



Sitzung vom

9. November 2021

Mitgeteilt den

10. November 2021

Protokoll Nr.

955/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. März 2021 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Litzirüti
- Zonenplan 1:1000 Überwasser

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 16. April 2021 samt Anhängen gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Parzellenliste "Einzonungen – Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung"
- Vereinbarung zur vertraglichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen nach Art. 19b des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)
- Gutachten "Ermittlung der Wertdifferenz für die Bestimmung der Mehrwertabgabe Parz. Nr. 3238" des Amtes für Immobilienbewertung vom 19. März 2021
- Entwurf der Veranlagungsverfügung "Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile nach Art. 19i ff. KRG"
- Entwurf der Grundbuchanmeldung (für Überbauungspflicht bei Einzonungen)
- Entwurf der Grundbuchanmeldung (für befristete Ein-, Um- oder Aufzonungen)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. Januar 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. März 2021 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 19. März 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. April 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet ein flächengleicher Austausch von Bauzone und Nichtbauzone. Konkret handelt es sich um eine Fläche von ca. 730 m², welche einerseits auf der Parzelle Nr. 3238 im Gebiet "Litzirüti" von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone eingezont wird (vgl. Zonenplan 1:1000 Litzirüti). Andererseits wird eine gleich grosse Fläche auf der Parzelle Nr. 4247 im Gebiet "Überwasser" von der Wohnzone 2 in die Landwirtschaftszone ausgezont (vgl. Zonenplan 1:1000 Überwasser).

Grund für die projektbezogene Einzonung im Gebiet "Litzirüti" bildet ein Totalschaden des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 3174 im Gebiet "Hof" durch einen Lawinenniedergang im Winter 2018/2019. Der Wiederaufbau des zerstörten Wohnhauses am angestammten Ort ist wegen der hier vorliegenden Gefahrenzone 1 nicht zulässig. Demgegenüber kann durch die geplante Einzonung an einem alternativen Standort – nahe des landwirtschaftlichen Betriebszentrums auf Parzelle Nr. 3577 – ein neues Wohnhaus erstellt werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem Regionalen Richtplan Prättigau / Davos (RRIP) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend. Es kann jedoch bereits an dieser Stelle vorweggenommen werden, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Litzirüti

Zonenplan 1:1000 Überwasser

1. Bedarf

Bei Neueinzonungen sind nebst den grundlegenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung die Anforderungen von Art. 15 und Art. 15a RPG zu erfüllen. Eine wichtige Voraussetzung bildet dabei der Bedarf. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren selbst im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine projektbezogene Einzonung. Das sich im Eigentum der [REDACTED] befindliche Wohnhaus im Gebiet "Hof", welches als zukünftiges Betriebsleiterwohnhaus für die potentielle Betriebsnachfolgerin vorgesehen war, erlitt im Winter 2018/2019 durch einen Lawinenniedergang einen Totalschaden. Aufgrund dessen Lage in der Gefahrenzone 1 darf das Wohnhaus am ursprünglichen Standort nicht mehr aufgebaut werden. Am nahegelegenen Stall entstand im Übrigen gemäss Gebäudeversicherung Graubünden ebenfalls ein Totalschaden.

Die [REDACTED] betreibt ein landwirtschaftliches Gewerbe im Gebiet "Rüti" in St. Antönien. Das Betriebszentrum befindet sich auf der Parzelle Nr. 3577. Eine Baubewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG in Verbindung mit Art. 16a und 16a^{bis} RPG sowie Art. 34 und 34b RPV für einen Wohnhausneubau ist zurzeit nicht möglich, da aufgrund des Alters des Betriebsleiters sowie der zurzeit noch fehlenden Nachfolgeregelung die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs nicht sichergestellt ist.

Damit der landwirtschaftliche Betrieb optimal weitergeführt werden kann und längerfristig existenzfähig bleibt, ist ein Wohnhaus in der Nähe des Betriebszentrums unabdingbar. Die Standortevaluation im PMB (vgl. Kap. 2.6) zeigt, dass in vertretbarer Distanz zum Betriebszentrum keine Bauzonenreserven bestehen, welche die Errichtung einer entsprechenden Ersatzbaute zulassen würden. Weiter kann mit der vorgesehenen Umzonung eines Teils der Wohnzone 2 im Gebiet "Überwasser" die geplante Einzonung im Gebiet "Litzirüti" flächengleich kompensiert werden. Mittels dieser Massnahme kann der [REDACTED] die Weiterführung ihres Betriebs ermöglicht werden.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Bedarf für die vorliegende projektbezogene Einzonung gegeben ist.

2. Siedlungsgebiet

Gemäss einem im Kapitel 5.2.1 KRIP festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S), jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Diese Schwelle für die Bejahung einer Richtplanpflicht ist vorliegend nicht erreicht, da lediglich Siedlungsgebiet im Umfang von ca. 730 m² verlagert wird.

Im Rahmen zukünftiger Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Verlagerung des Siedlungsgebietes einhergehen, ist die entsprechende Fläche jedoch zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat deshalb vor weiteren Planungen, beim ARE in Erfahrung zu bringen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

3. Baulandmobilisierung / Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Diese KRG-Teilrevision umfasst unter anderem neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG). Einzonungen unterliegen demnach grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b ff. KRG.

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen hat die Gemeinde Luzein vorliegend mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung im Sinne von Art. 19b KRG abgeschlossen, wonach die einzuzonende Fläche auf Parzelle Nr. 3238 innert einer Frist von fünf Jahren ab rechtskräftiger Einzonung überbaut werden muss. Bei nicht fristgemässer Erfüllung der Überbauungspflicht steht der Gemeinde gemäss Vereinbarung ein unentgeltliches und bedingungsloses öffentlich-rechtliches Kaufrecht an der Einzonungsfläche zu.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass es sich im vorliegenden Fall um eine projektbezogene Einzonung handelt. Dabei wurde die Zonenabgrenzung speziell auf ein landwirtschaftliches Gebäude mit Stöckli, Verarbeitungsräumen und Einstellgarage für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgerichtet. Demgegenüber könnte ein normales, nicht auf die Landwirtschaft ausgerichtetes Einfamilienhaus – aufgrund des kleineren Volumens – näher an der Strasse errichtet werden. Dies würde eine kompaktere Zonenabgrenzung ermöglichen, was aus raumplanerischer Sicht zu bevorzugen wäre. Im Übrigen wäre eine Einzonung am besagten Ort für ein anderes als das vorliegende spezifische Bauprojekt der [REDACTED] raumplanerisch kaum begründbar, da in St. Antönien genügend unbebaute und sich teilweise im Gemeindeeigentum befindliche Bauzonenflächen vorhanden sind.

Angesichts der projektspezifischen Ausgestaltung der Zonenabgrenzung sowie des mangelnden allgemeinen Bauzonenbedarfs erweist sich das vertraglich vereinbarte

Kaufrecht der Gemeinde bei Nichtüberbauung innert fünf Jahren als nicht zweckmässig. Vielmehr ist es angezeigt, dass die auf der Parzelle Nr. 3238 eingezonte Dorfzonenfläche in diesfalls wieder in die Landwirtschaftszone zurückfällt. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Genehmigung der von der Gemeinde Luzein am 5. März 2021 beschlossenen Zonenpläne 1:1000 Litzirüti und 1:1000 Überwasser an die Bedingung zu knüpfen, dass die Überbauung der neuen Dorfzone auf der Parzelle Nr. 3238 innerhalb einer Frist von fünf Jahren seit Rechtskraft der Planung zu vollenden ist. Wird die Frist nicht eingehalten, fällt die Einzonung im Gebiet "Litzirüti" sowie die Auszonung im Gebiet "Überwasser" entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben Rückerstattungen allfällig geleisteter Mehrwertzahlungen (Art. 19u KRG). Diese Bedingung ergeht in Analogie zur Regelung nach Art. 19h KRG, wonach projektbezogene Einzonungen zwecks Baulandmobilisierung befristet erfolgen können. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Bedingung der zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer abgeschlossenen Vereinbarung vorgeht.

Im Rahmen einer vom ARE durchgeführten Anhörung haben sich sowohl die Gemeinde Luzein als auch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 3238 mit der vorstehenden in Aussicht gestellten Bedingung einverstanden erklärt (vgl. Schreiben ans ARE vom 31. August 2021).

Das ARE wird von der Regierung beauftragt, den Zonenplan 1:1000 Litzirüti und den Zonenplan 1:1000 Überwasser mit dem Wortlaut der vorstehend festgehaltenen Bedingung zu kennzeichnen.

Die Regierung hält abschliessend fest, dass mit den getroffenen Massnahmen der Verfügbarkeitsnachweis in ausreichendem Umfang erbracht worden ist.

4. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile / Mehrwertabgabe

Das vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossene und am 1. April 2019 in Kraft getretene KRG enthält zudem auch Bestimmungen über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG). Demnach unterliegen Einzonungen im Allgemeinen einer Mehrwertabgabe. Gemäss dem Gutachten des Am-

tes für Immobilienbewertung vom 19. März 2021 erweist sich die vorliegend zur Debatte stehende Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 3238 in die Dorfzone als mehrwertabgabepflichtig (vgl. Art. 19i Abs. 1 KRG). Die gestützt auf dieses Gutachten zu bezahlende Abgabe wird im vorliegenden Fall bei Überbauung des genannten Grundstückteils fällig (Art. 19n Abs. 1 KRG). Dabei müssen 75 Prozent des Ertrags der Mehrwertabgabe dem kantonalen Mehrwertabgabefonds zugeführt werden (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über die Überbauung des Grundstücks Parzelle Nr. 3238 zu orientieren, damit der entsprechende Kantonsanteil in Rechnung gestellt werden kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO). Im Übrigen wird die Einzonung auf der Parzelle Nr. 3238 unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird. Ferner wird der vorliegende Genehmigungsbeschluss mit weiteren Anweisungen an die Gemeinde betreffend die fällig werdende Mehrwertabgabe verbunden.

5. Verkehrstechnische Erschliessung an die Kantonsstrasse

Die heutige Zufahrt zur Bewirtschaftung der Parzelle Nr. 3238 erfolgt über eine Kantonsstrasse, unmittelbar neben der Bauzonenerschliessung des Doppel Einfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 3239 und 3240. Die verkehrstechnische Erschliessung des neu geplanten Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 3238 hat grundsätzlich und wenn immer möglich über eine konzentrierte gemeinsame Zufahrt mit der angrenzenden Liegenschaft Nr. 3239 zu erfolgen (vgl. Art. 51 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100).

Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde Luzern die Möglichkeit gegeben, sich zur Aufnahme einer entsprechenden Auflage zu äussern (vgl. Schreiben an die Gemeinde vom 30. August 2021). Darin wurde die Gemeinde Luzern ersucht, die betroffenen Eigentümer der Parzelle Nr. 3238 zur Stellungnahme einzuladen. Mit Schreiben vom 31. August 2021 an das ARE führt die Gemeinde aus, dass eine gemeinsame Verkehrserschliessung respektive eine gemeinsame Abzweigung mit der benachbarten Parzelle Nr. 3239 einen unverhältnismässig aufwendigen Eingriff in das Terrain bedeuten würde, welcher den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zudem teuer zu stehen kommen würde. Eine solche Anforderung sei nicht im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, weil dadurch die Eingriffsfläche in das natürlich gewachsene Terrain vergrössert werden würde. Das

bestehende Terrain sei für einen solchen technischen Eingriff nicht geeignet (Böschung). Die Gemeinde Luzern argumentiert weiter damit, dass es sich bei der besagten Kantonsstrasse um eine Strasse mit sehr geringem Verkehrsaufkommen handle. Das durchschnittlich tägliche Verkehrsaufkommen auf der Gafierstrasse betrage lediglich ca. 95 Fahrten (Tag und Nacht). Rund 400 Meter weiter östlich ende die Kantonsstrasse. Des Weiteren sei der Standort für die Verkehrsteilnehmenden übersichtlich und die Verzweigung von weitem erkennbar. Bereits heute bestehe am besagten Standort eine Zufahrt zur Parzelle. Zusammenfassend beantragt die Gemeinde Luzern der Regierung, von der Festlegung einer solchen Auflage abzusehen.

Im Grundsatz sind die Aussagen der Gemeinde zwar durchaus nachvollziehbar. Nach Art. 51 Abs. 1 StrG soll ein Anschluss an die Kantonsstrasse jedoch ein möglichst grosses Gebiet erschliessen. Insbesondere sind nebeneinanderliegende Zufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vereinen, was hier möglich erscheint. Eine abschliessende Beurteilung der geplanten Zufahrt ist allerdings aufgrund der Projektunterlagen zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Gemeinde wird empfohlen, die Erschliessungsfrage möglichst frühzeitig mit dem Tiefbauamt zu besprechen. Gegebenenfalls ist im Rahmen der anstehenden Totalrevision der Ortsplanung die Zonenabgrenzung im Bereich der Zufahrt anzupassen.

Im Übrigen ergeben der Zonenplan 1:1000 Litzirüti und der Zonenplan 1:1000 Überwasser, beide vom 5. März 2021 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz (BauG)

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h) und über

den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen BauG in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden; MBauG). Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen BauG vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 14 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen insbesondere der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt die Gemeinde Luzern mutmasslich über richtig dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende flächengleiche Ein- und Auszonung in den Gebieten "Litzirüti" und "Überwasser" die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung respektive allfälliger Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des BauG und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinn hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Luzein wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Litzirüti** und der **Zonenplan 1:1000 Überwasser**, beide vom 5. März 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Anweisungen sowie mit folgenden Hinweisen und folgender Empfehlung genehmigt:

1.1. Feststellung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die projektbezogene Einzonung auf der Parzelle Nr. 3238 wird an die Bedingung geknüpft, dass die Überbauung innerhalb einer Frist von fünf Jahren seit Rechtskraft der Planung vollendet wird (Art. 19h KRG analog). Wird die Frist nicht eingehalten, fällt die Einzonung im Gebiet "Litzirüti" sowie die Auszonung im Gebiet "Überwasser" entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19u KRG. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorstehende Bedingung der zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer abgeschlossenen Vereinbarung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen nach Art. 19b KRG vorgeht. Die Verfügbarkeit ist somit sichergestellt.

1.2. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

1.2.1. Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 730 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 3238 in die Dorfzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

1.2.2. Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 1.2.1 vorstehend erwähnte Einzonung gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung und nach vorgängiger Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu veranlagern. Die Veranlagungsverfügung ist gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

1.2.3. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.2.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.2.2 vorstehend effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

1.2.4. Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

1.2.5. Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.2.2 vorstehend veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn für das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung, vgl. Ziffer 1.2.4 vorstehend) eine Baubewilligung erteilt wird.

1.2.6. Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (Baubewilligung mit Rechnungstellung zum Zeitpunkt der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 Prozent) einfordern kann.

1.3. Verkehrstechnische Erschliessung

Der Gemeinde wird empfohlen, sich bezüglich der verkehrstechnischen Erschliessung der Parzelle Nr. 3238 möglichst frühzeitig mit dem Tiefbauamt in Verbindung zu setzen.

2. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebietes einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche der Gemeinde Luzein hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
3. Der Gemeindevorstand Luzein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (vgl. Ziffer 1 vorstehend) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. März 2021 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin