gefahrenkommission ist in Kraft und wird durch die Baubehörde bei Bauvorhaben berücksichtigt. Die Massnahmen für Schutzbauten werden aktuell ausgeführt. Anschliessend wird ein neuer Plan der Gefahrenkommission (nach Massnahmen) ausgearbeitet. Dieser wird dann in einer Teilrevision umgesetzt. Aktuell werden die



Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
		Gefahrenzonen nicht geändert.
7. Archäologiezonen und Archäologische Schutzzonen	Nach Einschätzung des Archäologischen Diensts sind 6 Bereiche als Archäologiezonen aufzunehmen bzw. als Archäologische Schutzzonen anzupassen.	Die Archäologiezonen bzw. Archäologische Schutzzonen wurden gemäss Angabe des archäologischen Diensts überarbeitet. (vgl. PMB Kap. 7.2.1)
8. Natur	Die Festlegungen von Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen weisen diverse Abweichungen zu den Grundlagen auf. Entsprechend besteht auch noch Anpassungs- bzw. Korrekturbedarf am PMB.	Die Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen wurden umfassend überarbeitet und die Festlegungen im Zonenplan korrigiert und ergänzt. Die Sachverhaltsüberprüfung beim TWW-Objekt 11'300 wurde überprüft. Die Abgrenzung bleibt unverändert. Das Objekt wurde als Trockenstandortzone im Zonenplan eingezeichnet. (vgl. PMB Kap. 7.2.4 und 7.2.5)
8.1 Hinweis Bundesinventarobjekte	Die genaue Abgrenzung der Inventarobjekte des Bundes erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Bei der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Zonenfestlegung auch die genauen Objektbegrenzungen erfolgen.	Abgrenzung von Inventarobjekten des Bundes wurden überprüft und die Zonenfestlegungen teilweise angepasst (z.B. Ausschneiden von Strassen, Wegen, Gebäuden). Der Hinweis wird in die Publikation aufgenommen.
8.2 Hecken und Feldgehölze	Hecken, Feldgehölze sowie Ufergehölz sollen im GGP aufgehoben werden. Es wird gestützt auf Art. 17 KNHG beantragt, dass die Gemeinde im Genehmigungsverfahren eine Schutzlegung für besonders wertvolle, landschafts- und ortbildprägenden Gehölzstrukturen prüft.	Es wurden keine neuen Festlegungen aufgenommen. Hecken sind auch ohne eine Festlegung in der Nutzungsplanung durch das NHG geschützt. (vgl. PMB Kap. 8.6)
9. Landschaft	Im vorliegenden Zonenplan wurde eine der beiden Kulturlandschaften, die im KRIP enthalten sind, jedoch laut Landschaftsschutzinventar nur lokale Bedeutung aufweisen, nicht umgesetzt. Es wird gestützt auf den KRIP beantragt, dass die Gemeinde die Hecken- und Terrassenlandschaft (KRIP-Objekt 05.LK.07) der LSZ zuweist.	Hecken- und Terrassenlandschaft (KRIP Objekt Zerteil 05.LK.07, Kulturlandschaft mit Hecken, Terrassen und Trockenstandorten) wurde der Landschaftsschutzzone zugewiesen. (vgl. PMB Kap. 7.2.3)
10. Grundwasser	Auftrag zur detaillierten Grundwasserschutzzonen-Ausscheidung (Zonen S1, S2 und S3) wurde erteilt, allerdings liegen noch keine Resultate vor. Grundsätzlich ist die Umgrenzung der Zone S3 in den Zonenplan zu übernehmen.	Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden überprüft und nach aktueller Angabe des Fachplaner als Grundwasser- und Quellschutzzone in den Zonenplan übernommen. (vgl. PMB Kap. 7.2.6)
10.1 Beurteilung Schutzzonen-Umgrenzungen	Die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Zonenplan bilden die Schutzzonen nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR	Fehlende Grundwasser- und Quellschutzzonen mit Bezug zu Nachbargemeinden wurden ergänzt. (vgl. PMB Kap. 7.2.6)

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	814.20) weder korrekt noch vollständig ab. Zu beachten sind auch Quellen, die sich in Nachbargemeinden befinden, deren Schutzzonen aber bis über die Gemeindegrenze reichen.	
10.2 Hinweis auf mögliche Nutzungskonflikte	Die Erweiterung der Kiesgrube «Bova Pintga» tangiert marginal die Grundwasser- und Quellschutzzonen der Quellen «Cresta Stgoira» und der Quellen «Golfplatz». Des Weiteren überlagert sich Golfplatzzone und die Wintersportzone bereichsweise mit der gemäss Zonenplan ausgewiesenen Grundwasser- und Quellschutzzone der Quellen Golfplatz.	Die erwähnten Quellen dienen der Bewässerung des Golfplatzes und nicht der Trinkwasserversorgung, weshalb keine Abklärungen erforderlich sind. Zudem löste sich dieser vermeintliche Konflikt durch die neuen Abgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzone gemäss Fachplaner. Weiter wird die Erweiterung der Kiesgrube Bova Pintga aus der vorliegenden Gesamtrevision ausgegliedert und zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)
11. Gewässerraum	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
11.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite bei Fliessgewässern	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
11.2 Ausscheidung des Gewässerraumes		
11.2.1 Fliessgewässer	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
11.2.2 Eindolungen	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
11.2.3 Nutzungskonflikte	Die Gewässerraumausscheidung für das Bächli bei Curzoin wurde weitgehend erledigt. Lediglich auf den Parzellen 62 und 537 wurde der Gewässerraum zwischen den beiden Gebäuden noch nicht ausgeschieden. Um Konflikte mit zukünftigen Bauvorhaben zu vermeiden, wird beantragt, eine Gewässerraumfestlegung auf dem besagten Abschnitt (zwischen den Gebäuden) auszuarbeiten.	Auf den Parzellen Nr. 62 und 537 wurde der Gewässerraum ergänzt. (vgl. PMB Kap. 7.2.7)
11.3 Anpassungen des Gewässerraumes	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
12. Lärm		
12.1 Lärmrelevante Umzonungen	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
12.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen	Bei den folgenden Zonenarten gibt es bezüglich Empfindlichkeitsstufen Widersprüche zwischen BauG (Zonenschema) und Planlegende. - Hotelzone	Widersprüche zwischen BauG (Zonenschema) und Planlegende wurden behoben. - Hotelzone: ES III - üG: ES III

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	<p>- Zone übriges Gemeindegebiet (üG) - ZöBA, ZöA</p> <p>Es wird beantragt, bei der Hotelzone sowie den ZöBA und dem üG die Zuordnungen der ES zu prüfen und in Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan (Legende) übereinstimmend festzuhalten.</p>	- ZöBA und ZöA ES II oder ES III (gemäss ZP)
12.3 Aufstufung Empfindlichkeitsstufen	Es wird beantragt, dass bezüglich Wohnzone W3 «Tganauns/Muloins» die Aufstufung von der ES II in die ES III zu entfernen ist, andernfalls ist dies zu begründen. (Begründung siehe VP-Bericht)	Aufstufung der ES in der Wohnzone «Tganauns/Muloins» wird beibehalten. Begründung: Die Aufstufung besteht bereits im rechtskräftigen Zonenplan und das aktuelle Lärmsanierungsprojekt des Kantons rechnet mit den Werten gemäss Aufstufung.
12.4 Zonenplan	Für die Legende Zonenplan wird empfohlen, den Text «Gebiet mit nächsthöherer Empfindlichkeitsstufe» zu ändern in «Gebiet mit Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe» und rechtsbündig zu ergänzen mit «Art. 43 Abs. 2 LSV».	Die Anpassung am Legendentext wurde vorgenommen.
13. Strassenbaupolizei	Die Haltebuchten der Bushaltestelle St. Cassian befinden sich in der Landwirtschaftszone. Unter Berücksichtigung von Art. 41 Abs. 1 KRG wird der Gemeinde angeraten, die Haltebuchten der Zone üG zuzuweisen. Im Bereich des Eingangstors (Verschwenkung der Kantonsstrasse) im Gebiet Curzoin befindet sich ein Teil der Fahrbahn der Kantonsstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Es wird beantragt, die Kantonsstrassenparzellen Nrn. 66 und 193 vollumfänglich der Zone übriges Gemeindegebiet zuzuweisen (Art. 41 Abs. 1 KRG).	Die Zonenabgrenzungen entlang der Hauptstrasse wurden umfassend überprüft und bei allen Bushaltestellen, Verschwenkungen etc. angepasst und die Strassenflächen der Zone üG zugewiesen.
<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr), Genereller Erschliessungsplan 1:2000 (Ver- und Entsorgung) und Genereller Erschliessungsplan 1:10'000</b>		
1. Langsamverkehr	Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege wurde an mehreren Stellen nicht ganz korrekt in den GEP übernommen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren wird der Gemeinde angeraten, die Abstimmung des kantonalen Inventars der Langsamverkehrswege mit dem GEP in Zusam-	Langsamverkehrswege im GEP wurden überprüft und mit dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege abgeglichen. (vgl. PMB Kap. 9.1)

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	menarbeit mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.	
2. Parkierung Tschividains	Gemäss Art. 56 des BauG sorgt die Gemeinde für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen. Diese dürfen nicht im Waldareal erstellt werden. Bei Tschividains wird seit längerem ein inoffizieller Parkplatz benutzt, der nun im GEP als öffentlicher Parkplatz dargestellt wird. Für diesen Parkplatz im Wald muss eine nachteilige Nutzung erarbeitet werden (analog Golfplatz).	Die Situation Parkierung für Tschividains wurde mit dem Tiefbauamt und dem AWN besprochen. Dabei stellte sich der bestehende (inoffizielle) Standort als beste Lösung heraus. Er wird wie geplant im GEP als Parkplatz bezeichnet und für die betroffenen Bereiche wird ein Rodungsgesuch eingereicht, um den Konflikt mit der Waldnutzung zu lösen. (vgl. PMB Kap. 9.1.1)
<b>Baugesetz</b>		
1. Allgemeine Bemerkungen	Bei der Prüfung des Baugesetzes wurden diverse formelle Mängel entdeckt. Um die Struktur des BauG zu vereinfachen und die Rechtssicherheit zu garantieren, wird der Gemeinde empfohlen, statt einer Teilrevision eine Totalrevision des Baugesetzes vorzunehmen.	Aufgrund dieser Vorbehalte wurde die Revision des Baugesetzes von einer Teilrevision auf eine Gesamtrevision geändert.
2. Bestimmungen des Baugesetzes		
2.1 Art. 11a-11d – Baulandmobilisierung	Abschnitt enthält keinen Auftrag	-
2.2 Art. 13 – Grundsatz	Der erste Satz im Abs. 3 BauG ist analog Art. 23 des MBauG folgendermassen anzupassen: <i>«Im Areal- und Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.»</i>	Wortlaut wurde so angepasst, dass bei Areal- und Quartierplanungen immer eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität gefordert wird.
2.3 Art. 16a – Mindestausschöpfung	Mit dem Art. 16a BauG kann die festgelegte Dichte zu weniger als 80 % ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unüberbauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Diese Bestimmung widerspricht den Anforderungen gemäss KRIP-S, wonach die Mindestdichte bei den konkreten Baugesuchen zwingend zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden muss. Art. 16a BauG ist dahingehend anzupassen. Als Möglichkeit wird auf Art. 26 MBauG verwiesen.	Der Artikel wurde komplett überarbeitet. Die Beschlussfassung fand bereits im Rahmen der Teilrevision Surveglias statt. (vgl. PMB Kap. 5.4)

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
2.4 Art. 21 – Masse gemäss IVHB	Bei den Kleinbauten und Anbauten wird der Gemeinde empfohlen, das Mass von 20 – 30 m <sup>3</sup> gemäss Art. 32 MBauG nicht zu überschreiten. Das Gleiche gilt für den maximal zulässigen Anteil der vorspringenden Gebäudeteile am zugehörigen Fassadenabschnitt (1/5 – 1/3 je Stockwerk).	Die Massvorschriften wurden entsprechend überarbeitet.
2.5 Art. 30a – Zone Tschividains	Zu Absatz 7 – Vollzug wird festgehalten, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Im Baubewilligungsverfahren wird jedoch einzig die Bewilligungsfähigkeit der Baute oder Anlage geprüft. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist anhand einer Wiederherstellungsverfügung zu prüfen (Art. 94 KRG). Die Gemeinde wird angewiesen, den letzten Satz von Art. 30a Abs. 7 BauG anzupassen.	Abs. 7 BauG wurde angepasst. Neu wird auf Art. 94 KRG «Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands» verwiesen, in welchem das Thema Wiederherstellungsverfügung geregelt ist.
2.6 Art. 34a – Zone für Veranstaltungen	Gemäss Art. 34a Abs. 2 BauG sind kulturelle Veranstaltungen mit erheblichen Lärmimmissionen nicht gestattet. Gemäss Lärmschutzgesetzgebung gilt dies sowieso für Veranstaltungen aller Art. Es ist daher zu prüfen, ob der Abs. 2 notwendig ist.	Abs. 2 wurde überprüft und mit einem Verweis auf die LSV versehen.
2.7 Art. 36 – Campingzone	Absatz 2: Es ist vorgesehen, das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen sowie die Erstellung von festen Bauten für die Vermietung zu erlauben. Dies würde de facto einer Bauzone entsprechen und möglicherweise auch dem Bundesgesetz über Zweitwohnung (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) widersprechen. Auch gemäss Merkblatt Camping und Raumplanung wäre bei einem solchen Fall die Campingzone als Bauzone auszuscheiden. Aufgrund der peripheren Lagen der beiden Campingflächen ist eine Ausscheidung als Bauzone nicht möglich. Folglich ist auf die vorgesehene Ergänzung von Art. 36 Abs. 2 BauG zu verzichten. Allenfalls sind die Dauerstandplätze über Bereiche in einem Generellen Gestaltungsplan auszuscheiden.	Die Überarbeitung der nutzungsplanerischen Festlegungen zu den Campingplätzen wurde aus der Gesamtrevision ausgegliedert und wird im Rahmen einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)
	Absatz 3: Unter anderem soll ergänzt werden, dass innerhalb des Überbauungsperrimeters die Errichtung von festen, betrieblich notwendigen Bauten zulässig ist. Es wird	Die Überarbeitung der nutzungsplanerischen Festlegungen zu den Campingplätzen wurde aus der Gesamtrevision ausgegliedert und wird im Rahmen

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	<p>darauf hingewiesen, dass der Camping St. Cassian nach der vorgesehenen Totalrevision über keinen Überbauungsperimeter mehr verfügt. Sodann stellt sich die Frage, ob beim Camping St. Cassian überhaupt keine festen, betrieblich notwendigen Bauten zulässig sind. Aus diesem Grund wird der Gemeinde empfohlen, auf die Ausscheidung eines Überbauungsperimeters zu verzichten.</p>	<p>einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)</p>
	<p>Absatz 4: Es wird bereits im Absatz 3 festgehalten, dass der Betrieb eines Campingplatzes ein Campingreglement und ein Erschliessungs- und Gestaltungsplan bedarf. Aufgrund dessen kann der Absatz 4 gestrichen werden.</p>	<p>Die Überarbeitung der nutzungsplanerischen Festlegungen zu den Campingplätzen wurde aus der Gesamtrevision ausgegliedert und wird im Rahmen einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)</p>
	<p>Absatz 5: Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine Zweckänderung einer Baute oder Anlage zu einem permanenten Stellplatz ohne bauliche Massnahmen ein BAB-Verfahren erfordert. Aus diesem Grund sind die Stellplätze aus dieser Bestimmung auszunehmen.</p>	<p>Die Überarbeitung der nutzungsplanerischen Festlegungen zu den Campingplätzen wurde aus der Gesamtrevision ausgegliedert und wird im Rahmen einer separaten Teilrevision umgesetzt. (vgl. PMB Kap. 1.4)</p>
<p>2.8 Art. 45 – Erhaltenswerte Bauten und Anlagen</p>	<p>Im jeweiligen Regierungsbeschluss zur kantonalen Unterschutzstellung wird die Gemeinde angewiesen, das Gebäude als geschütztes Objekt im Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufzunehmen. In der vorliegenden Planung sind die entsprechenden Bauten zum Teil als «erhaltenswerte Bauten und Anlagen» definiert. Der rechtsgültige Absatz 2 kann nicht gestrichen werden und die entsprechenden Bauten sind als geschützte Bauten im GGP zu definieren.</p>	<p>Die Festlegungen des Objektschutzes insbesondere jene der Kategorie erhaltenswerte Bauten und Anlagen wurden überarbeitet und ergänzt (vgl. PMB Kap. 8.1.2)</p>
<p>2.9 Art. 46 – Geschützte Kulturobjekte</p>	<p>Als geschützte Kulturobjekte sind im vorliegenden GGP die drei Kirchen bzw. Kapelle definiert. Alle drei Bauten stehen unter kantonalem und nationalem Schutz. Eingriffe oder Änderungen am Zustand von kantonal geschützten Objekten bedürfen gemäss Art. 29 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) eine Bewilligung des Kantons (Amt für Kultur). Auch für nicht baubewilligungspflichtige Änderungen am Objekt ist eine Zustimmung der Denkmalpflege einzuholen. Ein vorgängiges Einbeziehen der Denkmalpflege ist dementsprechend im Baugesetz zu vermerken.</p>	<p>Anpassung wurde nicht übernommen. Die bestehenden Schutzbestimmungen sind ausreichend.</p>

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
2.10 Art. 47 – Baulinien für die bauliche Gestaltung	Baulinien werden üblicherweise im GGP oder in Folgeplänen festgelegt, der Absatz 5 ist demnach anzupassen. Wie die Artikelbezeichnung bereits aussagt, werden Baulinien für eine gute Gestaltung festgelegt. Wenn Grenzabstände gemäss kantonaler Strassen-, Forst- und Gewässerschutzgesetzgebung vorbehalten sind, ist die Wirkung von Baulinien zum Teil zwecklos. Absatz 6 ist aus Sicht des Ortsbildschutzes zu streichen.	Abs. 6 wurde gestrichen. Im Dorfkern wurden neue Baulinien Typ C festgelegt und ergänzende Regelungen im BauG aufgenommen.
2.11 Art. 52 – Allgemeines	In Absatz 1 wird erwähnt, dass der Generelle Erschliessungsplan u.a. die Sammel- und Erschliessungsstrassen definiert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Generellen Erschliessungsplan keine Sammelstrassen definiert werden.	Der Begriff Sammelstrassen wurde aus dem BauG gestrichen.
2.12 Art. 54 – Wirtschaftswege	Es wird empfohlen, die Formulierung dieses Absatzes entweder anzupassen (z. B. anstatt "asphaltieren" zum Beispiel "befestigen" oder "mit Betonspuren auszugestalten" oder "Sie sind grundsätzlich entsprechend den aktuell geltenden Normen und Richtlinien der Kantons- und Bundesbehörden anzulegen.") bzw. gänzlich darauf zu verzichten.	Der Wortlaut wurde von «asphaltieren» auf «befestigen» geändert.
2.13 Art. 63 – Anforderungen	Die in Art. 63 Abs. 2 BauG aufgeführten beizulegenden Baugesuchsunterlagen sind unvollständig. So fehlen die Angaben zu NHG-Schutzobjekten und zu Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen. Es wird auf die Empfehlungen gemäss Art. 88 Abs. 2 MBauG hingewiesen. Es wird der Gemeinde empfohlen, den Art. 88 Abs. 2 MBauG zu übernehmen.	Liste der beizulegenden Baugesuchsunterlagen wurde bezüglich Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen ergänzt.
2.14 Art. 93 – Architektur	Der Absatz 1 entspricht Art. 73 RPG und kann demnach gestrichen werden. Die Absätze 2 und 3 sind jedoch wichtige Bestimmungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und guten Umgang mit der Baukultur. Die Streichung wird nicht begründet und ist nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, auf die Streichung der Absätze 2 und 3 zu verzichten.	Der Artikel wurde aus dem BauG gelöscht. Der Sachverhalt ist im KRG geregelt.
2.15 Art. 95 – Solaranlagen	Solaranlagen können störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Nach Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Natur-	Um der geschilderten Problematik zu begegnen, wurde im Generellen Gestaltungsplan neu der Bereich «Bewilligungspflicht für Solaranlagen» bezeich-

Kapitel im VP-Bericht	Auftrag/Anweisung des Kantons	Entscheid/Stellungnahme der Gemeinde
	<p>denkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) gelten auch schützenswerte Objekte gemäss KRIP. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in historischen Ortskern von Lantsch/Lenz stets eine Baubewilligung. Es empfiehlt sich stark, diese übergeordnete Bewilligungspflicht im BauG zu übernehmen.</p>	<p>net, welcher jene Gebiete im Dorfkern abdeckt, welche im ISOS mit Erhaltungsziel A markiert sind. (vgl. PMB Kap. 8.3)</p>
<p>2.16 Art. 120 – Inkrafttreten</p>	<p>In Absatz 4 wird festgehalten, dass mit dem Inkrafttreten des BauG widersprechende frühere Vorschriften der Gemeinde inkl. aller Revisionen aufgehoben werden. Für die Bevölkerung ist es wahrscheinlich nicht nachzuvollziehen, dass mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung das BauG nur teilrevidiert wird. Daher kann die Annahme entstehen, dass alle Revisionen bis zur vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihre Gültigkeit verlieren. Auch aus diesem Grund wird der Gemeinde empfohlen, eine Totalrevision des BauG vorzunehmen.</p>	<p>Da neu statt einer Teilrevision eine Gesamtrevision des BauG durchgeführt wird, erübrigt sich dieser Hinweis.</p>



## Anhang 2

Objekte im Inventar der kantonalen Denkmalpflege und ihre Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan (Vorgehen bei Zuteilung zu Schutzkategorie vgl. PMB Kap. 8.1)

<b>GVG-Nr.</b>	<b>Parz. Nr.</b>	<b>Typ</b>	<b>Wert</b>	<b>Schutzstatus rechtskräftig</b>	<b>Schutzstatus Revision</b>
	265	Brunnen	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
10	418	Wohnhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
11	415	Wohnhaus Tgesa Müller	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
12	414	Wohnhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
13	413	Wohnhaus Tgesa Ardüser	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
25	379	Wohnhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
26	559	Wohnhaus Tgesa Amilcar	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
28	359	Wohnhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
29	358	Wohnhaus Stgesa digl scrivant Toni	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
32	354	Stallscheune	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
33	355	Wohnhaus Tgesa Schlegel	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
40,	344,	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
40A	347	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
49	700	Kapelle S. Cassian	5	Geschützte Kulturobjekte	Geschützte Kulturobjekte
51	192	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
55	246	Ökonomiegebäude	4	Kein Schutzstatus	Das Gebäude wurde abgerissen
56	172	Wohnhaus Haus Brassler	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
56A	173	Wohnhaus Haus Brassler	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
57	247	Wohnhaus Ehem. Färberei	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
58	249	Waschhaus/Backhaus	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
67	263	Wohnhaus Ehem. Zollhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
80	325	Wohnhaus Tgesa Gronda	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
85	328	Wasch- und Backhaus	3	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

88A	403	Transformatorstation	4	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
90	433	Wohnhaus Tgesa Willi	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
97	309	Wohnhaus Tgesa Pravenda	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
98	299	Stallscheune Clavo Pravenda	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
104	293	Wohnhaus Tgesa La Tor	5	erhaltenswerte Bauten / wertvolle Bauten und Anlagen	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
108	459	Kath. Kirche S. Antoni da Padua	5	Geschützte Kulturobjekte	Geschützte Kulturobjekte
110	267	Schulhaus	2	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus
119	271	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
120	272	Wohnhaus	4	Kein Schutzstatus	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
133	822	Kath. Kirche Nossamadonna	5	Geschützte Kulturobjekte	Geschützte Kulturobjekte
176	134	Wohnhaus	3	Kein Schutzstatus	Kein Schutzstatus