

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom  
19. Mai 2009

Mitgeteilt den  
20. Mai 2009

Protokoll Nr.  
505

In der Beschwerdeangelegenheit PB 5/09

| AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG |              |     |     |     |     |    |
|-------------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|----|
| E                       | 22. MAI 2009 |     |     |     | Nr. |    |
|                         | EP           | WUP | BAB | GIS | RS  | AD |
|                         |              | Ps  |     |     |     |    |

gegen

betreffend Teilrevision Ortsplanung Luzein (Gemeindebeschluss vom 18.12.2008)

**hat die Regierung  
aufgrund folgenden Sachverhaltes:**

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein beschlossen am 16. Juni 2006 eine neue Ortsplanung, welche die vorangehende Ortsplanung vom 16. Dezember 1983 ersetzte. Im Einzelnen verabschiedete die Gemeinde ein neues Baugesetz, neue Zonenpläne/Generelle Gestaltungspläne sowie neue Generelle Erschliessungspläne. Mit dem neuen Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Pany“ legte die Gemeinde im Gebiet „Sandegga“ eine Quartierplanpflicht fest, welche sich über folgende, in der Wohnzone W2 gelegene Parzellen respektive Teilparzellen erstreckt: 1599 (Teilparzelle), 1963, 1600, 1601, 1603, 1986 (abgetrennter Teil der Parzelle 1607) und 1248 (Teilparzelle). Das Ziel dieser Quartierplanpflicht sollte primär darin bestehen, im Rahmen einer durchzuführenden Quartierplanung (Art. 51ff. des kantonalen

Raumplanungsgesetzes) die verkehrsmässige Erschliessung des noch unüberbauten, eingeschlossenen Bauzonenteils der Parzelle Nr. 1248 sowie der beiden überbauten Parzellen Nr. 1603 und 1986 zu regeln.

Gegen den neuen Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Pany“ vom 16. Dezember 2006 erhob seinerzeit [REDACTED] als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] am 14. Juli 2006 Planungsbeschwerde an die Regierung mit dem sinngemässen Begehren, die festgelegte Quartierplanpflicht sei auf die Parzellen Nr. 1604 und 1611 auszudehnen, um weitere Varianten zur verkehrsmässigen Erschliessung der Parzelle Nr. 1248 nicht unnötigerweise zum vorneherein auszuschliessen. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer aus, dass aufgrund der von der Gemeinde Luzein beschlossenen Abgrenzung der Quartierplanpflicht nur zwei Möglichkeiten für die strassenmässige Erschliessung der grossen Baulandparzelle Nr. 1248 bestünden, nämlich von Norden (oben) her, sei es östlich des auf Parzelle Nr. 1600 existierenden Gebäudes (Variante V1) oder westlich des auf Parzelle Nr. 1600 existierenden Gebäudes (Variante V2). Bei der Realisierung der Erschliessungsvariante V1 wäre eine frühzeitige Absenkung der Strasse im Bereich der bestehenden und nur minimal überdeckten Kanalisationshauptleitung erforderlich, was dazu führen könnte, dass auch die Kanalisationshauptleitung abgesenkt werden müsste. Dies alles verursache unverhältnismässig hohe Kosten, so dass die Gemeinde auf die Variante V2 ausweichen dürfte. Diese sei aber ebenfalls teuer und damit unzweckmässig, weil im Falle deren Realisierung ein neuer Abstellplatz für die Geräte, Maschinen und Fahrzeuge des Beschwerdeführers errichtet werden müsste. Viel günstiger, zweckmässiger und problemloser wäre eine Erschliessung der Parzelle Nr. 1248 von Osten her über die Parzelle Nr. 1611 (Variante V3) oder von Westen her über die Parzelle Nr. 1604 (Variante V4). Um diese beiden zweckmässigeren Varianten nicht zum vorneherein zu verunmöglichen, dränge es sich geradezu auf, den Quartierplanpflichtperimeter auf die Parzellen Nr. 1611 und 1604 auszudehnen. - Die Gemeinde Luzein beantragte damals mit Vernehmlassung vom 6. September 2006 Abweisung der Beschwerde. Gegen die Variante V1 (westlich des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 1600) habe der Beschwerdeführer ausser Kostenbedenken nichts einzuwenden. Die Kosten einer allfällig nötig werdenden Absenkung der Kanalisationsleitung seien nicht sehr hoch und müssten ohnehin von der Gemeinde und nicht von den Quartierplan-genossen getragen werden.

## B.

Am 16. April 2007 hat die Regierung nach Durchführung eines Augenscheines die Beschwerde abgewiesen, und gleichzeitig hat sie mit parallelem Genehmigungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 die von der Gemeinde festgelegte Abgrenzung des Quartierplanpflicht-Perimeters, welcher auf eine Erschliessung von Norden (oben) her angelegt war, genehmigt. Ausschlaggebend für diese Entscheidung der Regierung war, dass die Gemeinde sowohl in der Beschwerdevernehmlassung als auch am Augenschein mit Überzeugung und nachvollziehbaren Argumenten darlegen konnte, dass eine Erschliessung der noch unüberbauten Bauzonenteile von Norden (Sandegga) herab bedeutend zweckmässiger sei als beispielsweise eine Erschliessung von Osten her (Vals).

## C.

In der Folge ging die Gemeinde an die Erarbeitung der Quartierplanung. Dabei zog der beauftragte Planer nebst der Erschliessungsvariante von Norden herab (Sandegga) auch eine Erschliessung von Osten her (Vals) in Betracht. Nachdem es sich gezeigt hatte, dass die Erschliessungsvariante Sandegga auf grössere Opposition stiess als die Variante Vals, leitete die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung (Grundordnung) ein, um entgegen ihrer ursprünglichen Absicht die Erschliessungsvariante Vals zu ermöglichen. Nach Durchführung des Vorprüfungsverfahrens verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde Luzern am 18. Dezember 2008 einen Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Sandegga-Vals. Darin wurde einerseits ein Teil der Parzelle Nr. 1248 (ca. 1'700 m<sup>2</sup>) neu eingezont. Andererseits wurde der Perimeter der Quartierplanpflicht auf diese Neueinzonungsfläche sowie auf die Parzelle Nr. 1611 ausgedehnt. Und drittens wurde über die Neueinzonungsfläche ein "Anschlusspunkt Quartiererschliessung" festgelegt. Ziel dieser Planungsrevision ist es, eine Erschliessung des unüberbauten, bereits bisher eingezonten Bauzonenteils der Parzelle Nr. 1248 sowie der beiden bereits überbauten Parzellen Nr. 1603 und 1986 von Osten her über das Gebiet Vals zu ermöglichen, dies in Abweichung von der bisherigen Ortsplanung vom 16. Juni 2006.

#### D.

Gegen diese Planung erhoben [REDACTED] Eigentümer der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] am 29. Januar 2009 frist- und formgerecht Planungsbeschwerde an die Regierung mit dem Begehren, der am 18. Dezember 2008 beschlossene Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Sandegga-Vals“ sei nicht zu genehmigen. Zur Begründung machen die Beschwerdeführer geltend, die neue Planung verletze Art. 21 Abs. 2 RPG, wonach Nutzungspläne nur dann angepasst werden können, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten. Diese Bedingung sei vorliegend nicht erfüllt. Zudem könne die neue Planung auch deshalb nicht genehmigt werden, weil sie u.a. eine Neueinzonung vorsehe, obschon kein Bedarf im Sinne Art. 15 lit. b RPG gegeben sei.

#### E.

Die Gemeinde Luzein lässt durch ihren Rechtsvertreter mit Vernehmlassung vom 16. März 2009 Abweisung der Beschwerde beantragen. Einleitend stellt sie ein Ausstandsbegehren gegen den Mitarbeiter des Amtes für Raumplanung (ARE), welcher sich mit Schreiben vom 16. März 2008 sowie im Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2008 zur angefochtenen Planung negativ geäußert hatte, sowie auch gegen den Juristen für Raumplanung im Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS), sofern sich dieser bei der Abfassung der erwähnten Schreiben beteiligt habe. – Materiell macht die Gemeinde geltend, die Beschwerdeführer würden sich lediglich abstrakt auf das Gebot der Planbeständigkeit berufen, ohne konkret darzulegen, inwiefern sie durch die neue Planung benachteiligt würden. Die Einzonung betreffe immerhin ihr Land, und Einzonungen seien normalerweise von Vorteil. So oder anders sei der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht verletzt, zumal es sich erst nach der Ortsplanungsrevision des Jahres 2007 gezeigt habe, dass eine Erschliessung der noch unerschlossenen Teile der Bauzone „Sandegga-Vals“ von Norden her nicht sinnvoll sei. Einerseits erwuchs einer Erschliessung von oben aus dem Gebiet Sandegga starke Opposition durch die von einer neuen Strassenführung betroffenen Anwohner. Andererseits sei aufgrund der Detailplanung klar geworden, dass a) konstruktiv keine optimale Erschliessung von oben möglich sein würde, b) sämtliche Er-

schliessungsvarianten mit unzulässigen Eingriffen in das Eigentum von Personen verbunden sein würden, die in keinem Verhältnis zum damit verbundenen Nutzen steht, und c) gar nicht alle Parzellen erschlossen werden könnten. Diese Umstände, insbesondere die technisch ungünstige und rechtlich unverhältnismässige Umsetzung einer Erschliessung des Quartiers von Norden, seien erst aufgrund der Detailplanung offenbar geworden. Die Gemeinde Luzein könne sich somit im Rahmen der aktuellen Planungsrevision auf massgebliche neue Tatsachen und Erkenntnisse stützen. Der Einwand betreffend Bauzonengrösse sei vorliegend zu relativieren, da es im Verhältnis zur gesamthaften Bauzonengrösse von Luzein lediglich um eine minime Fläche gehe.

Insgesamt sprächen die folgenden Punkte für eine Erschliessung von Osten her:

- Die Erschliessung werde im Wesentlichen über Parzellen vorgenommen, die auch erschlossen werden;
- Auch Parzelle 1986 werde erschlossen;
- Weil die [REDACTED] gehörende Parzelle [REDACTED] ebenfalls durch die Strasse ab Vals erschlossen werde, brauche es gegenüber der heutigen Situation keine zusätzliche Einfahrt in die Kantonsstrasse;
- Der grösste Teil des zu erschliessenden Landes liege im Süden des Quartiers Sandegga und gehöre den Beschwerdeführern. Es sei deshalb topografisch und sachlich richtig, dass die Erschliessung von Süden erfolgt;
- Eine Erschliessung von Norden würde die relativ kleinen Parzellen Nr. 1601 und/oder 1600 völlig unverhältnismässig belasten und entwerten, und dies im Wesentlichen nur mit dem Ergebnis, dass die grosse Parzelle Nr. [REDACTED] des Beschwerdeführers erschlossen werde. Beide belasteten Parzellen verfügten bereits heute über eine zureichende Erschliessung;
- Konstruktiv wäre eine Erschliessung von oben sehr aufwändig;
- Die Erschliessung durch die von Kurven und Engpässen geprägte Sandeggastrasse mit dem resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen liege nicht im öffentlichen Interesse und widerspreche auch den Anliegen der Verkehrssicherheit;
- Die vorgesehene Teileinzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] führe auch planerisch zu einer Abrundung des Quartiers Sandegga-Vals und wäre ohnehin Teil einer kommenden Revision gewesen;

- Möglich wäre es, den neu eingezonten Teil von Parzelle Nr. [REDACTED] einer Etappierung zuzuführen, in dem Sinne, dass mit Ausnahme der geplanten Erschliessungsstrasse keine Bauten errichtet werden dürfen, bevor nicht der im aktuellen Zonenplan eingezonte Teil vollständig überbaut ist.

### **in Erwägung:**

1. Anfechtungsobjekt bildet der Zonenplan/Generelle Gestaltungsplan „Sandegga-Vals“, welcher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein am 18. Dezember 2008 im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung beschlossen wurde und worin der Perimeter der Quartierplanpflicht im Gebiet Sandegga im Vergleich zur Abgrenzung im Zonenplan 1:2'000 „Pany“ vom 16. Juni 2006 so abgeändert wurde, dass die Erschliessung der noch unerschlossenen Teile der Bauzone „Sandegga-Vals“ neu von Osten (Vals) statt von Norden her bewerkstelligt werden kann. Zu diesem Zweck wurde im Übrigen ein Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] (ca. 1'786 m<sup>2</sup>) neu eingezont, damit die gewünschte Quartierstrasse nicht über Landwirtschaftszone geführt werden muss. Die Beschwerdeführer beantragen Nichtgenehmigung des neu beschlossenen Planes.

Als Eigentümer der Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] sind die Beschwerdeführer zu diesem Rechtsbegehren gemäss Art. 101 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG) unbestrittenermassen legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde vom 16. März 2009 ist somit einzutreten.

Die Zuständigkeit der Regierung zur Behandlung der Beschwerde ergibt sich aus Art. 101 Abs. 1 KRG. Dabei hat die Regierung die angefochtene Planung grundsätzlich einer vollen Überprüfung zu unterziehen (Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; Art. 101 Abs. 3 KRG).

2. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheines kann verzichtet werden, zumal die mit der Instruktion betrauten Mitarbeiter sowie die Regierung die örtliche Situation aufgrund der im Zusammenhang mit der damaligen Beschwerde

von [REDACTED] durchgeführten Begehung durch die kantonale Verwaltung bestens kennen.

3. Zu den Ausstandsbegehren der Beschwerdeführer drängen sich folgende Erwägungen auf:

Soweit sich das Ausstandsbegehren gegen den Mitarbeiter des ARE richtet, kann ihm schon deshalb keine Folge gegeben werden, weil die Instruktion bei Planungsbeschwerden nicht dem ARE, sondern dem DVS (Jurist für Raumplanung) obliegt. Abgesehen davon liegt es ohnehin in der Natur des offiziellen Vorprüfungsverfahrens gemäss Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sowie der herkömmlichen mündlichen und schriftlichen Beratungstätigkeit, dass sich Mitarbeitende des ARE bereits vor oder ausserhalb eines Verwaltungsverfahrens oder Beschwerdeverfahrens eine Meinung zu einem Sachthema bilden und diese vor den betreffenden Gemeinden auch öffentlich vertreten müssen. Müssten sie deswegen in nachfolgenden Verwaltungs- oder Beschwerdeverfahren jeweils in Ausstand treten, liessen sich die Aufgaben kaum noch zweckmässig erfüllen. Es müsste eine Abteilung für Vorprüfungen und Beratungen etc. und eine davon völlig abgetrennte und unabhängige Abteilung für die Instruktion von Ortsplanungsgenehmigungsbeschlüssen eingerichtet werden, was mit den Grundsätzen einer effizienten Verwaltungsführung kaum vereinbar wäre und einen nicht zu verantwortenden Mehraufwand bedeutete.

Ebenso wenig erweist sich ein Ausstand des Mitarbeiters des DVS (Jurist für Raumplanung) als angezeigt, zumal Vorprüfungen und Beurteilungen im Vorfeld der Einleitung von Genehmigungsverfahren respektive Beschwerdeverfahren unter anderem gerade zur Wahrung einer gewissen Unabhängigkeit des DVS respektive der Regierung schon seit jeher ausschliesslich auf Stufe ARE erfolgen. Auch bei den von den Beschwerdeführern erwähnten beiden Schreiben handelte es sich um solche des ARE (Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2008; Schreiben vom 26. März 2008). Auch aufgrund der Tatsache, dass sich der Jurist für Raumplanung beim DVS auf eine ausdrückliche e-mail-Anfrage der Gemeinde mit e-mail vom 11. Dezember 2008 gegenüber der Gemeinde skeptisch zur vorgesehenen Teilrevision äusserte, lässt sich das Ausstandsbegehren nicht recht-

fertigen. Er erteile diese Einschätzungen unter ausdrücklichem Hinweis auf die Entscheidungskompetenz der Regierung. Abgesehen davon müssten sich Mitarbeitende der Kantonalen Verwaltung in Zukunft davor hüten, Gemeinden beratend zu unterstützen, wenn eine allfällige abweichende Verlautbarung jeweils zu einem Ausstand führen müsste.

Die Ausstandsbegehren sind somit abzuweisen.

4. a) In materieller Hinsicht ist zunächst zu prüfen, ob der vorliegend angefochtene Nutzungsplan mit dem geänderten Quartierplanpflicht-Perimeter vor Art. 21 Abs. 2 RPG standzuhalten vermag. Nach dieser Bestimmung dürfen Nutzungspläne nur angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse (seit Planerlass) erheblich geändert haben. Dieses Gebot entspringt dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit, d.h. dem Bedürfnis nach Schutz des Vertrauens in eine gewisse Beständigkeit einer einmal erlassenen Nutzungsordnung.

Ob eine Planänderung vor Art. 21 Abs. 2 RPG standzuhalten vermag, prüft die Regierung im Rahmen von Planungsbeschwerdeverfahren, welche eine volle Kognition bedingen, praxisgemäss in einem zweistufigen Prüfverfahren: In einem ersten Schritt wird (abstrakt) geprüft, ob überhaupt von geänderten Verhältnissen seit Planerlass gesprochen werden kann. Ist dies nicht der Fall, so ist die Planänderung (jedenfalls auf Planungsbeschwerde hin) aufzuheben. Liegen demgegenüber geänderte Verhältnisse vor, so ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob diese „erheblich“ genug sind, um die Planänderung zu rechtfertigen. Es ist mit anderen Worten im Rahmen einer Interessenabwägung zu beurteilen, ob die Gründe, die für die Planänderung sprechen, im öffentlichen Interesse liegen und gewichtig genug sind, um die entgegenstehenden Interessen der Beschwerdeführer an der Rechtsbeständigkeit des Planes zu überwiegen. Es ist also, wie die Gemeinde zutreffend darlegt, tatsächlich eine Interessenabwägung vorzunehmen, dies jedoch – entgegen der Meinung der Gemeinde – erst dann, wenn es sich im Rahmen des ersten (abstrakten) Prüfschrittes gezeigt hat, dass überhaupt geänderte Verhältnisse vorliegen. Die Vornahme einer Interessenabwägung ohne Vorliegen geänderter Verhältnisse liefe dem Wortlaut sowie dem Sinn und Geist von Art. 21 Abs. 2 RPG entgegen.

b) Zunächst ist also (abstrakt) zu prüfen, ob sich die Verhältnisse seit Erlass der bisherigen Nutzungsplanung im Raum Sandegga im Jahre 2006/07 überhaupt geändert haben.

Die Gemeinde erblickt geänderte Verhältnisse aufgrund ihrer Äusserungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht und in der vorliegenden Beschwerdevernehmlassung zum einen sinngemäss darin, dass erst nach Planerlass, d.h. im Zuge der Inangriffnahme der Quartierplanung, festgestellt werden musste, dass eine Erschliessung von Norden herab (im Folgenden „Erschliessungsvariante Nord“ genannt) nicht zweckmässig resp. sinnvoll sei (im Winter unvorteilhaft; konstruktiv nicht optimal resp. sehr aufwändig; nicht alle Parzellen erschliessbar; zahlreiche betroffene Grundeigentümer, die zum Teil mit unverhältnismässigen Eingriffen konfrontiert würden, weil sie bereits erschlossen sind etc.). Der Auffassung der Gemeinde kann nicht gefolgt werden. Dass die Erschliessungsvariante Nord im Winter möglicherweise unvorteilhaft ist und konstruktiv nicht optimal resp. sehr aufwändig ist, mag zutreffen. Dies hat aber nichts mit geänderten Verhältnissen, sondern lediglich mit geänderten (oder erstmaligen) Beurteilungen und Würdigungen der Situation zu tun. Die tatsächlichen Geländebeziehungen, welche Einfluss auf die Konstruktion, Wintertauglichkeit und Erreichbarkeit sämtlicher noch unerschlossener Parzellen haben mögen, sind dieselben wie im Zeitpunkt des Planerlasses. Dass die Erschliessungsvariante Nord zahlreiche Grundeigentümer tangiert und für viele davon einen unverhältnismässigen Eingriff bedeutet, ist ebenfalls nicht eine Frage geänderter Verhältnisse (z.B. wegen nachträglichen Parzellenteilungen oder nachträglichen anderweitigen Erschliessungswerken), sondern eine Erkenntnis, die – wenn schon – bereits bei Planerlass zutraf.

Zum anderen scheint die Gemeinde geänderte Verhältnisse darin erblicken zu wollen, dass die Erschliessungsvariante Nord bei den davon betroffenen Grundeigentümern auf viel grössere Opposition stösst als ursprünglich angenommen. Auch in diesem Punkt kann der Gemeinde nicht gefolgt werden. Der Umstand, dass die Verwirklichung einer Planung auf grösseren Widerstand als erwartet stösst, stellt offensichtlich kein geändertes Verhältnis im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG dar. Planungen müssen nötigenfalls auch gegen den Willen Betroffener umgesetzt werden, und zwar auch dann, wenn gegen die Umsetzung Rechtsmit-

tel drohen. Vorliegend ist die Opposition im Übrigen ohnehin nicht sonderlich überraschend, nachdem bereits bei Planerlass gegen die Erschliessungsvariante Nord Beschwerde erhoben wurde.

Andere Anhaltspunkte oder Hinweise, die auf das Vorliegen geänderter Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG schliessen lassen könnten, sind nicht ersichtlich.

c) Ist aber im Rahmen des ersten (abstrakten) Prüfschrittes davon auszugehen, dass sich die Gemeinde zur Rechtfertigung der vorliegend angefochtenen Planänderung auf keine geänderten Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG berufen kann, so muss nach dem Gesagten vom zweiten Prüfschritt mit der entsprechenden Interessensabwägung abgesehen werden. Letztlich ist der Wunsch der Gemeinde nach Vornahme der Planänderung nicht eine Frage veränderter Verhältnisse, sondern eine Folge davon, dass sie beim Planerlass die Auswirkungen der Planumsetzung zu wenig sorgfältig geprüft hatte.

Die Beschwerde gegen den Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1: 1'000 Sandegga-Vals ist somit bereits mangels Vorliegen geänderter Verhältnisse seit Planerlass gutzuheissen. Anders wäre höchstens zu entscheiden, wenn sich die Realisierung der Nutzungsplanung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen objektiv als unmöglich erwiese, zum Beispiel wegen Umständen, die zwar bereits bei Planerlass bestanden, aber selbst bei Aufwendung der gebotenen Sorgfalt nicht entdeckt werden konnten. Die Gemeinde beruft sich jedoch nicht auf objektive Unmöglichkeit, sondern macht nur geltend, die Erschliessungsvariante Nord habe sich als viel weniger sinnvoll respektive zweckmässig als die Variante Ost herausgestellt und führe zu grosser Opposition, die beinahe den Dorffrieden gefährde. Solche Gründe genügen indessen, wie erwähnt, nicht, um eine Planänderung als mit Art. 21 Abs. 2 RPG vereinbar erklären zu können. Solange sich die Umsetzung einer Planung zwar als schwieriger oder unzweckmässiger als angenommen erweist, aber trotz allem noch rechtlich und tatsächlich möglich ist, kann sie mit Rücksicht auf Art. 21 Abs. 2 RPG nicht nachträglich geändert werden, dies jedenfalls dann nicht, wenn sich der von der Änderung Betroffene in ei-

nem Planungsbeschwerdeverfahren ausdrücklich auf Art. 21 Abs. 2 RPG beruft, wie das vorliegend der Fall ist.

5. Dem angefochtenen Plan müsste im Übrigen unabhängig von den Rechtsbeständigkeitsüberlegungen schon deshalb die Genehmigung verweigert werden, weil er eine Einzonung vorsieht, für welche weder das Kriterium des Bedarfs (Art. 15 RPG) noch die Anforderung des Verfügbarkeitsnachweises (Art. 19 Abs. 2 KRG) erfüllt sind. Auch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Neueinzonung, wie dies die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vorschlägt, könnte nicht in Betracht gezogen werden, weil diesfalls die vorgesehene Strasse über Nichtbaugebiet führte, was mit den einschlägigen Grundsätzen für die Erschliessung von Bauland nicht vereinbar ist.
6. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde somit gutzuheissen und dem Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 Sandegga-Vals vom 18. Dezember 2008 die Genehmigung zu verweigern. Es gilt im Gebiet Sandegga-Vals somit weiterhin die Nutzungsordnung gemäss den Nutzungsplänen "Pany" 1:2'000 vom 16. Juni 2006. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens gestützt auf Art. 72ff. des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) zulasten der Gemeinde;

**erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Zonenplan/Generelle Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 Sandegga-Vals vom 18. Dezember 2008 nicht genehmigt.
2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Staatsgebühr                       | Fr. 1'200.00      |
| Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren | <u>Fr. 276.00</u> |
| Total                              | Fr. 1'476.00      |

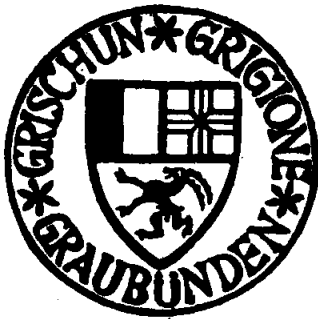
=====

gehen zulasten der Gemeinde Luzein und sind innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Entscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden, Postkonto [REDACTED] zu überweisen.

3. Gegen den vorliegenden Beschwerdeentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden.

4. Mitteilung an:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (li)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen