

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

09. August 2011

Mitgeteilt den

09. August 2011

Protokoll Nr.

728

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend unter anderem einen Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern. Laut diesem Nutzungsplan wurden im Gebiet „Bulg“ Flächen im Umfang von rund 5'445 m² einer neuen Wohnzone 2 sowie im nordöstlichen Randbereich der Parzelle Nr. 1232 zusätzlich eine rund 626 m² umfassende Fläche der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Das gesamte neue Wohnbaugebiet samt der ausgeschiedenen Zone für künftige bauliche Nutzung belegte die Gemeinde Luzern unter Einbezug der der Dorfzone zugehörenden Parzellen Nr. 1397, Nr. 1398, Nr. 1400 und Nr. 1949 zudem mit einer Quartierplanpflicht.

Mit Beschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 sistierte die Regierung das Genehmigungsverfahren für die neu ausgeschiedene Wohnzone 2 hinsichtlich der im Gebiet „Bulg“ gelegenen Parzelle Nr. 1232, bis ein Verfügbarkeitsnachweis für die Überbauung, Erschliessung und zonenkonforme Nutzung der erwähnten Wohnbauzone vorliegt. Die Regierung führte dazu aus, dass der Verfügbarkeitsnachweis beispielsweise in Form von Kaufrechtsverträgen, die es der Gemeinde ermöglichen, das Grundstück sofort nach Genehmigung der Einzonung oder nach Ablauf einer bestimmten Haltungsfrist zu erwerben, oder in Form eines konkreten Bauprojektes beigebracht werden könne. Gleichzeitig wurde das Genehmigungsverfahren auch für die auf den Parzellen Nr. 1232, Nr. 1397, Nr. 1398, Nr. 1400 und Nr. 1949 festgelegte Quartierplanpflicht sistiert, bis bezüglich des Bauzonenanteils der Parzelle Nr. 1232 der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.

B.

In der Zwischenzeit hat der Gemeindevorstand Luzern für das Gebiet „Bulg“ einen Quartierplan erarbeitet und erlassen, wobei sämtliche Flächen ins Quartierplanverfahren einbezogen wurden, für welche die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2006 eine Quartierplanpflicht festgelegt hat, also mitunter auch diejenigen Flächen der Wohnzone 2 sowie der Zone für künftige bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 1232 und der von der Quartierplanpflicht betroffenen Dorfzonenparzellen, für welche die Regierung mit Beschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 die Festlegung der Quartierplanpflicht sistiert hatte. Im Jahre 2009 ist dieser Quartierplan in Rechtskraft erwachsen. Am 28. Mai 2009 wurde er grundbuchamtlich vollzogen. Noch in demselben Jahr erstellte die Gemeinde Luzern basierend auf den neuen Quartierplan „Bulg“ die Erschliessungsstrassen (vgl. die im Rahmen der Quartierplanung neu geschaffene Parzelle Nr. 2016).

Mit Schreiben vom 7. Juli 2011 teilte der Gemeindevorstand Luzern dem Amt für Raumentwicklung (ARE) mit, dass bei der Gemeinde ein Baugesuch für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf der Parzelle Nr. 2018 eingereicht worden ist. Bei der besagten Parzelle Nr. 2018 handelt es sich um den Teil der vor dem Erlass des Quartierplanes „Bulg“ existierenden Parzelle Nr. 1232, welche gemäss Zonenplan/Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern vom 16. April 2007 der Wohnzone 2 zugewiesen wurde und für welche die Regierung diese Bauzonenausscheidung mit Beschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 sistiert hat. Gleichzeitig beantragt der Gemeindevorstand Luzern, die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 1232 ausgeschiedenen Wohnzone 2 aufzuheben, mit anderen Worten also, die besagte Wohnbauzone zu genehmigen. Nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 umfasst die betroffene Wohnzone 2 eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1399, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2016 sowie die bereits erwähnte Parzelle Nr. 2018.

Mit einem zweiten, ebenfalls ans ARE gerichteten Schreiben vom 12. Juli 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Luzern ferner, die Sistierung des Genehmigungsverfahrens auch hinsichtlich der auf den Parzellen Nr. 1232, Nr. 1397, Nr. 1398, Nr. 1400 und Nr. 1949 festgelegten Quartierplanpflicht aufzuheben.

C.

Die für den geplanten Wohnhausneubau beanspruchte Fläche ist aus einem Situationsplan 1:500 vom 20. Juni 2011, welcher dem Schreiben des Gemeindevorstandes Luzein vom 7. Juli 2011 beiliegt, ersichtlich. Aus dem zusätzlich vorliegenden Baugesuchsformular vom 20. Juni 2011 geht ferner hervor, dass der Baubeginn im September 2011 vorgesehen ist. Die rund um das geplante Wohnhaus zur bereits überbauten Parzelle Nr. 1398 führende Quartierstrasse, welche zu einem grossen Teil ebenfalls die sistierte Wohnzone 2 betrifft, ist laut dem Schreiben des Gemeindevorstandes Luzein vom 12. Juli 2011 bereits realisiert (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Abschnitt B vorstehend).

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass aufgrund der vorstehend beschriebenen Unterlagen der im Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 geforderte Verfügbarkeitsnachweis für die Genehmigung der im Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein vom 16. Juni 2006 ausgeschiedenen Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 1232 (nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 geht es neu um die Parzelle Nr. 2018) vorliegt. Die betroffenen Flächen erweisen sich zudem als voll erschlossen. Entsprechend steht einer Genehmigung dieser Wohnzone 2 nichts mehr im Wege.

Wie unter Abschnitt B bereits ausgeführt worden ist, existiert für das Gebiet „Bulg“ in der Zwischenzeit ein rechtskräftiger Quartierplan, wobei dieser sämtliche Flächen umfasst, für welche die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2006 eine Quartierplanpflicht festgelegt hat. Somit ist die laut Zonenplan/Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein vom 16. Juni 2006 für die im Gebiet „Bulg“ gelegene Wohnzone 2, für die in demselben Gebiet ausgeschiedenen Zone für künftige bauliche Nutzung sowie für die der Dorfzone zugehörenden Parzellen Nr. 1397, Nr. 1398, Nr. 1400 und Nr. 1949 festgelegte Quartierplanpflicht in der Zwischenzeit obsolet geworden. Entsprechend wird die für die Parzellen Nr. 1232 (nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 geht es dabei neu um Teilflächen der Parzellen Nr. 1399 und Nr. 2016 sowie um die Parzellen Nr. 2017 und Nr. 2018) sowie für die Parzellen Nr. 1397, Nr. 1398, Nr. 1400 und Nr. 1949 (neu inklusive dem

22 m² grossen nördlichen Spickel der Parzelle Nr. 2022) festgelegte Quartierplanpflicht nicht genehmigt.

Hinsichtlich der restlichen Flächen des Quartierplanes „Bulg“ wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung die festgelegte Quartierplanpflicht aufzuheben.

Nördlich der im Rahmen der Quartierplanung „Bulg“ neu geschaffenen Parzelle Nr. 2018 betrifft die bereits erstellte Quartierstrasse zu grossen Teilen die gemäss Zonenplan/Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein vom 16. Juni 2006 rechtskräftig ausgeschiedene Zone für künftige bauliche Nutzung. Bei dieser Zone handelt es sich laut dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) um eine Nichtbauzone. Daher muss die Gemeinde angewiesen werden, für die bereits realisierte Erstellung der Quartierstrasse ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen, soweit laut Zonenplan/Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein vom 16. Juni 2006 die Zone für künftige bauliche Nutzung betroffen ist.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan/Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein** vom 16. Juni 2006 wird bezüglich der auf der Parzelle Nr. 1232 ausgeschiedenen Wohnzone 2 (nachträglich) genehmigt, wobei es sich nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 hierbei neu um Teilflächen der Parzellen Nr. 1399 und 2016 sowie um die Parzelle Nr. 2018 handelt.
2. Die im **Zonenplan/Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein** vom 16. Juni 2006 festgelegte Quartierplanpflicht für die Parzelle Nr. 1232 (nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 geht es dabei neu um Teilflächen der Parzellen Nr. 1399 und 2016 sowie um die Parzellen Nr. 2017 und 2018 sowie für die Parzellen Nr. 1397, 1398, 1400 und 1949 (neu

inklusive dem 22 m² grossen nördlichen Spickel der Parzelle Nr. 2022) wird nicht genehmigt.

3. Der Gemeinde wird empfohlen, die im **Zonenplan/Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern** vom 16. Juni 2006 festgelegte Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 697 (Teilfläche), Nr. 1225, Nr. 1226, Nr. 1229 (Teilfläche) sowie Nr. 1399 (nach der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Bulg“ vom 28. Mai 2009 sind dies neu die Parzellen Nr. 1399, Nr. 2015 [Teilfläche], Nr. 2016 [Teilfläche] sowie Nr. 2019 bis Nr. 2023) im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung aufzuheben.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, für die bereits erstellte Quartierstrasse ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) einzuleiten und durchzuführen, soweit laut Zonenplan/Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern vom 16. Juni 2006 die Zone für künftige bauliche Nutzung betroffen ist (vgl. den nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. 2016 zwischen den Parzellen Nr. 2017 und Nr. 2018 gemäss rechtskräftigem Quartierplan „Bulg“).
5. Der Gemeindevorstand Luzern wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern vom 16. Juni 2006 vorzunehmen. Die Gemeinde sendet dem ARE zu diesem Zweck ihr Exemplar des vorerwähnten Planes zu.
7. Der Gemeindevorstand Luzern sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art erforderlich sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mart. Schmid".

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Riesen".

Dr. C. Riesen