

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

5. September 2023

Mitgeteilt den

7. September 2023

Protokoll Nr.

714/2023

Gemeinde Luzein

OP-Teilrevision "Börtji/hintere Engi/Underdorf"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 hintere Engi
- Zonenplan 1:1000 Underdorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Börtji

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. Dezember 2022 mit Anhängen und Beilagen gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Gutachten "Bestimmung Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und nach der geplanten Teilrevision der Ortsplanung Luzein" des Amts für Immobilienbewertung vom 20. Juli 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 30. Juni 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. November 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Dezember 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2023 resp. 17. Mai 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Luzein bilden folgende drei Vorhaben:

- Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 3315 befindet sich in der Gefahrenzone 1 und wird in der Zwischenzeit als Dauerwohnbaute genutzt. Mit der Festlegung im Zonenplan als "Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone" sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass insbesondere die nach Raumplanungsrecht zulässigen Bauvorhaben bewilligt werden können, sofern durch bauliche Schutzmassnahmen ein genügend wirksamer Schutz gegen die vorherrschende Naturgefahr gewährleistet werden kann (vgl. Art. 38 des Baugesetzes, BauG und Zonenplan 1:1000 hintere Engi).
- Das ehemalige Rathaus in Luzein, Underdorf, befindet sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Luzein in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Das Rathaus wird heute nicht mehr als Verwaltungsgebäude genutzt und soll einer privaten Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund soll die Parzelle Nr. 1215 der künftig vorgesehenen Nutzung angepasst und von der ZöBA in die Dorferweiterungszone (DE) umgezont werden (vgl. Zonenplan 1:1000 Underdorf).
- Das Gebiet "Tratza" oberhalb von Pany mit der Moorlandschaft "Tratza/Pany" und dem Tratza-Beizli ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wandernde, Biker und Bi-

kerinnen. Das Gebiet ist auf einer bestehenden Landstrasse in knapp fünf Kilometer vom Dorf Pany erreichbar. Das Gebiet "Tratza" soll möglichst frei von motorisiertem Verkehr sein, weshalb die Zufahrt mit Autos nur bis an den Rand der Moorlandschaft zulässig ist. Heute darf an den südlichen Rand der Moorlandschaft bis "Bord" gefahren werden, ab dort gilt ein Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder. In den vergangenen Jahren hat der Verkehr spürbar zugenommen und es besteht ein grosser Bedarf an Parkplätzen in der Nähe des Naherholungsgebiets. Die aktuelle Situation führt häufig dazu, dass beim Fahrverbot "wild" parkiert wird. Gestützt auf eine Standortevaluation soll nun im Gebiet "Börtji" eine Parkieranlage erstellt werden, wobei die Synergien mit der an diesem Standort bestehenden Bushaltestelle genutzt werden können. Zur Realisierung der Parkieranlage ausserhalb der Bauzone ist eine Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan notwendig, welche mit der vorliegenden Teilrevision vorgenommen wird (vgl. Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Börtji).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Prättigau/Davos übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt – soweit entscheidrelevant – nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann bereits an dieser Stelle festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 hintere Engi

1. Sonderregelung Gefahrenzone

Mit Regierungsbeschluss vom 23. April 2019 (Prot. Nr. 285/2019) wurde in der Gemeinde Luzern eine Sonderregelung für Bauten in Gefahrenzonen genehmigt (Art. 38 BauG). Gebäude die unter die Sonderregelung fallen sind im Zonenplan festzulegen (mit einem Sternsymbol zu kennzeichnen).

Die Anwendbarkeit der Sonderregelung ist nur unter folgenden kumulativen Voraussetzungen zulässig:

- beim betreffenden Gebäude muss es sich um eine Dauerwohnbaute, einen Hauptstall, betrieblich unabdingbare Aussenställe oder Spezialbauten (Alphütten und Gastgewerbebetriebe) handeln (Kriterium 1);
- das betreffende Gebäude muss durch einen Lawinenkeil, ein Ebenhöch oder einen anderweitigen Objektschutz geschützt sein (Kriterium 2).

Im vorliegenden Fall weist das Gebäude Assek.-Nr. 1–29/1–29A auf der Parzelle Nr. 3315 gemäss Informationsplan 1:10 000 Sonderregelung Gefahrenzone vom 13. Oktober 2015 den Status "abhängig von zukünftiger Nutzung" auf. Damit handelt es sich um ein potenzielles Objekt zur Inanspruchnahme der Sonderregelung.

Weiter ist das Gebäude im Gebäudeinventar "Sonderregelung Gefahrenzonen" vom 13. September 2013 unter der Nummer 38 geführt und als "Ferienhaus mit Potenzial zur Dauerwohnbaute" sowie "übriges landwirtschaftliches Ökonomiegebäude" bewertet. Gemäss Inventarblatt weist das Gebäude bisher keine Schutzmassnahmen auf.

Im März 2021 wurde mittels Anmerkung im Grundbuch für das fragliche Gebäude eine Nutzung als Erstwohnung festgelegt (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung), womit das Kriterium 1 erfüllt ist. Zudem wurde zusammen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren ein Schutzbautenprojekt erarbeitet und im Rahmen des

Sammelprojekts Instandsetzung Schutzbauten 2021 vom 22. Juni 2021 von der Regierung genehmigt. Das genehmigte Schutzbautenprojekt musste aus schutztechnischen Gründen sistiert bzw. überarbeitet und in ein Einzelprojekt Schutzbauten überführt werden. Die Genehmigung des Einzelprojekts kann in Aussicht gestellt werden. Somit kann auch das Kriterium 2, wonach bauliche Schutzmassnahmen mit verhältnismässigem Aufwand erstellt werden können, als erfüllt betrachtet werden. Das Gebäude ist somit der Sonderregelung für Bauten in der Gefahrenzone zugänglich.

2. Empfehlung zum Folgeverfahren

Das betroffene Gebäude auf der Parzelle Nr. 3315 (Nr. 1–29) war bis zur Gesamtrevision der früheren Gemeinden Luzein und St. Antönien zur neuen Gemeinde Luzein (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 25. April 2019, Prot. Nr. 285/2019) im Generellen Gestaltungsplan als ortsbaulich bedeutende Baute bezeichnet. In der erwähnten Gesamtrevision wurde das Gebäude nicht mehr eingestuft.

Die Denkmalpflege rügte damals die fehlende Grundlage für die neu vorgenommenen Zuweisungen. Entsprechend wurde die Vorlage mit dem Vorbehalt genehmigt, dass die Festlegungen betreffend geschützte und/oder erhaltenswerte Gebäude gestützt auf aktuellere Grundlagen zu überprüfen sein werden. Diese Überprüfung ist noch nicht erfolgt. Damit allfällige Bauvorhaben bereits im Vorfeld zu einem Gesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) auf die gesetzlichen Vorgaben betreffend Ortsbildschutz und Gestaltung abgestimmt werden können, wird der Gemeinde resp. der Bauherrschaft empfohlen, für das Gebäude Nr. 1–29 umgehend ein Gebäudeinventar gemäss Art. 74 KRG erstellen zu lassen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 hintere Engi vom 25. November 2022 zu keinen Bemerkungen Anlass, er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1000 Underdorf

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts hat die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. BGE 118 Ia 172; BGE 116 Ia 342). Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht daher der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Teilrevisionen der bestehenden Zonenplanung erweisen sich daher nur als zulässig, wenn sie nicht isoliert erfolgen, sondern sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Nutzungsplanung auch für einen Teil des Gemeindegebiets oder sogar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen. So ist es beispielsweise zulässig, wenn im Zuge einer Totalrevision der kommunalen Zonenplanung die Planung für eine kleine, vom übrigen Dorf abgeschiedene Fraktion zeitlich vorgezogen wird, soweit dies sachlich geboten erscheint. Voraussetzung ist indessen, dass sich diese Teilplanung ins planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudiziert (zum Ganzen vgl. WALDMANN/HÄNNI: Kommentar zum RPG, Bern 2006, S. 40 ff.)

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Um den Anforderungen dieser ersten Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) gerecht zu werden, haben die Gemeinden ihre Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten. Mit RPG1 wurden insbesondere die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind ausdrücklich zu reduzieren. Zur Umsetzung dieser Redimensionierungspflicht hat der Kanton die Kapazitätsreserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in allen Gemeinden nach einheitlicher Methode ermittelt und die Gemeinde im kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) den Kategorien A (knapp dimensionierte WMZ), B (richtig dimensionierte WMZ) oder C (überdimensionierte WMZ) zugeordnet. Bei der Gemeinde Luzein handelt es sich gemäss KRIP-S um

eine Gemeinde mit richtig dimensionierten WMZ (Kap. 5.2.2, S. 5.2–19). Sie gilt als sogenannte "B-Gemeinde", welche die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil zu halten und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung – unabhängig von der Kategorisierung im KRIP-S – grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Bevölkerungsprognosen abzustellen ist.

Durch die vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 1215 von der ZöBA in die DE werden zusätzliche WMZ im Umfang von ca. 552 m² und möglicherweise zusätzliche Einwohnerkapazitäten (Umbau Restaurant in Wohnung) geschaffen. Somit hat die vorliegende Teilrevision Auswirkungen auf die Bilanz der WMZ-Reserven in der Gemeinde Luzein und entsprechend auch auf die Bedarfsberechnung im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision ihrer Ortsplanung aufgrund von RPG1.

Mit Schreiben vom 26. April 2023 hat das ARE die Gemeinde Luzein zu diesem Umstand angehört. Die Gemeinde machte mit Stellungnahme vom 17. Mai 2023 im Wesentlichen geltend, dass sie zwischenzeitlich mit der Gesamtrevision begonnen habe und diese baldmöglichst zur Vorprüfung einreiche. Weiter stehe die vorliegend beschlossene Umzonung der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht entgegen, zumal die zusätzlich geschaffenen Wohnkapazitäten nur von untergeordneter Bedeutung seien.

Zunächst kann diesbezüglich festgestellt werden, dass die vorliegende Planung auf die Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes – namentlich des ehemaligen Rathauses – zu Wohnzwecken abzielt. Dementsprechend hat die Teilrevision keine unmittelbar raumwirksamen Auswirkungen und steht somit auch nicht im Widerspruch zur Hauptzielsetzung von RPG1, wonach die Zersiedelung eingedämmt und die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll. Insofern fügt sich die beschlossene Umzonung in eine rechtskonforme Gesamtplanung der Gemeinde Luzein und präjudiziert die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets in räumlicher Hinsicht nicht.

Nach dem Gesagten erweist sich die vorliegend zu beurteilende Teilrevision des Zonenplans 1:1000 Underdorf als genehmigungsfähig. Wie seitens des ARE gegenüber der Gemeinde jedoch bereits ausgeführt hat diese die durch die Umzonung zusätzlich geschaffenen WMZ bzw. Einwohnerkapazitäten bei ihrer Bedarfsberechnung im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision ihrer Ortsplanung anzurechnen. Die Genehmigung wird daher mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Börtji

1. Folgeverfahren / hängiges BAB-Gesuch

Nach der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision wird das ARE das hängige Baubewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) weiterbearbeiten. In der Folge wird der Gemeinde empfohlen, die betroffene Fläche der Parkierungsanlage im Zuge der anstehenden Gesamtrevision praxisgemäss von der bestehenden Landwirtschaftszone in die Zone übriges Gemeindegebiet umzuzonen.

2. Aktualität Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die im Informationsplan dargestellten bestehenden Festlegungen "Land- und Forstwirtschaftsweg" sowie "Fuss- und Wanderweg" von der tatsächlichen Linienführung abweichen. Zudem ist die lokale Bikeroute 323 Alp Valpun im GEP nicht eingetragen.

Die Gemeinde Luzern wird darauf hingewiesen, dass der GEP diesbezüglich im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision zu überprüfen und zu bereinigen sein wird. Bezüglich der Linienführung der Fuss- und Wanderwege wird der Gemeinde bzw. dem zuständigen Planungsbüro empfohlen, mit Wanderwege Graubünden Kontakt aufzunehmen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Börtji vom 25. November 2022 zu keinen Bemerkungen Anlass, er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 hintere Engi** vom 25. November 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung genehmigt:
 - Im Hinblick auf ein künftiges Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen wird der Gemeinde empfohlen, für das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 3315 umgehend die Erstellung eines Gebäudeinventars in die Wege zu leiten.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Underdorf** vom 25. November 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie die durch die Umzonung der Parzelle Nr. 1215 zusätzlich geschaffenen Kapazitäten an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen hat.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Börtji** vom 25. November 2022 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Luzein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. November 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den darin enthaltenen Vorbehalt (Sistierung Zonenplan 1:1000 Underdorf) innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a series of sharp, angular strokes forming a recognizable 'D' and 'S'.

Daniel Spadin

