

Kanton Graubünden
Gemeinde Luzein



Teilrevision der Ortsplanung
Börtji / hintere Engi /
Underdorf
Genehmigung

Planungs- und
Mitwirkungsbericht (PMB)

Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung Börtji / hintere Engi / Underdorf Gemeinde Luzein
Projektnummer:
S2021-465

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Auftraggeber
[REDACTED]

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung
Bearbeitungsdatum:
1. Dezember 2022

Bearbeitung
[REDACTED]

z:\4_luzein\s2021-
465_optr_pany_boertji_hintere_engi\01_rap\05_bericht\01_pmb\20220715_luzein_optr_boertji_engi.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Organisation	5
2.	Planungsablauf	6
2.1	Planungsprotokoll	6
2.2	Vorprüfung durch den Kanton	6
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.4	Beschluss und Genehmigung	6
3.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
3.1	Vorhaben Parkierung Pany «Börtji»	7
3.1.1	Übergeordnete Gesetzgebungen	7
3.1.2	Konzepte und Sachpläne des Bundes	8
3.1.3	Raumkonzept Graubünden	8
3.1.4	Kantonaler Richtplan	8
3.1.5	Regionales Raumkonzept	9
3.1.6	Regionaler Richtplan	9
3.1.7	Ortsplanung	10
3.1.8	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	10
3.1.9	Inventare	11
3.2	Vorhaben Sonderregelung Gefahrenzone «hintere Engi»	11
3.2.1	Übergeordnet Gesetzgebungen	11
3.2.2	Konzepte und Sachpläne des Bundes	11
3.2.3	Raumkonzept Graubünden	12
3.2.4	Kantonaler Richtplan	12
3.2.5	Regionales Raumkonzept	12
3.2.6	Regionaler Richtplan	12
3.2.7	Ortsplanung	13
3.2.8	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	13
3.2.9	Inventare	14
3.3	Vorhaben «Underdorf», Luzein	14
3.3.1	Übergeordnet Gesetzgebungen	14
3.3.2	Konzepte und Sachpläne des Bundes	14
3.3.3	Raumkonzept Graubünden	14
3.3.4	Kantonaler Richtplan	14
3.3.5	Regionales Raumkonzept	15

3.3.6	Regionaler Richtplan	15
3.3.7	Ortsplanung	15
3.3.8	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	15
3.3.9	Inventare	16
4.	Parkierung Pany «Börtji»	17
4.1	Ausgangslage	17
4.2	Standortevaluation	18
4.3	Bedarfsnachweis	22
4.4	Technische Angaben zum Parkplatz «Börtji»	24
4.5	Interessenabwägung	24
4.6	Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung	25
5.	Sonderregelung Gefahrenzone «hintere Engi»	26
5.1	Ausgangslage	26
5.2	Interessenabwägung	28
5.4	Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung	29
6.	Umzonung «Underdorf», Luzein	29
6.1	Ausgangslage	29
6.2	Interessenabwägung	29
6.3	Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung	30
6.4	Weitere Bestimmungen	30
7.	Schlussbemerkungen	30
8.	Übersicht Anhang und Beilagen	31

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Luzein wurde im Jahr 2007 genehmigt. Anschliessend wurden einige kleinere Anpassungen an der Ortsplanung mittels Teilrevisionen vorgenommen. Die letzten Teilrevisionen der Ortsplanung wurden im Jahr 2019 durch die Regierung genehmigt. Dabei wurden beispielsweise auch Anpassungen an der Abgrenzung an der vom 16. April 2007 festgesetzten Landschaftsschutzzone Moorlandschaft vorgenommen. Die Ortsplanung der Gemeinde Luzein befindet sich grundsätzlich auf einem aktuellen Stand. Dennoch verändern sich stets die Bedürfnisse oder es können Optimierungen im Sinne von eingeschlagenen Stossrichtungen und Zielsetzungen vorgenommen werden. Dazu gehört auch die Erschliessung respektive die Entflechtung des Gebiets oberhalb von Pany mit dem öffentlichen und dem motorisierten Verkehr vom Langsamverkehr. Das geplante Vorhaben wird in Kapitel 4 umfassend beschrieben.

Des Weiteren wurde in St. Antönien aufgrund der besonderen Situation, dass sich praktisch das gesamte Streusiedlungsgebiet in der Gefahrenzone 1 befindet, in der Ortsplanung die Möglichkeit geschaffen, Einzelobjekte unter bestimmten Voraussetzungen in eine ständige Wohnbaute umzunutzen. Die betroffenen Gebäude wurden in der Ortsplanung bezeichnet. Zudem wurden in der entsprechenden Planung, auch diejenigen Objekte bezeichnet, welche die Anforderungen zur Umnutzung noch nicht erfüllen, allerdings das Potential dazu aufweisen. Dazu gehört auch das Objekt auf der Liegenschaft Nr. 3315 im Gebiet «hintere Engi» in St. Antönien, für welche in der Zwischenzeit die Anforderungen definiert und mit den zuständigen Amtsstellen vereinbart werden konnten. Es besteht ein konkreter Bedarf, das Gebäude als Dauerwohnsitz zu nutzen. Das geplante Vorhaben wird in Kapitel 5 umfassend beschrieben.

Das ehemalige Rathaus in Luzein, «Underdorf», befindet sich gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Luzein, dem ursprünglichen Zweck entsprechend, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Das Rathaus wird heute nicht mehr als Verwaltungsgebäude genutzt und soll dem Markt zugänglich gemacht werden. Der untere Bereich des Gebäudes wird als Restaurant genutzt und privat betrieben. Die Parzelle Nr. 1215 soll der künftigen Nutzung angepasst und umgezont werden.

Die Teilvorhaben werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung behandelt und planerisch vorbereitet, damit diese zeitnah umgesetzt werden können. Die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung und damit einhergehend die Anpassung an den kantonalen Richtplan Graubünden erfolgt in einer separaten Revision.

1.2 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Teilrevision der Nutzungsplanung ist die politische Gemeinde Luzein vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung Börtji / hintere Engi / Underdorf wurde das Planungsbüro [REDACTED] beauftragt ([REDACTED]).

2. Planungsablauf

2.1 Planungsprotokoll

Okt. 2021	Auftragsvergabe Gemeinde Luzein an [REDACTED]
Dez. 2021	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand Luzein zuhanden der Vorprüfung ans Amt für Raumentwicklung Graubünden.
Dez. 2021	Auftrag / Ergänzung Umzonung Rathausparzelle «Underdorf» Luzein durch den Gemeindevorstand.
17. Jan. 2022	Verabschiedung der Teilrevision der Ortsplanung durch den Gemeindevorstand zuhanden der Vorprüfung.
Jan. 2022	Einleitung der Vorprüfung durch den Kanton
18.01.2022 – 30.06.2022	Vorprüfungsverfahren
30.06.2022 – 15.06.2022	Bereinigung der Unterlagen
12.08.2022 – 12.09.2022	öffentliche Mitwirkungsauflage
25. November 2022	Gemeindeversammlung
Dez. 2022 – Jan 2023	Beschwerdeauflage
ab Dezember 2022	Einleitung Genehmigungsverfahren

2.2 Vorprüfung durch den Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche mit Schreiben vom 18. Januar 2022 eingeleitet und mit Bericht vom 30. Juni 2022 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Die Anpassungen und Ergänzungen, welche im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verlangt wurden, sind im vorliegenden Dokument enthalten. Der Vorprüfungsbericht und eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung ist in den Beilagen 1 und 2 ersichtlich.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 12. August 2022 bis zum 12. September 2022 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Anträge/Eingaben eingegangen.

2.4 Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgte durch die Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 mit grosser Mehrheit. Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am 09. Dezember 2022 publiziert und die Vorlage wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 09. Dezember 2022 bis 09. Januar 2023.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung der Vorhaben «Parkierung Pany Börtji», Sonderregelung für das Objekt auf der Parzelle Nr. 3315 im Gebiet «hindere Engi», sowie die Umzonung der Parzelle Nr. 1215 im Gebiet «Underdorf», Luzein, wurden die relevanten übergeordneten Rahmenbedingungen und Grundlagen ermittelt. Diese werden nachfolgend gegliedert in die beiden Vorhaben erläutert.

3.1 Vorhaben Parkierung Pany «Börtji»

3.1.1 Übergeordnete Gesetzgebungen

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Bundes (RPG / RPV)

Gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen. Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben. Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Eine überschaubare Fläche, welche heute landwirtschaftlich genutzt wird geht verloren. Dafür kann das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Moorlandschaft besser geschützt werden, indem verhindert werden kann, dass Gäste den naturnahen Erholungsraum mit Personenfahrzeugen befahren und nach Parkierungsmöglichkeiten suchen, resp. dass die Gäste beim signalisierten Verbot für Motorwagen und Motorräder wieder wenden und in unmittelbarer Nähe nach Parkierungsmöglichkeiten suchen müssen (Suchverkehr).

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen können Bewilligungen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24).

Insbesondere Parkierungsflächen sind je nach Nutzungszweck auf einen Standort ausserhalb der Siedlung angewiesen. Der geplante Parkplatz im Gebiet «Börtji» soll den Tagestouristen und Gästen, für die Nutzung des naturnahen Tourismus und das Erleben der Moorlandschaft oberhalb von Pany zur Verfügung gestellt werden. Weil der Parkplatz ausserhalb der Siedlung geplant wird, kann die Wohnqualität innerhalb der Siedlung hochgehalten und gesichert werden. Zudem befindet sich der Standort des geplanten Parkplatzes direkt ausserhalb der Moorlandschaft, kurz vor dem bestehenden Verbot für Motorwagen und Motorräder am richtigen Standort.

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Kantons Graubünden (KRG, KRVO)

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

Zweck des Natur- und Heimatschutzgesetzes ist das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern, die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihren natürlichen Lebensraum zu schützen und die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. Das NHG regelt zudem, wie die Bewirtschaftung innerhalb der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung zu erfolgen hat, wie Abgeltung und Finanzierung erfolgen und dass Aufklärungsarbeiten zur wertvollen Landschaft geleistet werden soll.

3.1.2 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Das geplante Vorhaben ist von den Sachplänen und Konzepten des Bundes nicht in relevantem Ausmass betroffen.

3.1.3 Raumkonzept Graubünden

Die Gemeinde Luzern befindet sich gemäss dem Raumkonzept Graubünden im ländlichen Raum und im Übergangsbereich der Handlungsräume Nordbünden und Davos-Klosters. Das Ziel ist es, den ländlichen Raum als identitätsstiftenden Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Die Landwirtschaft und der Tourismus werden als Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt. Die zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Angebote und der Aufbau von qualitativ hochwertigen agrotouristischen Angeboten werden begrüsst. Der Kanton setzt sich für oder durch gute Rahmenbedingungen für die Realisierung solcher Vorhaben ein. Siedlung und Kulturlandschaft werden als Einheit weiterentwickelt. Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente in oder ausserhalb der Siedlungen sollen erhalten werden, da sie eine besondere Qualität begründen.

3.1.4 Kantonaler Richtplan

Der geplante öffentliche Parkplatz befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Streusiedlungsgebiet und am Rand der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Weitere Festlegungen gibt es nicht. Im Kap. 3.6 des kantonalen Richtplans werden die Ziele, Grundsätze und Verantwortlichkeiten zu den Moorlandschaften erläutert. Die Moorlandschaften von nationaler Bedeutung werden geschützt und nachhaltig genutzt. Die Schutzmassnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten richten sich nach den Bestimmungen der Moorlandschaftsverordnung.

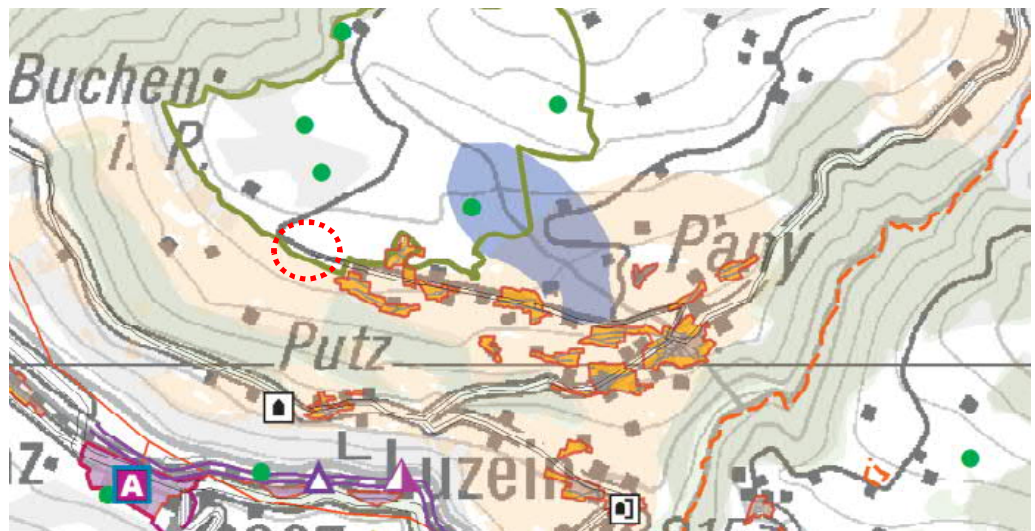


Abb. 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan (massstabslos)

3.1.5 Regionales Raumkonzept¹

Gemäss dem regionalen Raumkonzept Prättigau – Davos gehört die Gemeinde Luzein innerhalb der Region dem Teilraum «Mittelprättigau» an. Das Mittelprättigau richtet sich gemäss dem Raumkonzept gleichermaßen taleinwärts wie auch talauswärts aus. Der Tourismus dominiert die Wirtschaftsstruktur. Der Handlungsbedarf der Region Prättigau – Davos besteht darin, die Bahninfrastruktur und das ÖV-Angebot für die Orte am Berg und in den Seitentälern zu optimieren. Abseits der intensiv genutzten, mit vielen Infrastrukturen ausgestatteten Erholungsgebiete verfügt die Region über wenig berührte Naturräume. Viele davon sind im Rahmen der Richtplanung oder über nationale Inventare unter Schutz gestellt worden. Die Region verfügt gesamthaft über ein grosses Potenzial an Natur- und Landschaftswerten und über die Voraussetzungen, diese für einen naturnahen Tourismus in Wert zu setzen.

Die laufende Modernisierung der touristischen Infrastrukturen ist vielerorts eine grosse Herausforderung und kostenintensiv. Damit die Mittel wirksam eingesetzt werden können, sind verlässliche räumliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Potenziale im Bereich des sanften Tourismus sind nicht ausgeschöpft. Es gilt diese Potenziale besser zu nutzen und den sanften Tourismus besser als bisher, namentlich auch für das mittlere Prättigau, als wirtschaftliches Standbein zu entwickeln.

Ziele der räumlichen Entwicklung:

- Das Mittelprättigau ist Ausgangspunkt für bekannte Angebote im Bereich des sanften Tourismus und Standort der erforderlichen zentralen Infrastrukturen.
- Der öffentliche Verkehr ist für Pendler wie auch für Gäste attraktiv. Die Ortschaften am Berg und in den Seitentälern sind gut erreichbar. Der Anteil des öffentlichen Verkehrs am gesamten Freizeit- und Berufsverkehr (ÖV und MIV) ist gestiegen.
- Die Intensiverholungsgebiete im Vorder- und Mittelprättigau verfügen über ein breites Freizeitangebot und sind dadurch weniger schneeabhängig.
- Die grossen, zusammenhängenden Natur- und Kulturlandschaften sind für einen sanften Tourismus in Wert gesetzt.

Konkrete Festsetzungen für Luzein sind im regionalen Raumkonzept keine enthalten. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der räumlichen Entwicklung für das Teilgebiet innerhalb der Region Prättigau-Davos.

3.1.6 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Prättigau-Davos ist die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Tratza-Pany (7G.201.1) enthalten. Zudem wurde die «Tratzastrasse» dem Fuss- und Wanderwegnetz, sowie dem Bikewegnetz zugewiesen.

Am 5. Mai 2020 wurde die Fortschreibung des regionalen Richtplans Prättigau-Davos zur «Tratza-Beiz» in Luzein durch die Regierung genehmigt. Diesem regionalen Richtplan liegt die Zielsetzung zugrunde, eine touristische Inwertsetzung der gewachsenen Qualitäten des Lebens-, Kultur- und Landschaftsraums mit der Entwicklung und Förderung von speziellen touristischen Nischen zu ermöglichen. Im regionalen Richtplan sind im Sinne eines regionalen Gesamtkonzepts die dafür ausgewählten Standorte und Objekte festgelegt.

Mit der Richtplananpassung wurden in erster Linie die Voraussetzungen für den Betrieb einer Besenbeiz in einem Gebäude der Maiensäss-Siedlung «Tratza» in der Gemeinde Luzein geschaffen. Der Standort «Tratza» eignet sich aufgrund seiner landschaftlich attraktiven und durch Wanderwege gut erschlossenen Lage bestens zur Optimierung und Ergänzung des bisherigen Wirtschaftsangebots in der Umgebung. Die Region beabsichtigt in ihrer Standortent-

¹ Regionales Raumkonzept Prättigau-Davos

wicklungsstrategie die Stärkung des natur- und kulturnahen Tourismus. Damit soll eine nachhaltige Regionalentwicklung gefördert werden. Der Betrieb einer Besenbeiz in «Tratza» lässt sich gut in das bestehende Angebot und in die touristische Ausrichtung der Region integrieren. Der Standort «Tratza» wurde im regionalen Richtplan Alpen als Objekt (Nr. 7.105.45) mit Koordinationsstand «Festsetzung» aufgenommen.

3.1.7 Ortsplanung

Gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung der Gemeinde Luzein befindet sich das Gebiet für das geplante Parkierungs-Vorhaben in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet nördlich der Strasse beim Ausweichplatz für Fahrzeuge befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone. Im Übrigen befindet sich das Gebiet nördlich der «Tratza-Strasse» auch in der «Landschaftsschutzzone Moorlandschaft» und teilweise im Wald.

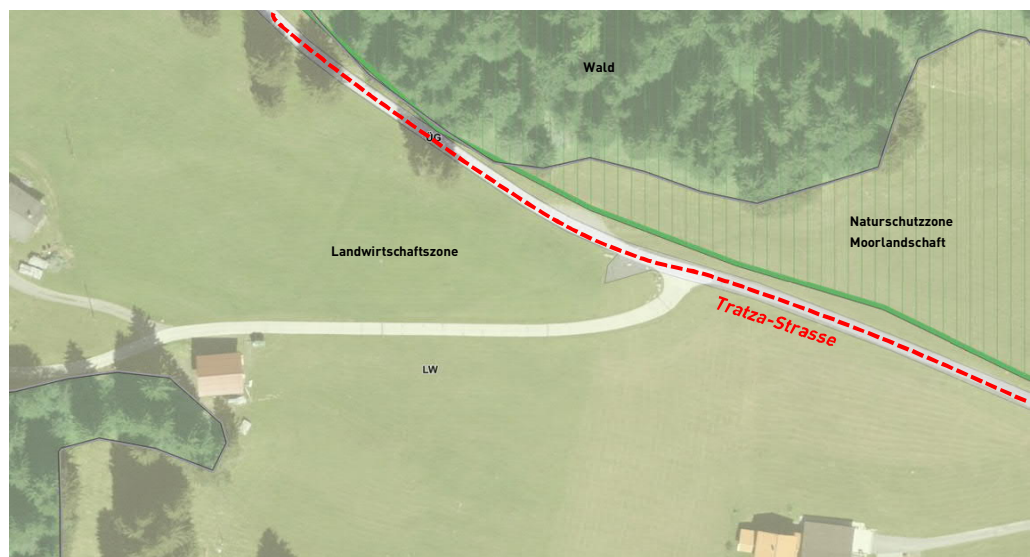


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Orthofoto (massstabslos, Quelle: geogr.ch)

Die «Tratza-Strasse» wurde gemäss dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr als Land- und Forstwirtschaftsweg, sowie als Fuss- und Wanderweg festgesetzt.

3.1.8 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das kommunale, räumliche Leitbild der Gemeinde Luzein wurde im April 2021 durch den Gemeindevorstand beschlossen und beinhaltet zahlreiche Visionen, Leitsätze und Entwicklungsschwerpunkte in unterschiedlichen Themenbereichen. Die definierten Leitsätze im Bereich «Freiraum / Natur und Landschaft» lauten wie folgt:

- | | |
|-----|--|
| F.1 | Der Schutz und die nachhaltige Sicherung wertvoller Objekte und Gebiete für Natur und Landschaft sollen gewährleistet sein. Besondere Beachtung sind der Moorlandschaft «Tratza/Pany», dem Gebiet «Plassegg-Schijenflue», dem Gebiet «Rätikon» (Falknis bis Madrisa) sowie dem Gebiet «Stelserberg» zu schenken. |
| F.2 | Die Naherholungsräume sind mit den Siedlungen zu vernetzen und als Ganzes zusammenhängend zu entwickeln. |

Zum Thema «Tourismus» wurden fünf und zum Thema «Verkehr und Infrastruktur» wurden drei Leitsätze definiert. Die folgenden Leitsätze unterstützen das vorliegend geplante Vorhaben in vieler Hinsicht:

T.1	Der Tourismus in der Gemeinde Luzein soll in ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht nachhaltig betrieben werden.
T.2	Der Erholungswert der Landschaft ist zu erhalten und nach Möglichkeit angemessen weiterzuentwickeln.
V.3	Ein angemessenes Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist auf dem gesamten Gemeindegebiet sicherzustellen.

Die touristische Nutzung in Luzein wird im KRL als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Die Gemeinde Luzein sieht sich im Themenbereich «Verkehr» zunehmend mit Herausforderungen bezüglich des ÖV-Angebots und Parkierung konfrontiert. Vor allem im Zusammenhang mit touristischen Angeboten treten saisonale Parkierungsprobleme auf. Durch die Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzeptes (inkl. ÖV und Parkierung) soll der bestehenden Problematik begegnet werden.

Die Moorlandschaft «Tratza-Pany» wurde ebenfalls als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Sie soll geschützt und nachhaltig gesichert werden. Zudem ist der Erholungswert ggf. zu steigern und der natur- und kulturnahe Tourismus soll gefördert werden.

3.1.9 Inventare

Neben den bereits erwähnten Inhalten in den unterschiedlichen Planungsinstrumenten wie bspw. die Moorlandschaft und die Wander-/Bikewege befinden sich im Planungsgebiet keine weiteren Inventarobjekte.

3.2 Vorhaben Sonderregelung Gefahrenzone «hintere Engi»

3.2.1 Übergeordnet Gesetzgebungen

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Bundes (RPG)

In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone Bauvorhaben als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen, wenn das Bauvorhaben ein bestehendes Gebäude betrifft, in welchem bereits eine Wohnnutzung enthalten ist und das Bauvorhaben die Umnutzung zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken vorsieht. Das Gebäude muss nach Vollzug der Nutzungsänderung ganzjährig bewohnt werden (Art. 39).

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Kantons Graubünden (KRG / KRVO)

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). Für die BAB-Bewilligung müssen die erforderlichen Rechte nachgewiesen werden.

Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Die Gemeinde Luzein weist einen Zweitwohnungsanteil von 51.4 % (2021) auf. Aus diesem Grund gilt das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz. Die Erstellung neuer Zweitwohnungen ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% untersagt, resp. nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten realisierbar. Zudem soll der Erstwohnungsanteil gefördert werden.

3.2.2 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Das geplante Vorhaben ist von den Sachplänen und Konzepten des Bundes nicht in relevantem Ausmass betroffen.

3.2.3 Raumkonzept Graubünden

Es wird auf Kapitel 3.1.3 verwiesen.

3.2.4 Kantonaler Richtplan

St. Antönien weist die typische Streusiedlungsform mit Einzelhöfen und vereinzelt Haufendörfern auf. Der kantonale Richtplan bezeichnet in St. Antönien Streusiedlungsgebiete. Die Bauweise ist weitgehend authentisch und grundsätzlich intakt.

Bei traditionellen Streusiedlungsgebieten handelt es sich wie bei anderen Siedlungsgebieten im Berggebiet auch oft um wirtschaftlich eher schwache Gebiete. Mit Blick auf die Aufrechterhaltung der Besiedlung des ländlichen Raumes macht der Kanton von der rechtlich gesetzten Möglichkeit Gebrauch, Streusiedlungsgebiete zu bezeichnen. Damit können die Voraussetzungen für die Dauerbesiedlung in jenen Gebieten verbessert werden, wo ein historisch gewachsener, ausgeprägter Siedlungskern fehlt. Es geht dabei um ein dynamisches Verständnis für die Weiterentwicklung des dauernd bewohnten Siedlungsraumes und nicht um den Schutz des ehemals temporär genutzten Teils der traditionellen Siedlungsgebiete.

Das Ziel der traditionellen Streusiedlungsgebiete ist es, diese als Dauersiedlungsraum zu erhalten und zu stärken. Dazu werden geeignete Voraussetzungen für ein dauerndes Wohnen und Wirtschaften geschaffen, die den Charakter der Kulturlandschaft bestmöglich wahren.

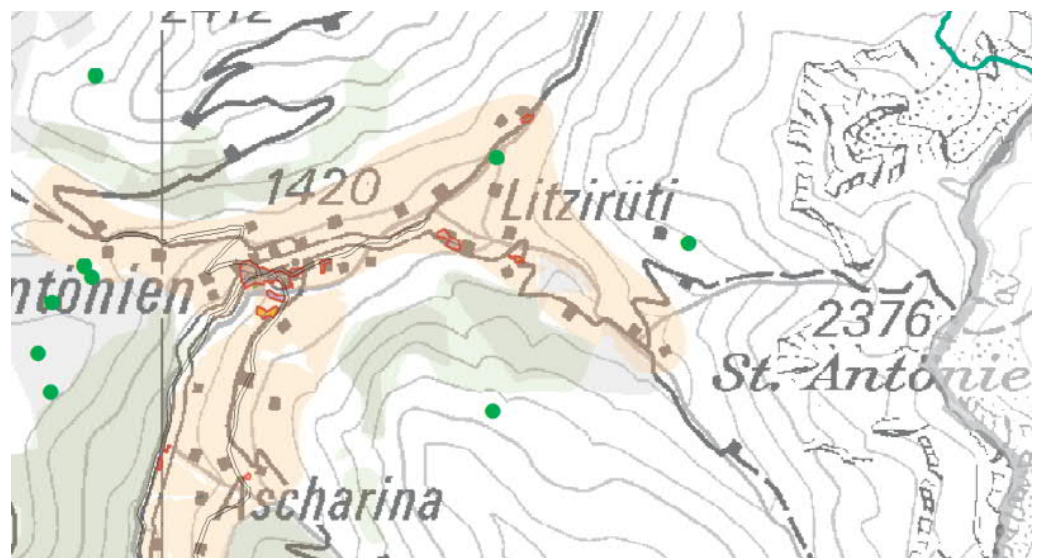


Abb. 3: Ausschnitt Richtplankarte St. Antönien (massstabslos)

3.2.5 Regionales Raumkonzept

Im Grundsatz kann auf Kap. 3.1.5 verwiesen werden.

Ergänzend kann erwähnt werden, dass das diversifizierte Wohnangebot beim Erst- und Zweitwohnen als Stärke der Region Prättigau-Davos herausgehoben wird. Die zunehmende Überalterung in den abseits gelegenen Ortschaften wird als Schwäche aufgeführt.

3.2.6 Regionaler Richtplan

Im Gebiet «hintere Engi» sind im regionalen Richtplan Prättigau – Davos keine relevanten Festsetzungen enthalten. In der Nähe des betroffenen Objekts befindet sich lediglich ein Wanderweg. Im regionalen Richtplan Teilbereich Siedlung und Ausstattung wurde St. Antönien als Ortschaft mit einer geringen baulichen Entwicklung definiert. Die ländlichen Ortschaften mit geringer baulicher Entwicklung stehen primär dem sanften Tourismus und der Landschaftsentwicklung /

Natur / Landwirtschaft zur Verfügung. Projekte und Konzepte, welche diese Werte erhalten und weiterentwickeln, sind zu unterstützen.

3.2.7 Ortsplanung

Gemäss der rechtgültigen Ortsplanung der Gemeinde Luzern (ehemals St. Antonien) befindet sich die Parzelle Nr. 3315 mit dem betroffenen Objekt in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Gefahrenzone 1.

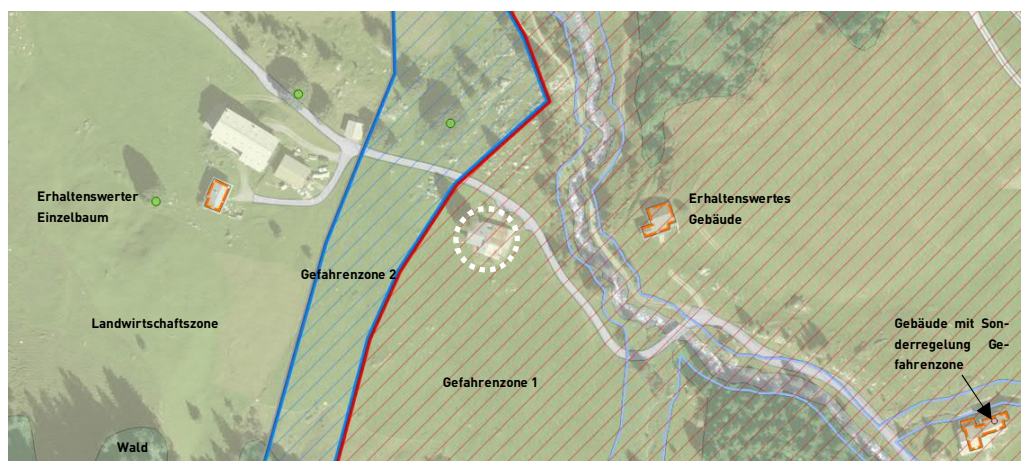


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan mit Orthofoto (massstabslos, Quelle: geogr.ch); weiss umkreist; betroffenes Objekt, orange Bandierung: Erhaltenswertes Gebäude, grüne Punkte: Erhaltenswerter Einzelbaum, blaue Bandierung / Schraffierung: Gewässerraumzone

Die Parzelle Nr. 3315 wird gemäss dem geltenden Generellen Erschliessungsplan Verkehr über einen Land- und Forstwirtschaftsweg, die «Gafierstrasse» erschlossen.

3.2.8 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Grundsätzlich kann auf das Kapitel 3.1.8 verwiesen werden.

Die Parzelle Nr. 3315 befindet sich gemäss dem KRL im Erhaltungsbereich regionaltypischer und in ihrer Struktur ursprünglicher Streusiedlungen.

Die relevanten definierten Leitsätze im Rahmen des KRL in den Bereichen Bevölkerung und Wohnen (B), sowie Siedlung und Ortsbild (S), welche das geplante Vorhaben unterstützen lauten wie folgt:

- | | |
|-----|---|
| B.1 | Die Gemeinde Luzern will sich bis 2030 zu einer Gemeinde mit gegen 1'700 Einwohnern entwickeln. Dabei ist das Bevölkerungswachstum mit dem Infrastruktur-, dem Wohnraum- sowie dem Arbeitsplatzangebot zu koordinieren. |
| B.2 | Die Gemeinde Luzern will einerseits weiterhin junge Familien anziehen und andererseits ist das bereits gute Angebot für ältere Menschen noch weiter auszubauen. Eine gesunde soziale Durchmischung wird angestrebt. |
| B.3 | Primär soll der Erstwohnungsbau gefördert werden. |
| S.2 | Der Förderung der baukulturellen Qualität ist eine hohe Bedeutung beizumessen. |
| S.3 | Die regionaltypischen und in ihrer Struktur ursprünglichen Streusiedlungen sind zu erhalten. |
| S.4 | Im Sinne des Erhalts wertvoller historischer Bausubstanz wird die Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken angestrebt. |

3.2.9 Inventare

Im Bereich der Parzelle Nr. 3315 befindet sich keine relevanten Inventarobjekte.

3.3 Vorhaben «Underdorf», Luzein

3.3.1 Übergeordnet Gesetzgebungen

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Bundes (RPG / RPV)

Gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Des Weiteren gilt es die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen.

Raumplanungsgesetz / -verordnung des Kantons Graubünden (KRG, KRVO)

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden (Art. 28 KRG).

Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungs-massnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 19i Abs. 1 KRG). Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung). Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabebetstände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 KRG erhöhen oder senken. Auch wenn die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung in einem separaten Verfahren durchgeführt werden soll, kann hiermit vorweggenommen werden, dass der Gemeindevorstand von Luzein entschieden hat, keine zusätzlichen respektive strengerer Bestimmungen zum KRG zu erlassen und – sofern dies noch möglich sein sollte – auf eine Mehrwertabschöpfung auf Um- und Aufzonungen zu verzichten.

Gemäss neuester bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss auch bei Umzonungen und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Einige Ständerräte sind damit nicht einverstanden und wollen in der nächsten RPG-Reform dieses Bundesgerichtsurteil im RPG «korrigieren». Ob die Mehrheit im Parlament diesen Korrekturwunsch stützt, ist noch ungewiss, jedenfalls aber wird es noch eine Weile dauern, bis diese zurzeit hängige Revision in Kraft treten wird.

Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

Es kann auf die grundsätzlichen Ausführungen in Kap. 3.1.1 verwiesen werden.

3.3.2 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Das geplante Vorhaben ist von den Sachplänen und Konzepten des Bundes nicht in relevantem Ausmass betroffen.

3.3.3 Raumkonzept Graubünden

Es wird auf Kapitel 3.1.3 verwiesen.

3.3.4 Kantonaler Richtplan

Das «Underdorf» befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan Siedlung innerhalb des Gebiets «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» (Kapitel 5.2.2 Richtplantext), sowie innerhalb des Siedlungsgebiets (Kapitel 5.2.1 Richtplantext). Luzein gilt gemäss dem kantonalen Richtplan als «schützenswerter Ort mit Freihaltebereich» (Kapitel 5.4.1 Richtplantext).

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind Umzonungen von ZöBA-Flächen in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone möglich, wenn eine der folgenden Anforderungen erfüllt ist:

- Die Umzonung entspricht den Zielen und Leitsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Kap. 5.1.2 KRIP) und erfüllt die Kriterien für Neueinzonungen, insbesondere bezüglich Bedarf an WMZ (siehe Kap. 5.2.2 KRIP).
- Die umzuzonende ZöBA ist mit Hochbauten überbaut und nur im Sinne einer WMZ sinnvoll nutzbar.
- Die umzuzonende ZöBA ist von Bauzonen weitgehend umschlossen. Eine Zuweisung in eine Nichtbauzone (Freihaltezone, Grünzone) ist im konkreten Fall nicht zweckmässig.

Grundsätzlich ist die Umzonung gerechtfertigt, wenn eine der drei Kriterien erfüllt wird. Im vorliegenden Fall können alle erwähnten Anforderungen als erfüllt betrachtet werden, weshalb die vorgesehene Umzonung aus der Sicht der Gemeinde unbestritten ist und der Vorzug gegenüber der Gesamtüberprüfung der Ortsplanung gerechtfertigt ist. Mit der Planungsmassnahme gehen keinerlei Auswirkungen auf die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung einher.

3.3.5 Regionales Raumkonzept²

Im Grundsatz kann auf Kap. 3.1.5 verwiesen werden.

3.3.6 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Prättigau ist das Teilgebiet «Underdorf» ebenfalls als «Schützenswerter Ort mit Freihaltebereich» festgesetzt. Weitere relevante Festsetzungen gibt es keine.

3.3.7 Ortsplanung

Das «Underdorf» befindet sich gemäss dem rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) im «Generell geschützten Siedlungsbereich (Ortsbildschutz)». Die Bestimmungen dazu im Baugesetz der Gemeinde Luzein wurden gemäss Regierungsbeschluss Nr. 285 vom 23. April 2019 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen. Gemäss Art. 73 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo das KRG oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

Das Rathaus wurde als «Generell geschützte Einzelbaute» festgesetzt. Im Inventar der Gemeinde Luzein von 2004 war das Rathaus noch als «erhaltenswert» bezeichnet. Ein detailliertes Schutzgutachten vom Gebäude liegt bis heute wohl noch nicht vor.

3.3.8 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Grundsätzlich kann auf die Kapitel 3.1.8 und 3.2.8 verwiesen werden.

Im KRL sind im Gebiet «Underdorf» folgende Festsetzungen im KRL getroffen worden:

- Bestehende Wohngebiete im Ortskern mit Verdichtungspotenzial
- Entwicklungsschwerpunkt Ortskern Innenentwicklung, Ortsbildschutz
- ÖV Güteklasse E
- Sicherstellung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen

² Regionales Raumkonzept Prättigau-Davos

Mit der geplanten Umzonung von der ZöBA in die Dorferweiterungszone wird den Leitsätzen gemäss dem KRL entsprochen. Das Rathaus wurde vorwiegend als Büro genutzt und nicht als Wohnhaus. Aus diesem Grund besteht keine Gefahr, dass das Rathaus zu Zweitwohnungen umgenutzt wird. Durch den Schutz im GGP kann das Rathaus auch längerfristig in seiner Substanz erhalten bleiben (Leitsatz: die geschützte historische Bau- und Aussenraums substanz ist zu sichern und qualitätsvoll weiterzuentwickeln). Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gerichtet.

Der bestehende, öffentliche Parkplatz nördlich der Parzelle Nr. 1215 bleibt bestehen.

3.3.9 Inventare

Luzein befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit folgender Einstufung:

Lagequalitäten	XX /
Räumliche Qualitäten	XX /
Architekturhistorische Qualitäten	XXX

Gemäss der Gewässerschutzkarte befindet sich das Gebiet in der Gewässerschutzzone Au.

Von anderen Inventaren ist das Gebiet nicht betroffen.

4. Parkierung Pany «Börtji»

4.1 Ausgangslage

Im Gebiet «Tratza», oberhalb von Pany auf rund auf 1600 m ü. M. befindet sich eine idyllische Maiensäss-Siedlung mit herrlicher Rundumsicht über das Prättigau bis hin zu den Flumserbergen.³ Besonders bekannt ist das «Tratza-Beizli», welches unter anderem auch durch Prättigau Tourismus vermarktet wird und bei Wanderern und Bikern sehr beliebt ist. Das Gebiet «Tratza» ist vom Dorf Pany aus über eine bestehende Landstrasse von ca. 4.8 km Länge oder über den bestehenden Panyer-Rundweg auf direktem Weg erreichbar. Fast das gesamte Gebiet zwischen «Tratza» und dem Dorf Pany befindet sich in der Landschaftsschutzzone und Moorlandschaft «Tratza/Pany» (ML-320). Ein besonderer Wert dieser Moorlandschaft liegt in der Verbindung der Moore mit der Kulturlandschaft. Die Flachmoore werden in traditioneller Weise als Streuwiesen genutzt. Im Landschaftsbild fallen die lockeren Fichtenbestände mit ihrem parkartigen Aspekt auf, die den ganzen Hang überziehen. Die trockeneren Moräne Hügel werden von Magerwiesen und dichteren Waldstreifen mit einem Unterwuchs aus Zwergsträuchern eingenommen. Die gesamte Moorlandschaft wurde trotz der Besiedelung bewahrt und gilt gesamtschweizerisch als eine der schönsten dieser Art.⁴

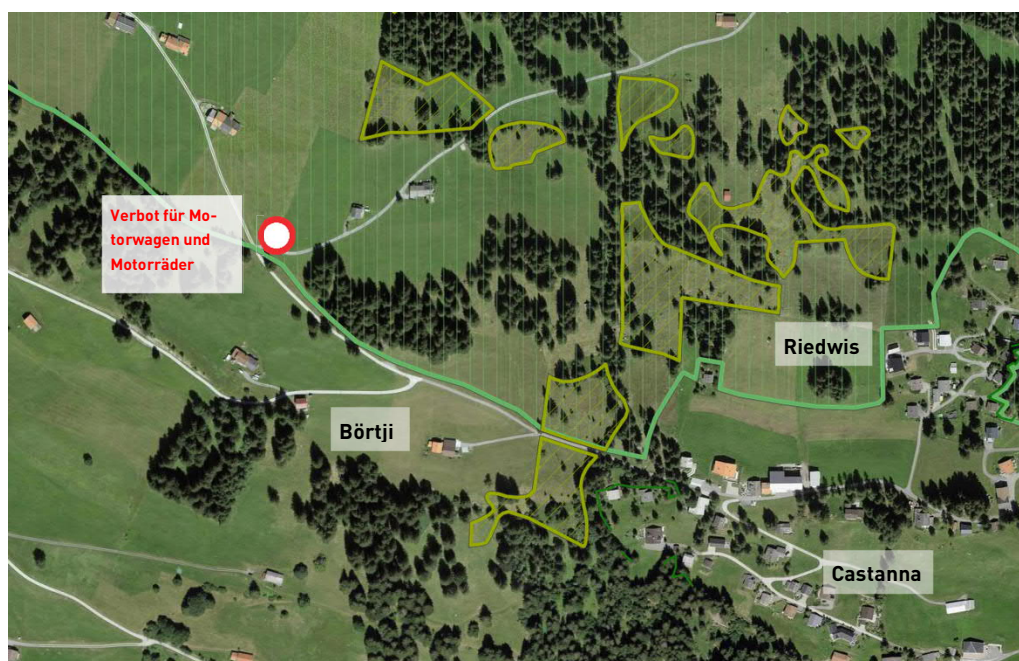


Abb. 5: Übersicht Gebiet «Börtji» mit der Landschaftsschutzzone Moorlandschaft und Standort mit Verbot für Motorwagen und Motorräder (massstabslos)

Das Gebiet soll vom motorisierten Verkehr befreit werden und es sollen lediglich noch Transporte oder Fahrten für Anstösser und zur Bewirtschaftung innerhalb dieses Moorlandschaftsgebiets zugelassen werden. Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ist heute bis ins Gebiet «Bord», am südlichen Rand der Landschaftsschutzzone und Moorlandschaft möglich. An diesem Standort befindet sich ein Verbot für Motorwagen und Motorräder (Sig. 2.13 (2.03, 2.04)) mit einer Zusatztafel: Land- und forstwirtschaftliche Fahrten sowie mit Bewilligung der Gemeinde gestattet. In den letzten Jahren hat der Verkehr auf der «Gaschneidastrasse», beim Verbot für

³ www.tratza.ch

⁴ Objektblatt zur Moorlandschaft Tratza/Pany (ML-320)

Motorwagen und Motorräder in Richtung Nordwesten, stark zugenommen. Das Gebiet kann zudem auch mit dem öffentlichen Verkehr per Bus erreicht werden.

4.2 Standortevaluation

Unabhängig davon, ob im Gebiet «Börtji» Parkplätze erstellt werden oder nicht, wird die bestehende Bushaltestelle im Gebiet «Börtji» künftig weiterhin betrieben werden. Der Standort der bestehenden Bushaltestelle ist unbestritten. Diesbezüglich stellt sich lediglich die Frage, ob die für die Haltestelle benötigten Flächen auch als solche verkehrstechnisch gestaltet und damit verbunden die Sicherheit für die übrigen Verkehrsteilnehmenden – insbesondere den Langsamverkehr – verbessert werden soll. Die Standortwahl der bestehenden Bushaltestelle steht demnach nicht zur Diskussion und bietet Synergien in der Aufwertung des Standortes.

Für die Erstellung einer bedarfsgerechten Anzahl an öffentlichen Parkplätzen kommen einige wenige Standorte in Frage. Die geplanten öffentlichen Parkplätze werden an folgende Bedingungen / Voraussetzungen geknüpft:

1. Die Parkplätze müssen gut erreichbar sein (Erschliessung)
2. Die Parkplätze müssen gut auffindbar sein und mit wenig Aufwand signalisiert werden können (Anzahl Verzweigungen, Waldbereiche etc.).
3. Es ist ein Standort ausserhalb aber möglichst nahe an der Landschaftsschutzzone Moorlandschaft zu wählen.
4. «Hotspots» des sanften, naturnahen Tourismus oberhalb von Pany müssen vom öffentlichen Parkplatz mit Fuss- und Radwegen gut erreichbar sein (auf bestehenden Strassen / Wegen).
5. Der geplante Parkplatz soll als Ausgangspunkt möglichst zahlreicher unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten dienen (bspw. Wandern, Biken, Skitouren, Loipen weitere Infrastrukturen).
6. Mit der Erschliessung des geplanten Parkplatzes sind bestehende Wohngebiete mit zusätzlichem Verkehr möglichst zu verschonen.

Aufgrund der genannten Kriterien wurden mögliche Standorte ermittelt. Für die obengenannten Kriterien kommen lediglich 4 Standorte in Frage, welche überhaupt für die Erstellung von neuen Parkplätzen entlang von bestehenden Strassen möglich wären. Für die vier Standorte wurde eine Interessenabwägung durchgeführt. Ein Standort innerhalb der rechtsgültigen Bauzone steht leider nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 4.3).

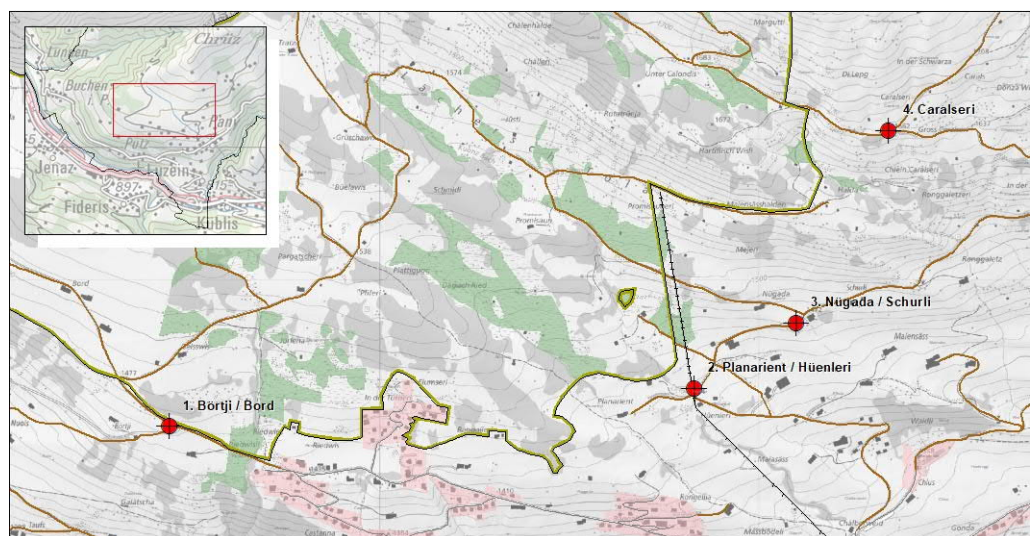


Abb. 6: Übersicht Standorte (Mst.: 1:20'000)

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde Luzein zudem aufgefordert, den Standort «Chälberweid» vertieft zu überprüfen und die Möglichkeit für die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes alternativ zum geplanten Parkplatz «Börtji» abzuklären. Der Standort befindet sich an einer kantonalen Verbindungsstrasse. Um den Parkplatz «normgerecht» zu vergrössern sind grosse Eingriffe in die Landschaft notwendig.



Abb. 7: Übersicht Standort «Chälberweid» (google.maps)

Diesbezüglich kann festgehalten werden, dass dieser Standort für die erwähnten Bedürfnisse der Gemeinde resp. des erwähnten touristischen Zwecks nicht geeignet ist. Der bestehende Parkplatz dient im Sommer vorwiegend den Gästen des Freibads von Pany und im Winter den Besuchern des Skilifts von Pany und den übrigen Wintersportlern (Schneesuhwanderern, Tourenfahrenden etc.). Die Lenkung der Besucher, welche in Richtung Tratza wandern möchten, wäre eine grosse Herausforderung und würde wohl nicht funktionieren, da dieser Standort zu weit entfernt ist. Der Fussweg vom Gebiet «Chälberweid» zum Tratza-Beizli dauert über 1 Stunde. Im Vergleich zu den übrigen Standorten, welche im Rahmen der Standortevaluation untersucht wurden, ist der ins Feld geführte Standort am weitesten entfernt (vom Gebiet Börtji: ca. 35 Minuten, vom Gebiet Planarient / Hüenleri: ca. 50 Minuten, vom Gebiet Nügada / Schurli: ca. 40 Minuten, vom Gebiet Caralseri ca. 25 Minuten).



Abb. 8: Übersicht Anzahl Parkplätze bestehend «Chälberweid» (massstabslos)

Der auf einer Länge von 95 Meter bestehende Parkplatz könnte entweder in Richtung Nordosten verlängert oder in Richtung Süden vergrössert werden. Die Vergrösserung in Richtung Nordosten wäre lediglich auf einem Abschnitt von max. 30 Metern möglich. Der entsprechende Bereich müsste aufgeschüttet werden. Es könnten somit ca. 15 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. In diesem Bereich besteht eine Trockensteinmauer, welche vermutlich gerade nicht abgebrochen werden müsste.

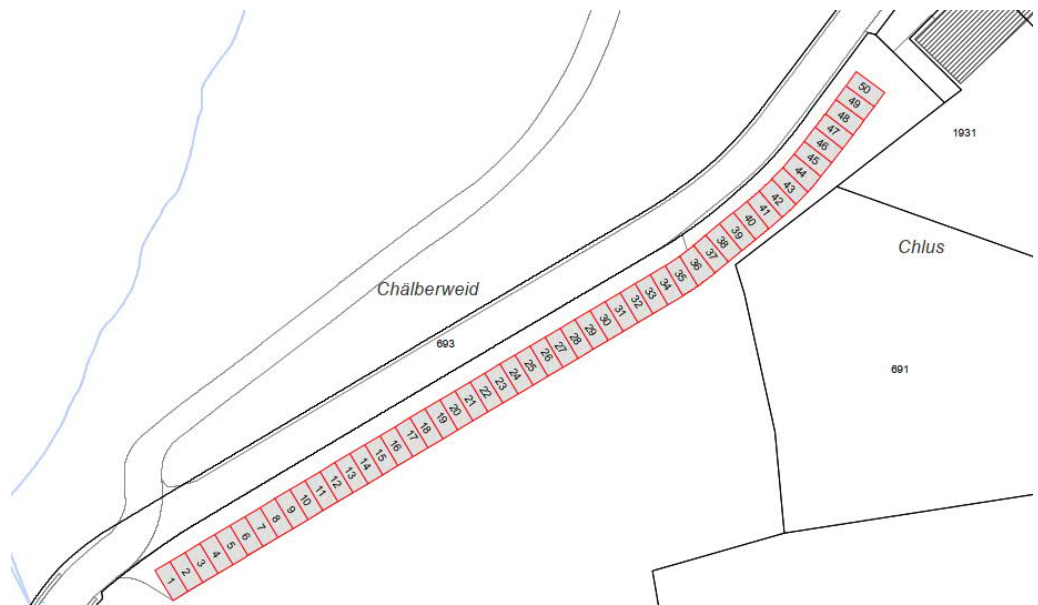


Abb. 9: Übersicht Anzahl Parkplätze bei allfälliger Erweiterung Richtung Nordosten «Chälberweid» (massstabslos)

Bei einer Vergrößerung in Richtung Süden müssten noch grössere Aufschüttungen vorgenommen werden. Zudem würden gleichzeitig einige bestehende Parkplätze verloren gehen, weil das Layout eine zusätzliche Fahrbahn benötigen würde und im Minimum eine offizielle Ein-/Ausfahrt auf die Kantonsstrasse erstellt werden müsste. Die Eingriffe in die Landschaft wären gegenüber dem Mehrwert der geschaffenen Anzahl an Abstellplätzen unverhältnismässig gross.



Abb. 10: Übersicht Anzahl Parkplätze bei allfälliger Erweiterung Richtung Süden «Chälberweid» (massstabslos)

Aus allen diesen Gründen wird auf eine Ergänzung des Standorts «Chälberweid» in die Standortevaluation verzichtet. Aus der Sicht der Gemeinde Luzern stellte der Standort bereits vor Beginn der Planung keine ernsthafte Option dar.

Kurzbeschreibung der möglichen Standorte

1. Börtji / Bord



Der Standort befindet sich westlich der Siedlung «Castanna» - ein Wohngebiet von Pany. Das Gebiet ist über einen Land- und Forstwirtschaftsweg, teilweise mit Asphalt- oder Betonbelag erschlossen. Das Gebiet kann einerseits über Pany und andererseits über Putz und Buchen erreicht werden. Gemäss dem Zonenplan befindet sich das Gebiet in der Landwirtschaftszone. Inventare werden keine tangiert.

2. Planarient / Hünenleri



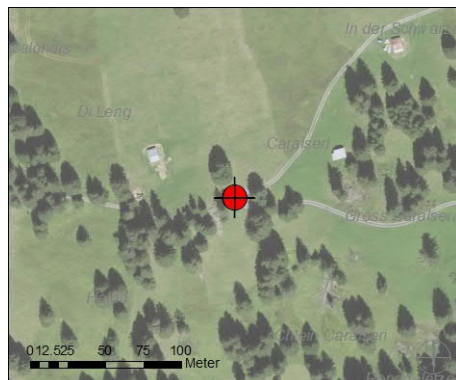
Der Standort befindet sich nordwestlich von Pany, unmittelbar beim Trasse des Skilifts. Das Gebiet ist über einen asphaltierten Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Das Gebiet befindet sich gemäss dem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Wintersportzone. Im Bereich des Skilifts befindet sich der «Kuonz-Bach», für welchen eine Gewässerraumzone festgesetzt werden soll. Ein möglicher Parkplatz wäre ausserhalb der Gewässerraumzone zu planen.

3. Nügada / Schurli



Der Standort befindet sich lediglich etwa 380 Meter oberhalb / weiter bergwärts des Standorts Nr. 2 und ist über denselben asphaltierten Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Das Gebiet befindet sich gemäss dem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Wintersportzone. Östlich angrenzend vom Standort befindet sich eine Trockenwiese /-weide. Weitere Inventarobjekte werden nicht tangiert.

4. Caralseri



Noch weiter nördlich der Standorte Nr. 2 und 3 befindet sich der Standort «Caralseri». Das Gebiet ist im unteren Bereich ebenfalls über die asphaltierte Land- und Forstwirtschaftsstrasse erschlossen. Das letzte Teilstück des Zufahrtswegs ist sehr schmal und lediglich mit einem Natur- oder Recyclingbelag erstellt. Der Standort befindet sich gemäss Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Zudem grenzt das Gebiet an eine Trockenwiese / und -weide. Weitere Inventare werden nicht tangiert.

Ergebnis Standortüberprüfung und Beurteilung

Die vorerwähnten vier Standorte wurden im Detail überprüft und die verschiedenen Aspekte wurden gegeneinander abgewogen.

Es wird auf die Standortevaluation in der Beilage verwiesen (Plan und Bewertungstabelle).

Die Standortevaluation kommt zum Schluss, dass der Standort «Börtji» (Standort Nr. 1) aus unterschiedlichen Gründen am meisten überzeugt und den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer gerecht wird. Unter anderem ist der Standort «Börtji» gegenüber den anderen drei Standorten zu favorisieren, weil sich die neuen Parkplätze im Vergleich zu den anderen Standorten am nächsten am Siedlungsgebiet befinden. Die landwirtschaftlichen Güterstrassen werden so möglichst wenig durch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr (MIV) belastet und mögliche Konflikte, die durch eine Mehrfachnutzung der Güterstrassen entstehen, können so reduziert resp. vermieden werden. Zudem kann die heutige Situation in verschiedener Hinsicht verbessert werden, was auch dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Moorlandschaft zu Gute kommt (Aufwertung bestehende Bushaltestelle, Aufhebung Ausweichfläche unmittelbar angrenzend an die Moorlandschaft, Schaffung eines klaren Verkehrsregimes).

4.3 Bedarfsnachweis

Übersicht Verkehrsaufkommen (MIV)

Die «Nuoiserstrasse» wies im Jahr 2015 ein durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen von rund 20 Fahrzeugen auf. Auf der «oberen Tratzstrasse» betrug das durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen 6 Fahrzeuge. Im Bereich der Verzweigung zeigen die Daten des Amtes für Natur und Umwelt ein durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 18 Fahrzeugen. Für die «untere Tratzstrasse» stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass der DTV auf der «unteren Tratzstrasse» ebenfalls im Bereich dieser rund 20 Fahrzeuge liegen wird. An schönen Tagen dürfte dieses Verkehrsaufkommen allerdings deutlich höher sein. In den vergangenen Jahren hat der Verkehr spürbar zugenommen und es besteht dringlicher Bedarf an Parkplätzen in der Nähe des Naherholungsgebiets resp. der Moorlandschaft. Dadurch könnten unnötige Verkehrsbewegungen durch den motorisierten Verkehr verhindert werden, denn ohne Fahrbewilligung darf im Gebiet «Börtji» nicht weiter bergwärts gefahren werden. Die Besucher werden zum Wenden gezwungen und sie suchen nach Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Dieser Umstand führt häufig auch zum «Wildparkieren».

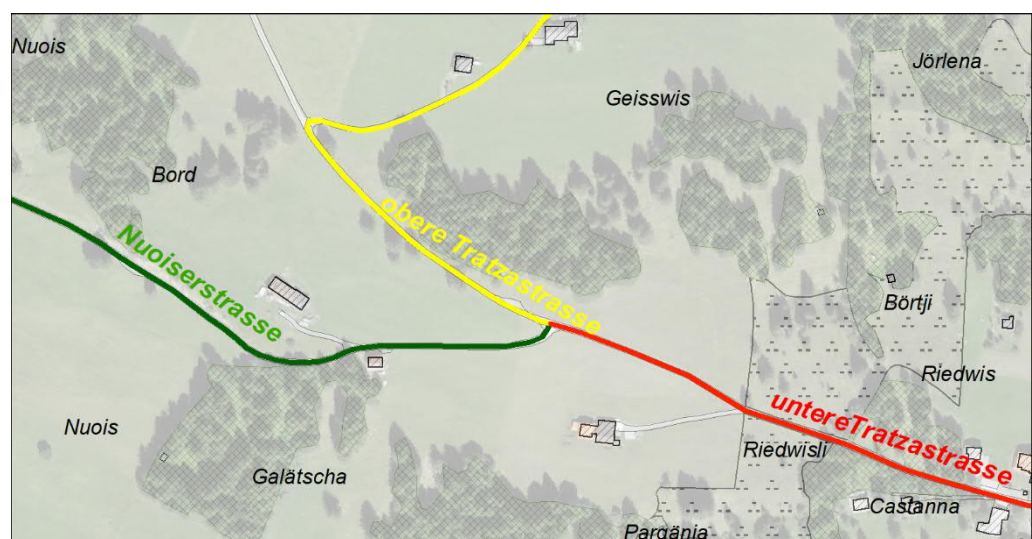


Abb. 11: Übersicht Strassenbezeichnungen im Gebiet «Börtji» (Mst.: 1:5'000)

Verfügbarkeit Standorte für die Erstellung der Parkplätze innerhalb der Bauzone

Nach Anweisung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden soll für das geplante Vorhaben aufgezeigt werden, dass die Erstellung der benötigten Parkplätze innerhalb der nahegelegenen Bauzone nicht möglich ist.

Das vom Planungsgebiet «Börtji» über rund 300 Meter entfernt gelegene Wohngebiet «Castanna» verfügt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan von Luzern noch über einige Baulücken, welche theoretisch für die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen genutzt werden könnten. Allerdings ermöglichen die bestehende Parzellenstruktur und das Terrain keine effiziente Nutzung des Bodens mit der geplanten Anzahl an Parkplätzen. Des Weiteren wäre lediglich ein Standort direkt an oder in unmittelbarer Nähe der «Tratzastrasse» – in Entfernung von 1 bis 2 Bautiefen – sinnvoll. Andernfalls wäre die Adressfindung nicht ideal und die Besucher müssten durch das Wohngebiet fahren. Leider kommt aus oben erwähnten Gründen aber auch dieses Gebiet für die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen nicht in Frage. Zudem befinden sich die betroffenen Parzellen innerhalb der Bauzone in Privateigentum (fehlende Verfügbarkeit).

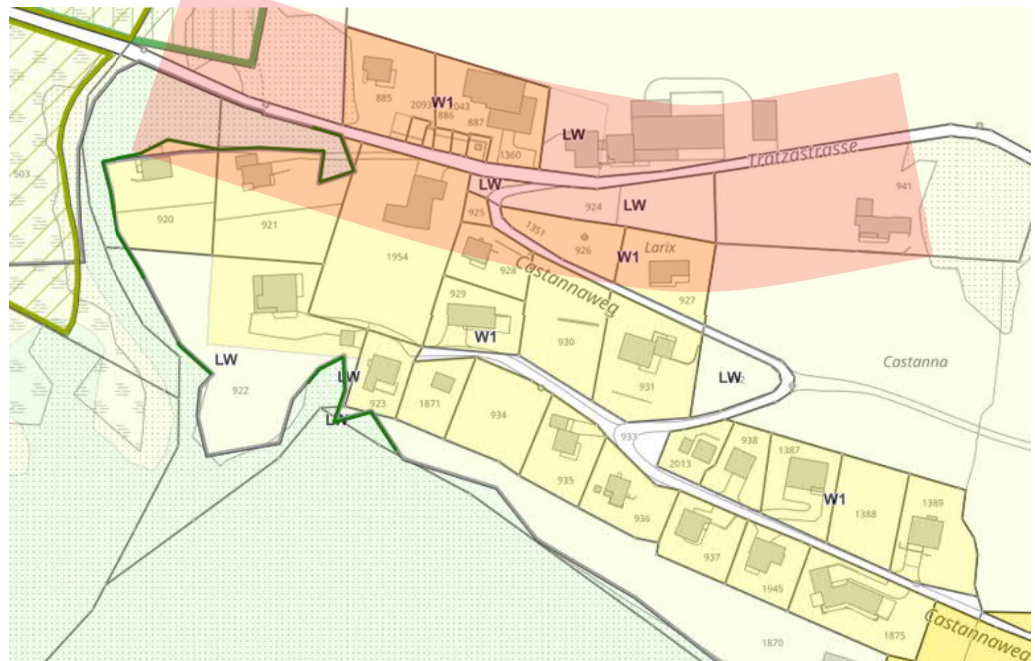


Abb. 12: Übersicht Wohngebiet «Castanna» (massstabslos), roter Bereich: bevorzugter möglicher Parkierungsbereich

Bedarf Ausbau bestehende Bushaltestelle

Die bestehende Bushaltestelle «Börtji» wird von Pany Dorf insgesamt 7 Mal pro Tag bedient. Die Fahrzeit mit dem Bus von Pany Dorf zur Haltestelle «Börtji» beträgt rund 11 Minuten. Bislang musste der Bus auf der schmalen, bestehenden Fahrbahn bei der Kreuzung «Nuoiserstrasse» / «Tratzastrasse» wenden. Der provisorische Ausstellplatz, welcher sich auf der oberen Seite der «Tratzastrasse», am Rand der Moorlandschaft befindet, dient heute als Wartebereich für den Bus.



Abb. 13: Übersicht Ausstell-/Warteplatz und Bereich bestehende Bushaltestelle im Gebiet «Börtji» (Quelle: streetview)

Zwischenfazit

Auch wenn der effektive Bedarf nicht ausschliesslich mit statistischen Werten ausgewiesen werden kann, gibt es zahlreiche Argumente, welche für die Erstellung dieser bedarfsgerechten Anzahl Parkplätze und die Erstellung einer Bushaltestelle im Gebiet «Börtji» sprechen. Der Nachweis für den geplanten Parkplatz und den Ausbau der bestehenden Bushaltestelle kann als erfüllt betrachtet werden.

4.4 Technische Angaben zum Parkplatz «Börtji»

Aus vorerwähnten Gründen wurde das Projekt am Standort «Börtji» weiterentwickelt. Es liegt ein Projekt des [REDACTED] vor, nach welchem die Unterlagen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entworfen wurden.

Dem vorliegenden Projekt können folgende technische Angaben entnommen werden:

Gesamte Fläche Parkierung:	637 m ²
Davon Fläche für Parkfelder:	230 m ²
Davon Umgebungsarbeiten (Böschung):	324 m ²
Davon Haltestelle, Randabschluss:	38 m ²
Davon Wartebereich Bushaltestelle, Parkuhr:	45 m ²
Rückbau Fläche best. Haltebereich:	59 m ²
Anzahl Abstellplätze für Personenfahrzeuge:	15

4.5 Interessenabwägung

Die geplante Erstellung eines öffentlichen Parkplatzes und die Optimierung der bestehenden Bushaltestelle im Gebiet «Börtji», entspricht den eingeschlagenen Stossrichtungen der übergeordneten und kommunalen Planungen und sorgt für ein klares und strukturiertes Erschliessungs-/Parkierungsregime für den Tourismus- und Freizeitverkehr im Gebiet der Moorlandschaft und den bestehenden Infrastrukturen in diesem Gebiet. Mit der Erstellung des Parkplatzes können auch unnötige Verkehrsbewegungen durch den motorisierten Verkehr bspw. auf der «Gaschneidastrasse» verhindert werden, denn ohne Fahrbewilligung der Gemeinde darf im Gebiet «Börtji» nicht weiter bergwärts gefahren werden.

Die Parkierungsfläche wird auf eine bedarfsgerechte Grösse reduziert, sodass möglichst haus-hälterisch mit dem Boden umgegangen werden kann und eine möglichst kleine Landwirtschafts-fläche beansprucht werden muss. Des Weiteren wird mit der Erstellung der Parkplätze der be-stehende Ausstellplatz oberhalb der Strasse, direkt bei der Landschaftsschutzzone Moorland-schaft, aufgehoben. Dies ist allerdings erst zum Zeitpunkt möglich, nachdem der geplante Park-platz und die neue Bushaltestelle am Standort «Börtji» realisiert wurden. Die Renaturierung hat unter Beizug resp. nach den Anweisungen einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) zu erfolgen. Für die Renaturierung gibt es verschiedenen Möglichkeiten. Allerdings ist es naheliegend, dass die entsprechende Fläche dem umliegenden Terrain angepasst und aufgefüllt wird und zum Schluss mit Schnittgut aus der Umgebung natürlich angesät und dadurch begrünt wird.

Mit der Erstellung des Parkplatzes kann ein klares Verkehrs-/Parkierungsregime in diesem Gebiet geschaffen werden, ohne dass die Gäste zunächst bis zum Verbot für Motorwagen und Motorräder fahren und anschliessend wieder wenden und nach Abstellplätzen suchen müssen.

Gegen das geplante Vorhaben sprechen könnten die Interessen für den Erhalt des Landschafts-bilds, sowie die Interessen der direktbetroffenen Landwirtschaftsfläche, welche leicht verklei-nert werden muss. Allerdings muss auch erwähnt werden, dass die Erstellung eines öffentlichen Parkplatzes, zusammen mit der Bereitstellung der entsprechenden Bereiche für die öffentliche Bushaltestelle ein grosses Bedürfnis ist und die Gäste ohne den Parkplatz auf anderen Strassen versuchen würden, soweit wie möglich mit dem Auto ins Naherholungsgebiet zu gelangen und das Auto anschliessend auf privatem Grundeigentum oder entlang der Land- und Forstwirt-schaftsstrassen abstellen würden. Ein moderater Eingriff ins Landschaftsbild durch die Erstel-lung eines konzentrierten Parkplatzes ist gegenüber dezentral in der Landschaft abgestellten Fahrzeugen zu bevorzugen. Aus diesem Grund kann nicht einmal gesagt werden, dass nur ein Verzicht auf die Erstellung eines neuen Parkplatzes für das Landschaftsbild besser wäre. Weitere öffentliche Interessen werden in der Standortevaluation erläutert und stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar.

4.6 Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung

Am Standort «Börtji» wird im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr ein geplanter, öf-fentlicher Parkplatz festgesetzt. Zudem wird die bestehende Bushaltestelle im GEP Verkehr er-gänzt.

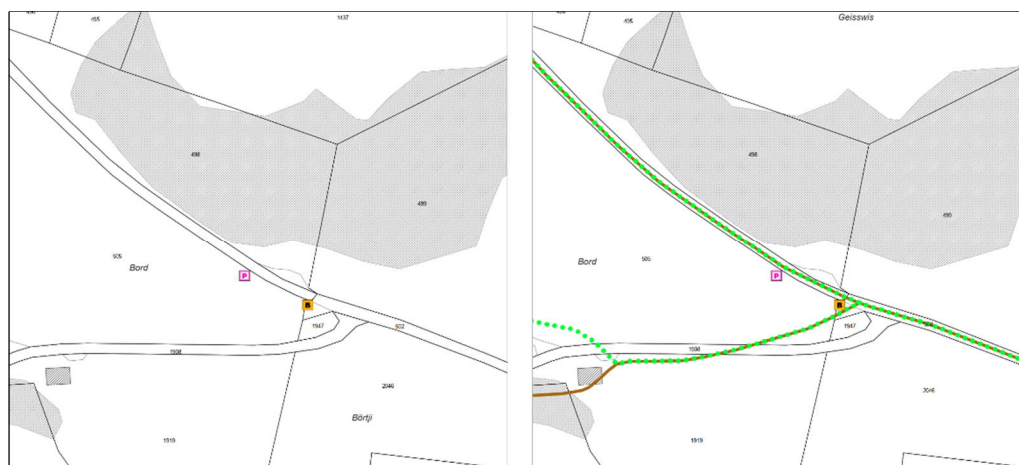


Abb. 14: Übersicht Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Verkehr (massstablos)

5. Sonderregelung Gefahrenzone «hintere Engi»

5.1 Ausgangslage

Die Gefahrenzone im Gebiet «hintere Engi» wird durch die Fliesslawine aus dem Prozessraum «Eggberg» definiert, wobei die Hauptsturzbahn durch das «Buchwetobel» verläuft und das Gebäude auf der Parzelle Nr. 3315 durch einen westlich liegenden Seitenarm randlich getroffen wird.⁵ Die Parzelle Nr. 3315 befindet sich gerade noch an der Grenze innerhalb der Gefahrenzone 1. Der Bereich rund 20 m weiter westlich befindet sich in der Gefahrenzone 2.

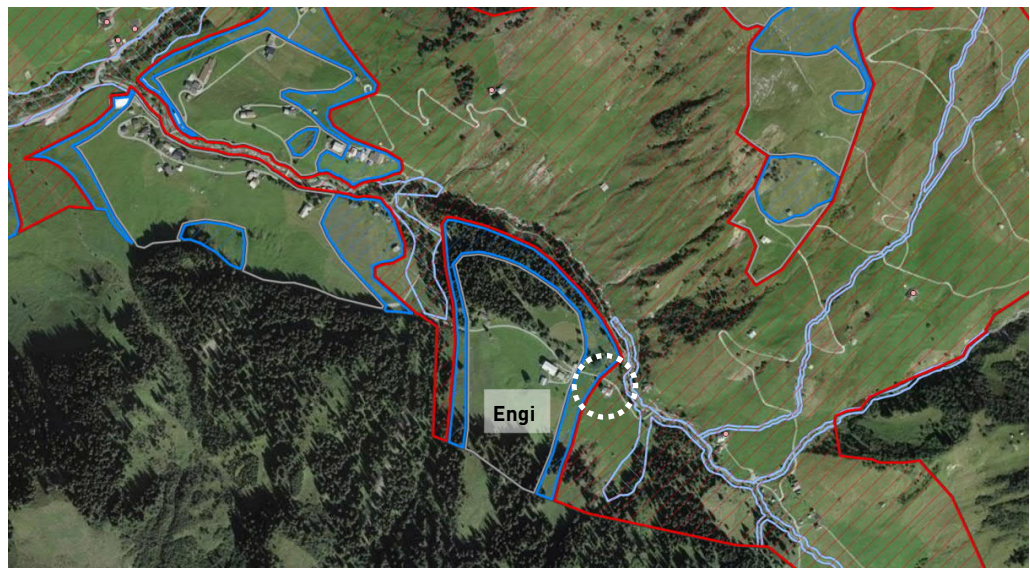
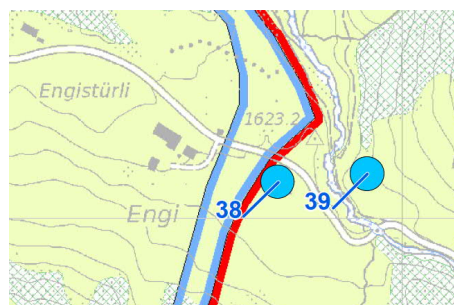


Abb. 15: Übersicht Gebiet «hintere Engi» mit den rechtsgültigen Gefahrenzonen (massstabslos)

Das Gebäude wurde in der Ortsplanung noch nicht als «Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzonen» festgesetzt. Gemäss dem Informationsplan «Sonderregelung Gefahrenzonen» vom 13.10.2015 wurde das Gebäude als potentielles Objekt zur Inanspruchnahme der Sonderregelung bezeichnet (Nr. 38). Mit der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes als Dauerwohnsitz, werden die nutzungsmässigen Voraussetzungen geschaffen, von der Sonderregelung profitieren zu können.



Abhängig von zukünftigen Nutzung

Abb. 16: Ausschnitt Informationsplan «Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzonen» (massstabslos)

⁵ Sammelprojekt Schutzbauten 2021 Gemeinde Luzein, Technischer Bericht zum Objekt Parz. Nr. 3315

Um von der Sonderregelung in der Gefahrenzonen 1 profitieren zu können, gilt es zwei Kriterien zu erfüllen.

Kriterium 1: Nutzungsart des Gebäudes

Das Ziel der Sonderregelung ist es, für die ständig wohnhafte Bevölkerung trotz der erhöhten Lawinengefahr Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, weshalb Dauerwohnbauten, Hauptställe, betrieblich unabdingbare Aussenställe und Alphütten von der Sonderregelung profitieren sollen. Ferienhäuser, Jagdhütten, Kochhütten sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude ausserhalb des Betriebszentrums sollen hingegen nicht von der Sonderregelung profitieren können. Leerstehende ursprüngliche Dauerwohnbauten oder Ferienhäuser, welche aufgrund ihrer Grösse sowie ihrer Lage im Dauersiedlungsgebiet grundsätzlich Potential für die Dauerwohnnutzung aufweisen, können der Sonderregelung «Gefahrenzonen» zugeführt werden, wenn die temporäre Wohnnutzung in eine ständige Wohnnutzung geändert wird und diese neue Dauerwohnnutzung durch geeignete Massnahmen auch langfristig gesichert wird.

Die GrundeigentümerInnen des Objekts auf der Parzelle Nr. 3315 bestätigen, dass der ständige Dauerwohnsitz ins betroffene Objekt im Gebiet «hintere Engi» verlegt werden soll. Diese Voraussetzung soll im Rahmen der Baubewilligung im Grundbuch eingetragen werden. Das Kriterium wird damit erfüllt.

Kriterium 2: Schutzmassnahme

Es wird untersucht, ob das Objekt bereits über eine bauliche Schutzmassnahme vor Lawinen verfügt und in welchem Zustand diese ist, resp. mit welchem Aufwand der nötige Schutz wiederhergestellt werden kann. Bietet die bauliche Schutzmassnahme keinen genügenden Schutz mehr, dieser kann aber mit verhältnismässigem Aufwand wiederhergestellt werden, so ist auch dieses Objekt der Sonderregelung zugänglich. Ebenfalls unter die Sonderregelung fallen Objekte bei welchen keine bauliche Schutzmassnahme existiert, eine solche aber mit verhältnismässigem Aufwand erstellt werden kann. In jenen Fällen, wo die bauliche Schutzmassnahme erstellt, oder verbessert werden muss, kann der Eigentümer beim Kanton (Amt für Wald und Naturgefahren) einen Antrag auf Subvention für die anfallenden Kosten beantragen.

Die Grundeigentümerschaft des Objekts auf der Parzelle Nr. 3315 haben gemeinsam mit dem Amt für Wald und Naturgefahren das konkrete Bauvorhaben entwickelt und konkrete Massnahmen zum Schutz vor der Lawine getroffen. Die Schutzmassnahmen sind so projektiert, dass diese die Gebäude Nr. 1-29 und Nr. 1-29-A schützen und den entsprechenden Kräften Stand zu halten vermögen und der sie überfließende Anteil des Gebäude nicht mehr gefährdet. Das Kriterium wird damit erfüllt.

Detailliertere Informationen sind dem technischen Bericht des Amts für Wald und Naturgefahren zu entnehmen (Beilage).

Das Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 3315 wurde gemäss Siedlungsinventar der Kategorie 3 zugewiesen. Die Erhaltung wird empfohlen. Bei Um- oder Neubauten darf der ortsbauliche und/oder architektonische Wert nicht vermindert werden. Anstelle dieser Bauten ist die Erstellung zeitgemässer Bauten möglich, sie müssen gestalterischen jedoch den Qualitäten der Vorbaute entsprechen. Grössere oder vollständige Abbrüche und Umbauten sind dann zulässig, wenn ein qualitätsvolles Neubauprojekt, insbesondere in Bezug auf die ortsbauliche Situation vorliegt.

Der bestehende Stallteil auf der Parzelle Nr. 3315 weist zwar gewisse Qualitäten auf, wird aber keiner speziellen Schutzkategorie zugewiesen.

**Bewertung****Situationswert** (Stellung in der Siedlung)**Architektonische Qualität** (Äussere Erscheinung: Form, Proportionen, Gliederung)**Bausubstanz** (Wert und Erhaltungsgrad der historischen Bausubstanz)**Einstufung****W**

X	X	
X	/	
X	/	
		3

S

X	X	
X		
X		

Abb. 17: Auszug Siedlungsinventar der ehemaligen Gemeinde St. Antönien Parz. Nr. 3315

5.2 Interessenabwägung

Mit dem geplanten Vorhaben kann die traditionelle Bauweise in der Streusiedlung gestärkt werden. Durch den Dauerwohnsitz im entsprechenden Objekt, kann die Bausubstanz längerfristig erhalten und dem Zweitwohnungsanteil kann entgegengewirkt werden. Das Vorhaben entspricht zudem den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans.

Gegen das Vorhaben spricht lediglich das verbleibende Risiko innerhalb der Gefahrenzone 1, welches allerdings zusammen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren und im Zusammenhang mit der Erstellung von geeigneten, baulichen Massnahmen auf ein Minimum beschränkt werden kann. Zudem befindet sich das betroffene Objekt am Rand der Gefahrenzone 1.

Weitere öffentliche Interessen stehen dem Vorhaben nicht gegenüber.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar.

5.4 Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung

Das bestehende Ensemble auf der Parzelle Nr. 3315 im Gebiet «hintere Engi» wird mit einem Symbol «Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzonen» festgesetzt. Die Bestimmungen richten sich nach Art. 38 Baugesetz Gemeinde Luzein (resp. ehemalige Gemeinde St. Antönien).



Abb. 18: Übersicht Ausschnitt Zonenplan mit Planungsinhalten (massstabslos)

6. Umzonung «Underdorf», Luzein

6.1 Ausgangslage

Seit dem Bezug des Gemeindehauses in Pany im Jahre 2016 wird das Rathaus Luzein nicht mehr für Verwaltungszwecke genutzt. Im Erdgeschoss wurde bis im August 2021 das Restaurant Rathaus betrieben. In den darüberliegenden Räumlichkeiten befindet sich die ehemalige Wirte Wohnung, welche jedoch über keine eigene Küche verfügt. Das bis im Jahre 2016 für die Gemeindeverwaltung genutzte und seither leerstehende 2. Obergeschoss soll wiederum einer Wohnnutzung zugeführt werden, wie dies bereits schon bis im Jahre 1991 der Fall war. Da die Baute inskünftig nicht mehr für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Zwecke genutzt wird, soll die Parzelle Nr. 1215 wie die benachbarten Parzellen in die Dorferweiterungszone umgezont werden.

Die entsprechende Parzelle Nr. 1215 befindet sich gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. Die Gemeinde Luzein hat für die Parzelle Nr. 1215 in der ZöBA keinen Verwendungszweck mehr und möchte diese – gleich wie die benachbarten Parzellen – in die Dorferweiterungszone umzonen.

6.2 Interessenabwägung

Die Liegenschaft Rathaus soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das geplante Vorhaben entspricht den übergeordneten Stossrichtungen der Raumplanung, namentlich der Siedlungsentwicklung nach innen, dem häuslicherischen Umgang mit dem Boden, dem Erhalt von wertvollen Ortsbildern und Freiräumen usw. Die Umzonung der Parzelle Nr. 1215 von der ZöBA in die Dorferweiterungszone im Gebiet «Underdorf», Luzein, ist sinnvoll und zweckmässig. Es werden keine zusätzlichen Wohnbauzonenreserven geschaffen, weil die Parzelle bereits überbaut ist.

6.3 Umsetzung des Vorhabens in der Ortsplanung

Im Zonenplan wird die Parzelle Nr. 1215 der Dorferweiterungszone zugewiesen. Eine Bebauungspflicht muss nicht festgesetzt werden, weil die Parzelle Nr. 1215 bereits überbaut ist. Diese Umzonung hat keinen Einfluss auf die Bauzonendimensionierung. Allerdings nimmt die überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszone um die Fläche der Parzelle Nr. 1215 im Umfang von 552m² zu.

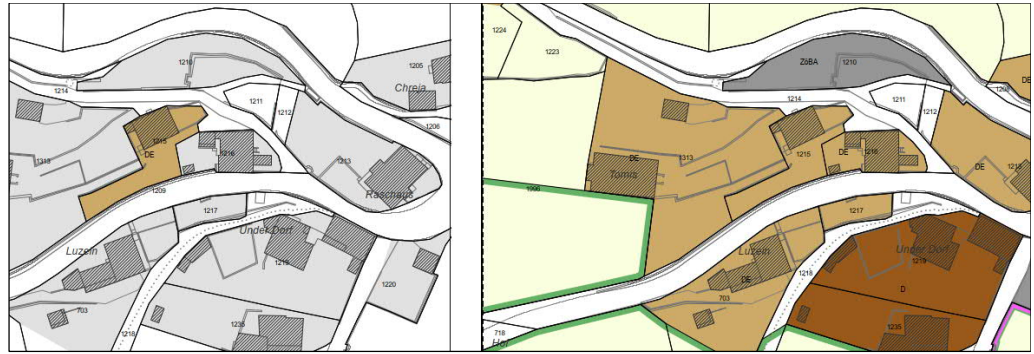


Abb. 19: Übersicht Ausschnitt Zonenplan Gebiet «Underdorf» (massstabslos)

6.4 Weitere Bestimmungen

Wie einleitend erwähnt, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen, ob für die vorgesehene Planungsmassnahme eine Mehrwertabgabe bezahlt werden muss. Die Gemeinde Luzein klärt ein allfälliger Mehrwert bis zur Genehmigung der vorliegenden Planung beim Kanton ab. Sollte die Planungsmassnahme der Mehrwertabschöpfung unterstellt werden, hätte auch die Gemeinde einen allfälligen Mehrwert zu entrichten.

Weitere planerische Massnahmen wie beispielsweise die Festsetzung einer Überbauungspflicht, die Aufnahme einer Rückfallklausel oder die Vorbereitung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde erübrigen sich. Letzteres könnte auch im Zuge eines allfälligen Verkaufs der Parzelle mit der Käuferschaft im Rahmen einer Vereinbarung entwickelt und unterzeichnet werden.

7. Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Voraussetzungen für konkrete gezielte Massnahmen geschaffen, welche die Gesamtposition der Gemeinde Luzein stärken und den übergeordneten Gesetzgebungen und den Stossrichtungen auf kommunaler Ebene entsprechen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dies nur möglich ist, weil keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die geplanten Vorhaben sprechen und künftige, grössere Vorhaben im Rahmen in einer Gesamtüberprüfung der Ortsplanung abgewogen werden müssen. Darauf wird auch im Regierungsbeschluss vom 09. November 2021 hingewiesen. Zudem wurde die Gesamtüberprüfung in der Zwischenzeit an die Hand genommen.

8. Übersicht Anhang und Beilagen

Anhang 1	Vorprüfungsbericht
Anhang 2	Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht
Beilage 1	Situationsplan und Projekt «Börtji», [REDACTED] vom Januar 2021
Beilage 2	Standortevaluation Parkierung «Börtji» (Plan und Tabelle), [REDACTED]
Beilage 3	Technischer Bericht Engi, St. Antönien, Neubau Lawinenschutzwand, [REDACTED] [REDACTED] vom 30. November 2020