



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

ARE 26/14

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 14

Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Vorstand der Gemeinde **Luzein** beschloss an seiner Sitzung vom 23. April 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“

Ein auf den 29. April 2014 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. Januar 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 23. April 2014 (Beschwerdeauflage gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden; KRG) erfolgte am 8. Mai 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

1. Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Luzein bildet auf der einen Seite eine Umzonung einer Fläche von rund 287 m² von der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ in die Wohnzone 3, wobei von dieser Umzonung

die Parzelle Nr. 1813 betroffen ist. Auf der anderen Seite werden die folgenden Flächen neu einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen:

- Von der Wohnzone 3: 273 m² (betrifft Parzellen Nr. 728, 1769 und 1814);
- Von der Wohn-Gewerbezone: 203 m² (betrifft Parzelle Nr. 1774);
- Von der Gewerbezone: 610 m² (betrifft Parzellen Nr. 1771, 1772, 1782 und 1819);
- Von der Zone für künftige bauliche Nutzung: 163 m² (betrifft Parzellen Nr. 1814, 1815 und 1816);
- Von der Landwirtschaftszone: 3803 m² (betrifft Parzellen Nr. 728, 729, 1423, 1769, 2038 und 2054).

Unter dem Strich hat die Gemeinde Luzein somit Einzonungen von Nichtbauzonen in Bauzonen im Umfang von total 287 m² vorgenommen. Diesen Einzonungen stehen Rückzonungen ehemaliger Bauzonenflächen zu Nichtbauzonen im Umfang von ca. 1086 m² gegenüber. Es ergibt sich mit anderen Worten ein Auszonungsüberschuss von 799 m².

Die vorgenannten Zonenanpassungen ergeben sich aufgrund der folgenden zwei Infrastrukturprojekte, welche in naher Zukunft realisiert werden sollen:

- Ausbau „Station Küblis“ mit Doppelspurausbau in Richtung „Dalvazza / Fideris“ der Rhätischen Bahn (RhB);
- Neuanschluss der kantonalen Verbindungsstrasse „Küblis / Dalvazza – St. Antönien“ an die Nationalstrasse N28 in der Weise, dass die heutige Schrankenanlage des Bahnübergangs der RhB aufgehoben werden kann. Dieses Projekt wurde mit Beschluss Nr. 1140 am 27. November 2012 von der Regierung genehmigt.

Aufgrund der vorerwähnten Infrastrukturprojekte hat die Gemeinde Luzein gleichzeitig auch den Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Luzein vom 16. Juni 2006 im Gebiet „Dalvazza“ an die sich dadurch verändernde Situation angepasst.

2. Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“

2.1 Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an, welche zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG sieht vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes (Richtplan Siedlung) im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Im vorliegenden Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“ hat die Gemeinde Luzein die Grösse ihrer Bauzone um gesamthaft 799 m² verkleinert. Der vorgenommenen Einzonung im Halte von total 287 m² (von der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ in die Wohnzone 3) stehen Auszonungsflächen von 1086 m² (273 m² von der Wohnzone 3, 203 m² von der Wohn-Gewerbezone und 610 m² von der Gewerbezone jeweils in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“) gegenüber. Die vorgenommene Einzonung in die Wohnzone 3 erfolgte aufgrund des Umstandes, dass im Zusammenhang mit der Realisierung des RhB-Projektes „Ausbau Station Küblis mit Doppelspurausbau in Richtung Dalvazza / Fideris“ eine Verschiebung eines Wohnhauses mit angebautem Ökonomiegebäude notwendig wurde. Aufgrund der beschlossenen Einzonung kommt der neue Standort der besagten Gebäude wiederum in die Bauzone zu liegen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich der von der Gemeinde Luzein am 23. April 2014 beschlossene Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“ mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung, namentlich auch mit der in Art. 38a Abs. 2 RPG festgehaltenen Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. Juni 2012, als konform erweist. Der besagte Nutzungsplan ist unter diesem Gesichtspunkt also ohne weiteres genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der unter dem Strich beschlossenen Bauzonenreduktion von total 799 m² geht der Gemeindevorstand Luzein laut den Ausführungen im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. April 2014 (vgl. Ziffer 2.5, Seite 6) davon aus, dass die genannte Fläche als Kompensationsfläche für künftige Einzonungsvorhaben innerhalb der Gemeinde Luzein zur Verfügung stehen wird. Diesbezüglich muss der Gemeindevorstand indes darauf hingewiesen werden, dass zukünftige Einzonungsbegehren in Anwendung der neuen Raumplanungsgesetzgebung (vgl. Art. 15 Abs. 3 RPG) in einem kantonalen respektive zumindest in einem regionalen Kontext zu prüfen sein werden, mit anderen Worten also mindestens eine überkommunale Abstimmung erforderlich machen. Dies hat gestützt auf die im kantonalen Richtplan „Siedlung“ zu formulierenden Zielsetzungen, Grundsätze und Kriterien zu erfolgen. Unter anderem wird im Rahmen der bevorstehenden Anpassung des kantonalen Richtplans festzulegen sein, wie gross die Siedlungsfläche im Kanton Graubünden insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt werden soll und wie allfällige Erweiterungen regional abgestimmt wird (vgl. Art. 8a Abs. 2 lit. a RPG). Solange der überarbeitete kantonale Richtplan nicht rechtskräftig ist, muss daher vorderhand völlig offen bleiben, für welche künftigen Einzonungen die vorliegend zu genehmigende Auszonungsfläche kompensationsweise in die Waagschale geworfen werden kann.

2.2 Abtausch von Teilflächen der Parzellen Nr. 1814, 1815 und 1816

Offensichtlich haben die Eigentümer der Parzellen Nr. 1814, 1815 und 1816 bezüglich kleiner Teilflächen ihrer Grundstücke einen Vorvertrag zu einem Tauschvertrag abgeschlossen. Sollte der erwähnte Tausch vollzogen werden, würde betreffend der auf der Parzelle Nr. 1814 heute rechtskräftigen Wohnzone 3 respektive eventuell betreffend der auf der Parzelle Nr. 1815 heute rechtskräftigen Zone für künftige bauliche Nutzung eine geringfügige Zonenanpassung zweckmässig. Diese Zonenanpassung(en) kann respektive können bei sich bietender nächster Gelegenheit vorgenommen werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“ zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“ drängen sich keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Zonenplan 1:1000 „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“** vom 23. April 2014 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr „Doppelspurausbau RhB Dalvazza“** vom 23. April 2014 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Luzein wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Gestützt auf Art. 46 Abs. 1 lit. a RPV wird der vorliegende Genehmigungsbeschluss auch dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet.
5. Der Gemeindevorstand Luzein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Chur, 2. Dezember 2014

mitgeteilt: 4. Dez. 2014

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



EINSCHREIBEN

Hansjörg Trachsel, Regierungsrat