

Die Regierung  
des Kantons GraubündenLa regenza  
dal chantun GrischunIl Governo  
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

23. April 2019

Mitgeteilt den

25. April 2019

Protokoll Nr.

285

**A.**

Auf den 1. Januar 2016 fusionierten die früheren Gemeinden Luzein und St. Antönien zur neuen Gemeinde Luzein. Kurz vor der Fusion beschlossen die Stimmberechtigten der ehemaligen Gemeinde **St. Antönien** anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2015 eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti
- Zonenplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, St. Antönien Platz / Rüti
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, St. Antönien Platz / Rüti
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die damalige Gemeinde St. Antönien verschiedene Unterlagen ein, so u.a. einen Anhang zum Baugesetz vom 2. Dezember 2015 sowie einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 2. Dezember 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 21. Mai 2015 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Dezember 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 20. Januar 2016. Es ging eine Planungsbeschwerde ein, welche in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt wird. Auf die Stellungnahme der Umweltorganisationen (USO) vom 22. März 2016 wird in den Ausführungen nachstehend (vgl. Abschnitt F, Ziff. 7) eingegangen.

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2015 ersuchte der Gemeindevorstand St. Antönien um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

Am 13. April 2018 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1000 Ascharina
- Zonenplan Luzern, Legende
- Zonenplan St. Antönien, Legende
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ascharina
- Genereller Gestaltungsplan Luzern, Legende
- Genereller Gestaltungsplan St. Antönien, Legende
- Genereller Erschliessungsplan Luzern, Legende
- Genereller Erschliessungsplan St. Antönien, Legende

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Luzein weitere Unterlagen ein, so u.a. einen Anhang zum Baugesetz sowie einen PMB vom 16. April 2018. Das ARE verfasste am 27. November 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses der Gemeinde Luzein vom 13. April 2018 erfolgte am 20. April 2018. Auch zu diesem Beschluss der Gemeinde Luzein ging während der Auflagefrist eine Planungsbeschwerde ein. Diese wird ebenfalls in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 24. April 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung des neuen BauG für die Fusionsgemeinde Luzein.

### C.

Am 22. Juni 2018 verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzein** eine weitere Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Planungsmitteln:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 40<sup>bis</sup> und 42)
- Zonenplan 1:2000 Sandlöser

Ein auf den 28. Juni 2018 datierter PMB liegt vor. Das ARE verfasste mit Datum vom 12. September 2017 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. Juni 2018 erfolgte am 6. Juli 2018. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 24. Juli 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung dieser Teilrevision.

Schliesslich beschloss der **Gemeindevorstand Luzein** am 11. September 2018 eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung im Sinne von Art. 48 KRG. Gegenstand bildet die im Zonenplan 1:2000 Sandlöser vom 22. Juni 2018 ausgeschiedene Gewerbezone "Sandlöser". Aufgrund von Anpassungen der amtlichen Vermessung ergaben sich geringfügige Änderungen an dieser Gewerbezone, welche im Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur" dargestellt sind. Ein PMB vom 13. September 2018 liegt vor. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom



11. September 2018 erfolgte am 21. September 2018. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 28. September 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung des Zonenplans 1:500 Sandlöser "Korrektur".

## **D.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlagen**

Gegenstand der vorliegenden vier Ortsplanungsvorlagen bildet einerseits eine Totalrevision der Ortsplanung für das Territorium der früheren Gemeinde St. Antönien.

Andererseits ist ein neues Baugesetz (BauG) für die fusionierte Gemeinde Luzein zu genehmigen.

Schliesslich geht es um eine Änderung der Nutzungsplanung für das Gebiet Sandlöser, nämlich um eine Umzonung einer knapp 1,3 ha grossen Fläche von der Gewerbezone in eine Gewerbezone "Sandlöser". Es betrifft eine westlich des Nationalstrassenkreises "Dalvazza" gelegene Fläche, welche eingeklemmt zwischen der Nationalstrasse und der zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) führenden Erschliessungsstrasse liegt. In ihrem östlichen Teil ist die besagte Umzonungsfläche mit einem vor kurzem realisierten Unterhaltsstützpunkt des Tiefbauamtes (TBA) überbaut. Mit der vorgenommenen Ortsplanung Teilrevision "Sandlöser" soll auf dem betroffenen und sehr gut erschlossenen Gewerbezonennareal ein verdichtetes Bauen ermöglicht werden.

Die Stimmberechtigten der ehemaligen Gemeinde St. Antönien haben an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2015 im Übrigen auch die beiden Pläne 1:2000 Überbauungs-, Erschliessungsstand und Baureife, St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga beschlossen. Diese Pläne bilden indessen nicht Bestandteil der Grundordnung und müssen daher nicht genehmigt werden.



## **E.**

### **Prüfung der Übereinstimmung der am 18. Dezember 2015 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung der früheren Gemeinde St. Antönien mit der Richtplanung und mit der Raumplanungsgesetzgebung**

#### **1. Pflicht zur Abstimmung der Nutzungsplanung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die erwähnte Ortsplanungsrevisionen mit dem Richtplan Graubünden sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan "Prättigau / Davos" übereinstimmt.

#### **2. Kantonaler Richtplan**

##### **2.1 Einleitende Bemerkungen**

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu verkleinern. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen. Es sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Ferner darf gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen kantonsweit nicht vergrössert werden, bis die Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich "Siedlung" vom Bundesrat genehmigt ist.

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) zuhanden der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen und für die Behörden

des Kantons Graubünden für verbindlich erklärt. Der so angepasste kantonale Richtplan ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der früheren Gemeinde St. Antönien massgebend.

Die bundesrätliche Genehmigung des KRIP-S erfolgte am 10. April 2019. Die Bestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG und Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV müssen somit nicht mehr angewendet werden.

## **2.2 Richtplanerische Abstützung von Erweiterungen oder Verlagerungen von Bauzonen**

Gemäss einem Leitsatz im KRIP-S (vgl. Kapitel 5.2.1) sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb einer Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt jeweils 1 ha überschreiten. Überschreiten Bauzonenerweiterungen und Bauzonenumlagerungen während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des KRIP-S die Schwelle von jeweils 1 ha nicht, ist keine vorgängige Richtplananpassung nötig.

Vorliegend präsentiert sich die Situation wie folgt:

### *Vorgenommene Einzonungen:*

- a) Wohnzone im Gebiet "Überwasser" mit einer Fläche von 6661 m<sup>2</sup>
- b) Dorfzone auf den im Gebiet "Litzirüti" gelegenen Parzellen Nm. 3239, 3245 und 3248 mit einer Fläche von 495 m<sup>2</sup>
- c) Dorfzone auf der östlich von St. Antönien Platz gelegenen Parzelle Nr. 3018 mit einer Fläche von 12 m<sup>2</sup>
- d) Dorfzone auf der im Süden von St. Antönien Platz gelegenen Parzelle Nr. 3042 mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup>
- e) Dorferweiterungszone auf der im Südwesten von St. Antönien Platz gelegenen Parzelle Nr. 3583 mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup>
- f) Dorferweiterungszone auf den nördlich von St. Antönien Platz gelegenen Parzellen Nm. 3565 und 3594 mit einer Fläche von 37 m<sup>2</sup>



- g) Wohnzone auf den im Gebiet "Maiasäss" gelegenen Parzellen Nm. 3276, 3280 und 3282 mit einer Fläche von 364 m<sup>2</sup>
- h) Gewerbezone im Gebiet "Überwasser" mit einer Fläche von 4993 m<sup>2</sup>
- i) Gewerbezone im Gebiet "Au" mit einer Fläche von 1604 m<sup>2</sup>
- j) Gewerbezone im Gebiet "Sandlöser" mit einer Fläche von 14 m<sup>2</sup> (vgl. Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur")
- k) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) südlich des Gebiets "Anhora" in St. Antönien Platz mit einer Fläche von 2587 m<sup>2</sup>
- l) ZöBA östlich von St. Antönien Platz im Bereich "Spielplatz" mit einer Fläche von 1209 m<sup>2</sup>
- m) ZöBA im Gebiet "Unterm Zun" mit einer Fläche von 266 m<sup>2</sup>

Total der vorgenommenen Einzonungen: 18 347 m<sup>2</sup>

*Vorgenommene Auszonungen:*

- a) Umzonung einer Fläche von 1893 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone im Gebiet "Litzirüti"
- b) Umzonung einer Fläche von 63 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone im Gebiet "Büel"
- c) Umzonung einer Fläche von 6776 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Büdemji / Büel"
- d) Umzonung einer Fläche von 329 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Litzirüti"
- e) Umzonung einer Fläche von 902 m<sup>2</sup> von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone im Gebiet "Maiasäss"
- f) Umzonung einer Fläche von 42 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone in die Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Sandlöser" (vgl. Zonenplan 1:500 Sandlöser – "Korrektur")
- g) Umzonung einer Fläche von 11 m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Landwirtschaftszone bei der Kirche im Gebiet "Platz"
- h) Umzonung einer Fläche von 8 m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Landwirtschaftszone im Gebiet "Sand"



- i) Umzonung einer Fläche von 82 m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Landwirtschaftszone im Gebiet "Underm Zun"
- j) Umzonung einer Fläche von 1828 m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Meierhof"
- k) Umzonung einer Fläche von 583 m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Sand"

Total der vorgenommenen Auszonungen: 12 517 m<sup>2</sup>

Von der total 18 347 m<sup>2</sup> umfassenden Einzonungsfläche können 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) unter dem Titel "Bauzonenverlagerungen" und 8347 m<sup>2</sup> unter dem Titel "Bauzonenerweiterungen" abgebucht werden. Unter dem Gesichtspunkt des Richtplanerfordernisses erweisen sich die von der früheren Gemeinde St. Antönien am 18. Dezember 2015 beschlossenen Bauzoneneinzonungen resp. Bauzonenumlagerungen als genehmigungsfähig. Es bleibt lediglich festzuhalten, dass in Luzein in den nächsten 15 Jahren somit lediglich noch Erweiterungen oder Umlagerungen von Bauzonen im Umfang von maximal 1653 m<sup>2</sup> ohne Richtplanfestsetzung möglich sind. Für weitergehende Bauzoneneränderungen wäre ein Richtplanverfahren notwendig, wobei selbstredend zudem die diversen weiteren Voraussetzungen gemäss KRIP-S (Bedarfsnachweis, Arbeitszonenbewirtschaftung, Erschliessungs- und Bebauungskonzept etc.) erfüllt sein müssen.

### **2.3 Dimensionierung der Wohnbauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)**

Laut den als Zwischenergebnis festgehaltenen Festlegungen im KRIP-S (vgl. Ziffer 5.2.2, Abschnitt E "Objekte") sind die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Gemeinde Luzein richtig dimensioniert. In Gemeinden mit bis ins Jahr 2030 effektiv richtig dimensionierten WMZ ist deren Grösse laut den im KRIP-S formulierten Handlungsanweisungen (vgl. Ziff. 5.2.2, Abschnitt C) gesamthaft stabil zu halten. Zudem haben solche Gemeinden Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in den rechtskräftigen WMZ zu treffen.

Die damalige Gemeinde St. Antönien hat im Rahmen ihrer am 18. Dezember 2015 beschlossenen Totalrevision der Ortsplanung Flächen von total 7674 m<sup>2</sup> neu der Dorf- respektive der Wohnzone zugewiesen. Gleichzeitig erfolgten verschiedene

Umzonungen der bisher rechtsgültigen Dorfzone respektive Wohnzone im Halte von total 9515 m<sup>2</sup> in die Nichtbauzone (Landwirtschaftszone oder Zone "Übriges Gemeindegebiet"). Im Ergebnis wird die Fläche der WMZ nach Rechtskraft der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung der früheren Gemeinde St. Antönien für die fusionierte Gemeinde Luzein somit um 1841 m<sup>2</sup> kleiner. Die Forderung des KRIP-S, wonach in Luzein die WMZ in ihrer Grösse stabil zu halten ist, ist somit mehr als erfüllt. Auch unter diesem Aspekt kann die Nutzungsplanungsvorlage der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 ohne weiteres genehmigt werden.

## **2.4 Verdichtung und Mobilisierung**

Was die vom KRIP-S zusätzlich geforderten Mobilisierungsmassnahmen der rechtskräftigen WMZ betrifft, ist bezüglich des Territoriums der früheren Gemeinde St. Antönien auf die Regelungen in Art. 4 BauG der ehemaligen Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 zu verweisen. Dieser Artikel wird mit dem vorliegenden Regierungsbeschluss genehmigt, obwohl die Gemeinde Luzein in der Zwischenzeit ein neues BauG für die fusionierte Gemeinde beschlossen hat. Mit dieser Massnahme kann gewährleistet werden, dass die vom KRIP-S geforderten Mobilisierungsmassnahmen zumindest für die Bauzonen der früheren Gemeinde St. Antönien ohne Verzug umgesetzt werden können.

Soweit die rechtskräftigen Bauzonen der früheren Gemeinde Luzein betroffen sind, werden Massnahmen zu deren Mobilisierung – zusammen mit den zu treffenden Verdichtungsmassnahmen – im Rahmen der innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des KRIP-S umzusetzenden Anpassung der Nutzungsplanung für die fusionierte Gesamtgemeinde Luzein zu treffen sein (vgl. die Handlungsanweisungen in Ziffer 5.1.2, Abschnitt C des KRIP-S). Es kann diesbezüglich auch auf die seitens des Grossen Rates beschlossene KRG-Revision verwiesen werden (vgl. Art. 19a bis Art. 19h). In diesem Zusammenhang drängt sich das Anliegen auf, dass im Zuge der vorerwähnten Anpassung der Nutzungsplanung der fusionierten Gemeinde Luzein in Bezug auf die vom KRIP-S geforderten Mobilisierungsmassnahmen gleichlautende Regelungen für das Territorium der früheren Gemeinde Luzein und der früheren Gemeinde St. Antönien geschaffen werden sollten. Damit dies ohne Probleme bewerkstelligt werden kann, wird hiermit festgehalten, dass der Rechtsgrundsatz der



Planbeständigkeit in Bezug auf Art. 4 BauG der früheren Gemeinde St. Antönien nicht zum Tragen kommt.

Aufgrund des Umstandes, dass die frühere Gemeinde St. Antönien ihre Gesamtrevision bereits am 18. Dezember 2015 und damit deutlich vor dem Erlass des KRIP-S am 20. März 2018 verabschiedet hat, rechtfertigt es sich, dass allenfalls in St. Antönien erforderliche Verdichtungsmassnahmen innerhalb der vorhandenen Bauzonen im Rahmen der innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des KRIP-S vorzunehmenden Anpassung der Nutzungsplanung für die fusionierte Gesamtgemeinde Luzein getroffen werden.

## **2.5 Übereinstimmung mit den übrigen Festlegungen des KRIP-S**

Im Übrigen stimmen die vorliegenden Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 mit den übrigen Festlegungen des KRIP-S im Wesentlichen überein.

## **2.6 Übereinstimmung mit den übrigen Festlegungen des RIP 2000**

Es kann festgehalten werden, dass die von der früheren Gemeinde St. Antönien verabschiedete Nutzungsplanung auch mit den im RIP 2000 enthaltenen Festlegungen im Wesentlichen übereinstimmt. Insbesondere sind die nötigen Massnahmen getroffen worden, damit die eingezonten Flächen rasch verfügbar sind (Nachweis der Verfügbarkeit). Wo die Koordination zwischen dem RIP 2000 und der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung ausnahmsweise ungenügend ist oder wo aus anderen Gründen Bemerkungen anzubringen sind, erfolgen dazu nachstehend Ausführungen im gegebenen Zusammenhang.

## **3. Regionale Richtplanung**

Die am 18. Dezember 2015 von der früheren Gemeinde St. Antönien beschlossene Nutzungsplanung stimmt auch mit der regionalen Richtplanung, welche eine ganze Reihe von weiteren Objekten enthält, im Wesentlichen überein. Wo dies ausnahmsweise nicht der Fall ist oder wo noch ein spezifischer Abstimmungsbedarf mit einzelnen weiteren Vorhaben der regionalen Richtplanung besteht, werden im gegebenen Zusammenhang detailliertere Ausführungen angebracht.



#### **4. Kompensationspflicht**

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Flächen der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn diese mit entsprechend grossen Auszonungen kompensiert werden.

In den beiden Zonenplänen 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti und Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis sowie im Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur" wurden, wie erwähnt, Einzonungen von total rund 18 347 m<sup>2</sup> und Auszonungen von total rund 12 517 m<sup>2</sup> beschlossen, was einen theoretischen Einzonungsüberhang von 5830 m<sup>2</sup> ergibt. Da von der Auszonung auf der Parzelle Nr. 1085 eine Fläche von 458 m<sup>2</sup> nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden kann (bestehende Lager- und Parkierungsfläche sowie Strassenfläche), beziffert sich der Einzonungsüberhang im Ergebnis sogar auf 6288 m<sup>2</sup> (5830 m<sup>2</sup> + 458 m<sup>2</sup>).

Angesichts dieses Einzonungsüberhangs einigten sich das ARE und die Gemeinde im Rahmen eines Anhörungsverfahrens darauf, die beschlossenen Einzonungen im erforderlichen Umfang einerseits über diverse Genehmigungssistierungen und anderseits über eine Nichtgenehmigung zu reduzieren. Auf die Umsetzung dieser Einigungen im vorliegenden Regierungsbeschluss kann nunmehr aber verzichtet werden, nachdem der Bundesrat den KRIP-S in der Zwischenzeit genehmigt hat und es sich dabei ergab, dass der Kanton Graubünden nicht mehr in den Anwendungsbereich von Art. 38a Abs. 2 RPG bzw. unter die Pflicht zur allgemeinen Einzonungskompensation fällt.

#### **5. Mehrwertabschöpfung**

Die vorliegenden Baulandeinzonungen unterliegen noch nicht der Mehrwertabschöpfungspflicht im Sinne von Art. 19i bis 19w KRG, da sie von der Gemeinde bereits vor dem Inkrafttreten der KRG-Revision (1. April 2019) beschlossen wurden.

## **6. Fazit**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 18. Dezember 2015 von der früheren Gemeinde St. Antönien verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung in Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss anzuordnenden Genehmigungsvorbehalten als richtplan- respektive als raumplanungsgesetzeskonform erweist.

## **F.**

### **Spezifische Prüfung der am 18. Dezember 2015 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung der früheren Gemeinde St. Antönien**

#### **1. Baugesetz**

Vom am 18. Dezember 2015 beschlossenen Baugesetz der früheren Gemeinde St. Antönien werden Art. 4 (Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit), Art. 30 (Zone für Solaranlagen) sowie Art. 35 (Wertvolle Gebäude und Anlagen) genehmigt (vgl. Abschnitt E, Ziffer 2.4 vorstehend sowie Abschnitt G, Ziffern 3.4 und 3.6 nachstehend). Im Übrigen wird das Baugesetz nicht genehmigt.

#### **2. Zonenpläne 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina / Partnun- stafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis**

##### **2.1 Grösse der Wohnbauzonen**

Die Dimensionierung der Wohnbauzonen in St. Antönien ist, wie bereits erwähnt, in Ordnung (vgl. Abschnitt E vorstehend).

##### **2.2 Gewerbezone**

Die auf der Parzelle Nr. 4004 im Gebiet "Überwasser" ausgeschiedene Gewerbezone im Halte von 4993 m<sup>2</sup> befindet sich südöstlich des Dorfzentrums von St. Antönien und in Sichtweite der geschützten Kirche. Bei einer gewerblichen Nutzung und Überbauung dieser Fläche ist es daher für das Ortsbild wichtig, dass auf eine gute gestalterische Einpassung der zu errichtenden Bauten und Anlagen sowie auf eine anspre-



chende Architektur geachtet wird. Entsprechend hat das ARE im Rahmen seines Anhörungsschreibens vom 17. März 2017 verlangt, dass für diese Gewerbezone ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet wird. Ein solches Konzept liegt indes nicht vor. Stattdessen wurde von der Gemeinde Luzein lediglich eine grobe Überbauungsskizze eingereicht (vgl. Beilage 2 zum Schreiben der Gemeinde vom 15. Mai 2017). Mangels eines Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kommt die Regierung nicht umhin, die Genehmigung der im Gebiet "Überwasser" ausgeschiedene Gewerbezone wenigstens mit der Auflage zu verknüpfen, dass künftige Überbauungen und Nutzungen auf der besagten Fläche vom Bauberater der Gemeinde zu begleiten sind.

### **2.3 Erhaltungszonen**

Im rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Erhaltungszonen vom 10. Oktober 1997 wurden in Partnunstafel, in Lizistafel sowie in Sunnistafel drei Erhaltungszonen ausgeschieden. Im Regierungsbeschluss Nr. 658 vom 13. April 1999 stellte die Regierung fest, dass diese drei Erhaltungszonen bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1551 vom 18. Juni 1979 genehmigt worden seien und damit "altrechtliche" Erhaltungszonen darstellen würden, weshalb das Richtplanerfordernis entfalle. Mit Regierungsbeschluss Nr. 9 vom 7. Januar 2002 wurden die drei Erhaltungszonen genehmigt.

Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 wurden die Gebiete "Lizistafel" und "Sunnistafel" einer Gefahrenzone 1 zugewiesen, weshalb die Gemeinde zu Recht auf die erneute Ausscheidung der entsprechenden zwei Erhaltungszonen verzichtete. Indessen schied die Gemeinde im vorliegenden Zonenplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis im Gebiet "Partnunstafel" wiederum eine Erhaltungszone aus. Sie ist im rechtskräftigen regionalen Richtplan als kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlung enthalten und auch im RIP 2000 unter der Bezeichnung "Partnunstafel" enthalten. Die Erhaltungszone kann somit genehmigt werden. Die Gemeinde wird aber darauf hingewiesen, dass das Bundesgericht in einem kürzlich ergangenen Urteil vom 12. Dezember 2018 eine Baubewilligung in einer Erhaltungszone der Gemeinde Arosa (1C\_62/2018) als bundesrechtswidrig beurteilt hat. Laut Bundesgericht stellen Erhaltungszonen Nichtbauzonen dar, weshalb jegliche Bauvorhaben in Erhaltungszonen künftig dem BAB-

Verfahren unterliegen. Zudem hat das Bundesgericht im erwähnten Urteil die Umnutzung eines reinen Stalls zu Wohnzwecken in der erwähnten Erhaltungszone der Gemeinde Arosa angesichts des qualitativen Zustandes der betreffenden Maiensäss-Siedlung sowie auch unter dem Aspekt der Zweitwohnungsgesetzgebung für unzulässig erklärt. Angesichts dieser neuen Rechtsprechung dürften auch Stallumnutzungen in den Erhaltungszonen der Gemeinde Luzein einen schweren Stand haben. Dies lässt es als angebracht erscheinen, die Erhaltungszonen auf Gebiet der Gemeinde Luzein mitsamt dem entsprechenden Baugesetzesartikel bei Gelegenheit grundlegend zu überprüfen.

Neu schied die Gemeinde zudem für die Gebiete "Chüaschärma" sowie "Ronegga" Erhaltungszonen aus. Für diese beiden Erhaltungszonen fehlen die notwendigen richtplanerischen Voraussetzungen. Solche können auch nicht in Aussicht gestellt werden. "Chüaschärma" und "Ronegga" sind nicht Maiensässgebiete, sondern gehören zum traditionellen Streusiedlungsgebiet. Dazu kommt, dass in Bezug auf die Eignung der zur Debatte stehenden Gebäudegruppen für eine Zuweisung zur Erhaltungszone noch gestalterische und Ortsbildschützerische Fragen zu klären wären. So müssten fachlich fundierte Erhebungen zu den betroffenen Baugruppen respektive Einzelgebäuden vorliegen sowie die mit der Ausscheidung von Erhaltungszonen in Zusammenhang stehenden Schutzziele formuliert sein, wobei die Bewirtschaftung des die betroffenen Gebäude umgebenden Kulturlandes sowie die Erschliessung miteinzubeziehen wären.

Im Hinblick auf die drohende Nichtgenehmigung der Erhaltungszonen "Chüaschärma" und "Ronegga" hat das ARE der Gemeinde Luzein sowie den Betroffenen mit Schreiben vom 17. März 2017 Gelegenheit zur Vernehmlassung geboten. Mit Schreiben vom 15. Mai 2017 führt die Gemeinde im Wesentlichen aus, die Raumplanungsgesetzgebung lasse die Ausscheidung von Erhaltungszonen zu. Dass es sich bei der Baugruppe "Chüaschärma" nicht um ein Maiensäss handle, sei dem Umstand geschuldet, dass im Falle von St. Antönien eine Streusiedlung direkt an eine Alp angrenze. Im Falle der Gebäudegruppe "Chüaschärma" befürchte die Gemeinde den Zerfall der existierenden Ställe. Dies wäre insbesondere an dieser Stelle, wo jährlich Tausende von Gästen unmittelbar vorbeifahren respektive -gehen, sehr problematisch. Spätestens in zwei Jahren werde eine Erschliessung mit Wasser, Abwasser



und Strom am betroffenen Gebiet vorbeiführen. Zumindest die Erhaltungszone "Chüaschärma" sei zu genehmigen. Die Eigentümerin resp. der Eigentümer der Parzellen Nm. 3213 resp. 3210 beantragen in ihren Schreiben vom 5. resp. 8. Mai 2017 die Genehmigung der Erhaltungszone "Chüaschärma". Zur Begründung führt der Eigentümer der Parzelle Nr. 3210 im Wesentlichen sinngemäss aus, bei den Erhaltungszone müsse es sich nicht zwingend um Maiensässe handeln. St. Antönien kenne seit jeher in den meisten Fällen keine typischen Maiensässsiedlungen. Dass sich die Gebäudegruppe "Chüaschärma" nicht weit abseits der vorhandenen Streusiedlung befinde, ergebe sich aus dem Umstand, dass es sich dabei um die im Frühling am ehesten bezugsbereiten Weiden handle.

Für die Regierung ist es durchaus nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümerschaften um Instrumente bemühen, welche dazu dienen können, dass die Gebäudegruppen "Chüeschärma" und "Ronegga" nicht verfallen. Voraussetzung für eine Genehmigung neuer Erhaltungszone wäre aber unter anderem, dass diese im RIP 2000 aufgeführt sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Hinzu kommt, dass das Instrument der Erhaltungszone aufgrund eines neuen, am 12. Dezember 2018 ergangenen Bundesgerichtsurteils (1C\_62/2018) betreffend eine Erhaltungszone auf Gebiet der Gemeinde Arosa ohnehin nicht (mehr) ein geeignetes Modell zur Verfolgung des an sich legitimen Ziels einer Bewahrung bedeutender Baugruppen vor dem Zerfall darstellt. Im erwähnten Urteil hat das Bundesgericht entschieden, dass Umnutzungen von in Erhaltungszone gelegenen reinen Ökonomiebauten zu Wohnzwecken unter anderem bereits aufgrund der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung unzulässig seien, dies u.a. deshalb, weil das Instrument der Erhaltungszone von Art. 9 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen nicht erfasst sei. Damit ist das Bündner Modell der Erhaltungszone seiner zentralen Säule (Erhaltung kulturhistorisch bedeutender Gebäudegruppen unter Inkaufnahme von Stallumnutzungen) beraubt worden. Somit dürfte auch der hauptsächliche Beweggrund für die von der Gemeinde St. Antönien am 18. Dezember 2015 beschlossenen neuen Erhaltungszone in den Gebieten "Chüaschärma" und "Ronegga" weggefallen sein.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die beiden Erhaltungszone "Chüaschärma" und "Ronegga" mangels richtplanerischer Grundlage sowie im Lichte des erwähnten

Bundesgerichtsurteils nicht genehmigt werden können. Ob in Zukunft alternative raumplanerische Instrumente gefunden werden können, mit welchen die an sich legitime Zielsetzung der Erhaltung kulturhistorisch bedeutender Kleinsiedlungen auf Maiensässstufe in ähnlicher Weise gleichwohl erreicht werden könnte, wird derzeit im Rahmen der zweiten Etappe der Teilrevision des RPG (RPG 2) geprüft.

## **2.4 Naturschutzzone**

Nördlich des Gebiets "Bi da Holzbodaschärme" wurde eine leicht nach Norden verschobene neue Holzbodenbrücke über den Schanielabach realisiert. Mit Anhörungsschreiben vom 17. März 2017 wurde der Gemeinde der Vorschlag unterbreitet, die Naturschutzzone, welche sich u.a. über den Raum der neuen Brücke ausdehnt, nicht zu genehmigen, aber stattdessen gleichzeitig den Raum der alten Brücke, welche vollständig rückgebaut wird, der Naturschutzzone zuzuweisen. Mit Schreiben vom 15. Mai 2017 stimmte die Gemeinde Luzein dieser Anpassung der Naturschutzzone zu, wobei sie bestätigt hat, dass seitens der angehörten Grundeigentümerschaft zu dieser vorgesehenen Massnahme keine Vermehmlassungen eingegangen seien. Somit erfolgt die Genehmigung der Naturschutzzone im Bereich der nördlich des Gebiets "Bi da Holzbodaschärme" über den Schanielabach führenden Holzbodenbrücke in der vorbeschriebenen Weise.

## **2.5 Gewässerraumzone**

In Ascharina fallen Teile der im Gebiet "Au" auf der Parzelle Nr. 4048 ausgeschiedenen Gewerbezone sowie Teile der im Gebiet "Schwelli" auf der Parzelle Nr. 4216 ausgeschiedenen Lagerzone in die Gewässerraumzone. Durch die Überlagerung der erwähnten Grundnutzungszonen mit einer Gewässerraumzone ergeben sich aufgrund der Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz Nutzungseinschränkungen, welche in Bezug auf die Gewährleistung des Raumbedarfs für den Schanielabach keine absehbaren Vorteile mit sich bringen. Daher hat das ARE der Gemeinde Luzein in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) mit Schreiben vom 17. März 2017 im Rahmen des Anhörungsverfahrens vorgeschlagen, der Regierung eine Nichtgenehmigung dieser Gewässerraumzone zu beantragen, soweit diese die auf der Parzelle Nr. 4048 ausgeschiedene Gewerbezone sowie die auf der Parzelle Nr. 4216 ausgeschiedene Lagerzone (inklusive Reststück der Gewässerraumzone auf Parzelle Nr. 4036) betrifft. Gleichzeitig wurde der Gemeinde



mitgeteilt, dass diese Nichtgenehmigungen voraussichtlich mit der Anweisung an die Gemeinde Luzern verbunden sein wird, dass für den Schanielabach auf der orographisch rechten Bachseite eine entsprechend umfangreichere Gewässerraumzone ausgeschieden werden muss.

In ihrem Schreiben vom 15. Mai 2017 bekundet die Gemeinde Luzern ihr Einverständnis mit dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen, wobei sie bestätigt, dass seitens der angehörten Grundeigentümerschaft zu den vorgesehenen Massnahmen keine Vermehrungen eingegangen seien. Entsprechend wird die Gewässerraumzone nicht genehmigt, soweit diese die auf der Parzelle Nr. 4048 ausgeschiedene Gewerbezone sowie die auf der Parzelle Nr. 4216 ausgeschiedene Lagerzone (inklusive Reststück der Gewässerraumzone auf Parzelle Nr. 4036) betrifft. Diese Nichtgenehmigung wird mit der Anweisung verbunden, wonach die Gemeinde Luzern für den Schanielabach auf der orographisch rechten Bachseite eine entsprechend umfangreichere Gewässerraumzone auszuscheiden haben wird.

## **2.6 Lärmempfindlichkeitsstufe**

### **a) Parkierungszone**

Im Zonenplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti wurde den Parkierungszonen eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Gestützt auf Art. 29 des für die fusionierte Gemeinde Luzern am 13. April 2018 beschlossenen BauG sind in diesen Zonen keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV zulässig, weshalb auf die Zuordnung einer ES verzichtet werden kann. Entsprechend hat das ARE die Gemeinde Luzern am 17. März 2017 darüber orientiert. Mit Schreiben vom 15. Mai 2017 erklärt sich die Gemeinde mit einer Nichtgenehmigung der ES einverstanden.

### **b) Materialablagerungszone**

Im Zonenplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis wurde für die im Gebiet "Sagariis" ausgeschiedene Materialablagerungszone eine ES III nach LSV zugeordnet. Auch hier sind keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen betroffen, weshalb ebenfalls auf die Zuordnung einer ES verzichtet werden kann. Entsprechend erklärte sich die Gemeinde auch hier mit einer Nichtgenehmigung einverstanden (vgl. Schreiben vom 15. Mai 2017).

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti sowie zum Zonenplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis, beide vom 18. Dezember 2015, keine Bemerkungen; sie können genehmigt werden.

### **3. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000**

#### **3.1 Naturschutzzone**

##### **a) Umsetzung der aktualisierten Biotopinventare und Vernetzungskonzepte**

Im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der Ortsplanung hat die frühere Gemeinde St. Antönien, was ihr damaliges Territorium betrifft, an zahlreichen Stellen Naturschutz- sowie Trockenstandortszonen ausgeschieden. Auch die ehemalige Gemeinde Luzern verfügt bereits über verschiedene rechtskräftige Naturschutzszonen. Dennoch ist die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass die Thematik des Biotopschutzes im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen der beiden früheren Gemeinden erneut behandelt werden muss. Aufgrund aktualisierter Naturschutzinventare werden sich einerseits Ergänzungen mit neuen und andererseits auch Anpassungen bestehender Naturschutz- und Trockenstandortszonen ergeben.

##### **b) Anpassung der Naturschutzzone im Gebiet "Wiher"**

In Zusammenhang mit der Beurteilung des Konzessions- und Projektgenehmigungsgesuchs für die Erstellung und den Betrieb eines Kleinwasserkraftwerks "Schanielabach" hat das ARE festgestellt, dass die im Gebiet "Wiher" ausgeschiedene Naturschutzzone an ihrem östlichen Rand im Bereich des Fröschwegs in der Weise abgegrenzt ist, dass der erwähnte Güterweg teilweise innerhalb der Naturschutzzone verläuft. Diese Naturschutzzonenabgrenzung ist nicht sachgerecht bzw. unzweckmässig. Entsprechend hat das ARE der Gemeinde mit Schreiben vom 17. März 2017 im Rahmen eines Anhörungsverfahrens vorgeschlagen, der Regierung zu beantragen, die Naturschutzzone nicht zu genehmigen, soweit sie den Fröschweg sowie die östlich an den Fröschweg angrenzenden Flächen betrifft (vgl. Abbildung im Schreiben vom 17. März 2017). Im Schreiben vom 15. Mai 2017 bekundet die Gemeinde Luzern ihre Zustimmung zu dieser Anpassung der Naturschutzzone, wobei sie gleichzeitig bestätigt, dass seitens der angehörten Grundeigentümerschaft zu dieser Nichtgenehmigung keine Vernehmlassungen eingegangen seien. Somit werden Teile der Naturschutzzone entsprechend der Abbildung im erwähnten Anhörungsschreiben nicht genehmigt.



### **3.2 Grundwasser- und Quellschutzzone**

Gemäss der Tabelle "Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 3. Juni 2015" befindet respektive befand sich die Ausscheidung weiterer Grundwasser- und Quellschutzzonen offensichtlich in Arbeit. Die Gemeinde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die Fusionsgemeinde gestützt auf dannzumal vorliegende detaillierte Quellschutzzonenausscheidungen im Sinne von Art. 37 KRG auszuschneiden respektive anzupassen sein werden. Dabei sind die Schutzzonen S1, S2 und S3 der detaillierten Schutzzonenausscheidung zusammen und ohne Unterscheidung als neue Grundwasser- und Quellschutzzonen in die Zonenpläne zu überführen. Die Quellstandorte sind in den Generellen Erschliessungsplänen festzulegen.

### **3.3 Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzonen**

Bei den vorliegenden Unterlagen befindet sich unter anderem ein Informationsplan 1:10 000 Sonderregelung Gefahrenzone. Darin ist dargestellt, bei welchen Gebäuden die Sonderregelung "Gefahrenzone" gemäss Art. 38 des vorliegenden BauG Luzern zur Anwendung gelangt, bei welchen die Anwendung von Art. 38 BauG Luzern von der zukünftigen Nutzung abhängig ist und bei welchen Art. 38 BauG Luzern nicht anwendbar ist. Dem Plan kommt keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit zu.

Im erwähnten Informationsplan sind auch innerhalb der Gefahrenzone 2 diverse Gebäude mit der Bezeichnung "Sonderregelung nein" dargestellt. Namentlich betrifft dies die Gebäude mit den Nummern 1, 2 und 4 sowie 6 bis 8 auf der Aschanner Alp, das Gebäude Nr. 37 im Gebiet "Rütiwald / Maiensäss" und das Gebäude Nr. 73 im Gebiet "Brend" in Partnun. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Anwendung der Sonderregelung innerhalb von Gefahrenzonen 2 grundsätzlich ausgeschlossen ist, da Gebäude innerhalb dieses Gefahrenzonentyps auf die Sonderregelung gar nicht angewiesen sind. Es gelten hier nämlich ausschliesslich die Bestimmungen von Art. 38 Abs. 3 – 5 KRG.

Ferner ergibt sich noch der Hinweis, dass das Gebäude Nr. 54 im Gebiet "Sunni-stafel" im Informationsplan 1:10 000 "Sonderregelung Gefahrenzone" nicht enthalten ist, obwohl es unter das Regime der Sonderregelung "Gefahrenzonen" fällt. Im Zo-

nenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 ist für das besagte Gebäude eine Festlegung im Sinne der Sonderregelung aber enthalten.

### **3.4 Zone für Solaranlagen**

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 enthält im Gebiet der südlichen und östlichen Flanken des "Chüenihorns" und der "Tschatschuggen" grossräumig eine Zone für Solaranlagen. Diese Zonenausscheidung entspricht dem Inhalt des Zonenplans 1:5000 Solaranlage Chüenihorn vom 20. Juni 2012. Entsprechend kann diesbezüglich auf den Regierungsbeschluss Nr. 712 vom 13. August 2013 verwiesen werden. Die Regierung hält fest, dass der genannte Regierungsbeschluss mit den zahlreichen Auflagen in unveränderter Form in Rechtskraft bleibt.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 vom 18. Dezember 2015 keine Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

### **4. Generelle Gestaltungspläne 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti und Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis**

In den beiden Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 sind einige Gebäude als geschützt sowie zahlreiche Gebäude als erhaltenswert klassiert. Erhaltenswerte Gebäude enthält auch der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000.

Diese Festlegungen erfolgten gestützt auf ein von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitetes Gebäudegrobinventar für die frühere Gemeinde Ascharina vom 3. November 2011, gestützt auf ein Siedlungsinventar vom Juli 2000 für die damalige Gemeinde St. Antönien sowie gestützt auf den Generellen Gestaltungsplan vom 23. November 2000. In Anbetracht der teilweise noch unvollständig und in wenig detaillierter Form vorliegenden Grundlagen ist es ohne weiteres möglich, dass in St. Antönien noch weitere wertvolle Bauten, Bauteile und Innenausstattungen vorhanden sind. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Festlegung von wertvollen Gebäuden noch nicht abschliessend vorgenommen werden konnte. Die Gemeinde wird daher darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die Fusionsgemeinde Luzein gestützt auf aktuellere Erkenntnisse eine Ergänzung respektive eine Anpassung der im Rahmen der Generellen Gestaltungspläne festgelegten wertvollen Gebäude erforderlich sein wird. Ferner ist die Genehmigung der in



den beiden Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 festgehaltenen wertvollen Gebäude und Anlagen mit der Anweisung zu verbinden, dass bei geplanten baulichen Massnahmen in Absprache mit der Bauberatung eine schrittweise Ergänzung der Gebäudeinventarisierung vorzunehmen sein wird. Dabei wird für die in den Nutzungsplänen bereits festgelegten wertvollen Gebäuden der Schutzzumfang jeweils vor Ausarbeitung des Baugesuchs zu definieren sein (vgl. PMB, Ziff. 4.6, S. 17). Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens haben sich weder die Gemeinde Luzein noch Betroffene zur Thematik "Wertvolle Gebäude und Anlagen" geäussert.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti sowie zum Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis, beide vom 18. Dezember 2015, keine weiteren Bemerkungen; sie können genehmigt werden.

**5. Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr St. Antönien Platz / Rüti und Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr**

**5.1 Öffentliche Parkieranlagen**

In den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen Verkehr hat die frühere Gemeinde St. Antönien einen geplanten und 20 bestehende öffentliche Parkieranlagen festgelegt. Zahlreiche dieser Parkieranlagen befinden sich in stark naturgefährdenden Gebieten. Es präsentiert sich im Einzelnen das folgende Bild:

*Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, St. Antönien Platz / Rüti*

- Vier bestehende Parkieranlagen entlang des Schanielabachs im Gebiet "Rüti" (Gefahrenzone 1, Lawinen und teilweise Wasser).
- Eine bestehende Parkieranlage entlang des Gafierbachs im Gebiet "Boda (Rüti)" (Gefahrenzone 1, Wasser).

***Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ascharina / Partnunstafel /  
Chüaschärma / Ronegga***

- Eine bestehende Parkierungsanlage entlang des Schanielabachs südlich des Gebietes "Chüaschärma" (Gefahrenzone 1, Lawine und Wasser).

***Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr festgelegte Anlagen***

- Eine geplante sowie eine bestehende Parkierungsanlage westlich des Vorder-sässes der Aschariner Alp im Bereich des Alpbachs (ausserhalb Erfassungsbe-reich, grosse Lawinengefährdung gemäss Gefahrenkarte des Amtes für Wald und Naturgefahren, AWN).
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Aschüel" (Gefahrenzone 1 und 2, Lawinen).
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Chüaboda" auf dem Meierhofer Äpli (Gefahrenzone 1, Lawine).
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Matta" im Gafiental: Die Anlage liegt in der Gefahrenzone 1. Es besteht eine grosse Naturgefährdung durch La-winen.
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Sunnistafel" im Gafiental: Die Anlage liegt in der Gefahrenzone 1. Es besteht eine grosse Naturgefährdung durch Lawinen.
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Sagariis": Die Anlage liegt aus-serhalb des Erfassungsbereichs "Gefahrenzonen", aber innerhalb eines in der Gefahrenkarte des AWN bezeichneten Bereichs mit grosser Lawinengefährdung.
- Eine bestehende Parkierungsanlage östlich des Untersässes im Partnunertal: Die Anlage liegt in der Gefahrenzone 1. Es besteht eine grosse Naturgefährdung durch Lawinen.
- Eine bestehende Parkierungsanlage im Gebiet "Äbi" im Partnunertal: Die Anlage liegt in der Gefahrenzone 1. Es besteht eine grosse Naturgefährdung durch La-winen und durch Wasser.

In der Gefahrenzone 1 dürfen gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren



dienen. Zudem dürfen in Gefahrenzonen 1 bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erneuert werden. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmungen hat die Regierung in den letzten Jahren im Grundsatz durchwegs entschieden, Parkierungszonen oder in Generellen Erschliessungsplänen festgelegte Parkierungsanlagen nicht zu genehmigen, soweit sie Flächen betreffen, welche einer starken Naturgefährdung ausgesetzt sind. Von diesem Grundsatz nahm die Regierung lediglich jene Parkierungsanlagen aus, für welche die Gefahr mittels betrieblicher oder organisatorischer Massnahmen in der Weise minimiert werden kann, dass ein Betrieb der Parkierungsanlage in Bezug auf das Naturgefährdungsrisiko als vertretbar erscheint, wofür verschiedene Bedingungen einzuhalten sind.

Da im Rahmen der Genehmigungsvorlage keine entsprechenden Unterlagen mit solchen Schutzmassnahmen eingereicht wurden, hat das ARE die Gemeinde Luzein diesbezüglich am 17. März 2017 angeschrieben. Mit Schreiben vom 15. Mai 2017 weist die Gemeinde zum einen auf ihren Führungsstab hin. Dieser wurde in Zusammenarbeit mit der Zivilschutzorganisation Prättigau, dem AWN und der Gebäudeversicherung Graubünden aufgebaut. Integrierender Bestandteil dieses Gemeindeführungsstabes bildet die Lawinenschutzorganisation (LSO). Aufgabe der LSO umfasst es unter anderem, in Absprache mit dem Institut für Schnee- und Lawinenforschung (SLF) die an den neuralgischen Stellen aufgestellten Barrieren zu schliessen. Weiter führt die Gemeinde Luzein in Bezug auf die in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten öffentlichen Parkierungsanlagen das Folgende ins Feld:

- Der Bedarf für die einzelnen festgelegten und von der Gemeinde bewirtschafteten Parkierungsanlagen, welche auf ein vor einigen Jahren ausgearbeitetes Parkierungskonzept gründen, ergibt sich aus dem Umstand, dass es sich bei St. Antönien um ein bekanntes Erholungsgebiet für Wanderer, Biker, Skifahrer und Skitourenfahrer handelt. Die existierenden Parkplätze werden sowohl im Sommer als auch im Winter stark frequentiert.
- Aufgrund der gegebenen Topographie sowie der vorherrschenden Gefährdungssituation sind in St. Antönien ausserhalb von Gefahrenzonen keine realistischen Alternativstandorte zu finden. Zudem würde der Aufwand für zu treffende bauliche Schutzmassnahmen, mit welchem die Gefährdungssituation für die festge-

legten Parkierungsanlagen so zu vermindern wäre, dass die beanspruchten Flächen aus der Gefahrenzone 1 entlassen werden könnte, unverhältnismässig hoch ausfallen.

- Bei sämtlichen Parkplätzen handelt es sich um Anlagen, welche dem kurzfristigen Aufenthalt von Menschen dienen.
- Die Gemeinde verfügt über eine LSO (Lawinenkommission), welche dafür verantwortlich ist, die Nutzung der Parkplätze zu regeln und organisatorische Massnahmen wie zum Beispiel Strassensperrungen zu veranlassen und durchzusetzen oder die Zugänglichkeit der Parkplätze zu beschränken. Aufgrund dieser organisatorischen Schutzmassnahmen erscheint der Betrieb der Parkplätze für die Gemeinde vertretbar, auch wenn sie Flächen betreffen, welche in der Gefahrenzone 1 liegen.

Das AWN bestätigt mit Schreiben vom 8. Juni 2017 die Meinungsäusserung der Gemeinde und führt zum Thema weiter aus,

- dass ein Blick über die vorhandenen Gefahrenkarten aufzeige, dass Standorte ausserhalb der Gefahrenzonen in St. Antönien ein äusserst rares Gut sind,
- dass es keine realistischen Alternativstandorte zu den in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten öffentlichen Parkierungsanlagen gebe,
- dass ohne teuren Massnahmen keine Standorte aus den Gefahrenzonen entlassen werden könnten und
- dass Lawinenschutzkommissionen in beiden ehemaligen Gemeinden vorhanden seien, wobei die Pflichtenhefte dieser Kommissionen – sofern dies mittlerweile nicht bereits erfolgt ist (vgl. Seite 5 des Schreibens der Gemeinde Luzern vom 15. Mai 2017) – in Rücksprache mit dem AWN zu aktualisieren wären.

In Anerkennung der von der Gemeinde Luzern in ihrem Schreiben vom 15. Mai 2017 aufgezeigten organisatorischen Massnahmen, gestützt auf die vorstehend zusammengefassten Ausführungen der Gemeinde und des AWN sowie in Anbetracht der Tatsache, dass es sich mit einer Ausnahme um Anlagen handelt, welche seit längerer Zeit schon bestehen, erachtet es die Regierung als vertretbar, die in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten öffentlichen Parkierungsanlagen zu



genehmigen. Was den erst geplanten Parkplatz im Gebiet "Ägertji" – und im Übrigen auch die westlich des Vordersässes der Aschariner Alp sowie die im Gebiet "Matta" im Gafiental festgelegten bestehenden öffentlichen Parkieranlagen – betrifft, kann auf die nach wie vor geltenden Ausführungen des Regierungsbeschlusses Nr. 168 vom 26. Februar 2013 verwiesen werden. Ebenfalls gilt in Bezug auf die im Gebiet "Litzistafel / Sunnistafel" festgelegte bestehende Parkieranlage der Regierungsbeschluss Nr. 111 vom 15. Februar 2010 nach wie vor.

## **5.2 Anlagen des Langsamverkehrs**

### **a) Grundsatz**

Nach Art. 5b der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) haben die Gemeinden ihre Wegnetze des Langsamverkehrs unter Berücksichtigung der übergeordneten Pläne im Rahmen der Ortsplanung zu regeln. Entsprechend sind gemäss Art. 45 Abs. 2 und Abs. 3 KRG in den Generellen Erschliessungsplänen unter anderem die bedeutenden Rad-, Fuss- und Wanderwege festzulegen. Dabei ist es wichtig, dass die Wegnetze vollständig in den Plänen abgebildet sind.

### **b) Wanderwege**

Die in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten Wanderwege entsprechen mit wenigen Ausnahmen dem Wanderwegnetz gemäss kantonalem Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs.

Im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr fehlen die direkte Wegverbindung vom Alpbach hinauf zum Vordersäss der Aschariner Alp sowie die Zugänge ab Partnunerstrasse bis nordöstlich des Untersässes sowie bis Garstett. Im Rahmen des diesbezüglich durchgeführten Anhörungsverfahrens (vgl. Schreiben des ARE vom 17. März 2017) hat sich die Gemeinde am 15. Mai 2017 lediglich zur Wegverbindung "Zugang ab Partnunerstrasse bis ins Gebiet Garstett" geäußert. Diesbezüglich ist die Gemeinde mit einer Anpassung des Generellen Erschliessungsplans einverstanden. Gestützt auf Art. 5b StrV ist davon auszugehen, dass die Gemeinde auch die beiden anderen Wegabschnitte in den Generellen Erschliessungsplan überführen wird.

Zudem hat die Gemeinde an vier Stellen in den Gebieten "Gruoben", "Sulz" und "Platz – Aschüel" bestehende Wanderwege in die Generellen Erschliessungspläne "Verkehr" aufgenommen, welche im kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs nicht aufgeführt sind. In Bezug auf diese vier im kantonalen Verzeichnis fehlenden Wanderwegstücke ist in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu klären, ob eine offizielle Signalisation bereits existiert respektive ob sie allenfalls neu zu signalisieren sein werden. Falls eine Signalisation bereits besteht oder eine solche vorgesehen ist, müsste das kantonale Verzeichnis durch das TBA in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege und der Gemeinde ergänzt werden.

Schliesslich besteht eine Differenz resp. Lageabweichung zwischen der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr und dem kantonalen Verzeichnis bei der Wanderwegverbindung vom Gebiet "Chrüz" über das Gebiet "Wanna" in den Raum südlich des Gebietes "Gruoba". Aufgrund des vom ARE durchgeführten Anhörungsverfahrens (vgl. Brief vom 17. März 2017) hält die Gemeinde Luzein in ihrem Schreiben vom 15. Mai 2017 dazu fest, dass die Wanderwegverbindung nicht auf dem Land- und Forstwirtschaftsweg bestehe, sondern tatsächlich eine separate und signalisierte Wegführung existiere. Somit ist diesbezüglich das kantonale Verzeichnis an den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" anzupassen. Das TBA wird beauftragt, diese Anpassung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der BAW Bündner Wanderwege vorzunehmen.

Im Übrigen ergeben sich zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr vom 18. Dezember 2015 keine weiteren Bemerkungen; sie können genehmigt werden.

## **6. Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung St. Antönien Platz / Rüti und Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Quelfassung "Miesbrunna"**

Es hat sich im Rahmen der Detailplanung respektive der Optimierung des Projekts für die Quelfassung "Miesbrunna" samt Wasserzuleitung ins Gebiet "Partnunstafel" ergeben, dass die Wasserleitung im Vergleich zur vorliegenden Festlegung im Gene-



rellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung in geänderter Linienführung realisiert werden kann. Dabei erweist sich die Erstellung des geplanten Reservoirs als nicht erforderlich. Gemäss dem am 15. Juni 2018 bewilligtem Projekt wurde die Wasserleitung auf direktem Weg auf den vom Partnunstafel zum Partnunsee führenden Weg gezogen und sodann innerhalb des bestehenden Wegtrasses in Richtung Partnunstafel geführt. Entsprechend wird die im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan eingetragene geplante Hydrantenleitung durch eine Wasserleitung mit der Linienführung gemäss des im Rahmen des BAB-Verfahrens 2017-1160 bewilligten Bauprojekts ersetzt. Ferner werden die geplante gefasste Quelle und die geplante Brunnenstube als bestehende gefasste Quelle respektive bestehende Brunnenstube genehmigt. Das im Gebiet "Miesboden" im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung festgelegte geplante Reservoir wird mangels Bedürfnis nicht genehmigt.

## **6.2 Trafostation / Verteilkabine / Elektrische Hauptleitung für Solaranlagen (erdverlegt)**

Gemäss Art. 45 KRG legt der Generelle Erschliessungsplan in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen fest. Dies jedoch nur für Anlagen, bei denen die Gemeinde als Trägerin auftritt. Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Wasserkraftwerksanlagen, Hochspannungsleitungen, Trafostationen und Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen spezialrechtlichen eidgenössischen und/oder kantonalen Vorschriften.

In den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung sind eine geplante elektrische Hauptleitung für Solaranlagen (erdverlegt), bestehende und geplante Trafostationen sowie bestehende Verteilkabinen im Sinne von Planfestlegungen dargestellt (vgl. Planlegenden der erwähnten Nutzungspläne). Die genannten Anlagen würden demnach rechtkräftigen Inhalt der besagten Nutzungspläne bilden. Aufgrund der einleitenden Ausführungen ist es jedoch offensichtlich, dass die oben genannten Stromversorgungsanlagen nicht als Planfestlegungen von der Regierung zu genehmigen sind. Vielmehr sind sie im Sinne von Planhinweisen in den drei genannten Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung darzustellen. Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach An-

hören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Bei den vorstehend erwähnten Inhalten in den Generellen Erschliessungsplänen handelt es sich um Mängel, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 16. März 2017 wurde die Gemeinde Luzein seitens des ARE darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzein stimmte am 27. März 2017 der Behebung dieser Mängel in den erwähnten Generellen Erschliessungsplänen zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Plänen vorzunehmen.

Im Übrigen ergeben sich zu den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung vom 18. Dezember 2015 keine weiteren Bemerkungen; sie können genehmigt werden.

## **7. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO)**

### **7.1 Vorbemerkungen zum Verfahren**

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten USO im Nutzungsplanverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufflage beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters respektive Konkretisierungsgrades der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Im vorliegenden Fall reichten die Sektionen Graubünden der Pro Natura und des WWF beim ARE in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 KRG fristgerecht eine auf den 22. März 2016 datierte gemeinsame Stellungnahme ein. Entsprechend werden die Sektionen Graubünden der Pro Natura und des WWF in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.



## **7.2 Inhalt der Stellungnahme der Pro Natura und des WWF**

Die USO stellen in ihrer Eingabe vom 22. März 2016 sinngemäss 14 Anträge:

1. Die Flächenkompensation für Einzonungen durch Auszonungen sei gesamthaft zu überarbeiten. Es seien Flächen in die Landwirtschaftszone auszunutzen, welche die Funktionen der Landwirtschaftszone erfüllen und welche möglichst zusammenhängende Flächen bilden.
2. Es sei aufzuzeigen, dass die Einzonungen flächenmässig kompensiert sind. Allenfalls seien weitere Auszonungen vorzusehen.
3. Die Auszonung der Naturschutzzone "Partnunstafel" als Kompensation für die Einzonungen sei nicht zu genehmigen.
4. Die Auszonungen entlang des Schanielabachs und des Gafierbachs als Kompensation für Einzonungen seien nicht zu genehmigen.
5. Auszonungen von aufgrund der Gefahrenbeurteilung nicht bebaubaren Flächen seien nicht als Kompensation für Einzonungen zu akzeptieren.
6. Es seien alle Flachmoore von lokaler Bedeutung gemäss Inventar des ANU der Naturschutzzone zuzuweisen.
7. Es seien alle kartierten Flächen gemäss dem Vernetzungskonzept auszuscheiden.
8. Es seien alle Gebiete gemäss kantonalem Landschaftsschutzinventar des ANU der Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
9. Die Trockenwiese "Boden" sei auszuscheiden.
10. Es seien Wildruhezonen auszuscheiden.
11. Alle "altrechtlichen" Parkplätze, die keine gesetzliche Grundlage aufweisen, seien aus der Nutzungsplanung zu streichen und zu renaturieren.
12. Der Parkplatz 16 sei zu streichen und zu renaturieren.
13. Die geplante Quelfassung und Leitung seien aufgrund fehlender Dokumente nicht zu genehmigen.
14. Die Umnutzung von erhaltenswerten Gebäuden sei nicht pauschal via BauG zuzulassen, sondern im Einzelfall zu prüfen.

Bezüglich der Anträge 1 – 5 machen die USO sinngemäss geltend, dass der Bedarf und der zukünftige Flächenbedarf für das Wohnen sehr hoch veranschlagt seien. Das erstaune sehr, da in den vergangenen 15 Jahren in St. Antönien lediglich ein Wohnhaus erstellt worden sei. Der Flächenbedarf widerspreche dem in Art. 3 RPG festgehaltenen Prinzip der Schonung der Landschaft. Die USO gehen weiter davon aus, dass 20 607 m<sup>2</sup> eingezont werden. Diese eingezonte Fläche sei zu kompensieren, wobei es sich bei den vorgenommenen Auszonungen um für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignete zusammenhängende Flächen handeln müsse. Es sei nicht ausgewiesen, dass die ausgezonten Flächen diesen Ansprüchen gerecht werden könnten. Die landwirtschaftlichen Interessen müssten gleichwertig mit den anderen Interessen berücksichtigt werden. Der Umstand, dass Landflächen aufgrund der Naturgefahrenbeurteilung als Bauzonen nicht mehr attraktiv seien, mache diese nicht zu landwirtschaftlich wertvollen Flächen. Zudem bringen die USO vor, dass bisher rechtskräftige Bauzonenflächen, welche aufgrund anderer überwiegender Interessen (beispielsweise Gefahren-, Natur- oder Gewässerschutz) ohnehin nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden können, nicht als Kompensationsflächen angerechnet werden könnten. Als Beispiele erwähnen die USO die vorgenommenen Auszonungen im Gebiet "Bord / Sand" (6643 m<sup>2</sup>) und "Litzirüti" (2222 m<sup>2</sup>) sowie Auszonungen von Flächen der Erhaltungszonen in den Gebieten "Partnunstafel", "Litzistafel" und "Sunnistafel" und eine Fläche im Gebiet "Maierhof", wo bereits heute ein Sportplatz bestehe.

Zu den Anträgen 6 und 7 bemerken die USO, dass auf Seite 44 des PMB ausgeführt sei, dass sieben Flachmoorflächen von lokaler Bedeutung, welche vom ANU inventarisiert worden sind, nicht als schützenswerte Objekte in die Ortsplanung übernommen worden seien, weil Konflikte mit der Wintersportzone bestünden. Die USO weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Flachmoore eine besonders spezialisierte Artenzusammensetzung aufwiesen, weshalb sie national einen besonders hohen Schutzstatus geniessen würden. Ausserdem seien dies seltene und wichtige Lebensräume, die gestützt auf den RIP 2000 zu schützen und nicht zu beeinträchtigen seien. Es sei nicht akzeptabel, dass sieben Flachmoorobjekte von lokaler Bedeutung nicht in die Nutzungsplanung übernommen werden sollten. Dies stehe im Widerspruch zu Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Aus den Unterlagen komme im Übrigen auch nicht klar hervor, inwie-



fem Pufferzonen rund um die Moore ausgeschieden seien. Daher seien eine zusätzliche Ausscheidung von Pufferzonen rund um die Moore und eine entsprechende Präzisierung im BauG vorzunehmen. Zusätzlich sei die Naturschutzzone "Partnunstafel" ebenfalls vollständig auszuschneiden. Ausserdem seien die vorhandenen Informationen aus dem Vernetzungskonzept ebenfalls in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Zum Antrag 9 führen die USO aus, dass aufgrund der Angaben im PMB (Seite 44) nicht alle Landschaftsschutzzonen gemäss Landschaftsinventar des ANU übernommen worden seien, wobei die Gemeinde der Auffassung sei, dass mit der strikten Anwendung der zugehörigen Bestimmung des KRG zu grosse Einschränkungen in der baulichen und effektiven Nutzung der Gebiete verbunden seien. Dass die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen im vorliegenden Fall bewusst unterlassen wurde, sei aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes inakzeptabel. Die Ausscheidung aller Landschaftsschutzzonen aufgrund des Landschaftsschutzinventars (Landschaft L-713 "Rätikon, Falknis bis Madrisa" von regionaler Bedeutung) sei flächengleich auszuschneiden. Zudem sei auch die Ausscheidung des bisher pendenten Landschaftsobjekts P-126 "Karstgebiet Sulzfluh" von regionaler Bedeutung nachzuholen. Ausserdem böte sich die Gelegenheit, auch die inventarisierten Geotope Geo-189 "Ganda" und Geo-13 "Plasseggia" in der Nutzungsplanung der zukünftigen Gemeinde Luzein mitzubearbeiten.

Zum Antrag 10 führen die USO an, dass es Bestrebungen gebe, eine Wildruhezone im Gebiet "Rütiwald" auszuschneiden. Der Leidwald zähle auch zu den wildökologischen Nischen. Hier lohne es sich für eine nachhaltige Entwicklung der Populationsdichten in Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei, Wildruhezonen auszuschneiden.

Hinsichtlich der Anträge 11 und 12 weisen die USO darauf hin, dass insgesamt 23 Parkplätze für die touristische Nutzung und ein Privatparkplatz ausgeschieden seien. Es fehle jedoch eine Begründung für diese sehr hohe Anzahl festgelegter Parkierungsanlagen. Im PMB würden diverse Parkplätze als altrechtlich bezeichnet, weil sie auf dem Luftbild als solche erkennbar seien. Eine rechtliche Grundlage für die Nutzung der altrechtlichen Parkplätze liege jedoch nicht vor. Aus Sicht der USO dürf-

ten die Parkplätze nicht bewilligt werden. Alle Parkplätze, für welche keine BAB-Bewilligung vorliege, seien aus der Nutzungsplanung zu streichen und vollständig zu renaturieren. Der Parkplatz 16 sei im Rahmen des Auflageprojekts der Gesamtmelioration als Kehrplatz erstellt worden. Jetzt solle er ohne ein weiteres Bewilligungsverfahren als Parkplatz umgenutzt werden. Dieses Vorgehen sei inakzeptabel. Falls der Kehrplatz landwirtschaftlich nicht mehr begründet sei, sei er rückzubauen und dürfe nicht mehr als Parkplatz verwendet werden.

Zum Antrag 13 schreiben die USO, dass der Druck auf die Ressource "Wasser" stetig steige. Gemäss Generellem Erschliessungsplan "Ver- und Entsorgung" sei im Gebiet "Miesbrunna" eine Quellneufassung vorgesehen. In den Planunterlagen lägen weder Abklärungen zur Qualität der Quelle noch zum Volumen der geplanten Wasserentnahme vor. Dies sei nachzureichen. Es sei aufzuzeigen, dass die geplante Wasserentnahme zu keiner Beeinträchtigung des Schanielabaches führe. Je nach Fassungsvermögen sei auch das Restwasserregime der Landquart bei der Entnahmemenge zu berücksichtigen. Diesbezüglich empfehlen die USO der Gemeinde Luzern, eine Schutz- und Nutzungsplanung durchzuführen.

Zum Antrag 14 führen die USO aus, dass Umnutzungen nicht zu gesteigerten Ansprüchen und damit unmittelbar zu einem Ausbau von Erschliessungsanlagen führen dürften. Dieser Mehrbelastung von Natur und Umwelt könne nicht zugestimmt werden. Ausserdem dürfe durch die Umnutzung eines Gebäudes keine Ersatzbaute erforderlich werden. Statt der Ausscheidung von erhaltenswerten Gebäuden soll der Einzelfall geprüft werden. Einer Umnutzung stünden die USO sehr kritisch gegenüber und würden eine solche grundsätzlich ablehnen.

### **7.3 Vernehmlassung der Gemeinde Luzern vom 29. April 2016**

In ihrer Vernehmlassung vom 29. April 2016 zur Eingabe der Pro Natura und des WWF Graubünden vom 22. März 2016 beantragt die Gemeinde Luzern die Ablehnung sämtlicher Anträge der USO. Viele der Anträge würden keine rechtliche Grundlage aufweisen und von fehlenden Orts- und Planungskenntnissen zeugen. Im Einzelnen äussert sich die Gemeinde wie folgt:



***Zu den Anträgen 1 – 5 (Kompensationspflicht bei Einzonungen):***

Die Gemeinde verweist zunächst auf den rechtsgültigen regionalen Richtplan "Siedlung und Ausstattung" vom 15. November 2012. Darin sei die frühere Gemeinde St. Antönien als ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung (Typ S) bezeichnet. Für die Gemeinden mit Typ S gelte demnach, dass unter bestimmten Voraussetzungen Einzonungen in kleinem Umfang (bis 1500 m<sup>2</sup>) vorgenommen werden könnten, auch wenn gemäss Trendmethode kein Bedarf nachgewiesen werden könne. Im erwähnten Richtplan sei zudem festgehalten, dass Gemeinden mit stark fraktionierten Siedlungsgebieten die Möglichkeit erhalten sollen, sich in allen Fraktionen weiterentwickeln zu können. Zudem seien gewisse Reserven für Ersatzflächen zu schaffen für Gebäude, welche in der Gefahrenzone 1 nicht wieder erstellt werden dürften. Für die Berechnung der Wohnbauzonen sei im Übrigen die Bevölkerungsprognose zu beachten, welche bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum von 22 Personen ausgehe. Bei 22 Personen Zuwachs sei mit sieben Wohnbauten zu rechnen, welche je 800 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche konsumierten, was unter dem Strich einer Fläche von 6000 m<sup>2</sup> entspreche. Die Gemeinde habe sich damit an die Vorgaben des ARE im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2015 gehalten. Weiter macht die Gemeinde geltend, dass Parzellen ausgezont worden seien, welche entweder nicht verfügbar, nicht genügend erschlossen oder nicht überbaut werden sollten respektive aufgrund entgegenstehender Interessen (beispielsweise Naturgefährdung oder Schutzanliegen) zumindest zurzeit nicht überbaubar seien. Es handle sich bei allen vorgenommenen Auszonungen um bisher rechtskräftige Bauzonen. Weshalb diese Flächen nicht als Kompensationsflächen für getroffene Einzonungen zur Verfügung stehen dürften, sei nicht nachvollziehbar. Die ausgezonten Flächen würden zudem heute landwirtschaftlich genutzt. Zum Antrag 2 der USO, wonach aufzuzeigen sei, dass die Einzonungen flächenmässig kompensiert würden oder ansonsten weitere Auszonungen vorzusehen seien, weist die Gemeinde auf zwei Informationspläne 1:2000 "Einzonungen" und "Auszonungen" vom 23. Juni 2015 / 2. Dezember 2015 sowie eine dazugehörige Übersichtstabelle hin. Daraus sei eindeutig zu entnehmen, dass alle Einzonungen vollständig kompensiert seien und sogar ein Auszonungsüberschuss von 290 m<sup>2</sup> bestehe.

***Zu den Anträgen 6 – 8 (Naturschutzzonen):***

Die Gemeinde weist darauf hin, dass für die Ausscheidung der Naturschutzzonen respektive der Trockenstandortszonen alle nationalen und regionalen Objekte aus dem der Gemeinde zur Verfügung stehenden Inventar berücksichtigt und gesetzesgemäss umgesetzt worden seien. Zudem seien die meisten der lokalen Objekte aus dem zur Verfügung gestandenen Natur- und Landschaftsschutzinventar ebenfalls in die Ortsplanung überführt worden. Bei den Flachmooren von lokaler Bedeutung seien aus Rücksicht auf die Bewirtschaftung im Winter lediglich vier ganze Objekte sowie drei Teilflächen von Flachmooren von lokaler Bedeutung, welche sich mit Wintersportzonen überschneiden, nicht der Naturschutzzone zugewiesen worden. In Bezug auf die kartierten Flächen gemäss Vernetzungskonzept macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass Vernetzungskonzepte im Vergleich zum Natur- und Landschaftsinventar oft abweichende Abgrenzungen der Biotope enthielten. Die Gemeinde habe in Absprache mit dem ANU auf die Umsetzung des Vernetzungskonzepts verzichten müssen, nachdem innert nützlicher Zeit kein diesbezüglich bereinigter Datensatz der schützenswerten Biotopflächen zur Verfügung gestanden habe. Ferner weist die Gemeinde darauf hin, dass sie nicht verpflichtet sei, Objekte von lokaler Bedeutung sowie Biotopflächen aus dem Vernetzungskonzept in der Ortsplanung festzusetzen, zumal die schützenswerten Flächen aus dem erwähnten Konzept bereits über vertragliche Regelungen verfügen würden. Schliesslich stellt die Gemeinde noch fest, dass das von den USO erwähnte Objekt "Trockenwiese Boden" im kantonalen Inventar gar nicht enthalten sei, sodass eine rechtliche Grundlage für die Einweisung dieses Objekts in eine Schutzzone fehle.

***Zum Antrag 9 (Landschaftsschutzzonen):***

Diesbezüglich weist die Gemeinde darauf hin, dass sie die Landschaftsschutzzonen im Sinne der vom Kanton im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vorgenommenen Beurteilungen ausgeschieden habe. So seien diese Schutzzonen gegenüber der Vorprüfungsvorlage wieder erweitert worden, wobei die Gemeinde das im RIP 2000 enthaltene Landschaftsschutzgebiet L-713 zu einem grossen Teil der Landschaftsschutzzone zugewiesen habe.



***Zum Antrag 10 (Wildruhezonen):***

Wie im PMB auf Seite 49 erläutert worden sei, verfüge die frühere Gemeinde St. Antönien über ein Gesetz über die Wildruhezonen vom 1. Dezember 2011, welches sich auf die kantonalen Gesetzgebungen betreffend Wald und Wild abstütze. Deshalb werde auf eine Festsetzung von Wald- und Wildschonzone mit einer zusätzlichen Bestimmung im BauG verzichtet.

***Zu den Anträgen 11 – 12 (Parkierungsanlagen):***

Dazu führt die Gemeinde aus, dass sie in Zusammenarbeit mit dem ARE und dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation alle in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" als bestehend festgelegten Parkplätze auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft habe. Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Parkplätze, welche bereits vor 1980 erstellt worden seien, in Anwendung von Art. 24c RPG in ihrem Bestand geschützt seien und nicht entfernt werden müssten. Der Bedarf für die festgelegten Parkplätze ergebe sich im Übrigen aus dem Umstand, dass es sich bei St. Antönien um ein naturnahes Tourismusgebiet handle, welches sowohl im Sommer wie auch im Winter gut besucht werde, wobei die Gemeinde bemüht sei, den öffentlichen Verkehr zu fördern. Gleichzeitig werde der Individualverkehr mit Parkgebühren belastet. Dies bringe es mit sich, dass an den strategisch wichtigen Orten genügend Parkplätze vorhanden sein müssten. Diese Parkplatzordnung werde allseits gerühmt und von den zahlenden Gästen mittlerweile auch akzeptiert. Das wilde Parkieren entlang der Strassen habe damit gebannt werden können. Der Parkplatz Nr. 16 sei im Rahmen der Gesamtmelioration bewilligt worden. Im Sommer sei der Bedarf dieses Parkplatzes für die Maiensässe und im Winter als Kehrplatz für die Schneeräumung ausgewiesen.

***Zum Antrag 13 (Wasserversorgung):***

Die Gemeinde führt zu Antrag 13 aus, dass die im Gebiet "Miesbrunna" geplante Wasserentnahme für die Versorgung des Partnunstafels vorgesehen sei. Die Qualität und Quantität des Wassers sei überprüft worden. Der Einfluss auf den Schaniela-bach sei vernachlässigbar.

***Zum Antrag 14 (Umnutzung erhaltenswerter Gebäude):***

Die Gemeinde weist diesbezüglich auf Art. 35 des BauG der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 hin. Danach würden die geschützten und erhaltenswerten Gebäude von den übrigen Bauten unterschieden. Geschützte Bauten würden einen integralen Schutz geniessen, wogegen die erhaltenswerten Gebäude vor allem in ihrem Volumen und in ihrer äusseren Erscheinung erhalten werden sollten. Die Gemeinde sei der Auffassung, dass kombiniert mit dem Einsatz der Gestaltungsberatung im Rahmen von Baubewilligungsverfahren gute Gesamtlösungen erreicht werden könnten, welche den privaten und öffentlichen Interessen, namentlich auch den siedlungsbaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten, gerecht würden. Zudem würden die Gestaltung, Umnutzung und bauliche Veränderung eines Objekts in St. Antönien in den allermeisten Fällen ohnehin im Rahmen eines BAB-Verfahrens geregelt.

**7.4 Beurteilung durch die Regierung**

Aus Sicht der Regierung ergibt sich hinsichtlich der im Schreiben der Pro Natura und des WWF vom 22. März 2016 aufgeführten Anträge die folgende Beurteilung:

***Zu den Anträgen 1 – 5 (Kompensationspflicht bei Einzonungen):***

Bezüglich dieser Anträge kann auf die vorstehenden Ausführungen zur Kompensationspflicht (Abschnitt E, Ziff. 2.2). Daraus ergibt sich, dass die Kompensationsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG in Graubünden mittlerweile nicht mehr anzuwenden ist, nachdem der Bundesrat den KRIP-S kürzlich genehmigt hat. Im Falle der Gemeinde Luzein ist im Übrigen auch die in Graubünden trotz Genehmigung des KRIP-S nach wie vor aktuelle Kompensation von WMZ kein Thema, zumal Luzein die Vorgabe gemäss KRIP-S, die WMZ stabil zu halten, mehr als nur eingehalten hat, indem sie die WMZ sogar um 1841 m<sup>2</sup> verkleinert hat (siehe Abschnitt E, Ziff. 2.3). Zusammenfassend sind die Anträge Ziff. 1 – 5 abzuweisen.

***Zu den Anträgen 6 – 8 (Naturschutzzonen):***

Wie die USO in ihrer Eingabe vom 22. März 2016 zutreffend festgestellt haben, hat die frühere Gemeinde St. Antönien nicht alle im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar geführten Biotope von lokaler Bedeutung in Naturschutzzonen überführt.



Namentlich wurden einige Flachmoorobjekte innerhalb des Skigebiets St. Antönien nicht der Naturschutzzone zugewiesen. Laut den Festlegungen unter Ziffer 3.7 des RIP 2000 (Seite 3.7 – 4) gilt, dass Naturschutzzone für Biotop von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden werden. Aus dem Umstand, dass Biotop von lokaler Bedeutung keiner Naturschutzzone zugewiesen werden, kann nicht direkt gefolgert werden, dass solche Biotop der Zerstörung preisgegeben werden. Dies gilt selbst dann, wenn diese Biotop innerhalb eines Wintersportgebiets liegen. Für den Biotopschutz wichtig ist, dass die Pistenpräparation erst ab einer 30 cm dicken Schneelage erfolgt, wenn schützenswerte Biotop von Pisten überlagert werden. Solange dieser Grundsatz eingehalten wird und die Biotop von lokaler Bedeutung nicht zerstört werden, kann zumindest vorderhand von einer Ausscheidung von Naturschutzzone abgesehen werden.

Im Übrigen, namentlich auch in Bezug auf die Berücksichtigung der Vernetzungskonzepte, wird auf die Ausführungen unter Abschnitt F, Ziff. 3.1 lit. a) des vorliegenden Regierungsbeschlusses sowie auf die in der Stellungnahme der Gemeinde vom 29. April 2016 zu den Anträgen 6 und 7 festgehaltenen Aussagen verwiesen. Basierend darauf kann festgehalten werden, dass die Thematik "Naturschutz" im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen der beiden früheren Gemeinden erneut behandelt werden muss. In diesem Zusammenhang wird dann im Übrigen auch über die Festlegung einer Trockenstandortszone für das von den USO erwähnte Trockenwiesen- und -weidenobjekt Nr. 11 356 von mutmasslich nationaler Bedeutung im Gebiet "Boda" zu entscheiden sein.

Ferner stellt die Regierung fest, dass die ausgeschiedenen Naturschutzzone den Umrissen der im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar verzeichneten Biotopen entspricht. Die Ausscheidung von zusätzlichen Pufferzone ist aus Sicht der Regierung nicht notwendig. Für welches Biotopobjekt im Gebiet "Partnun" die Gemeinde eine zusätzliche Naturschutzzone auszuscheiden hätte, ist in der Stellungnahme der USO vom 22. März 2016 nicht weiter konkretisiert. Darauf muss somit nicht weiter eingegangen werden.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass die im Zusammenhang mit der Thematik "Naturschutz" von den USO in ihrem Schreiben

vom 22. März 2016 vorgebrachten Anträge in Sinne der vorstehenden Ausführungen abgewiesen werden, soweit überhaupt darauf einzugehen ist.

*Zum Antrag 9 (Landschaftsschutzzonen):*

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass es sich beim kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar lediglich um eine Grundlage handelt, welche heranzuziehen ist, wenn es darum geht, im Rahmen von raumplanerischen Instrumenten die Thematik des Landschaftsschutzes zu behandeln. Für die Umsetzung der konkreten Festlegungen in der Richt- und Nutzungsplanung sind gestützt auf diese Grundlage Interessenabwägungen möglich. Üblicherweise übernehmen die Gemeinden aber wenigstens die im RIP 2000 festgelegten Landschaftsschutzgebiete als Landschaftsschutzzonen in ihre Ortsplanung. In begründeten Einzelfällen können sie aber auch davon abweichen.

Die frühere Gemeinde St. Antönien hat mehr als die Hälfte ihres damaligen Gemeindegebiets (westlicher und nördlicher Bereich) einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Dabei hat sie sich mehr am vorhandenen kantonalen Natur- und Landschaftsinventar als am rechtskräftigen RIP 2000 orientiert. So wurden zwei Teilbereiche der im RIP 2000 festgelegten Landschaftsschutzgebiete nicht in eine Landschaftsschutzzone überführt, nämlich Flächen in Gebieten Aschariner Alp und "Meder". Dagegen wurden im Vergleich zu den im RIP 2000 enthaltenen Landschaftsschutzgebieten zusätzliche Bereiche im nördlichen und östlichen Teil des Territoriums der früheren Gemeinde St. Antönien, welche Flächen des im Inventar als Landschaftsschutzgebiet L-713 geführten Objekts von regionaler Bedeutung umfassen, einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Da in der Beurteilung des ANU der Landschaftsschutz auf Grundlage der am 18. Dezember 2015 von der ehemaligen Gemeinde St. Antönien beschlossenen Landschaftsschutzzonen sogar stärker gewichtet wird als wenn die Gemeinde lediglich die im RIP 2000 enthaltenen Landschaftsschutzgebiete in eine Landschaftsschutzzone überführt hätte, ist die vorgenommene Landschaftsschutzzonenplanung nicht zu beanstanden. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 kann in dieser Beziehung aus Sicht der Regierung somit genehmigt werden. Was das im kantonalen Inventar als pendenten Landschaftsschutzobjekt P-126 "Karstgebiet Sulzfluh" von regionaler Bedeutung betrifft, so ist



diesbezüglich festzustellen, dass die davon betroffenen Flächen laut dem vorerwähnten Nutzungsplan der Landschaftsschutzzzone zugewiesen sind.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird der Antrag 9 abgewiesen.

*Zum Antrag 10 (Wildruhezonen):*

In Ergänzung zu den Ausführungen der Gemeinde Luzern in ihrer Stellungnahme vom 29. April 2016 ist diesbezüglich festzuhalten, dass auf Territorium der früheren Gemeinden Luzern sowie St. Antonien keine Wildruhezonen existieren, welche gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung ausgeschieden worden sind. Vielmehr besteht ein ausgedehntes und aufeinander abgestimmtes Netz an Wildruhezonen, welches sich auf die Jagdgesetzgebung abstützt. Diese Schutzzonen werden auf der einen Seite den ökologischen Ansprüchen verschiedener Tierarten gerecht und lassen auf der anderen Seite eine angemessene touristische Nutzung der Landschaft zu. Die breite Akzeptanz der vorhandenen Wildruhezonen durch die lokale Bevölkerung zeugt von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen ökologischen und gesellschaftlichen Ansprüchen in Bezug auf die zur Debatte stehenden Flächen. Es sind somit aus Sicht des Wildschutzes keine Gründe vorhanden, die im Gebiet "Rütiwald" bestehenden Wildruhezonen weiter auszudehnen. Vielmehr hätte eine Vergrößerung der Wildruhezone "Eggberg – Ischa" in Richtung "Gafien" wohl zur Folge, dass das stark frequentierte Skitourengebiet im Bereich "Eggberg / Geissstschuggen / Hasenflüeli" in einer Weise eingeengt würde, dass sich daraus ein massgeblicher Akzeptanzverlust für das Schutzinstrument der Wildruhezone in der Bevölkerung ergeben könnte. Das Risiko eines solchen Akzeptanzverlustes ist dem wildtierökologischen Mehrwert einer Ruhezonenerweiterung entgegenzusetzen, weil Umsetzung und Vollzug dieses Instruments massgeblich vom Rückhalt innerhalb der Lokalbevölkerung abhängt. Im Falle des Rütiwaldes steht der mit einer Erweiterung der Wildruhezone erreichte ökologische Mehrwert in einem schlechten Verhältnis zum damit einhergehenden Risiko eines Akzeptanzverlustes der St. Antonier Bevölkerung für das ganze Instrument der Wildruhezonenausscheidung. Daher erscheint die von den USO zur Diskussion gebrachte Ausscheidung einer Wildruhezone im zur Debatte stehenden Gebiet aus den vorstehend ausgeführten grundsätzlichen Überlegungen nicht zweckmässig.

Entsprechend ist der Antrag 10 der USO abzulehnen ist.

Es drängt sich noch folgende Bemerkung auf: In den auf Territorium der ehemaligen Gemeinden Luzein und St. Antönien ausgeschiedenen umfangreichen Wildruhezonen existiert ein Betretungsverbot vom 1. Dezember bis zum 30. April, wobei markierte Winterwanderwege davon ausgenommen sind. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine solche Regelung in Anbetracht der neuesten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Tuberkuloseinfektion des Rotwildbestandes im angrenzenden Gebiet des Montafon sowie im Zusammenhang mit der Wildschadenssituation in einigen Schutzwäldern innerhalb von rechtskräftigen Wildruhezonen oberhalb von St. Antönien ein bedeutendes Hindernis für nötige Bestandesregulierungen beim Hirschwild im Rahmen der Herbstjagd darstellt. Entsprechend sollte das Betretungsverbot der Wildruhezonen auf dem ganzen Gebiet der fusionierten Gemeinde Luzein – falls dies in der Zwischenzeit nicht bereits umgesetzt ist – auf ein Zeitfenster vom 20. Dezember bis zum 30. April beschränkt werden, wobei die Wildhut in Ausübung ihrer Funktion explizit von einem solchen Betretungsverbot auszunehmen wäre.

*Zu den Anträgen 11 – 12 (Parkieranlagen):*

Wie die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 29. April 2016 zu Recht ausführt, ist St. Antönien eine Destination, welche im Kanton eine nicht unerhebliche touristische Bedeutung aufweist, so insbesondere auch für Tagesgäste im Winter und im Sommer, welche im hochalpinen Tal bei unterschiedlichen Freizeitaktivitäten Erholung suchen. Dies führt zu beträchtlichem Verkehrsaufkommen, mitunter auch mit Individualverkehr. Im Zuge der Durchführung der Gesamtmelioration St. Antönien wurden die Güterstrassen teilweise gesperrt. Die Gemeinde hat ein Parkplatzkonzept erstellt. Basierend auf dieses Konzept wurden verschiedene bewirtschaftete Parkieranlagen angelegt. Die Umsetzung dieses Konzepts gilt schweizweit als vorbildlich.

Es ist allgemein bekannt, dass die zugänglichen Parkieranlagen in St. Antönien besonders im Winter und im Frühjahr sowie an den Wochenenden von mit dem Auto anreisenden Skitourenfahrerinnen respektive -fahrem stark belegt sind. Der Parkplatz im Gebiet "Holzboden" wurde sogar einzig für die anreisenden Skitourengängerinnen respektive Skitourengänger erstellt. Die Sommerparkplätze im Gebiet "Partnun" sind an den Wochenenden, aber auch während der Woche gut belegt. Es dürfte



dabei auf der Hand liegen, dass der am weitesten im jeweiligen Tal liegende Parkplatz in den Gebieten "Sand" und "Äbi" am meisten belegt ist, wobei der oberste Parkplatz unterhalb des Gasthofs "Sulzfluh" nur mit einer Sonderbewilligung genutzt werden kann. Bei schönem Wetter ist aber selbst dieser Parkplatz voll besetzt. Der Bedarf für die einzelnen existierenden Parkplätze ist somit offensichtlich gegeben.

Die Gemeinde hat die Rechtmässigkeit der in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten bestehenden öffentlichen Parkieranlagen geprüft. Die Resultate dieser Überprüfung sind unter Ziffer 8.1.1 auf Seite 51 ff. des PMB vom 2. Dezember 2015 festgehalten. Die Regierung sieht keine Veranlassung und auch keine Notwendigkeit, an der von der Gemeinde vorgenommenen Überprüfung zu zweifeln. Für die kantonalen Behörden wäre eine solche Überprüfung im Übrigen auch lediglich unter Einsatz von hohen Ressourcen zu bewerkstelligen. Es müsste nämlich im Einzelnen beurteilt werden, bei welchen der heute existierenden Parkplätze es sich um altrechtliche Anlagen im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG handelt (vgl. Schreiben der Gemeinde Luzern vom 29. April 2016), welche Anlagen im Zuge der Durchführung der Gesamtmelioration realisiert worden sind und welche Anlagen basierend auf ein Baubewilligungsverfahren entstanden sind. Auf einen solchen Aufwand kann aus Sicht der Regierung ohne weiteres verzichtet werden, weil für allenfalls vorhandene einzelne Anlagen, welche nicht unter die vorerwähnte Besitzstandsgarantie fallen und für welche auch noch keine rechtsgültige Bewilligung respektive Genehmigung vorliegen sollten, eine nachträgliche Bewilligung aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs und des Umstandes, dass ihrer Realisierung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, ohne weiteres erteilt werden könnte. Die Prüfung der einzelnen öffentlichen Parkieranlagen in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" hat nämlich unmissverständlich ans Licht gebracht, dass mit Ausnahme der Thematik der Gefährdungssituation (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt F, Ziffer 5.1 vorstehend) den zur Diskussion stehenden Parkplätzen keine Schutzanliegen entgegenstehen. Solche konkreten entgegenstehenden Interessen werden von den USO im Übrigen auch nicht vorgebracht. Einer Genehmigung der in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" festgelegten öffentlichen Parkieranlagen steht somit nichts im Wege. Entsprechend ist auch der von den USO verlangte Rückbau einzelner Parkplätze weder notwendig noch realistisch.

Zu der im Gebiet "Matta" festgelegten Parkierungsanlage (Nr. 16 gemäss Tabelle unter Ziffer 8.1.1 auf Seite 52 des PMB) ist zu bemerken, dass diese – wie von den USO in ihrer Stellungnahme vom 22. März 2016 in korrekter Weise erwähnt worden ist – im Zuge des Baus der Güterstrasse nach Gafien und dem Schollberg als Kehrplatz erstellt worden ist. Die Anlage bildet im Winter den Endpunkt der Schneeäumung und hat somit eine Funktion als Kehrplatz. Bei guten Wetterverhältnissen und im Sommer dient die Anlage als Parkplatz. Weil die weiter führenden Güterstrassen in Richtung "Schollberg" und nach Gafien für den allgemeinen Verkehr mit einem Fahrverbot belegt sind, würde ein Rückbau dieser Anlage dazu führen, dass die Fahrzeuge bei schneefreien Verhältnissen in die Wiesen gestellt würden. Ansonsten müsste die Gemeinde ein rigoroses Fahrverbot ins Gafiental erlassen, was kaum realistisch sein dürfte. Zusammenfassend kommt die Regierung zum Schluss, dass sich die existierende Lösung bewährt hat.

Die Anträge 11 und 12 sind somit ebenfalls abzuweisen.

*Zum Antrag 13 (Wasserversorgung):*

Der Antrag 13 betrifft die im Generellen Erschliessungsplan "Ver- und Entsorgung" 1:10 000 nördlich des Partnunstafels im Gebiet "Miesbrunna" festgelegte geplante Hydrantenleitung samt geplanter gefasster Quelle, geplanter Brunnenstube und geplantem Reservoir. In der Zwischenzeit hat das ARE dieses Projekt im Rahmen des BAB-Verfahrens am 15. Juni 2018 bewilligt. Das betreffende Projekt blieb unangefochten, und die vorerwähnte BAB-Bewilligung Nr. 2017-1160 trat in Rechtskraft. Selbstredend wurde das Baugesuch vor der Bewilligungserteilung von verschiedenen Amtsstellen – so auch seitens des ANU – geprüft. Es hat sich dabei unter anderem herausgestellt, dass die Quelfassung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schanielabachs führt und eine Auswirkung auf das Restwasserregime der Landquart vernachlässigbar ist. Die Aussagen im Schreiben der Gemeinde Luzern vom 29. April 2016 zum Antrag 13 der USO konnten somit bestätigt werden. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Sachlage sind die Anliegen der USO in Bezug auf die Quelfassung im Gebiet "Miesbrunna" in der Zwischenzeit erfüllt worden. Entsprechend muss auf den Antrag 13 der USO nicht weiter eingetreten werden.



***Zu Antrag 14 (Umnutzung erhaltenswerter Gebäude):***

Die Regierung geht davon aus, dass die USO mit diesem Antrag auf Art. 35 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 35 Abs. 3 BauG der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 zielen. Gemäss den erwähnten Bestimmungen dürfen erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen in ihrer wesentlichen Substanz nicht zerstört werden, wobei Bauvorhaben durch die Bauberatung zu begleiten sind. Die frühere Gemeinde St. Antönien hat auf ihrem Territorium neben einzelnen Gebäuden, welche als geschützt bezeichnet sind (vgl. Art. 35 Abs. 2 BauG), zahlreiche Gebäude der Kategorie "erhaltenswert" zugeordnet.

Die in Art. 35 BauG enthaltenen Bestimmungen regeln die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz für die existierenden Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung. Es geht dabei ausschliesslich um den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz bei Umbauvorhaben. Die Bauberatung legt dabei gestützt auf die Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 und Abs. 3 BauG im Einzelfall und in Zusammenarbeit mit der Baubehörde und der Bauherrschaft fest, welche Erhaltungsmassnahmen für das jeweilige Objekt bei einem Bauvorhaben zu treffen sind. Inwiefern die USO in diesen Bestimmungen eine pauschalisierte Klausel zur Umnutzung der Gebäude zu erkennen vermögen, ist für die Regierung nicht nachvollziehbar. Die Möglichkeit von Umnutzungen, wie sie die USO in diesen Bestimmungen offensichtlich zu sehen glauben, sind in Art. 35 BauG nicht thematisiert. Die Zulässigkeit von Umnutzungen von bestehenden Gebäuden ist für die sich innerhalb der Bauzone befindenden Gebäude aufgrund der jeweiligen Bauzonenbestimmungen sowie für die in St. Antönien weitaus zahlreicher vorhandenen Gebäude ausserhalb der Bauzonen nach den Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzonen (vgl. Art. 24 ff. RPG) zu beurteilen, was selbstredend in jedem Einzelfall und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die vorhandene Erschliessungssituation und auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu geschehen hat. Im Übrigen kann in Bezug auf den Antrag 14 der USO auf die Ausführungen der Gemeinde Luzein in ihrem Schreiben vom 29. April 2016 verwiesen werden.

Der Antrag 14 ist somit schliesslich ebenfalls abzuweisen.

## **G.**

### **Baugesetz der fusionierten Gemeinde Luzern vom 13. April 2018**

#### **1. Allgemeine Bemerkungen**

Das totalrevidierte neue BauG der Gemeinde Luzern ist korrekt mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) in der Fassung vom 6. Dezember 2004 resp. 24. Mai 2005 abgestimmt.

In der Zwischenzeit, nämlich am 25. Oktober 2018, hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen. Schwerpunkte dieser am 1. April 2019 in Kraft getretenen KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a – 19h) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w). Diese Regelungen sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden. Daraus ergibt sich unter Umständen ein erneuter Revisionsbedarf im Baugesetz, so etwa bezüglich Art. 3 (Boden- und Baulandpolitik) und Art. 4 des von der Gemeinde St. Antönien am 18. Dezember 2015 beschlossenen Baugesetzes. Angesichts der Art. 19a – 19h KRG bedarf es auf kommunaler Ebene an sich gar keiner Vorschriften über die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit mehr. Bei dieser Gelegenheit sollte die Gemeinde gerade auch prüfen, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich Gebrauch machen will.

Wegen des KRIP-S wird überdies das Zonenschema in Art. 4 betreffend Mindest-dichten (Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen minimalen Ausnützungsziffern; Sicherstellung, dass diese minimalen Ausnützungsziffern zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden) zu überprüfen sein.

#### **2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im BauG einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 11. Januar 2019 wurde die Gemeinde Luzern darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzern stimmte am 25. Januar 2019 der Behebung der



formellen Mängel im BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Baugesetzartikeln vorzunehmen.

### **3. Materielles**

#### **3.1 Art. 8 BauG "Bauberatung"**

Gemäss Art. 8 Abs. 1 BauG können die Baubehörde und die Baukommission externe Fachleute beiziehen. Für das Erscheinungsbild der Gemeinde Luzern ist es zweifelsohne wichtig, dass eine gute Architektur sichergestellt wird. Entsprechend wird die Gemeinde Luzern ersucht, von der Bauberatung grosszügig Gebrauch zu machen sowie gestützt auf die gemachten Erfahrungen in einer nächsten Baugesetzesrevision zumindest für die Dorfkern- und Dorfzone eine obligatorische Bauberatung zu prüfen.

#### **3.2 Art. 22 BauG "Dorfzone"**

Art. 22 Abs. 2 BauG sieht vor, dass sich Bauvorhaben innerhalb der Dorfzonen bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einfügen haben. Demgegenüber war die Baugesetzesbestimmung der ehemaligen Gemeinde St. Antonien (vgl. Art. 20 BauG) ausführlicher und griffiger. Da ohnehin eine Neukonzeption des Ortsbildschutzes mit geeigneten nutzungsplanerischen Festlegungen respektive Regelungen geplant ist, wird die Gemeinde ersucht, die Bestimmung über die Gestaltung in der Dorf- und Dorferweiterungszone anzupassen.

#### **3.3 Art. 28 BauG "Erhaltungszonen"**

Das Instrument der Erhaltungszone ist aufgrund eines neuen, am 12. Dezember 2018 ergangenen Bundesgerichtsurteils (1C\_62/2018) betreffend eine Erhaltungszone auf Gebiet der Gemeinde Arosa nicht (mehr) ein geeignetes Modell zur Verfolgung des an sich legitimen Ziels zur Bewahrung von Baugruppen vor dem Zerfall. Im erwähnten Urteil hat das Bundesgericht entschieden, dass Umnutzungen von in Erhaltungszonen gelegenen reinen Ökonomiebauten zu Wohnzwecken unter anderem bereits aufgrund der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung unzulässig seien, dies u.a. deshalb, weil das Instrument der Erhaltungszone von Art. 9 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen nicht erfasst sei. Damit ist das Bündner Model der Er-

haltungszone seiner zentralen Säule (Erhaltung kulturhistorisch bedeutender Gebäudegruppen unter Inkaufnahme von Stallumnutzungen) beraubt worden.

Die vorstehenden Ausführungen lassen es als angebracht erscheinen, dass die Gemeinde Luzein die Erhaltungszonen auf ihrem Gebiet mitsamt dem entsprechenden Art. 28 BauG bei Gelegenheit grundlegend überprüft.

### **3.4 Art. 34 BauG "Zone für Solaranlagen"**

Laut einer Fussnote soll Art. 34 BauG nicht Bestandteil der am 13. April 2018 von der Gemeinde Luzein beschlossenen Revision des BauG bilden. Vielmehr wird auf eine von der Gemeindeversammlung Luzein am 23. Juni 2017 verabschiedete baugesetzliche Bestimmung im Zusammenhang mit einer Anpassung der Nutzungsplanung für ein geplantes Solarkraftwerk "Chüenihorn" verwiesen. Diese Teilrevision wurde insbesondere aufgrund eines im März 2018 kommunizierten Projektabbruchs von der Regierung bislang noch nicht behandelt. Entsprechend wird festgehalten, dass in Bezug auf die Zone für Solaranlagen Art. 30 des am 18. Dezember 2015 von der vormaligen Gemeinde St. Antönien beschlossenen BauG genehmigt wird. Ferner wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Abschnitt F, Ziff. 3.4 vorstehend verwiesen.

### **3.5 Art. 37 BauG "Grüngutzwischenlagerzone"**

Laut einer Fussnote soll Art. 37 BauG nicht Bestandteil der am 13. April 2018 von der Gemeinde Luzein beschlossenen Revision des BauG bilden. Vielmehr handelt es sich dabei um einen Bestandteil einer am 16. November 2018 beschlossenen projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung zur Schaffung einer im Gebiet "Calenna" vorgesehenen neuen Grüngutzwischenlagerzone, welche die Gemeinde der Regierung am 11. Januar 2019 zur Genehmigung eingereicht hat. Die Regierung hält diesbezüglich fest, dass sie im Rahmen ihres in Kürze bevorstehenden Genehmigungsbeschlusses zur vorstehend erwähnten Teilrevision der Ortsplanung vom 16. November 2018 auch die Baugesetzbestimmungen zur Grüngutzwischenlagerzone (vgl. Art. 37 BauG) behandeln wird.



### **3.6 Art. 40, 41, 43 und 44 BauG**

Laut den rechtskräftigen Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 der früheren Gemeinde Luzern vom 16. Juni 2006 sind grosse Flächen in den Dorfzentren von Buchen, Putz, Luzern und Pany sogenannten generell geschützten Siedlungsbereichen (Ortsbildschutz) zugewiesen. Während für die genannten Bereiche bislang Art. 43 KRG in Verbindung mit Art. 74 KRG direkt zur Anwendung gelangte, sollen diesbezüglich laut dem am 13. April 2018 beschlossenen neuen BauG der Gemeinde Luzern kommunale Bestimmungen gelten, wobei unter Vorbehalt von einzelnen Ausnahmen den in diesen Bereichen gelegenen Flächen samt den darin vorkommenden Bauten und Anlagen sowie Strukturen ein umfassender Schutz zukommen würde (vgl. Art. 41 BauG).

Dazu ist zum einen festzuhalten, dass die in Art. 41 BauG verwendete Begrifflichkeit "Generell geschützter Siedlungsbereich" durch das in Art. 43 KRG in Verbindung mit Art. 74 KRG geregelte Schutzmodell besetzt ist. Dieses im KRG enthaltene Schutzmodell tritt dabei als Alternative zum herkömmlichen Schutzmodell, welches die einzelnen Schutzobjekte als geschützte oder zu erhaltende Siedlungsbereiche oder Einzelbauten auf der Stufe der kommunalen Grundordnung festlegt und die Wirkungen dieser Festlegungen konkret und abschliessend im BauG definiert, in Erscheinung. Zum anderen ist festzustellen, dass mit den von der Gemeinde beschlossenen Schutzbestimmungen von Art. 41 BauG unnötig grosse Flächen einem abschliessend einzuhaltenden integralen Schutz zugeführt werden, was im Rahmen der Baubewilligungsverfahren unweigerlich vermeidbare Probleme verursachen kann.

Laut vorerwähnten Zonenplänen / Gen. Gestaltungsplänen 1:2000 der früheren Gemeinde Luzern vom 16. Juni 2006 sind sodann grössere Flächen in den Dörfern Oberlunden, Buchen, Putz und Luzern einer erhaltenswerten Baugruppe zugeordnet. Während aufgrund der bisher gültigen Bestimmungen (vgl. Art. 53 des BauG der früheren Gemeinde Luzern vom 16. Juni 2006) innerhalb dieser in den Nutzungsplänen dargestellten erhaltenswerten Baugruppen unter gewissen Umständen Gebäudeabbrüche möglich waren, sind solche Abbrüche gemäss Art. 44 des am 13. April 2018 beschlossenen neuen Luzerner BauG grundsätzlich ausgeschlossen. Diese vorgenommene baugesetzliche Verschärfung erweist sich als nicht zweckmässig, weil damit innerhalb der festgelegten erhaltenswerten Baugruppen unter anderem

auch Gebäude erfasst werden, welche einen solchen integralen Schutz nicht verdienen. Dies gilt im Übrigen auch in Bezug auf die zahlreichen Gebäude der ehemaligen Gemeinde St. Antönien, welche in den Generellen Gestaltungsplänen in der Kategorie "Erhaltenswert" geführt sind.

Ferner sind verschiedene der innerhalb der festgesetzten erhaltenswerten Baugruppen existierenden Gebäude mit der Festlegung "Generell geschützte Einzelbaute" überlagert. Während für die genannten generell geschützten Einzelbauten bislang Art. 43 KRG in Verbindung mit Art. 74 KRG direkt zur Anwendung gelangt ist, sollen diesbezüglich laut dem am 13. April 2018 beschlossenen neuen BauG der Gemeinde Luzein kommunale Bestimmungen gelten, wobei die betroffenen Gebäude neu abschliessend einem integralen Schutz unterworfen sind. In formaler Hinsicht kann diesbezüglich auf die vorstehenden in analoger Weise geltenden Ausführungen zu den generell geschützten Siedlungsbereichen verwiesen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bestimmungen des am 13. April 2018 beschlossenen BauG zu den in den rechtskräftigen Nutzungsplänen der Gemeinden Luzein und St. Antönien existierenden Ortsbildschutzfestlegungen (generell geschützte Siedlungsbereiche, generell geschützte Einzelbauten, erhaltenswerte Baugruppen sowie erhaltenswerte Gebäude) nicht geglückt sind. Damit die Gemeinde Luzein die Möglichkeit erhält, den Ortsbildschutz mit geeigneten nutzungsplanerischen Festlegungen respektive Bestimmungen neu zu konzipieren, wird es notwendig, folgende Bestimmungen des von der Gemeinde am 13. April 2018 beschlossenen BauG von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen:

- In Art. 40 BauG "Festlegungen"
  - Unter lit. a): Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz) – Art. 41 BauG
  - Unter lit. b): Geschützte Bauten und Anlagen – Art. 43 BauG
  - Unter lit. b): Erhaltenswerte Bauten und Anlagen – Art. 44 BauG
- Art. 41 BauG "Generell geschützte Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz)"
- Art. 43 BauG "Geschützte Bauten und Anlagen"
- Art. 44 BauG "Erhaltenswerte Bauten und Anlagen"



Ferner wird festgehalten,

- dass in Bezug auf die in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der früheren Gemeinde Luzein festgelegten generell geschützten Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz) sowie generell geschützten Einzelbauten nach wie vor die Bestimmungen von Art. 43 und Art. 73 KRG gelten,
- dass in Bezug auf die in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der früheren Gemeinde Luzein festgelegten erhaltenswerten Baugruppen nach wie vor die Bestimmungen von Art. 53 BauG der früheren Gemeinde Luzein vom 16. Juni 2006 gelten,
- dass hinsichtlich der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 sowie hinsichtlich der in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 "St. Antönien Platz / Rüti" und "Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis", alle vom 18. Dezember 2015, festgelegten geschützten sowie erhaltenswerten Gebäuden die in Art. 35 enthaltenen Bestimmungen des BauG der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 genehmigt werden und
- dass die Verweise in den Legenden "Genereller Gestaltungsplan Luzein" und "Genereller Gestaltungsplan St. Antönien" entsprechend den vorstehenden Festlegungen direkt angepasst werden.

Im Nachgang an eine am 10. Januar 2019 durchgeführten Besprechung wurde die Gemeinde Luzein mit Schreiben des ARE vom 11. Januar 2019 in Bezug auf die vorstehend erwähnten Genehmigungsvorbehalte in ihrem BauG vom 13. April 2018, was die Art. 40, 41, 43 und 44 betrifft, sowie die dazu ersatzweise in Kraft zu setzenden Festlegungen in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen dieser Anhörung erklärte die Gemeinde am 25. Januar 2019 ihr Einverständnis zum vorstehend umrissenen Vorgehen, also sowohl zu den anzuordnenden Vorbehalten als auch zu den dazu von der Regierung ersatzweise in Kraft gesetzten Festlegungen.

In Bezug auf die Erarbeitung der in Art. 43 KRG erwähnten Gebäudeinventare drängt sich noch die Bemerkung auf, dass dafür die kantonale Denkmalpflege prädestiniert ist. Entsprechend sollen diese Inventare – wie es bisher in der Gemeinde Luzein üblich war – weiterhin durch diese Amtsstelle erarbeitet werden.

Art. 35 BauG der ehemaligen Gemeinde St. Antönien befasst sich mit den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000, im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti sowie im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis (alle vom 18. Dezember 2015) festgelegten wertvollen Gebäuden und Anlagen. Diese wertvollen Gebäude und Anlagen sind den Kategorien "Geschützt" und "Erhaltenswert" zugeordnet. In Art. 35 Abs. 1 BauG sind die für beide erwähnten Kategorien gemeinsam geltenden Bestimmungen festgehalten. In Art. 35 Abs. 2 BauG respektive in Art. 35 Abs. 3 BauG sind zusätzlich spezifische Bestimmungen zu den geschützten respektive erhaltenswerten Gebäuden enthalten. Die für die wertvollen Gebäude und Anlagen gemeinsam geltenden Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 BauG erweisen sich dabei als nicht genügend mit den in Art. 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauG für die vorerwähnten beiden Kategorien formulierten spezifischen Bestimmungen abgestimmt. Insbesondere kann nach Art. 35 Abs. 1 BauG der Abbruch und Neubau von wertvollen Gebäuden und Anlagen bewilligt werden, wenn ein Bauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie die bestehenden Gebäude oder Anlagen. Dagegen werden in Art. 35 Abs. 2 BauG Abbrüche und Auskernungen in Bezug auf geschützte Gebäude grundsätzlich ausgeschlossen, wobei Bauvorhaben durch die Denkmalpflege zu begleiten sind. Nach Art. 35 Abs. 3 BauG dürfen auch erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden, wobei Bauvorhaben durch die Bauberatung zu begleiten sind. Die Regierung hält auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen fest, dass die Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 BauG in Bezug auf Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Gebäuden nur soweit anwendbar sind, als Art. 35 Abs. 2 BauG respektive Art. 35 Abs. 3 BauG ihre Anwendbarkeit nicht ausschliesst.

### **3.7 Art. 73 BauG "Allgemeines"**

Art. 73 Abs. 2 BauG sieht vor, dass der Gemeindevorstand Gestaltungsrichtlinien erlassen kann. Dies wird sehr begrüsst und der Gemeinde entsprechend empfohlen, diese Richtlinien möglichst rasch zu erarbeiten und zu erlassen.



### **3.8 Art. 75 BauG "Dachaufbauten"**

Art. 75 Abs. 1 BauG sieht vor, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte höchstens auf einem Drittel der Trauflänge gestattet sind. Der Gemeinde steht somit ein Ermessensspielraum zu, der im Interesse des Ortsbildschutzes auch genutzt werden muss. Aufgrund der bestehenden ortstypischen Dachformen ist grundsätzlich ein zurückhaltender Umgang mit dem Mass der zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte angezeigt. Insbesondere in der Dorf- und Dorferweiterungszone wäre das zulässige Maximum wohl zu hoch. Zudem sollte bei den für das Ortsbild bedeutenden Gebäuden bei jedem einzelnen Baugesuch seitens der Baubewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Bauberatung und der Bauherrschaft geprüft werden, welche konkreten Massnahmen der verantwortungsvolle Umgang mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten erforderlich macht. Der Gemeinde wird entsprechend empfohlen, Art. 75 Abs. 1 BauG in diesem Sinne anzupassen respektive zu ergänzen.

### **3.9 Art. 78 BauG "Solaranlagen"**

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung bedürfen (vgl. Art. 18a Abs. 3 RPG). Zu den Kulturdenkmälern von nationaler Bedeutung gehören unter anderem auch die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A bezeichneten Siedlungsbereiche von nationaler Bedeutung. Das am nordöstlichen Rand des Ortszentrums von Luzern gelegene kleine Teilgebiet (Teilbereich der Parzelle Nr. 767 sowie Parzellen Nm. 1205 und 1206) betrifft Flächen, für welche das Erhaltungsziel A gilt. Es ist indes im rechtskräftigen Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:2000 Luzern vom 16. Juni 2006 nicht dem generell geschützten Siedlungsbereich (Ortsbildschutz) zugewiesen. Dennoch bedürfen Solaranlagen auf den vorerwähnten Grundstücken einer Baubewilligung.

### **3.10 Art. 84 BauG "Antennen"**

Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde wird Art. 84 Abs. 3 BauG mit der Präzisierung genehmigt, dass die im Absatz 3 geforderte "Beschränkung auf das Notwendigste" sowie "Optimierung in Standort und Ausstattung" sich nicht auf die Leistung von Mobilfunkanlagen, sondern auf die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Mobilfunkanlagen als solche beziehen.

Im Übrigen gibt das am 13. April 2018 von der Gemeinde Luzern beschlossene BauG zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

## H.

### **Zonenplan 1:1000 Ascharina**

Der Zonenplan 1:1000 Ascharina vom 13. April 2018 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## I.

### **Zonenplan Luzern, Legende und Zonenplan St. Antönien, Legende**

#### **Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ascharina**

#### **Genereller Gestaltungsplan Luzern, Legende und Genereller Gestaltungsplan St. Antönien, Legende**

#### **Genereller Erschliessungsplan Luzern, Legende und Genereller Erschliessungsplan St. Antönien, Legende**

Mit Brief vom 11. Januar 2019 wurde die Gemeinde Luzern über einige formelle Mängel in den erwähnten Plänen informiert, welche einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Der Gemeindevorstand Luzern stimmte am 25. Januar 2019 der Behebung der formellen Mängel in den vorgenannten Nutzungsplänen zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in diesen Plänen vorzunehmen.

## J.

### **Teilrevision Baugesetz (Art. 40<sup>bis</sup> und 42)**

Mit Schreiben vom 30. Januar 2019 beantragt der Gemeindevorstand, die Teilrevision des BauG "Gewerbezone Sandlöser" vom 22. Juni 2018 nicht zu genehmigen, da



der Regelungsbedarf bereits durch das neue BauG vom 13. April 2018 abgedeckt ist. Diesem Antrag kann stattgegeben werden.

#### **K.**

##### **Zonenplan 1:2000 Sandlöser**

Der Zonenplan 1:2000 Sandlöser vom 22. Juni 2018 kann mit Ausnahme einer rund 42 m<sup>2</sup> grossen Fläche, welche laut Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur" vom 11. September 2018 der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugewiesen wurde, ohne weiteres genehmigt werden. Betreffend die genannte Fläche von 42 m<sup>2</sup> wird stattdessen der Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur" vom 11. September 2018 genehmigt (vgl. die Ausführungen unter Abschnitt P nachstehend).

#### **L.**

##### **Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur"**

Aufgrund einer Bereinigung der amtlichen Vermessung hat es sich ergeben, dass die Gemeinde Luzern am 11. September 2018 auf der einen Seite einen geringfügigen Teil der Gewerbezone "Sandlöser" mit einer Fläche von rund 42 m<sup>2</sup> neu der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugewiesen hat. Auf der anderen Seite konnte aus denselben Gründen eine Fläche von 14 m<sup>2</sup> aus der Zone "Übriges Gemeindegebiet" in die Gewerbezone "Sandlöser" überführt werden. Diese Zonenänderungen bilden Inhalt des Zonenplans 1:500 Sandlöser "Korrektur". Sie sind in Bezug auf die Gewährleistung der einzuhaltenden Grundsätze sowie Anforderungen der Richtplanung und in Bezug auf die Vorgaben der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung mitberücksichtigt worden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Von dem am 18. Dezember 2015 von der früheren Gemeinde St. Antönien beschlossenen **Baugesetz** werden Art. 4 (Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit), Art. 30 (Zone für Solaranlagen) und Art. 35 (Wertvolle Gebäude und Anlagen) genehmigt. Im Übrigen wird das am 18. Dezember 2015 von der früheren Gemeinde St. Antönien beschlossene Baugesetz nicht genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti** vom 18. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
  - a) Die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 4004 (Gebiet "Überwasser") wird mit der Auflage genehmigt, dass künftige Überbauungen oder Nutzungen vom Bauberater der Gemeinde zu begleiten sind.
  - b) Die Naturschutzzone im Bereich der Holzbodenbrücke wird, soweit sie den Raum der neuen Brücke betrifft, nicht genehmigt. Stattdessen wird der Raum der alten (abzubrechenden) Brücke der Naturschutzzone zugewiesen.
  - c) Die für die Parkierungszonen festgelegte ES III wird mangels Notwendigkeit nicht genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:2000 "Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis"** vom 18. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
  - a) Die Genehmigung der (altrechtlichen) Erhaltungszone "Partnunstafel" erfolgt mit dem Hinweis, dass aufgrund eines neuen Bundesgerichtsurteils zu einer Baubewilligung in einer Erhaltungszone der Gemeinde Arosa Bauvorhaben in den Bündner Erhaltungszone einer BAB-Bewilligung des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) bedürfen und dass vollständige Zweckänderungen von reinen Stallbauten zu Wohnzwecken zumindest wegen der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht mehr bewilligungsfähig sind. Un-



ter diesen Umständen drängt es sich auf, dass die Gemeinde Luzern bei Gelegenheit eine grundlegende Überprüfung ihrer Erhaltungszonen samt dem entsprechenden Baugesetzesartikel vornimmt.

- b) Die Erhaltungszone "Chüaschärma" wird nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- c) Die Erhaltungszone "Ronegga" wird nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- d) Die Gewässerraumzone auf der Parzelle Nr. 4036 wird nicht genehmigt. Nicht genehmigt wird ferner die Gewässerraumzone auf den Parzellen Nm. 4048 und 4216, soweit sich diese Gewässerraumzone mit der Gewerbezone respektive Lagerzone auf diesen zwei Parzellen überlappt. Gleichzeitig wird die Gemeinde angewiesen, auf der orographisch rechten Seite des Schanielabachs eine entsprechend umfangreichere Gewässerraumzone auszuscheiden.
- e) Die für die Materialablagerungszone festgelegte ES III wird mangels Notwendigkeit nicht genehmigt.

**4. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 vom 18. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung und folgenden Hinweisen genehmigt:**

- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Naturschutz- und Trockenstandortszonen im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die fusionierte Gemeinde Luzern aufgrund neuer Inventargrundlagen zu überprüfen sein werden.
- b) Die Naturschutzzone im Gebiet "Wiher" wird nicht genehmigt, soweit sie den Fröschweg sowie die östlich an den Fröschweg angrenzenden Flächen betrifft.

- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die fusionierte Gemeinde Luzein zu überprüfen sein werden.
  - d) Die Zone für Solaranlagen wird mit dem Hinweis genehmigt, dass der Regierungsbeschluss Nr. 712 vom 13. August 2013 mit den darin enthaltenen Auflagen zu dieser Zone in unveränderter Form in Rechtskraft bleibt.
  - e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Festlegungen betreffend geschützte und/oder erhaltenswerte Gebäude im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die fusionierte Gemeinde Luzein gestützt auf aktuellere Grundlagen zu überprüfen sein werden.
  - f) Die Gemeinde wird angewiesen, bei Baubewilligungen für Gebäudeeingriffe in geschützte oder erhaltenswerte Gebäude in Absprache mit der Bauberaterung eine schrittweise Ergänzung der Gebäudeinventarisierung vorzunehmen.
5. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 St. Antönien Platz / Rütli** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagariis**, beide vom 18. Dezember 2015, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Festlegungen betreffend geschützte und/oder erhaltenswerte Gebäude im Rahmen der Zusammenführung der Nutzungspläne für die fusionierte Gemeinde Luzein gestützt auf aktuellere Grundlagen zu überprüfen sein werden.
  - b) Die Gemeinde wird angewiesen, bei Baubewilligungen für Gebäudeeingriffe in geschützte oder erhaltenswerte Gebäude in Absprache mit der Bauberaterung eine schrittweise Ergänzung der Gebäudeinventarisierung vorzunehmen.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr St. Antönien Platz / Rütli**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Ascharina / Partnunstafel**



**/ Chüaschärma / Ronegga sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr**, alle vom 18. Dezember 2015, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen und Anliegen sowie mit folgendem Auftrag an das Tiefbauamt genehmigt:

- a) Für die Parkieranlagen im Gebiet "Ägertji", im Gebiet westlich des Vordersässes und im Gebiet "Matta" bleibt der Regierungsbeschluss Nr. 168 vom 26. Februar 2013 massgebend.
- b) Für die Parkieranlage im Gebiet "Litzistafel / Sunnistafel" bleibt der Regierungsbeschluss Nr. 111 vom 15. Februar 2010 massgebend.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege den Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr mit der direkten Wegverbindung vom Alpbach zum Vordersäss sowie mit den Zugängen ab der Partnunerstrasse bis nordöstlich des Untersässes sowie bis zur Garstett zu ergänzen.
- d) Die Gemeinde wird ersucht, die Differenzen in Bezug auf vier Wanderwegstücke in den Gebieten "Gruoben", "Sulz" und "Platz – Aschüel" mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen.
- e) Das Tiefbauamt wird beauftragt, das kantonale Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs in Bezug auf die Wanderwegverbindung "Chrüz" – "Wanna" – "Gruoba" anzupassen.

7. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung St. Antönien Platz / Rütli**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung**, alle vom 18. Dezember 2015, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Legendenfelder "Trafostation", "Verteilkabine" und "Elektrische Hauptleitung für Solaranlagen (erdverlegt)" werden in den Generellen Erschliessungsplänen von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
  - b) Im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung wird statt der im Gebiet "Miesbrunna" geplanten Hydrantenleitung eine Wasserleitung entsprechend der BAB-Bewilligung 2017-1160 genehmigt.
  - c) Im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung werden die im Gebiet "Miesbrunna" festgelegte gefasste Quelle (geplant) sowie die am selben Ort festgelegte Brunnenstube geplant als bestehende gefasste Quelle respektive als bestehende Brunnenstube genehmigt.
  - d) Das im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung im Gebiet "Miesboden" festgelegte geplante Reservoir wird, weil es nicht benötigt wird, nicht genehmigt.
8. Das am 13. April 2018 von der Gemeinde Luzern beschlossene **Baugesetz (BauG)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Feststellungen, Anliegen, Empfehlungen, Hinweisen und Präzisierungen genehmigt:
- a) In Art. 14 BauG "Zonenschema" wird bei der Wohnzone 3 die ES II durch die ES III ersetzt.
  - b) In Art. 52 BauG "Land- und Forstwirtschaftswege" wird in Abs. 2 zwischen dem Wort "Waldgesetzgebung" und dem Wort "sowie" die Wortfolge "respektive nach den Vorschriften der Meliorationsgesetzgebung" eingefügt.
  - c) Die Gemeinde wird ersucht, von der Bauberatung in der Dorfkern- und Dorfzone grosszügig Gebrauch zu machen und die Einführung einer Bauberatungspflicht zu prüfen.



- d) Die Gemeinde wird ersucht, die Bestimmungen zu den Dorf- und Dorferweiterungszonen bezüglich Architektur und Gestaltung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.
- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben in den Erhaltungszonen einer BAB-Bewilligung des ARE bedürfen. Gleichzeitig wird der Gemeinde empfohlen, ihre Erhaltungszonen mitsamt Art. 28 BauG zu überprüfen.
- f) Es wird festgehalten, dass für die Zone für Solaranlagen der Art. 30 des BauG der vormaligen Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 genehmigt wird.
- g) Art. 37 BauG (Grüngutzwischenlagerzone) bildet nicht Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses.
- h) Die folgenden baugesetzlichen Bestimmungen werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen:
  - In Art. 40 BauG "Festlegungen":
    - Unter lit. a): Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz)
      - Art. 41 BauG
    - Unter lit. b): Geschützte Bauten und Anlagen – Art. 43 BauG
    - Unter lit. b): Erhaltenswerte Bauten und Anlagen – Art. 44 BauG
  - Art. 41 BauG "Generell geschützte Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz)"
  - Art. 43 BauG "Geschützte Bauten und Anlagen"
  - Art. 44 BauG "Erhaltenswerte Bauten und Anlagen"
- i) Es wird festgehalten, dass in Bezug auf die in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der früheren Gemeinde Luzein festgelegten generell geschützten Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz) sowie generell geschützten Einzelbauten nach wie vor die Bestimmungen von Art. 43 und Art. 73 KRG gelten.

- j) Es wird festgehalten, dass in Bezug auf die in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der früheren Gemeinde Luzein festgelegten erhaltenswerten Baugruppen nach wie vor die Bestimmungen von Art. 53 des BauG der früheren Gemeinde Luzein vom 16. Juni 2006 gelten, welche nach wie vor in Rechtskraft bleiben.
- k) Hinsichtlich der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 sowie hinsichtlich der in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 St. Antönien Platz / Rüti und Ascharina / Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris, alle vom 18. Dezember 2015, festgelegten geschützten sowie erhaltenswerten Gebäuden wird Art. 35 des BauG der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 genehmigt.
- l) Die Verweise im Generellen Gestaltungsplan Luzein "Legende" und im Generellen Gestaltungsplan St. Antönien "Legende" werden entsprechend den unter lit. i, j und k vorstehend festgehaltenen Festlegungen direkt angepasst (vgl. nachstehende Ziffern 12 und 13 des vorliegenden Regierungsbeschlusses).
- m) Die Gemeinde wird ersucht, die Gestaltungsrichtlinien gestützt auf Art. 73 Abs. 3 BauG möglichst rasch zu erarbeiten und zu erlassen.
- n) Der Gemeinde wird empfohlen, die Bestimmung über Dachaufbauten (Art. 75 BauG) zu ergänzen und zu präzisieren.
- o) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass allfällige Solaranlagen auf dem Bauzonenteil der Parzelle Nr. 767 sowie auf den Parzellen Nm. 1205 und 1206 einer Baubewilligung bedürfen.
- p) Art. 84 Abs. 3 BauG ("Antennen") wird entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde mit der Präzisierung genehmigt, dass die im Absatz 3 geforderte "Beschränkung auf das Notwendigste" sowie "Optimierung in Standort und Ausstattung" sich nicht auf die Leistung von Mobilfunkanlagen, sondern auf die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Mobil-



funkanlagen als solche beziehen.

9. Der **Zonenplan 1:1000 Ascharina** vom 13. April 2018 wird genehmigt.
10. Der **Zonenplan Luzein, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
  - a) Für die Wohnzone 1 und für die Wohnzone 2 werden in der Planlegende statt einer ES III eine ES II festgelegt.
  - b) Die Planlegende wird mit einer Zeile zur Hotelzone ergänzt.
  - c) Die Planlegende wird mit einer Zeile zur Waldabstandslinie ergänzt.
11. Der **Zonenplan St. Antönien, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
  - Bei der Zone für Solaranlagen wird der Verweis auf Art. 34 BauG in einen Verweis auf Art. 30 BauG der früheren Gemeinde St. Antönien vom 18. Dezember 2015 korrigiert.
12. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ascharina** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
  - Beim Bereich mit Nutzungsbeschränkungen wird in der Planlegende der Verweis auf Art. 39 BauG korrigiert.
13. Der **Generelle Gestaltungsplan Luzein, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:

- a) In der Legendenzeile "Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz)" wird der Verweis auf Art. 43 / 73 KRG korrigiert.
  - b) In der Legendenzeile "Erhaltenswerte Baugruppe" wird der Verweis auf Art. 53 des BauG der früheren Gemeinde Luzein vom 16. Juni 2006 korrigiert.
  - c) In der Legendenzeile "Geschützte Bauten und Anlagen" wird der Verweis auf Art. 43 / 73 KRG korrigiert.
14. Der **Generelle Gestaltungsplan St. Antönien, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In den Legendenzeilen "Geschütztes Gebäude" und "Erhaltenswertes Gebäude" werden die Verweise auf Art. 35 BauG korrigiert.
15. Der **Generelle Erschliessungsplan Luzein, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das Legendenfeld "Trafostation" samt zugehöriger Legendenbeschriftung wird von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
  - b) Das Legendenfeld "Verteilkabine" samt zugehöriger Legendenbeschriftung wird von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
16. Der **Generelle Erschliessungsplan St. Antönien, Legende** vom 13. April 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgender Anweisung genehmigt:



- a) Das Legendenfeld "Elektrische Hauptleitung für Solaranlagen (erdverlegt)" samt zugehöriger Legendenbeschriftung wird von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
  - b) Das Legendenfeld "Trafostation" samt zugehöriger Legendenbeschriftung wird von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
  - c) Das Legendenfeld "Verteilkabine" samt zugehöriger Legendenbeschriftung wird von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
17. Die am 22. Juni 2018 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 40<sup>bis</sup> und 42) wird entsprechend dem Antrag der Gemeinde Luzein nicht genehmigt.
18. Der **Zonenplan 1:2000 Sandlöser** vom 22. Juni 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme derjenigen Flächen, welche laut Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur" vom 11. September 2018 der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugewiesen wurden, genehmigt.
19. Der **Zonenplan 1:500 Sandlöser "Korrektur"** vom 11. September 2018 wird genehmigt.
20. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
21. Der Gemeindevorstand Luzein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 18. Dezember 2015, vom 13. April 2018 und vom 22. Juni 2018 sowie des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 11. September 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen, Auflagen, Festlegungen und Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) beim





[REDACTED]



Namens der Regierung  
Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin