

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

01. Juli 2014

Mitgeteilt den

02. Juli 2014

Protokoll Nr.

650

A.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. August 2011 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzein** eine Teilrevision der Ortsplanung, welche unter anderem einen Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ und einen Generellen Erschliessungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ umfasste.

Mit dieser Nutzungsplanungsvorlage sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der zentral in der Fraktion Pany im Gebiet „Sandegga“ gelegenen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1607, welche eine Fläche von 872 m² umfasst, eine öffentlich zugängliche Parkierungsanlage sowie eine öffentliche Toilettenanlage zu realisieren. Ferner war es vorgesehen, eine in der Dorfzone zonenkonforme, maximal zweigeschossige Hochbaute zu errichten.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. August 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 8. September 2011. Es ging eine Planungsbeschwerde ein.

Mit Schreiben vom 28. September 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Aufgrund des in der Zwischenzeit überdachten Überbauungs- und Nutzungskonzepts, welches im Rahmen eines Architekturwettbewerbes konkretisiert werden sollte, beantragte der Gemeindevorstand Luzein mit Schreiben vom 29. Februar 2012,

dass die Regierung das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der unter Abschnitt A vorstehend beschriebenen Teilrevision der Nutzungsplanung sistieren solle. Es war nämlich bereits damals absehbar, dass die beschlossene Nutzungsplanung mit den zukünftigen Bau- und Nutzungsabsichten der Gemeinde nicht mehr übereinstimmen würde.

In der Folge gab die Regierung dem Begehren der Gemeinde um Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich der von der Gemeindeversammlung am 25. August 2011 im Bereich der Parzelle Nr. 1607 beschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung, welche einen Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ sowie einen Generellen Erschliessungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ umfasst, mittels Beschluss Nr. 353 vom 16. April 2012 statt. Gleichzeitig wurde aus Konsequenzgründen auch die gegen diese Nutzungsplanung erhobene Planungsbeschwerde sistiert.

C.

Im Verlaufe der Jahre 2012 und 2013 wurde der unter Abschnitt B vorstehend erwähnte Architekturwettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für die Abwicklung des Wettbewerbes wurden verschiedene Randbedingungen wie Baubereiche, ein Eckpunkt des Baubereichs des Obergeschosses der zu realisierenden Hochbaute, eine Firstrichtung sowie Höhendefinitionen für die First- und Fusspfetten vorgegeben. Im Anschluss an die Jurierung der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge sollten diese Vorgaben zusammen mit der Zuweisung der betroffenen Parzelle Nr. 1607 zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine von der Gemeinde Luzein neu zu beschliessende Ortsplanungsvorlage einfließen.

Der erwähnte Architekturwettbewerb wurde als anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren unter Beteiligung von acht Büros durchgeführt. Das eingesetzte Preisgericht hat am 26. August 2013 den Projektbeitrag „Ca Sanna“ von [REDACTED] als Siegerprojekt erkoren.

D.

Basierend auf das unter Abschnitt C vorstehend erwähnte Siegerprojekt des durchgeführten Architekturwettbewerbs erarbeitete die Gemeinde Luzern eine projektbezogene neue Nutzungsplanung, welche einen Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany und einen Generellen Erschliessungsplan 1:500 Pany umfasst. In der Folge verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde die vorgenannten beiden Nutzungspläne anlässlich ihrer Versammlung vom 14. März 2014 zuhanden der Genehmigung durch die Kantonsregierung.

Zu der am 14. März 2014 beschlossenen Ortsplanungsvorlage liegt ein auf den 17. März 2014 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur ursprünglichen, von der Gemeinde Luzern am 25. August 2011 beschlossenen Ortsplanungsvorlage mit Datum vom 16. Mai 2011 einen Vorprüfungsbericht. Da die anschliessend von der Gemeinde überarbeitete Vorlage im Vergleich zu derjenigen aus dem Jahre 2011 in vielen Bereichen keine wesentlichen Unterschiede aufweist, konnte auf eine zweite formelle Vorprüfung verzichtet werden. Stattdessen fanden zwischen dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro, der kantonalen Denkmalpflege und dem ARE Gespräche mit der Zielsetzung statt, allenfalls erforderliche abschliessende Bereinigungen an der Vorlage noch vornehmen zu können.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. März 2014 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 20. März 2014. Es ging eine Planungsbeschwerde ein. Die Beschwerde wurde in der Zwischenzeit zurückgezogen und vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) mit Verfügung vom 11. Juni 2014 abgeschrieben.

Mit Schreiben vom 24. März 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Luzern im Rahmen von Art. 49 KRG um Genehmigung des Zonenplanes / Gen. Gestaltungsplanes 1:500 Pany und des Generellen Erschliessungsplanes 1:500 Pany, beide vom 14. März 2014.

E.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser für die am 14. März 2014 von der Gemeinde Luzern beschlossene Teilrevision der Ortsplanung bildet die geplante Überbauung der sich im Gebiet „Sandegg“ in Pany befindenden gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1607 mittels eines vierstöckigen Gebäudes und einer öffentlichen Parkieranlage. Es ist vorgesehen, das Gebäude für Verwaltungsräumlichkeiten wie Gemeindeganzlei und Tourismusbüro sowie für Alterswohnungen zu nutzen. Zu diesem Zweck wurde die Parzelle Nr. 1607 der ZöBA zugewiesen (vgl. Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany).

Die Verwirklichung der geplanten Parkieranlage macht einen Landabtausch zwischen den benachbarten Parzellen Nrn. 1607 und 1608 notwendig. Dies bedingt die Zuordnung der neu der Parzelle Nr. 1608 zugehörenden Flächen in eine Wohnzone 2, während die neu der Parzelle Nr. 1607 angehörenden Flächen der ZöBA zugeschlagen wurden.

Ferner beinhaltet der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany eine flächengleiche Anpassung der ehemaligen Dorfzone sowie der ehemaligen Wohnzone 2, wobei die frühere Dorfzone neu der Wohnzone 2 und die frühere Wohnzone 2 neu der ZöBA zugewiesen wurden. Diese Zonenänderungen sind durch eine bereits vorgenommene Abtrennung der mit einer Wohnbaute überbauten Parzelle Nr. 1986 von der Parzelle Nr. 1607 bedingt. In der Folge wurde schliesslich noch eine entsprechende Korrektur des Quartierplanpflichtperimeters notwendig.

Mit der Zielsetzung, eine optimale Ausnützung des betroffenen Gemeindegrundstückes Nr. 1607 zu gewährleisten, sowie in Umsetzung der Absicht, die als Grundlage für die Durchführung des Architekturwettbewerbes vorgegebenen Randbedingungen im Anschluss an die Jurierung der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge in eine von der Gemeinde Luzern neu zu beschliessende Ortsplanungsvorlage einfließen zu lassen (vgl. Abschnitt C vorstehend), wurden im Rahmen des Zonenplanes / Gen. Gestaltungsplanes 1:500 Pany ein Baubereich „Hochbauten OG“, ein Baubereich „Hochbauten EG“, ein Baubereich „Parkierung“, eine Firstrichtung, ein Eck-

punkt des Baubereichs des Obergeschosses der zu realisierenden Hochbaute sowie Höhendefinitionen für die First- und Fusspfetten festgelegt. Diese Festlegungen stützen sich auf das Siegerprojekt des durchgeführten Projektwettbewerbs.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Pany enthält schliesslich neben der Festlegung der geplanten öffentlichen Parkieranlage sowie der vorgesehenen Einfahrt von der Kantonsstrasse in diese geplante Fahrzeugeinstellhalle auch die aufgrund der auf der Parzelle Nr. 1607 vorgesehenen Überbauung notwendig werdenden Änderungen an der bestehenden Abwasserhauptleitung sowie am existierenden Fuss- und Wanderweg.

F.

Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany

Genereller Erschliessungsplan 1:500 „Pany“

Der Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany und der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Pany, beide vom 14. März 2014, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Luzern vom 25. August 2011

Die von der Gemeinde Luzern am 14. März 2014 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung ersetzt diejenigen Festlegungen, welche die Gemeinde im Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“, beide vom 25. August 2011, festgehalten hat, vollständig. Entsprechend ergibt sich für die vorgenannten beiden Nutzungspläne vom 25. August 2011, für welche die Regierung das Genehmigungsverfahren mit Beschluss Nr. 353 vom 16. April 2012 noch sistiert hatte, nunmehr eine Nichtgenehmigung. Gleichzeitig kann die Planungsbeschwerde, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 353 vom 16. April 2012 ebenfalls sistiert wurde, förmlich abgeschlossen werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 Pany sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Pany, beide vom 14. März 2014, werden genehmigt.
2. Der Zonenplan / Gen. Gestaltungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:500 „Pany, Parzelle Nr. 1607“, beide vom 25. August 2011, werden im Sinne der Erwägungen und im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
3. Die Beschwerde von [REDACTED] gegen die von der Gemeindeversammlung Luzern am 25. August 2011 für den Bereich der Parzelle Nr. 1607 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung wird infolge der Nichtgenehmigung der erwähnten Ortsplanungsvorlage zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.
4. Der Gemeindevorstand Luzern wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Luzern sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE).
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

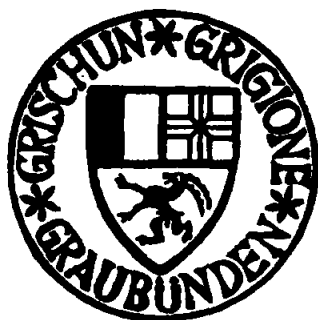
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen