

Kanton Graubünden
Gemeinde Luzein



Teilrevision Ortsplanung
Umzonung St. Antönien

Planungs- und
Mitwirkungsbericht
Genehmigung

Impressum

Projekt
Teilrevision Ortsplanung, Umzonung St. Antönien
Projektnummer: S2020-337

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Luzein

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum:
16. April 2021

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
[REDACTED]

z:\4_luzein\s2020-
337_optr_umzonung_st_antoenien\01_rap\05_bericht\01_pmb\20210416_bericht_genehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag / Organisation	5
2.	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht, Grundlagen	5
2.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	5
2.1.1	Planungsgrundsätze	5
2.2	Raumkonzept Graubünden	6
2.3	Kantonaler Richtplan	6
2.4	Regionales Raumkonzept Prättigau-Davos	8
2.5	Regionaler Richtplan Region Prättigau	8
2.6	Standortevaluation	9
2.7	Landwirtschaftliche Nutzfläche	11
2.8	Wald	11
2.9	Natur- und Landschaftsschutz	11
2.10	Gefahrenzonen	11
2.11	Gewässerraum	11
3.	Projekt	11
4.	Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe	14
4.1	Mobilisierungsmassnahmen	14
4.2	Abgeltung für Planungsbedingte Mehrwerte	14
5.	Revision Nutzungsplanung	15
5.1	Teilrevision der Nutzungsplanung - Zonenplan	15
6.	Planungsablauf / Verfahren	18
6.1	Vorabklärungen	18
6.2	Entwurf Nutzungsplanung Teilrevision	18
6.3	Vorprüfung	18
6.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	18
6.5	Genehmigung	18

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Wohnhaus St. Antönien-Hof wurde im Winter 2018/2019 durch einen Lawinnenniedergang sehr stark beschädigt. Der Totalschaden des Hauses erfordert dessen Rückbau. Der darunterliegende Stall wird durch die Gebäudeversicherung auch als Totalschaden eingestuft, da dieser bei einem Abbruch des Wohnhauses nicht mehr geschützt ist. Die Auflagen des Amtes für Wald und Naturgefahren sowie der Gemeinde Luzein lassen wegen der Gefahrensituation am bestehenden Standort keinen Wiederaufbau zu.

Der Liegenschaftseigentümer [REDACTED] verfügt im Gebiet Litzirüti über die Parzelle Nr. 3238. Dieses Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Da für den Landwirtschaftsbetrieb noch keine Nachfolge mit abgeschlossener Ausbildung als Landwirt gesichert ist, darf der Ersatzneubau nicht in der Landwirtschaftszone erstellt werden.

Für die Errichtung der Ersatzbauten auf Parzelle Nr. 3238 wird die Umzonung von 730 m² Landwirtschaftszone in Bauzone erforderlich. Diese Umzonung ist jedoch vor dem Hintergrund des kantonalen Richtplans nur mit einer Kompensation von Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (Bauland) in Nichtbauzone möglich. Als Kompensationsfläche dient Parzelle Nr. 4247, welche sich im Eigentum der Gemeinde Luzein befindet.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die flächengleiche Kompensation im Zonenplan festgesetzt.

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht beinhaltet eine Revisionsvorlage. Konkret umfasst die Vorlage Anpassungen an der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Zonenplan) der Gemeinde Luzein.

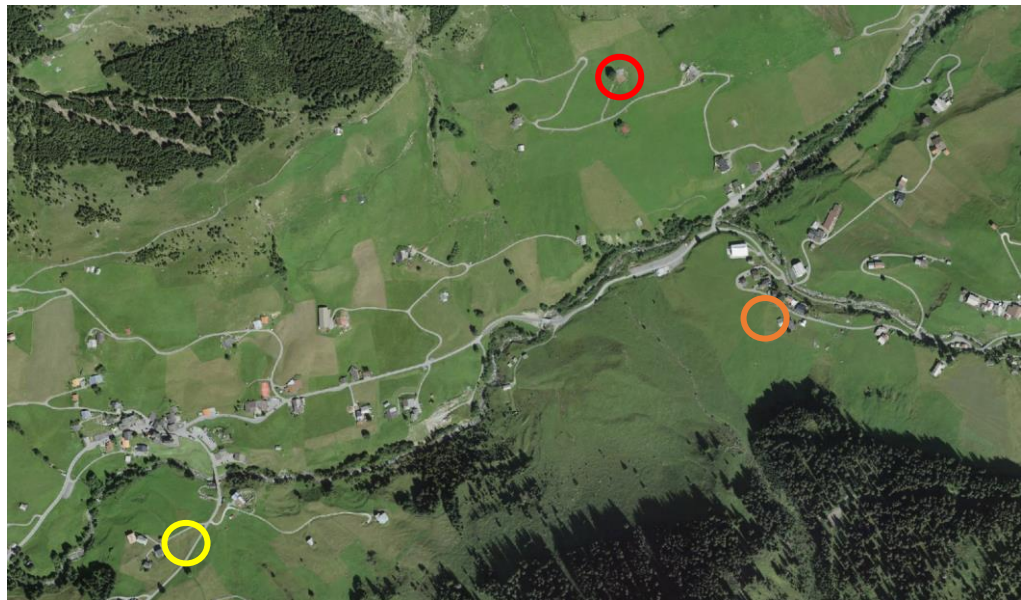


Abbildung 1: Lageplan (ohne Massstab)
(rot: Wohnbaute und Stall «Hof»; orange: Standort Ersatzbaute Litzirüti; gelb: Standort Kompensation)

1.2 Auftrag / Organisation

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

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch [REDACTED]

2. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht, Grundlagen

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Bund, Kanton und Gemeinden richten ihre planerischen Tätigkeiten auf diese aus. Mit der vorliegenden Planung werden die wesentlichen Grundsätze berücksichtigt.

2.1.1 Planungsgrundsätze

Das Raumplanungsgesetz definiert die Planungsgrundsätze bezüglich haushälterischer Bodennutzung und Landschaft. *Jeweils nachfolgend kursiv geschrieben, stehen die Kommentare zum Vorhaben.*

Art. 1 Abs. 1 RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

Durch eine flächengleiche Kompensation wird der Anteil an Wohn-, Misch- und Zentrumszone nicht erhöht. Das vorliegende Projekt kann den Zielsetzungen des RPG nicht in optimaler Weise entsprechen, wird jedoch unter den gegebenen Rahmenbedingungen und Umständen als insgesamt betrachtet beste Variante erachtet (vgl. Kap. 2.6 Standortevaluation).

Art. 3 Abs. 2 RPG:

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben; (lit. a)

Durch eine flächengleiche Kompensation bleibt der Anteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche in summa unverändert. Zudem ist die bisher mit dem ursprünglichen Hof bebaute Fläche auf Parzelle Nr. 3174 nach Abbruch der Gebäude und Urbarmachung wieder landwirtschaftlich nutzbar.

- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen; (lit. b)

Durch die Einzonung von Teilen der Parzelle Nr. 3238 wird die bestehende Bauzone arrondiert. Hierdurch wird einer unerwünschten Zersiedelung entgegengewirkt. Für das geplanten Gebäude werden keine erheblichen Terrainveränderungen vorgenommen. Grundsätzlich wird das natürliche Gelände genutzt.

- See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden; (lit. c)

See- und Flusssufer werden nicht tangiert.

- naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben; (lit. d)
Bei dem Eingriffsraum handelt es sich weder um eine naturnahe Landschaft noch um einen ausgewiesenen Erholungsraum.
- die Wälder ihre Funktionen erfüllen können. (lit. e)
Wälder werden nicht tangiert.

Art. 15 Abs. 4 RPG:

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet; (lit. a)
Zuschnitt und Beschaffenheit der Fläche eignen sich für eine Überbauung. Die erforderliche Erschliessungsinfrastruktur ist bereits vorhanden.
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird; (lit. b)
Es liegt ein konkreter Flächenbedarf vor. Grösse und Zuschnitt der in betrieblich vertretbarer Distanz zum bisherigen Betriebsstandort bzw. zum Hauptökonomiegebäude bestehenden Reserven lassen die Errichtung einer entsprechenden Ersatzbaute (bestehend aus Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung, Stöckli, landwirtschaftlichen Verarbeitungsräumen und Einstellgarage) auf einer bereits der Bauzone zugehörenden Fläche nicht zu.
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird; (lit. c)
Durch die Arrondierung der vorhandenen Bauzone wird die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche nicht zerstückelt, sondern bleibt als zusammenhängende Fläche erhalten.
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; (lit. d)
Die Verfügbarkeit des zur Einzonung vorgesehenen Landes ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die Bauherrschaft auch Eigentümerin der betroffenen Landfläche ist. Aufgrund der projektbezogenen Einzonung werden zusätzlich eigentümerverbindliche Regelungen im Sinne von Art. 19h KRG (befristete Einzonung) getroffen. Die Frist für den Rückfall des eingezonten Landes im Falle einer Nichtüberbauung beträgt 5 Jahre. Eine flächengleiche Kompensation schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenverfügbarkeit.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision stimmen mit den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung überein.

2.2 Raumkonzept Graubünden

Durch die geplante flächengleiche Kompensation sind keine gewichtigen Auswirkungen (keine Vergrößerung der Bauzone, kein Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, keine hohe Umwelt- und Naturbelastung oder Erzeugung grosser Verkehrsströme) zu erwarten. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung steht den definierten Zielsetzungen des Raumkonzeptes nicht entgegen.

2.3 Kantonaler Richtplan

Massgeblich für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind die Inhalte der Kantonalen Richtplanung Teil Siedlung (KRIP-S), welche eine Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene beinhalten.

Gemäss KRIP-S sind Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an raumplanerisch geeigneten Lagen vorzunehmen (vgl. Kap. 5.2.2). *Jeweils nachfolgend kursiv geschrieben, stehen die Kommentare zum Vorhaben.*

Als geeignet gelten Lagen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt (bei ≥ 1 ha).

Die vorgesehene Siedlungserweiterungsfläche ist im regionalen Richtplan nicht als solche festgelegt. Allerdings erreicht sie mit einer Grösse von 730 m² auch nicht die für einen Eintrag vorgesehene Mindestgrösse. Ein Eintrag der Fläche im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet ist somit nicht erforderlich.

- Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen.

Der Totalschaden des Hauses erfordert dessen Rückbau. Der darunterliegende Stall wird durch die Gebäudeversicherung auch als Totalschaden eingestuft. Die Errichtung einer entsprechenden Ersatzbaute ist somit erforderlich. Die entsprechende Ersatzbaute. Die Auflagen des Amtes für Wald und Naturgefahren sowie der Gemeinde Luzern lassen wegen der Gefahrensituation am bestehenden Standort keinen Wiederaufbau zu. Grösse und Zuschnitt der in betrieblich vertretbarer Distanz zum bisherigen Betriebsstandort bzw. zum Hauptökonomiegebäude bestehenden Reserven lassen die Errichtung einer entsprechenden Ersatzbaute (bestehend aus Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung, Stöckli, landwirtschaftlichen Verarbeitungsräumen und Einstellgarage) auf einer bereits der Bauzone zugehörenden Fläche nicht zu.

- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung.

Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich innerhalb der ÖV-Güteklasse F (Basiserschliessung). Im Vergleich zum bisherigen Hofstandort, welcher nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, handelt es sich bei dem geplanten Standort somit um eine Verbesserung hinsichtlich der ÖV-Erschliessung.

- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.

Die Einzonung wird mit einer Mehrwertabschöpfung von 30% belegt, welche durch die Bauherrschaft zu bezahlen ist. Die Fläche befindet sich im Eigentum des zukünftigen Nutzers. Eine flächengleiche Kompensation schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Verfügbarkeit.

- Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet. Gemeinden mit über- oder richtig dimensionierter WMZ sind angehalten, gemeindeintern zu kompensieren.

Die Gemeinde Luzern als Gemeinde mit richtig dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ, Fall B) ist gehalten, ihre WMZ-Fläche stabil zu halten. WMZ-Verlagerungen sind möglich. Die Gemeinde Luzern verfügt auf der Parzelle Nr. 4247 über Bauland W2. Ab dieser Parzelle ist eine flächengleiche Kompensation vorgesehen. Durch die vorgesehene flächengleiche Kompensation wird die WMZ-Fläche stabil gehalten.

- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.

Ein entsprechendes Erschliessungs- und Bauungskonzept liegt vor. Da sich das Vorhaben nicht im Bereich von ISOS-Objekten befindet, ist ein Gestaltungskonzept nicht erforderlich.

- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Durch die Einzonung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV sind somit nicht zu erfüllen.

Die vorliegende Teilrevision stimmt folglich mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans überein.

2.4 Regionales Raumkonzept Prättigau-Davos

Das im Juni 2020 beschlossene Raumkonzept Prättigau-Davos spiegelt die Grundsätze des regionalen Richtplans Prättigau wider. Es verzichtet jedoch auf konkretere Aussagen zu den Themengebieten Siedlung (im Bereich Wohnen) und Landwirtschaft.

2.5 Regionaler Richtplan Region Prättigau

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision betreffen Aussagen des rechtsgültigen regionalen Richtplans der Region Prättigau hinsichtlich der Teile Landschaft sowie Siedlung und Ausstattung.

Der regionale Richtplan der Region Prättigau, Teil Landschaft wurde mit RB Nr. 1696 von der Regierung am 09.07.1996 genehmigt. Der Teil Landschaft trifft Aussagen zu vorhandenen Landschaftsschutzgebieten in der Region.

Die im RRIP genannten Landschaftsschutzgebiete werden durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert.

Der regionale Richtplan der Region Prättigau, Teil Siedlung und Ausstattung wurde mit RB Nr. 360 von der Regierung am 22.04.2014 genehmigt. Demgemäss gilt es, die Qualität des ländlichen Raumes zu erhalten, zu fördern und gleichzeitig den Gemeinden ein adäquates Wachstum zu ermöglichen. Die Pflege, der Schutz und der Erhalt der Natur, der Landschaft und der Landwirtschaft haben im ländlichen Raum hohe Priorität. Im ländlichen Raum sollen in der Regel keine tourismus- und verkehrsintensiven Anlagen realisiert werden. Kompakte Siedlungen sollen kompakt weiterentwickelt werden. Streusiedlungsgebiete dürfen sich massvoll als Streusiedlungen weiterentwickeln und ihre Identität stärken und prägen.

Durch die vorliegende Teilrevision geht in summa keine landwirtschaftliche Fläche verloren. Landschaft und Landwirtschaft als wichtige Kriterien der Standortqualität werden durch das Vorhaben in ihrer Leistungsfähigkeit und Funktionalität kaum beeinträchtigt. Durch die Angliederung der geplanten Bebauung an bestehende bauliche Strukturen wird die Siedlungsstruktur im Gebiet Litzirüti als kompakte Struktur gestärkt.

2.6 Standortevaluation

Im Vorfeld der Projektierung wurde seitens der Gemeinde und der Bauherrschaft nach geeigneten Standorten für den geplanten Neubau/Wiederaufbau gesucht.

Variante 1: Wiederaufbau am bestehenden Standort St. Antönien-Hof:

Die Auflagen des Amtes für Wald und Naturgefahren sowie der Gemeinde Luzein lassen am Standort des bestehenden Wohnhauses St. Antönien-Hof keinen Wiederaufbau zu. Die Anwendung der Sonderregelung «St. Antönien: Sonderregelung Gefahrenzone», welche Bestandteil der Ortsplanungsgesamtrevision St. Antönien vom 18. Dezember 2015 bildet, ist nicht anwendbar, da Schutzmassnahmen am alten Standort einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten würden.

Bewertung Variante 1: Ein Wiederaufbau ist am bestehenden Standort St. Antönien-Hof nicht möglich.

Variante 2: Bestehende Gebäude der Parzelle Nr. 3248 nutzen

Auf Parzelle Nr. 3248 befindet sich bestehendes Bauland mit Bauten im Miteigentum der Bauherrschaft. Das Wohnhaus entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Wohnstandards und müsste zwingend umgebaut werden. Die Gebäude werden jedoch teilweise von Verwandten bewohnt; ein mit einem Umbau verbundener Umzug ist nicht denkbar. Eine schwierige Erbteilung sowie ein enorm hoher finanzieller Aufwand für einen allfälligen Umbau verunmöglichen die Nutzung der bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 3248. Ein Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht gewünscht (vgl. Protokoll zur Besprechung vom 12. Juni 2020).

Bewertung Variante 2: Eine Nutzung der bestehenden Gebäude der Parzelle Nr. 3248 ist nicht möglich.

Variante 3: Erstellung des Ersatzneubaus in einer rechtskräftigen unüberbauten Bauzone in der Gemeinde Luzein

Im Sinne einer möglichst optimalen Betriebsführung sollte das neu zu errichtende Gebäude in möglichst geringer Distanz zum bisherigen Betriebsstandort bzw. zu den zugehörigen Grünlandflächen erstellt werden. Die Übersicht der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie der Nutzungsreserven (NR) zeigt, dass in vertretbarer Nähe zum bisherigen Betriebsstandort Hof lediglich *eine* Fläche als Nutzungsreserve existiert. Diese lässt jedoch weder in Grösse noch im Zuschnitt die Errichtung der erforderlichen Ersatzbaute zu.

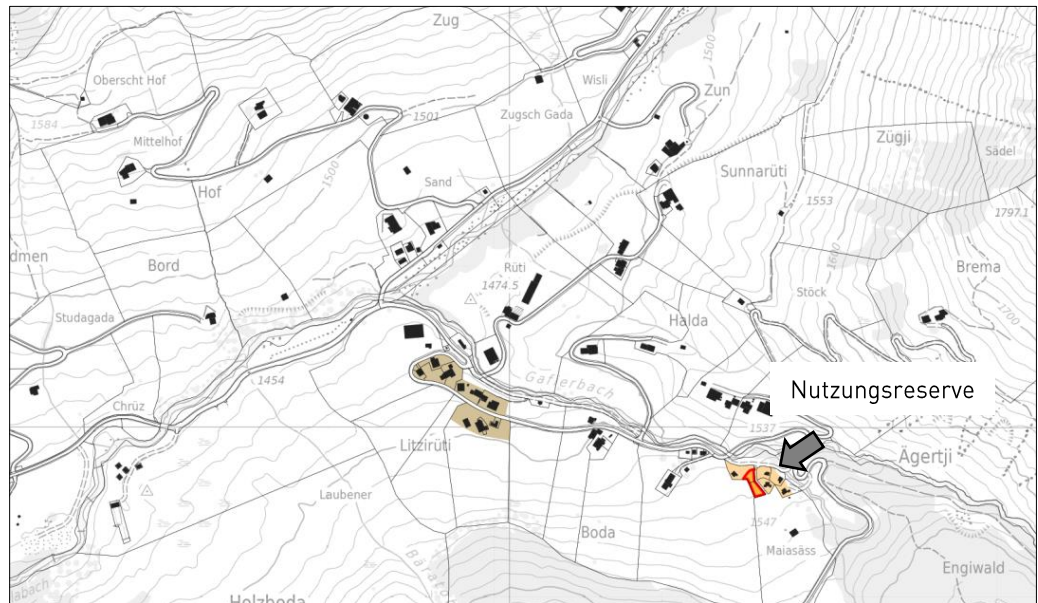


Abbildung 2: Ausschnitt Übersicht der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie der Nutzungsreserven (NR), St. Antönien, Stand:03.03.2020

Bewertung Variante 3: Die Erstellung des Ersatzneubaus ist unter Berücksichtigung betrieblicher Aspekte nicht in einer rechtskräftigen unüberbauten Bauzone möglich.

Variante 4: Neubau auf Parzelle Nr. 3238

Die Parzelle Nr. 3238 (Landwirtschaftszone) befindet sich im Eigentum der Bauherrschaft. Vorherrschende Rahmenbedingungen und Umstände (Parzellenform, einzuhaltende Grenzabstände, Platzbedarf für Wohnen, landwirtschaftliche Verarbeitungsräume und Einstellgarage) bedingen, dass das neu zu erstellende Gebäude ca. 30m in südwestliche Richtung von der Strasse abgesetzt errichtet werden muss. Ein Landabtausch mit dem Nachbarn wurde geprüft, seitens des Nachbarn jedoch abgelehnt.

Es ist vorgesehen, das Aushubmaterial des Neubaus direkt auf die Hofstatt des zurückgebauten Gebäudes Hof zu transportieren und dort einzubauen.

Die Errichtung eines entsprechenden Ersatzgebäudes ausserhalb der Bauzone ist nicht möglich, da die Betriebsnachfolge derzeit nicht gesichert ist und somit keine zonenkonforme Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann. Eine Umzonung ist somit erforderlich. Die notwendige Erweiterung der Bauzone beträgt 730 m².

Um den Vorgaben des Kantonalen Richtplans gerecht zu werden, ist eine flächengleiche Kompensation der Einzonung erforderlich. Diese erfolgt zulasten der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nr. 4247 (WMZ). Die Einzonung wird mit einer Mehrwertabschöpfung von 30% zulasten der Bauherrschaft belegt.

Bewertung Variante 4: Ein Neubau auf Parzelle Nr. 3238 ist aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht optimal, jedoch prinzipiell möglich.

Fazit: Als Ergebnis des obigen Variantenvergleichs lässt sich feststellen, dass unter den vier betrachteten Varianten lediglich Variante 4 eine Möglichkeit aufzeigt, eine erforderliche Ersatzbaute zu realisieren.

2.7 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Durch das geplante Vorhaben werden 730 m² landwirtschaftliche Nutzfläche auf Parzelle Nr. 3238 in Anspruch genommen. Es erfolgt eine flächengleiche Kompensation durch Auszonung von 730 m² WMZ auf Parzelle Nr. 4247. Insgesamt ist kein Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche zu verzeichnen.

Der Standort des bestehenden Wohnhauses und Stall «Hof» (Parzelle Nr. 3174; ca. 1'000 m²) wird nach Abbruch und Urbarmachung wieder landwirtschaftlich nutzbar sein.

2.8 Wald

Der Wald wird von dem beabsichtigten Vorhaben nicht tangiert.

2.9 Natur- und Landschaftsschutz

Das beabsichtigte Vorhaben tangiert weder Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars, noch Natur- und Landschaftsschutzzonen.

2.10 Gefahrenzonen

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich nicht innerhalb einer Gefahrenzone.

2.11 Gewässerraum

Gewässerräume werden von dem beabsichtigten Vorhaben nicht tangiert.

3. Projekt

Das Vorprojekt sieht auf Teilen der Parzelle Nr. 3238 den Bau eines Wohnhauses mit Betriebsleiterwohnung, Stöckli, landwirtschaftlichen Verarbeitungsräumen und Einstellgarage für landwirtschaftliche Motorfahrzeuge vor. Geplant ist ein Sockelgeschoss mit Strickaufbau.

Die Abmessungen des geplanten Gebäudes betragen 20 x 9.85 m. Die Grenzabstände wurden auf das absolute Minimum reduziert. Sie betragen gegen Nordwesten 4.00 m, gegen Südosten 3.00 m.

Die Erschliessung erfolgt über die Gafierstrasse (Kantonsstrasse).



Abbildung 3: Standort geplantes Vorhaben, Blick in Richtung Osten



Abbildung 4: Standort geplantes Vorhaben, Blick in Richtung Westen

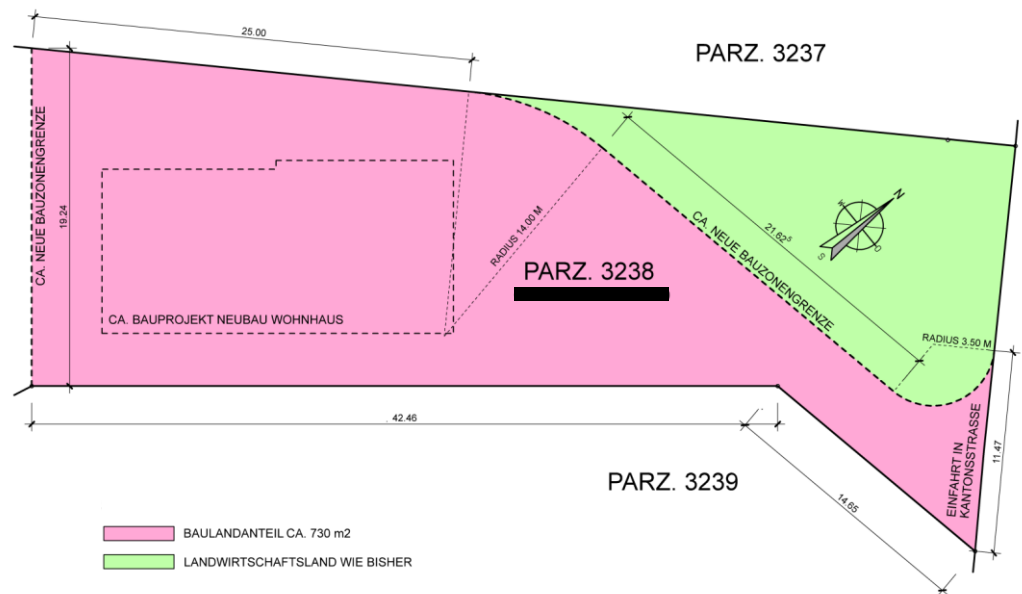


Abbildung 5: Situationsplan (ohne Massstab, im Original 1:200)

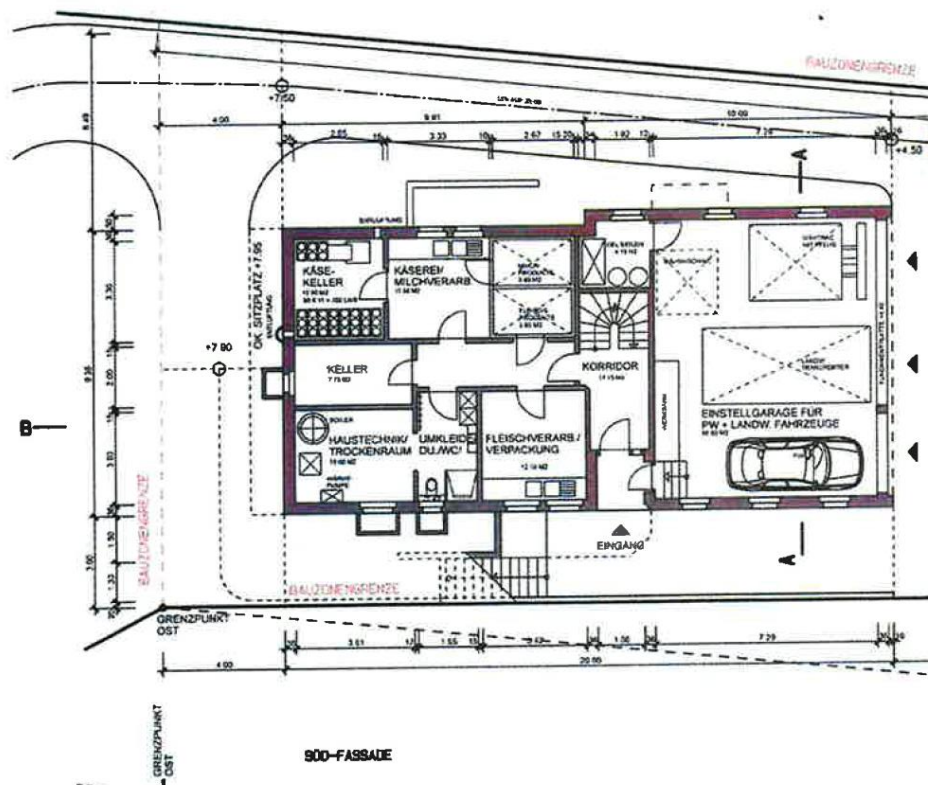


Abbildung 6: Grundriss EG (ohne Massstab, im Original 1:200)

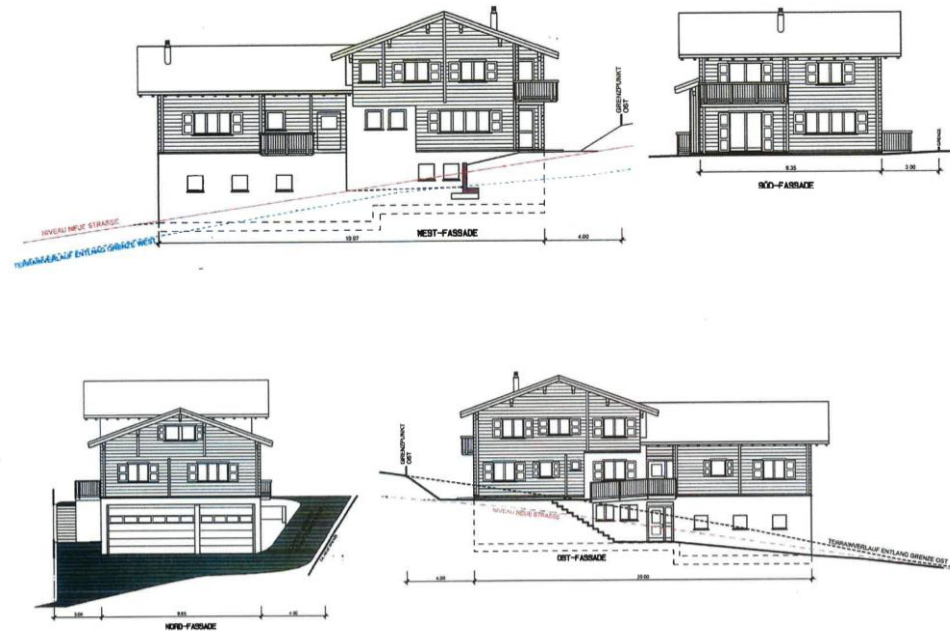


Abbildung 7: Ansichten (ohne Massstab, im Original 1:200)

4. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

4.1 Mobilisierungsmassnahmen

Projektbezogene Planung

Es werden eigentümergebundene Regelungen im Sinne von Art. 19h KRG (befristete Einzonung) getroffen. Die Frist für den Rückfall des eingezonten Landes im Falle einer Nichtüberbauung beträgt 5 Jahre.

4.2 Abgeltung für Planungsbedingte Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand (von/zu Zonentyp und m2-Angabe)
3238	Einzonung von 730m ² Landwirtschaftszone zu Dorfzone

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit

Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 KRG 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 30'003.- Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. 7'500.- Franken verbleiben.

5. Revision Nutzungsplanung

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 vormaligen Gemeinde St. Antönien anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2015 eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Diese wurde am 25. April 2019 von der Regierung genehmigt. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung der fusionierten Gemeinde Luzein ist für 2021/2022 vorgesehen.

Bei der geplanten Umzonung in St. Antönien handelt es sich um einen dringenden Einzelfall. Um die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geplante Umzonung in St. Antönien möglichst zeitnah zu schaffen, sollen diese im Rahmen einer Teilrevision umgesetzt werden. Die in der Gesamtschau der Teilrevision gewonnenen Erkenntnisse zu den betroffenen Themen werden im Nachgang in die Totalrevision der Ortsplanung einfließen.

5.1 Teilrevision der Nutzungsplanung - Zonenplan

Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Luzein befindet sich das für das Bauvorhaben vorgesehene Grundstück (Teile von Parzelle Nr. 3238) in der Landwirtschaftszone. Östlich angrenzend erstreckt sich Bauzone (Dorfzone). Die für die Bebauung vorgesehene Fläche besteht derzeit aus Wiesland.

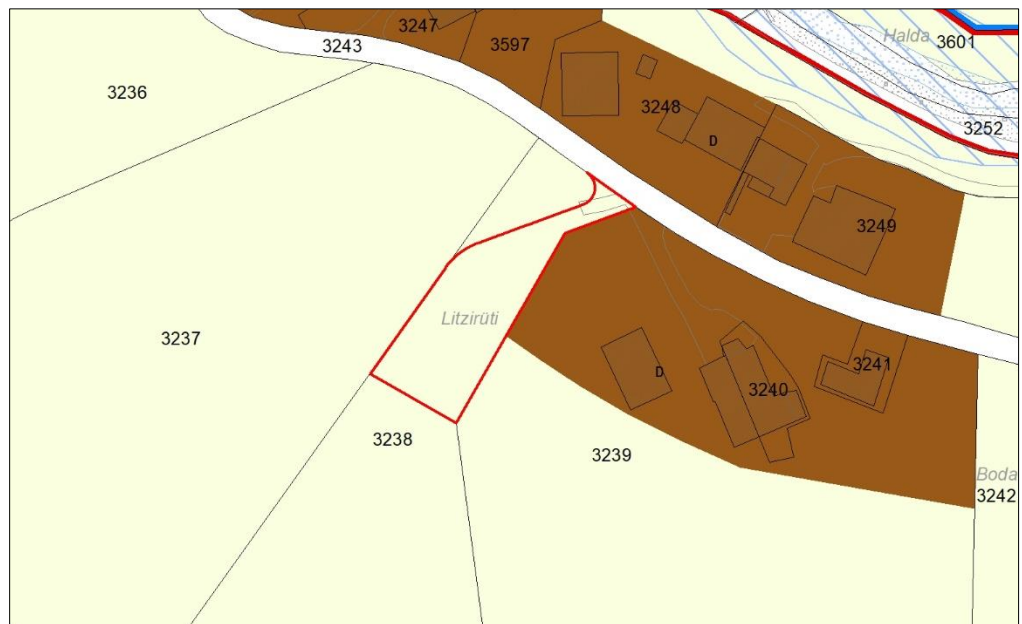


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Quelle: geogr.ch, Zugriff am 28.09.2020); in Rot dargestellt der geplante Standort

Neu wird die entsprechende Fläche mit einer Grösse von 730 m² als Bauzone im Zonenplan festgesetzt. Die Abgrenzung ist in Abbildung 8 ersichtlich. Die Fläche, welche für die Ersatzbaute inkl. der zugehörigen Aussenflächen benötigt wird, wird aus der Landwirtschaftszone entlassen und neu der Grundnutzung Dorfzone D zugewiesen.

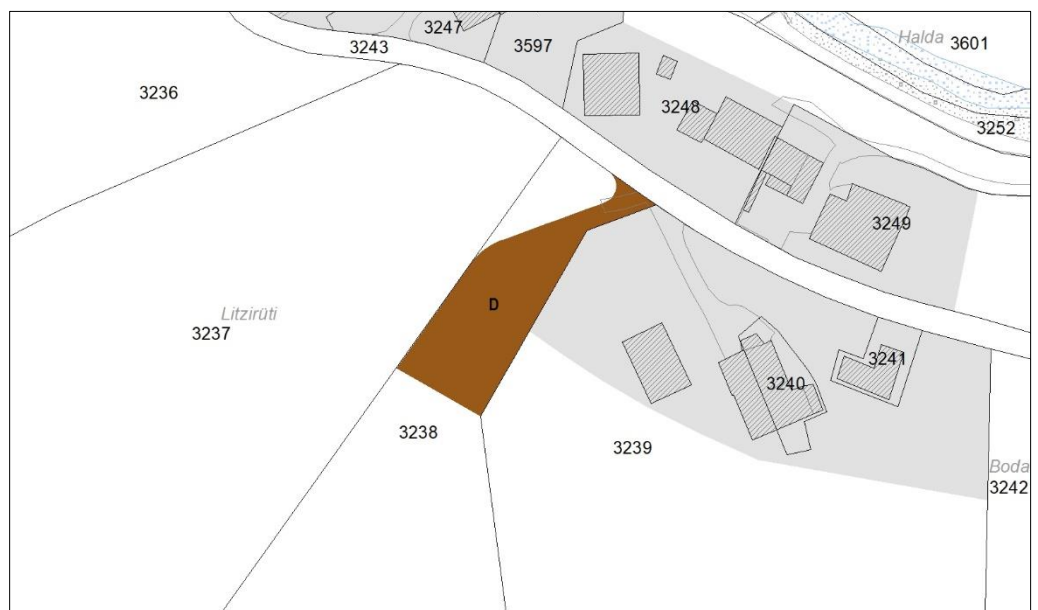


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Die neue Bauzone ist braun gekennzeichnet.

Die flächengleiche Kompensation erfolgt durch Auszonung von 730 m² Wohnzone W2 der Parzelle Nr. 4247.

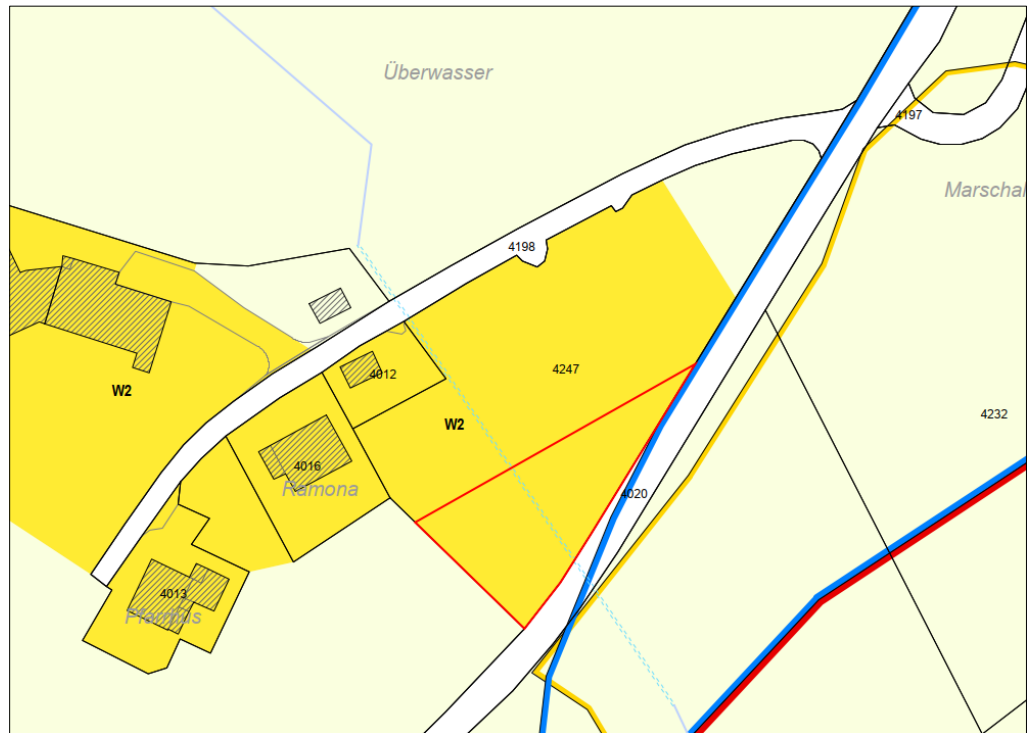


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Quelle: geogr.ch, Zugriff am 28.09.2020); die auszunehmende Fläche ist rot gekennzeichnet.

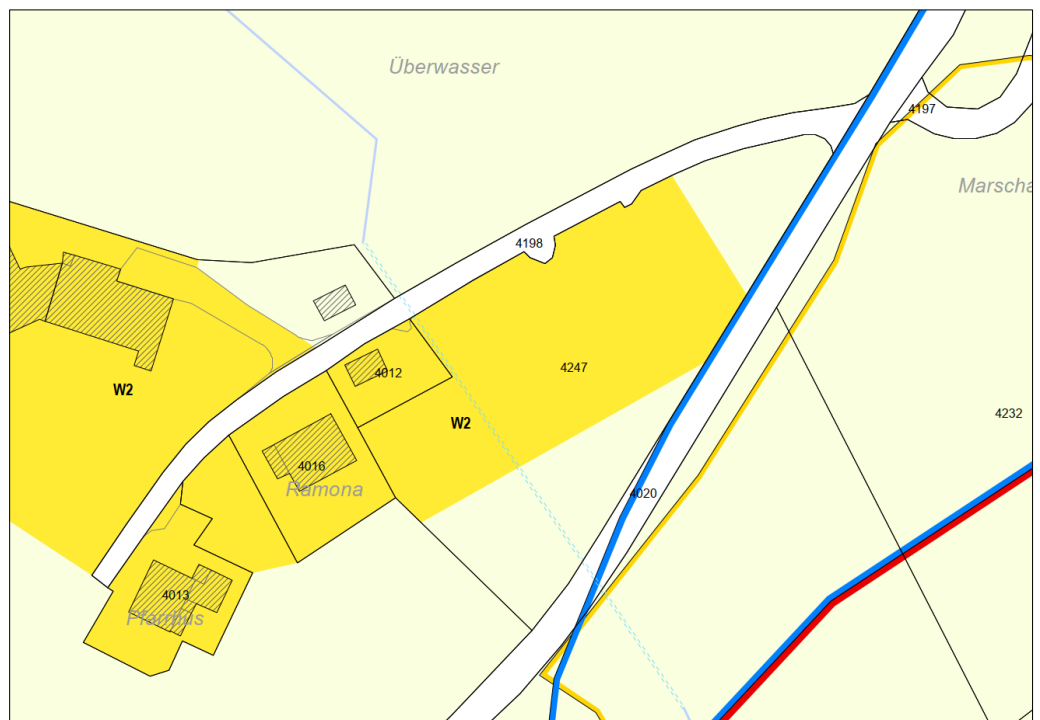


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Die neue Landwirtschaftszone ist grün dargestellt.

6. Planungsablauf / Verfahren

6.1 Vorabklärungen

Zur Vorabklärung des Projektes fanden zwei Sitzungen zum Schadensfall «Haus und Stall Hof» statt. Während die erste Sitzung der Abklärung der Ausgangssituation diente, wurde am 12. Juni 2020, zusammen mit Vertretern der interessierten kantonalen Amtsstellen, das weitere Vorgehen definiert.

6.2 Entwurf Nutzungsplanung Teilrevision

Die Arbeiten zu der vorliegenden Teilrevision wurden Ende September 2020 aufgenommen. Am 27. Oktober 2020 wurde die Vorlage durch den Gemeindevorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung (VP) verabschiedet.

6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden, welche am 17. November 2020 eingeleitet und mit Bericht vom 20. Januar 2021 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang I ersichtlich. Am 26. Januar 2021 wurde die Vorlage durch den Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe verabschiedet.

6.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeindevorstand am 26. Januar 2021 verabschiedeten Planungsmittel wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 29. Januar 2021 bis zum 1. März 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge oder Einwendungen bei der Gemeinde ein. Am 5. März 2021 nahm der Gemeindevorstand davon Kenntnis und verabschiedete das Geschäft zuhanden der Gemeindeversammlung. Am 5. März 2021 wurde die vorliegende Teilrevision von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

6.5 Genehmigung

Nach Beschluss durch die Gemeindeversammlung vom 5. März 2021 wurden die Unterlagen zur Beschwerdeaufgabe gebracht (Auflagefrist: 19.03.2021 – 19.04.2021). Gleichzeitig wurden die Unterlagen zur Genehmigung eingereicht.