

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

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

16. April 2007

19. April 2007

447

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Buchen · Lunden
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Schanielatobel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Buchen · Lunden
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Luzern
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Pany
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Putz · Pany West
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000, Buchen · Lunden
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000, Luzern
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000, Pany
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000, Putz · Pany West
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:10'000

Neben diesen von der Regierung zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Luzein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Leitbild Luzein 2015 • 23 Leitsätze zur Ortsplanungsrevision vom 17. Juli 2006
- Übersicht „Überbauungstand und Baureife“ (4 Pläne Buchen • Lunden, Luzein, Pany und Putz • Pany West im Massstab 1:2'000; Stand: Juni 2006)
- Plan „Nutzungsreserven im überbauten Gebiet“ 1:5'000 vom 10. Juli 2006
- Übersicht Bauplätze (4 Pläne Buchen • Lunden, Luzein, Pany und Putz • Pany West im Massstab 1:4'000; Stand: 19. Mai 2005)
- Übersicht über die Abgrenzung „Siedlungsraum“ und „Bauzone“ (4 Pläne Buchen • Lunden, Luzein • Dalvazza, Pany und Putz • Pany West 1:5'000)
- Inventar Ortsbilder vom 6. Oktober 2004

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) datiert vom 17. Februar 2006.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Juni 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 22. Juni 2006. Es gingen fünf Planungsbeschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 2. August 2006 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung 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

vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Luzein einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt. Die für Luzein massgebenden Regionalen Richtpläne sind:

- Regionaler Richtplan „Phase 1“ vom 26. August 1994 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 1696 vom 9. Juli 1996)
- Regionaler Richtplan „Zivile Schiessanlagen“ mit dem Objekt 7.301.3 „Jagdparcours Schanielatobel“ vom 15. Juli 1999 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 1751 vom 28. September 1999)
- Regionaler Richtplan „Inertstoffdeponie / Materialablagerung“ mit dem Objekt Nr. 7.604.01 „Schanielatobel“ vom 2. Februar 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 1355 vom 15. November 2005)
- Regionaler Richtplan „Arbeitsplatzgebiete“ vom 10. November 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 489 vom 2. Mai 2006)
- Regionaler Richtplan „Radweg Prättigau“ (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 88 vom 30. Januar 2007)

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplanes erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

C.

Baugesetz

A. Formelles

a) Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG)

einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben des ARE vom 9. Februar 2007 wurde die Gemeinde Luzein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzein stimmte am 2. März 2007 der Behebung der formellen Mängel in den Artikeln 30 und 49 BauG zu (Ergänzung der Bestimmung in Folge des Generellen Entwässerungsplans resp. Präzisierung der Zonenbezeichnung in „Freihaltezone Buchen und Putz“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

b) Verhältnis zur neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung

Die Gemeinde Luzein hat ihr Baugesetz weitgehend auf das KRG sowie auf die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) – beide in Kraft seit dem 1. November 2005 – angepasst. Namentlich hat sie alle Bestimmungen, welche in den vorerwähnten kantonalen Erlassen abschliessend geregelt sind, aus dem Baugesetz entfernt und verschiedene Bestimmungen im Sinne des neuen KRG und der neuen KRVO umformuliert. In verschiedenen Punkten besteht jedoch nach wie vor ein gewisser Anpassungsbedarf in inhaltlicher, struktureller und formeller Hinsicht. Es wird diesbezüglich auf das neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 07) vom 1. Januar 2007 verwiesen, namentlich auf Art. 2 (Regionale Zusammenarbeit), Art. 3 (Boden- und Baulandpolitik), Art. 70 - 75 (Verkehrsanlagen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen), Art. 78 - 80 (Baubewilligung), Art. 81 (Baugesuch), Art. 104 (Erschliessungsreglemente), Art. 105 (Erschliessungsprogramm), Art. 108 - 114 (öffentliche und private Erschliessungsanlagen sowie Sanierungsplanungen), Art. 115 (Vollzug) und Art. 116 (Rechtsmittel). Der Gemeinde Luzein wird empfohlen, ihr BauG bei einer nächsten Überarbeitung noch vollständig an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

Im Zuge dieser Arbeiten gilt es zu berücksichtigen, dass die Regierung mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen hat. Es ist vorgesehen, mit einer Revision der KRVO die Gemeinden zu gegebener Zeit zu beauftragen, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen. Der Gemeinde Luzein wird deshalb empfohlen, bei einer nächsten Überarbeitung ihres Baugesetzes

die Anpassung an die IVHB vorzunehmen. Die fachlichen Voraussetzungen für diese Anpassungsarbeiten sind mit dem neuen MBauG 07 geschaffen worden.

B. Materielles

Art. 14 BauG (Dächer)

Art. 14 Abs. 3 BauG sieht vor, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte höchstens 1/3 der Trauflänge betragen dürfen.

Aufgrund der bestehenden ortstypischen Dachformen sollte im Interesse des Ortsbildschutzes (Erhaltung der Baukörperform und der Architekturqualität der Einzelbauten) in den Dorfkern- und Dorfzonen wenn möglich auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte verzichtet werden. Andernfalls wäre es wünschbar, wenn seitens der Baubewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Bauberatung und der Bauherrschaft im Einzelfall geprüft würde, welche konkreten Massnahmen der verantwortungsvolle Umgang mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten erforderlich macht. In jedem Fall erscheinen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Dorfkern- und Dorfzone von mehr als ca. 1/5 der Trauflänge als äusserst problematisch. In diesem Sinne wird die Gemeinde ersucht, eine Präzisierung von Art. 14 Abs. 3 BauG für Bauten in der Dorfkern- und Dorfzone zu prüfen.

Art. 24 BauG (Anordnung)

Die Pflichtparkplatzregelung gemäss Art. 22 BauG sollte nicht dazu führen, dass wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Anlagen wie Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Parkflächen beseitigt oder beansprucht werden. Im Interesse der Rechtssicherheit wird der Gemeinde empfohlen, Art. 24 BauG mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen (vgl. Art. 97 Abs. 5 MBauG 07).

Zu Kapitel 4. BauG (Gestaltung)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 74 Abs. 2 KRG bauliche Änderungen an geschützten Objekten nach Art. 43 KRG (generell geschützte Siedlungsbereiche und generell geschützte Einzelbauten) der Gestaltungsberatung unterliegen. Der korrekte Verweis sollte deshalb auf Art. 74 (statt 73) KRG lauten. Das ARE wird beauftragt, im BauG eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

Sodann wird der Gemeinde empfohlen, eine Baugesetzesbestimmung über das Umgelände von Bauten (Gärten, Mauern, Baumgruppen und Obstgärten sowie Brunnen und Einzelbäumen) zu erlassen, worin das öffentliche Interesse am Erhalt dieser Anlagen explizit festgehalten wird.

Im Übrigen gibt das am 16. Juni 2006 von der Gemeinde Luzein verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Vier Zonenpläne / Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West

1. Korrektur formeller Fehler

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den vorliegenden Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West verschiedene formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben des ARE vom 9. Februar 2007 wurde die Gemeinde Luzein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzein stimmte am 2. März 2007 der Behebung der formellen Mängel in den Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den genannten Plänen vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den vier Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West ausgeschiedenen Wohnbauzonen, also die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzonen, Dorfzonen, Wohnzonen und Wohn-Gewerbebezonen), umfassen laut der vorliegenden Übersicht „Überbauungsstand und Baureife“ insgesamt rund 45.2 ha, wovon rund 31.3 ha (69 %) als überbaut und rund 13.9 ha (31 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Wohnbauzonenreserve nicht enthalten sind die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht „Überbauungsstand und Baureife“ als überbaut ausgewiesenen Gebietes (6 leer stehende Bauten; 12 Ökonomiegebäude, die innert 5 bis 10 Jahren nicht mehr benötigt werden, sowie 3 Bauten, bei denen langfristig eine Zweckänderung möglich ist, vgl. Plan „Nutzungsreserven im überbauten Gebiet“ 1:5'000 vom 10. Juli 2006).

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den vier neuen Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 13.9 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Danach beträgt der Bedarf für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Luzein 6 - 9.6 ha (5 - 8 Gebäude pro Jahr x 800 m²). Daraus ergibt sich, dass die von der Gemeinde festgelegten Wohnbauzonenreserven von rund 13.9 ha den Bauzonenbedarf für die kommende Planungsperiode um mindestens 4.3 ha übersteigen.

In Anbetracht des Umstandes, dass die Gemeinde Luzein von einer vergleichsweise ausgesprochen starken Fraktionierung des Siedlungsgebietes geprägt ist und dass

die Wohnbauzonenreserven möglichst gleichmässig auf diese verschiedenen Fraktionen verteilt werden mussten, können die in den vorliegenden vier Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West ausgeschiedenen Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

Zusammenfassend können die von der Gemeinde in den vorliegenden vier Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West ausgeschiedenen Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden. Die Gemeinde wird aber darauf hingewiesen, dass allfällige Wohnbauzonenvergrösserungen in absehbarer Zeit kaum Aussicht auf eine Genehmigung haben werden.

Für verschiedene Wohnbauzonen ist eine Genehmigung jedoch aus anderen Gründen zurzeit noch nicht möglich (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen).

3. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Um- und Einzonungen mit dem RIP2000)

Im Vergleich zu den bisherigen rechtskräftigen Zonenplänen hat die Gemeinde im Rahmen der am 16. Juni 2006 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung verschiedene kleinere und grössere Siedlungserweiterungen vorgenommen.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende **6 Anforderungen** zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Es sind keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen bekannt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes (siehe auch Art. 19 Abs. 2 KRG)

Eine Beurteilung der eingereichten Zonenpläne / Generelle Gestaltungspläne hat ergeben, dass einige der vorgesehenen Siedlungserweiterungen den Aspekten „Gestaltungs- und Erschliessungskonzept“ und „Verfügbarkeitsnachweis“ nicht entsprechen.

Unter dem Aspekt des „Verfügbarkeitsnachweises“ erweisen sich die folgenden neuen Bauzonen zur Zeit als mangelhaft, weil der geforderte Nachweis der Verfügbarkeit noch nicht erbracht ist:

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Buchen ° Lunden:

- Dorfzone auf der Parzelle Nr. 874 sowie Dorfzone auf der Parzelle Nr. 875 (soweit sie an die Parzelle Nr. 874 angrenzt)
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1979

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein:

- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1232

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany:

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 1006 und Nr. 1971
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1020
- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 1045 und Nr. 1312
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1430 (soweit der nördliche Gebäudeteil mit den nördlich und östlich angrenzenden Flächen betroffen ist)
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1524
- Wohnzone 3 und Hotelzone auf der Parzelle Nr. 1852
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1881

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Putz ° Pany West:

- Von der Grenze zur Parzelle Nr. 531 aus gemessener 19 m breiter Streifen der Wohnzone 1 auf der Parzelle Nr. 894
- 20 m x 20 m grosse Fläche am östlichen Rand der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 607
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1737

Entsprechend muss das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser neuen Bauzonen respektive Bauzonenteilen sistiert werden, bis die geforderten Verfügbarkeitsnachweise beispielsweise in Form von konkreten Bauprojekten oder in Form von Kaufrechtsverträgen, die es der Gemeinde ermöglichen, das Grundstück sofort nach der Genehmigung der Einzonung oder nach Ablauf einer bestimmten „Hortungsfrist“ zu erwerben.

Bei den grossflächigen Neueinzonungen der in Oberputz gelegenen Parzelle Nr. 1737 (Wohnzone 2) sowie der in Pany gelegenen Parzellen Nr. 1881 (Wohnzone 2) und 1852 (Hotelzone; Wohnzone 3) fehlt zudem das vom RIP2000 geforderte Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für die Überbauung, Erschliessung und zonenkonforme Nutzung der erwähnten Grundstücke. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser neuen Bauzonen muss auch wegen dieses Mangels sistiert werden.

4. Wohnzone

Im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West hat die Gemeinde Teile der Parzelle Nr. 884 (landwirtschaftliches Wohnhaus samt einem bis zu 30 m tiefen Streifen östlich des Wohnhauses bis zur Grenze der Parzelle Nr. 885) sowie die Parzelle Nr. 924 einer Wohnzone 1 zugewiesen. Die beiden betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Landwirtes, welcher in Luzein im Haupterwerb einen existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb führt. Der Grundeigentümer beabsichtigt, im kommenden Jahr auf der Parzelle Nr. 885, wo sich das Betriebszentrum seines Landwirtschaftsbetriebs befindet, einen Stallneubau zu realisieren. Der neue Stall soll an der Stelle des heute bestehenden Stalles zu stehen kommen, da eine Verschiebung in nördliche oder nordöstliche Richtung wegen schlechtem Baugrund, existierenden Drainageleitungen und den sich daraus er-

gebenden bedeutenden Mehrkosten für den Bauherrn nicht in Frage kommt.

Ein Stallneubau am Standort des bestehenden Stalles würde zu Konflikten mit den Bestimmungen der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) führen, weil die vom Stallneubau nach LRV geforderten Mindestabstände zu den Wohnzonen auf den Parzellen Nr. 885 und 924 nicht eingehalten werden könnten. Eine Berechnung der erforderlichen Mindestabstände nach LRV vom 9. Januar 2007 hat nämlich ergeben, dass ein Mindestabstand von knapp 19 m zur Grenze der ausgeschiedenen Wohnbauzone einzuhalten wäre. Daher beantragte der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 885 und 924 der Gemeinde Luzein mit Schreiben vom 10. Januar 2007 sinngemäss, dass die Regierung die von der Gemeinde Luzein am 16. Juni 2006 ausgeschiedene Wohnzone 1 für folgende Flächen nicht genehmigen und diese Flächen stattdessen der Landwirtschaftszone zuweisen möge:

- Ein vom östlichen Rand aus gemessener 20 m breiter Streifen der Wohnzone 1 auf der Parzelle Nr. 885, auf welchem das landwirtschaftliche Wohnhaus steht;
- Parzelle Nr. 924.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2007 leitete die Gemeinde Luzein das vorerwähnte Gesuch des Grundeigentümers um Nichtgenehmigung der Wohnzone 1 für Flächen der Parzellen Nr. 885 und 924 sowie um Zuweisung dieser Flächen zur Landwirtschaftszone an das ARE weiter, damit im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens von der Regierung die erforderlichen Zonenfestlegungen im Sinne des Antrags des Grundeigentümers der Parzellen Nr. 885 und 924 direkt vorgenommen werden können. Diesen Anträgen kann stattgegeben werden.

5. Deponiezone

Nach Anhang 2 Ziffer 1 Abs. 3 der eidgenössischen technischen Verordnung über Abfälle (TVA) dürfen in überschwemmungs- und erosionsgefährdeten Gebieten keine Deponien errichtet werden.

Die Gemeinde Luzein hat die Gefahrenzonen für das Gebiet „Schanialatobel“ im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein gestützt auf den von der Ge-

fahrenzonenkommission III erlassenen Gefahrenzoneplan 1:2'000 Luzein vom 13. August 2002 festgelegt. Sodann hat das Amt für Wald „Herrschaft / Prättigau / Davos“ der Gemeinde Luzein mit Schreiben vom 3. April 2006 zudem bestätigt, dass sich aufgrund der Unwetter vom August 2005 keine Änderungen der Gefahrenzonen aufdrängen.

Die im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein im Gebiet „Schanialatobel“ ausgeschiedene Deponiezone befindet sich ausserhalb von Gefahrenzonen. Die Gemeinde Luzein wird dennoch darauf hingewiesen, dass sich gestützt auf die erforderlichen deponietechnische Abklärungen wegen allfälligen Erosionsgefahren gegebenenfalls Änderungen des Deponievolumens und/oder der Deponiefläche ergeben könnten. Diese Fragen sind im Verfahren betreffend Bewilligung für die Errichtung von Deponien, welches koordiniert mit dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) abläuft, zu beantworten.

6. Naturschutzzone

Für den im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar als weitere Naturschutzfläche W-595 „Scams“ von regionaler Bedeutung enthaltenen Obstbaumgarten hat die Gemeinde Luzein laut Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Luzein und Pany eine Naturschutzzone ausgeschieden. Das ARE hat die Gemeinde bereits im Vorprüfungsbericht ausführlich über die Unzweckmässigkeit dieser Schutzzonenauscheidung hingewiesen (vgl. Vorprüfungsbericht ARE, S. 16 f.). Wie die Gemeinde Luzein mit Schreiben vom 23. Januar 2007 mitgeteilt hat, erfolgte die Zuweisung des Obstbaumgartens in „Scams“ zur Naturschutzzone irrtümlicherweise. Der Gemeindevorstand beantragt der Regierung daher, dieser Naturschutzzone die Genehmigung zu versagen. Zudem verweist die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf das als Grundlage für die Gesamtmelioration ohnehin auszuarbeitende Vernetzungskonzept.

Die Regierung erachtet es in diesem Sinne als ausreichend, wenn die Frage der Erhaltung der in der Gemeinde Luzein existierenden Obstbaumgärten mit raumplanerischen Mitteln geprüft wird, sobald das erwähnte Vernetzungskonzept vorliegt. Es drängt sich daher auf, die in den Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Luzein und Pany im Gebiet „Scams“ ausgeschiedene Naturschutzzone von

der Genehmigung auszunehmen und im Sinne der Ausführungen im Vorprüfungsbericht des ARE zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

7. Gestaltung

a) Baugruppe östlich von Hinterlunden (Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Buchen · Lunden)

Die östlich von Hinterlunden etwas hangaufwärts auf den Parzellen Nr. 1059, 1060, 1061, 1063 und 1064 liegende Baugruppe weist hinsichtlich Ortsbild eine besondere Bedeutung auf, wovon bereits der Umstand zeugt, dass dieser Siedlungsteil als Titelbild des vorliegenden Inventars der Ortsbilder vom 6. Oktober 2006 verwendet wurde. Daher wird die Gemeinde Luzein ersucht, für die erwähnte Baugruppe die Zuweisung zu einem generell geschützten Siedlungsbereich oder zumindest die Festlegung einer erhaltenswerten Baugruppe zu prüfen.

b) Fraktion „Dalvazza“ (Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein)

Dalvazza weist gute räumliche Qualitäten insbesondere entlang der den Hang ansteigenden Erschliessungsstrasse auf, welche die Nationalstrasse mit der kantonalen Verbindungsstrasse nach St. Antönien verbindet. Hier ist eine interessante Ursprünglichkeit von Bausubstanz, von Strassenraum und von Zwischenbereichen ablesbar. Die Gemeinde verzichtet mit Ausnahme der Festlegung von zwei generell geschützten Einzelbauten auf den Parzellen Nr. 1801 und 1812 auf weitere spezielle gestalterische Festlegungen im Rahmen des Zonenplanes / Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Luzein für diesen Siedlungsteil. Aus Gründen des Ortsbildschutzes würde sich für das eingangs beschriebene Siedlungsgebiet zur Erhaltung des existierenden Gassensiedlungsraumes die Festlegung einer erhaltenswerten Baugruppe oder zumindest die Bezeichnung weiterer Gebäude als generell geschützte Einzelbauten (beispielsweise auf den Parzellen Nr. 1773 und 1814) als der Situation angemessen erweisen. Die Gemeinde wird daher ersucht, entsprechende Ergänzungen im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.

c) Südlich der Fraktion „Luzein“ (Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein)

Gemäss dem vorliegenden Inventar Ortsbilder vom 6. Oktober 2004 sind die drei auf den Parzellen Nr. 704 und 705 stehenden Wohnbauten als erhaltenswerte Gebäude eingestuft worden. Im Rahmen der Vorprüfungsvorlage wurden die erwähnten Gebäude konsequenterweise im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein als generell geschützte Einzelbauten sowie zusätzlich als erhaltenswerte Baugruppe bezeichnet. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens hat die Gemeinde Luzein indes aufgrund einer entsprechenden Eingabe beschlossen, auf diese gestalterischen Festlegungen zu verzichten (vgl. Seite 4 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 17. Juli 2006). Eine fachliche Begründung oder Bewertung als Basis für die Aufhebung der erwähnten Festlegungen fehlt. Die Gemeinde wird daher ersucht, sich dieser Angelegenheit nochmals anzunehmen und geeignete nutzungsplanerische Festlegungen zum Zwecke der Erhaltung der Baugruppe und der Einzelbauten zu prüfen.

d) Fraktion „Oberputz“ (Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West)

Damit die bestehende qualitätsvolle Strassenraumgestaltung in der Fraktion „Oberputz“ weitergeführt werden kann, wird die Gemeinde ersucht, auf der bislang noch nicht überbauten Bauzonenparzelle Nr. 1758, welche sich an einer für das Ortsbild empfindlichen Lage am Ortseingang befindet, eine Baugestaltungslinie gegenüber der Kantonsstrasse oder eine andere zweckmässige nutzungsplanerische Massnahme zu prüfen.

8. Wald

Die Gemeinde Luzein hat das Waldareal aus Gründen der besseren Lesbarkeit in den vorliegenden Zonenplänen / Generellen Gestaltungsplänen im Sinne eines der regierungsrätlichen Genehmigung nicht unterstehenden Planhinweises dargestellt. Laut Zonenplan / Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West ragt der in dieser Form dargestellte Wald nordwestlich von Unterputz zwischen den Parzellen

Nr. 617 und 620 in die Fahrbahn der Kantonsstrasse hinein. Diesbezüglich stellt die Regierung im Sinne eines Hinweises klar, dass es sich beim besagten Teilstück der Strassenparzelle Nr. 619 offensichtlich um kein Waldareal handelt. Das ARE wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West vorzunehmen.

Im Übrigen geben die vier Zonenpläne / Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Buchen · Lunden, Luzein, Pany und Putz · Pany West, alle vom 16. Juni 2006, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Korrektur formeller Fehler

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben des ARE vom 9. Februar 2007 wurde die Gemeinde Luzein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzein stimmte am 2. März 2007 der Behebung des formellen Mangels. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im genannten Plan vorzunehmen.

2. Naturschutz

a) Flachmoore

Die Gemeinde hat für alle im RIP2000 aufgeführten Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung Naturschutz zonen ausgeschieden. Auf die Ausscheidung von Naturschutz zonen für die Flachmoorobjekte von lokaler Bedeutung hat die Gemeinde indes mit dem Hinweis verzichtet, dass diese Objekte im Rahmen des Vernetzungskonzeptes (Gesamtmelioration) behandelt werden (vgl. Ziffer 2.4 auf Seite 2 des Pla-

nungs- und Mitwirkungsberichtes vom 17. Juli 2006). Die Regierung erachtet dies als zweckmässiges Vorgehen, da im Rahmen der Meliorationsarbeiten bei der Erarbeitung des Umweltverträglichkeitsberichtes die exakten Perimeterabgrenzungen der Flachmoore von lokaler Bedeutung ohnehin erhoben werden. Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass zu gegebenem Zeitpunkt für die Flachmoore von lokaler Bedeutung eine Schutzzonenzuweisung oder andere geeignete Massnahmen zu prüfen sind (RIP2000, S. 59).

b) Trockenstandorte

Auf dem Gemeindegebiet von Luzein existieren zahlreiche Trockenwiesen und Trockenweiden (so genannte TWW). Gemäss Bundesinventar der TWW von nationaler Bedeutung (Trockenwieseninventar), welches sich zurzeit mitsamt der Verordnung über den Schutz der TWW von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung) im Vernehmlassungsverfahren befindet, liegen die Objekte von nationaler Bedeutung in den Gebieten „Ganschier“ (Objekt Nr. 9061), „Plonggis“ (Objekt Nr. 9066), „Foppa“ (Objekt Nr. 9067), „Calondis“ (Objekt Nr. 9069), „Plausi“ (Objekt Nr. 9080), „Nuois“ (Objekt Nr. 9082), „Börtji“ (Objekt Nr. 9084), „Oberen Gadenstätt“ (Objekt Nr. 9643) und „Ronggaletz“ (Objekt Nr. 9653). Aber auch die genauen Perimeter der Objekte von regionaler Bedeutung sind bekannt und können zusammen mit den Perimetern der Objekte von nationaler Bedeutung beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) bezogen werden. Im Grunde könnten daher die entsprechenden Zonen für die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung ausgedehnt werden.

Nicht kartiert sind dagegen bislang die Perimeter der Objekte von lokaler Bedeutung. Als Grundlage für die Durchführung des Gesamtmeliorationsverfahrens und der Umsetzung der Meliorationsmassnahmen wird die Erarbeitung eines Umweltverträglichkeitsberichtes erforderlich. Zudem ist vorgesehen, ein Vernetzungskonzept zu erstellen. Im Rahmen dieser Arbeiten wird auch die Kartierung der TWW von lokaler Bedeutung nachgeholt. Entsprechend möchte die Gemeinde Luzein die TWW-Thematik erst im Rahmen des Vernetzungskonzeptes (Gesamtmelioration) wieder aufnehmen (vgl. Ziffer 2.4 auf Seite 2 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 17. Juli 2006).

Die Regierung erachtet die von der Gemeinde vorgesehene gesamthafte Behandlung der TWW-Thematik insbesondere im Hinblick auf die allfällige Ausscheidung von so genannten Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten (Trockenstandortszonen B) und im Hinblick auf den Miteinbezug der TWW-Objekte von lokaler Bedeutung als zweckmässig. Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass zu gegebenem Zeitpunkt die TWW-Objekte gemäss den Ausführungen auf Seite 59 des RIP2000 mit raumplanerischen Instrumenten im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sein werden.

3. Kulturobjekt

Im Gebiet „Sattel“ (Koordinate ca. 777'250 / ca. 202'530) befindet sich auf einer Höhe von ca. 1'995 m.ü.M. ein Stein mit Inschriften aus dem frühen 18. Jahrhundert. Der Gemeinde wird empfohlen, diesen Stein als Kulturobjekt festzulegen.

4. Streusiedlungsgebiet gemäss RIP2000

Die Gemeinde Luzein hat das dauernd bewohnte traditionelle Streusiedlungsgebiet entsprechend den Handlungsanweisungen des RIP2000 (S. 111) im Sinne einer Information im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 bezeichnet. Dazu wurde die Abgrenzung aus der kleinmassstäblichen Synthesekarte des RIP2000 ohne gründliche Prüfung der realen Verhältnisse (genaue Standorte der Dauerwohnbauten) sowie ohne Anpassung auf die detaillierteren Plangrundlagen (Wald, Strassen etc.) übernommen. In der Folge muss festgehalten werden, dass das in dieser Weise bezeichnete Streusiedlungsgebiet gemäss RIP2000 bezüglich seiner exakten Abgrenzung Mängel aufweist.

Im Übrigen gibt der Zonenplan / Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 16. Juni 2006 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Schanielatobel

Bezüglich dieses Planes kann auf die Ausführungen zur Zonenausscheidung verwiesen werden. Es drängen sich keine weiteren Bemerkungen auf. Der Plan kann genehmigt werden.

G.

Vier Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Buchen · Lunden; Luzein; Pany und Putz · Pany West

1. Korrektur formeller Fehler

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 Verkehr Pany und Putz · Pany West ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben des ARE vom 9. Februar 2007 wurde die Gemeinde Luzein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Luzein stimmte am 2. März 2007 der Behebung des formellen Mangels zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in den genannten Plänen vorzunehmen.

2. Geplante Kantonale Verbindungstrasse

Die im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Luzein dargestellte Linienführung der aus dem Gebiet „Unterdalvazza“ über das Gebiet „Oberdalvazza“ ins Gebiet „Quadra / Heimatji“ führenden geplante kantonale Verbindungsstrasse ist ohne Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Behörden festgelegt worden. Die Gemeinde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass diese Festlegung lediglich Hinweischarakter zukommt (vgl. Art. 15 Abs. 4 KRG) und dass der Kanton aus finanziellen Gründen auch mittelfristig wohl nicht in der Lage sein wird, den geplanten Strassenabschnitt zu erstellen.

3. Geplante Anschlüsse an Kantonsstrassen

Bezüglich der geplanten Kantonsstrassenanschlüsse (geplante Erschliessungsstrasse im Gebiet „Heimatji / Quadra“ nördlich von Oberdalvazza; geplante Anschlusspunkte Quartiererschliessung in den Gebieten „Röza“ und „Postbündti“ in Unterdalvazza; geplanter Kreisel westlich von Dalvazza; geplante Kantonsstrassenverbindung von Unterdalvazza nach Oberdalvazza sowie geplanter Parkplatz südöstlich des Schwimmbades Pany im Gebiet „Chlus / Chälberweid“) drängt sich der Hinweis auf, dass die abschliessenden verkehrstechnischen Beurteilungen erst im Rahmen der entsprechenden Bewilligungs- oder Auflageverfahren möglich sein werden, wenn die detaillierten Projektpläne vorliegen. Die Erstellung der geplanten Gemeindeanlagen erfordert gemäss Art. 52 des kantonalen Strassengesetzes (StG) neben der Baubewilligung eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

4. Geplante Erschliessungsstrasse

Da das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 1232 ausgeschiedenen Wohnzone sistiert wird (vgl. vorstehende Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 3), ist aus Konsequenzgründen auch das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Luzern auf Parzelle Nr. 1232 festgelegten geplanten Erschliessungsstrasse zu sistieren.

5. Mountainbikerouten

Hinsichtlich der Thematik „Mountainbikerouten“ wird auf die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt I Ziffer 1 zum Generellen Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:10'000 verwiesen.

6. Fuss- und Wanderwege

Hinsichtlich der Thematik „Fuss- und Wanderwege“ wird auf die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt I Ziffer 2 zum Generellen Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:10'000 verwiesen.

Im Übrigen geben die vier Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Verkehr, Buchen • Lunden; Luzein; Pany und Putz • Pany West, alle vom 16. Juni 2006, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Vier Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2'000 Buchen • Lunden, Luzein, Pany und Putz • Pany West

Zu den vier Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung 1:2'000 Buchen • Lunden, Luzein, Pany und Putz • Pany West, alle vom 16. Juni 2006, drängen sich keine Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

I.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1. Mountainbikerouten

In den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen ist der Streckenverlauf der Bikerouten mitsamt der Mountainbikeroute Nr. 333 (Swiss Bike Masters) nicht enthalten. Angesichts ihrer Bedeutung wäre es gerechtfertigt, wenn wenigstens die Mountainbikeroute Nr. 333 Aufnahme in die Generellen Erschliessungspläne der Gemeinde gefunden hätte. Die Gemeinde Luzein wird deshalb ersucht, die Aufnahme der erwähnten Mountainbikeroute (allenfalls zusammen mit anderen Mountainbikewegen) in die Generellen Erschliessungspläne zu prüfen.

2. Fuss- und Wanderwege

Das Netz der in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegten Fuss- und Wanderwege entspricht grundsätzlich dem entsprechenden kantonalen Inventar. Es sind

jedoch einige zusätzliche Wege in den Plänen eingetragen, und der Verlauf mehrerer Wege entspricht abschnittsweise nicht den Linienführungen des kantonalen Inventars sowie teilweise auch nicht den neuesten Landeskarten 1:25'000 der swisstopo. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Festlegungen in den Generellen Erschliessungsplänen bei Gelegenheit zu überprüfen und gegebenenfalls die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen.

3. Geplante Winterwanderwege

Die Gemeinde Luzern hat unter anderem für die folgenden zwei Wegabschnitte einen geplanten Winterwanderweg festgelegt:

- Abschnitt „Capöll – Schaflucka – Riedbüel – Bim Höha Büel – Soppentürli“.
- Abschnitt „Loch – Chöchler – Haldeli – Calondis – Tratza – Blandastafel“.

Der geplante Winterwanderweg aus dem Gebiet „Capöll“ über die Gebiete „Schaflucka“, „Riedbüel“, „Bim Höha Büel“, „Soppentürli“ ins Gebiet „Soppa“ nach Aschüel (Gemeinde St. Antonien) führt durch ein wichtiges Auerwildhabitat. Durch den geplanten Betrieb dieses Wegabschnittes als Winterwanderweg könnten Konflikte in wildbiologischer Hinsicht entstehen. Das im Gebiet sich aufhaltende Auerwild ist nämlich überaus störungsempfindlich und in der Schweiz eine stark gefährdete Art. Durch das Anlegen und den Betrieb des fraglichen Winterwanderweges würde das Auerwild übermässig gestört. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde die Gemeinde Luzern mit Schreiben vom 8. Februar 2007 seitens des ARE auf diesen Konflikt hingewiesen. In der Folge einigten sich Vertreter der Gemeinde und des Amtes für Jagd und Fischerei (AJF) auf eine alternative und wildbiologisch verträgliche Linienführung für eine Winterwanderwegverbindung aus dem Gebiet „Capöll“ bis nach „Aschüel“ (vgl. das im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingegangene Schreiben der Gemeinde Luzern vom 2. März 2007). Im Interesse des Wildschutzes wird somit anstelle des Teilstückes des geplanten Winterwanderweges von „Capöll“ über die Gebiete „Schaflucka“, „Riedbüel“, „Bim Höha Büel“ bis „Soppentürli“ die Alternativvariante von „Capöll“ über die Gebiete „Fügler“, „Läng Ried“, „Capelgin“ und „Soppatürli“ als geplanter Winterwanderweg festgelegt.

Der geplante Winterwanderweg aus dem Gebiet „Loch“ über die Gebiete „Chöchler – Haldeli – Calondis – Tratza“ ins Gebiet „Blandastafel“ führt durch wichtige Winter-einstandsgebiete des Reh- und Gamswildes. Die nördlich unmittelbar an diesen geplanten Winterwanderweg angrenzenden Halden sind im Winter oft schneefrei. Dadurch bilden sie bevorzugte Äsungsplätze für das Reh- und Gamswild. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde die Gemeinde Luzein mit Schreiben vom 8. Februar 2007 seitens des ARE auf diesen Umstand hingewiesen. Mit Brief vom 2. März 2007 teilt die Gemeinde dem ARE mit, dass die Angelegenheit mit der kantonalen Wildhut anlässlich eines Augenscheines besprochen wurde. Gestützt auf diese Besprechung erklärt sich der Gemeindevorstand bereit, für die nördlich unmittelbar an den geplanten Winterwanderweg angrenzenden und im Winter oft schneefreien Halden die Schaffung einer Wildruhezone zu prüfen. Der Gemeindevorstand erwarte aber, dass der geplanten Winterwanderweg aus dem Gebiet „Loch“ über die Gebiete „Chöchler – Haldeli – Calondis – Tratza“ ins Gebiet „Blandastafel“, wie er im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung festgelegt ist, genehmigt wird.

Die Genehmigung des besagten geplanten Winterwanderweges kann auf der Grundlage dieses Schutz- und Nutzungskonzeptes erfolgen. Die Regierung ersucht dabei die Gemeinde, die Ausscheidung der Wildruhezone beförderlich an die Hand zu nehmen. Sollte die Schaffung der Wildruhezone wider Erwarten nicht umgesetzt werden können und ergeben sich Konflikte zwischen den Benützern des Winterwanderweges und den Wildtieren, so müsste die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Wildhut andere Schutzmassnahmen prüfen oder auf die erfolgte Festlegung des Winterwanderweges zurückkommen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 16. Juni 2006 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 16. Juni 2006 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Anliegen, Empfehlungen und Hinweisen genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) Art. 30 Abs. 3 und Abs. 4 BauG werden mit folgendem Wortlaut genehmigt:

³ „Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereichs der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) oder nach den Anordnungen der kantonalen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt; ANU) zu behandeln.“

⁴ „Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder kann, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach Massgabe des GEP oder mit Bewilligung der kantonalen Fachstelle (ANU) in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.“

- b) In Art. 49 BauG wird der Begriff „Freihaltezone“ im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den Begriff „Freihaltezone Buchen und Putz“ ersetzt (Marginalie und Absatz 1).

Anliegen, Empfehlungen, Hinweise:

- c) Die Gemeinde wird ersucht, für Bauten in der Dorfkern- und Dorfzone eine Präzisierung von Art. 14 Abs. 3 BauG (Dachaufbauten) zu prüfen.
- d) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 24 BauG mit einer Bestimmung bezüglich Parkieranlagen in empfindlichen Gebieten zu ergänzen.

- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 74 Abs. 2 KRG bauliche Änderungen an geschützten Objekten (generell geschützte Siedlungsbereiche und generell geschützte Einzelbauten) der Gestaltungsberatung unterliegen. Der korrekte Verweis im Kapitel 4 (Gestaltung) wird deshalb auf Art. 74 (statt 73) KRG korrigiert.
- f) Der Gemeinde wird empfohlen, eine Baugesetzesbestimmung über das Umgelände von Bauten (Gärten, Mauern, Baumgruppen und Obstgärten sowie Brunnen und Einzelbäumen) zu erlassen, worin das öffentliche Interesse am Erhalt dieser Anlagen explizit festgehalten wird.

2. Der **Zonenplan / Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Buchen • Lunden** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgenden Vorbehalten sowie folgendem Anliegen genehmigt:

Direkte Korrektur:

- a) Die in Hinterlunden auf den Parzellen Nr. 1088 und 1419 stehenden Gebäude werden als generell geschützte Einzelbauten festgelegt.

Vorbehalte und Anliegen:

- b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 874, hinsichtlich der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 875 (soweit sie an die Parzelle Nr. 874 angrenzt) sowie hinsichtlich der Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1979 wird sistiert, bis für die erwähnten Bauzonenflächen Verfügbarkeitsnachweise im Sinne des RIP2000 respektive Art. 19 Abs. 2 KRG vorliegen.
- c) Die Gemeinde Luzein wird ersucht, für die auf den Parzellen Nr. 1059, 1060, 1061, 1063 und 1064 existierende Baugruppe die Zuweisung zu einem generell geschützten Siedlungsbereich oder zumindest die Festlegung einer erhaltenswerten Baugruppe zu prüfen.

3. Der **Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen

(Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Hinweisen und Anliegen genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) Die Parzellen Nr. 1804, 1805, 1809 und 1810 werden der Wohnzone 3 (statt Wohnzone 1) zugewiesen.
- b) In der Legende wird das fehlende Legendenfeld „Naturobjekte“ nachgetragen.

Vorbehalte, Hinweise und Anliegen:

- c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1232 wird sistiert, bis für die erwähnte Bauzonenfläche ein Verfügbarkeitsnachweis im Sinne des RIP2000 respektive Art. 19 Abs. 2 KRG vorliegt.
- d) Das Genehmigungsverfahren für die auf den Parzellen Nr. 1232, 1397, 1398, 1400 und 1949 festgelegte Quartierplanpflicht wird sistiert, bis bezüglich des Bauzonenanteils der Parzelle Nr. 1232 der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.
- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich in Bezug auf die Deponiezone im Gebiet „Schanielatobel“ gestützt auf deponietechnische Abklärungen allenfalls Änderungen am Deponievolumen und an der Deponiefläche ergeben könnten.
- f) Die im Gebiet „Scams“ ausgeschiedene Naturschutzzone wird im Einverständnis mit der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- g) Die Gemeinde wird ersucht, für den Siedlungsraum, der sich beidseits entlang der Erschliessungsstrasse zwischen Unterdalvazza und Oberdalvazza erstreckt, die Festlegung einer erhaltenswerten Baugruppe oder zumindest die Bezeichnung weiterer Gebäude als generell geschützte Einzelbauten zu prüfen.

h) Die Gemeinde wird ersucht, geeignete nutzungsplanerische Festlegungen zum Zwecke der Erhaltung der auf den Parzellen Nr. 704 und 705 bestehenden Baugruppe respektive Einzelbauten zu prüfen.

4. Der **Zonenplan / Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Pany** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und Vorbehalten genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) Die in Pany auf den Parzellen Nr. 1617 und 1618 stehende evangelische Kirche wird als generell geschützte Einzelbaute festgesetzt.
- b) Auf der Parzelle Nr. 694 wird inmitten der dort ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone ein Naturobjekt festgelegt.
- c) Der Legendenobertitel „Forstwirtschaftszone“ wird in „Wald“ umbenannt.

Vorbehalte:

- d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Wohnzonen 2 auf den Parzellen Nr. 1006, 1971, 1020, 1045, 1312, 1430 (soweit der nördliche Gebäudeteil mit den nördlich und östlich angrenzenden Flächen betroffen ist) und 1524 wird sistiert, bis für die erwähnten Bauzonenflächen Verfügbarkeitsnachweise im Sinne des RIP2000 respektive Art. 19 Abs. 2 KRG vorliegen.
- e) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1881 sowie für die Wohnzone 3 und die Hotelzone auf der Parzelle Nr. 1852 wird sistiert, bis die Verfügungsnachweise sowie zweckmässige Gestaltungs- und Erschliessungskonzepte für die Überbauung, Erschliessung und zonenkonforme Nutzung der erwähnten grösserflächigeren Grundstücke vorliegen.
- f) Die im Gebiet „Scams“ ausgeschiedene Naturschutzzone wird im Einverständnis mit der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

5. Der **Zonenplan / Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Putz · Pany West** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anliegen und Hinweises genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) Unmittelbar unterhalb der Strasse zwischen Scams und Putz werden auf der Parzelle Nr. 815 zwei Naturobjekte festgelegt.
- b) Der Legendentitel „Forstwirtschaftszone“ wird in „Wald“ umbenannt.
- c) In der Planlegende wird der Dorfzone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (statt ES II) zugewiesen.
- d) Das auf der Parzelle Nr. 1723 in Unterputz stehende Gebäude wird als generell geschützte Einzelbaute festgesetzt.

Vorbehalte, Anliegen und Feststellungen:

- e) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich eines von der Grenze zur Parzelle Nr. 531 aus gemessenen 19 m breiten Streifens der Wohnzone 1 auf der Parzelle Nr. 894, hinsichtlich einer rund 20 m x 20 m grossen Fläche am östlichen Rand der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 607 sowie hinsichtlich der Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1737 wird sistiert, bis für die erwähnten Bauzonenflächen Verfügbarkeitsnachweise im Sinne des RIP2000 respektive Art. 19 Abs. 2 KRG vorliegen.
- f) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1737 wird sistiert, bis ein Verfügbarkeitsnachweis sowie ein zweckmässiges Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für die Überbauung, Erschliessung und zonenkonforme Nutzung des erwähnten grösserflächigeren Grundstückes vorliegt.

g) Entsprechend dem Antrag des betroffenen Grundeigentümers werden folgende Flächen der Landwirtschaftszone (statt Wohnzone 1) zugewiesen:

- Ein vom östlichen Rand aus gemessener 20 m breiter Streifen der Wohnzone 1 auf der Parzelle Nr. ~~885~~ ⁸⁸⁴, auf welchem das landwirtschaftliche Wohnhaus steht;
- Parzelle Nr. 924.

h) Die Gemeinde wird ersucht, auf der Parzelle Nr. 1758 eine Baugestaltungslinie gegenüber der Kantonsstrasse oder eine andere zweckmässige nutzungsplanerische Massnahme zu prüfen.

i) Es wird festgestellt, dass es sich beim nordwestlich von Unterputz gelegenen Teilstück der Strassenparzelle Nr. 619 offensichtlich nicht um Waldareal handelt.

6. Der **Zonenplan / Generelle Gestaltungsplan 1:10'000** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen sowie mit folgender direkter Korrektur (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgendem Hinweis sowie folgender Empfehlung genehmigt:

Direkte Korrektur:

a) Im Chilchwald (Parzelle Nr. 665) wird ein Naturobjekt festgelegt.

Hinweis und Empfehlung:

b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Thematik „Flachmoore von lokaler Bedeutung“ und die Thematik „Trockenwiesen und Trockenweiden“ nach Vorliegen der Grundlagen für die Durchführung des Gesamtmeliorationsverfahrens (Umweltverträglichkeitsbericht; Vernetzungskonzept) mittels entsprechender raumplanerischer Instrumente im Rahmen der Nutzungsplanung noch zu berücksichtigen sein werden.

c) Der Gemeinde wird empfohlen, für den sich im Gebiet „Sattel“ befindenden Inschriftenstein ein Kulturobjekt festzulegen.

7. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Schanielatobel** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
8. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Buchen · Lunden** vom 16. Juni 2006 wird genehmigt.
9. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Luzein** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt sowie mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf Parzelle Nr. 1232 festgelegten geplanten Erschliessungsstrasse wird sistiert, bis bezüglich des Bauzonenanteils der Parzelle Nr. 1232 der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Kanton aus finanziellen Gründen auch mittelfristig kaum in der Lage sein wird, die aus dem Gebiet „Unterdalvazza“ über das Gebiet „Oberdalvazza“ bis ins Gebiet „Quadra / Heimatji“ geplante kantonale Verbindungsstrasse zu erstellen; der entsprechenden Festlegung kommt nur Hinweischarakter zu.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die abschliessenden verkehrstechnischen Beurteilungen bezüglich der geplanten Kantonsstrassenanschlüsse (geplante Erschliessungsstrasse im Gebiet „Heimatji / Quadra“ nördlich von Oberdalvazza; geplante Anschlüsse Quartiererschliessung in den Gebieten „Röza“ und „Postbündti“ in Unterdalvazza; geplanter Kreisverkehr westlich von Dalvazza; geplante Kantonsstrassenverbindung von Unterdalvazza nach Oberdalvazza) erst im Rahmen der entsprechenden Bewilligungs- oder Auflageverfahren möglich sein wird.
10. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Pany** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Die Legende wird mit dem Eintrag „Geplanter Land- und Forstwirtschaftsweg“ ergänzt.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die abschliessende verkehrstechnische Beurteilung bezüglich des angrenzend an die kantonale Verbindungsstrasse geplanten Parkplatzes südöstlich des Schwimmbades Pany im Gebiet „Chlus / Chälberweid“ erst im Rahmen der entsprechenden Bewilligungs- oder Auflageverfahrens möglich sein wird.

11. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Putz • Pany West** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:

- Die Legende wird mit dem Eintrag „Geplanter Land- und Forstwirtschaftsweg“ ergänzt.

12. Die **Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2'000 Buchen • Lunden, Luzein, Pany und Putz • Pany West**, alle vom 16. Juni 2006, werden genehmigt.

13. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung** vom 16. Juni 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt, folgenden Anliegen sowie folgender Empfehlung genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird ersucht, eine Aufnahme der Mountainbikeroute Nr. 333 (allenfalls zusammen mit anderen Mountainbikewegen) in die Generellen Erschliessungspläne zu prüfen.
- b) Der Gemeinde wird empfohlen, die in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegten Fuss- und Wanderwege bei Gelegenheit zu überprüfen und die allenfalls erforderlichen Anpassungen vorzunehmen.

- c) Der Abschnitt „Capöll – Schaflucka – Riedbüel – Bim Höha Büel – Soppatürli“ des geplanten Winterwanderweges wird im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt. Stattdessen wird die Linienführung von „Capöll“ über die Gebiete „Fügler“, „Läng Ried“, „Capelgin“ bis „Soppatürli“ als geplanter Winterwanderweg festgelegt.
- d) Der Abschnitt „Loch – Chöchler – Haldeli – Calondis – Tratza – Blandastafel“ des Winterwanderweges „geplanten“ wird genehmigt, wobei die Gemeinde entsprechend ihrer Zusage ersucht wird, die Ausscheidung einer Wildruhezone beförderlich an die Hand nimmt.
14. Die fünf Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
15. Der Gemeindevorstand Luzein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 – 16) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Juni 2006, in jedem Fall aber im Kantonsamtsblatt, zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
16. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
17. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

18. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

19. Der Gemeindevorstand Luzein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

20. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

21. Mitteilung an:

- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen