

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
29. April 2014

Mitgeteilt den
30. April 2014

Protokoll Nr.
419

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. März 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“
- Genereller Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“

Neben diesen zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Luzern die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung „Gewerbezone Sandlöser“ der Gemeinde Luzern vom 17. März 2014 gemäss Art. 14 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen:
 - I. Auswertungstabelle Vorprüfung vom 14. November 2013 / 6. Januar 2014
 - II. Bebauungs- und Erschliessungskonzept
 - III. Absichtserklärung / Handlungsgrundsätze zur qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza vom 19. November 2014
- Situationsplan 1:2000 „Situation NISV der 50(110)66(132)kV-Leitung „Luzern – ARA Dalvazza“ vom 12. Februar 2007 / 26. August 2011
- Lärmgutachten des Ingenieur- und Planungsbüros [REDACTED]
[REDACTED] zur Gewerbezone „Sandlöser“ in der Gemeinde Luzern vom 2. Dezember 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 4. Oktober 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. März 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 20. März 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. März 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Luzein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Vorlage

Laut Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ hat die Gemeinde Luzein am 14. März 2014 beschlossen, im westlich von Dalvazza zwischen der Abwasserreinigungsanlage und der bestehenden Gewerbezone „Unter Dalvazza“ gelegenen Gebiet „Sandlöser“ auf einer Fläche von 12 039 m² eine Gewerbezone auszuscheiden. Dabei messen die neu der Gewerbezone zugewiesenen Flächen rund 10 390 m². Bei den restlichen ca. 1650 m² handelt es sich um eine bereits heute rechtskräftige Gewerbezone. Während im westlichen Teil der neuen Gewerbezone, welcher eine Fläche von rund 4300 m² umfasst, ein Unterhaltsstützpunkt des kantonalen Tiefbauamts entstehen soll, beabsichtigt die Gemeinde, im östlichen, rund 7740 m² grossen Teil der Gewerbezone neben einer Tankstelle mit Shop hochwertige Gewerbenutzungen anzusiedeln. Die neue Gewerbezone befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an das sich zurzeit im Bau befindende Anschlussbauwerk der Nationalstrassenumfahrung Küblis (Küblisertunnel).

Zum Zwecke einer qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der der Gewerbezone zugewiesenen Flächen hat der Gemeindevorstand Luzein im Rahmen einer Absichtserklärung die folgenden Handlungsgrundsätze festgehalten, deren Vollzug im Rahmen der Abgabe der Baurechte sowie im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erfolgen wird:

1. Das eingezonte Gewerbeland ist zu einem grossen Teil für die Ansiedlung von zukunftssträchtigen, wertschöpfungsstarken und arbeitsplatzintensiven Betrieben zu verwenden.
2. Eine Tankstelle mit Shop ist auf einem kleinen Teil der Fläche zulässig.
3. Die Durchführung einer geeigneten Parzellierung erfolgt unter Aufsicht der Baubehörde. Die Einteilungen erfolgen im Hinblick die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und werden laufend dem baulichen Fortschritt angepasst (Bauberatung).
4. Die Qualitätssicherung der Bebauung erfolgt unter Beizug von kompetenten Fachleuten und wird laufend der baulichen Entwicklung angepasst (Bauberatung).
5. Es ist eine angemessene Begrünung des Gebietes anzustreben.
6. Es sind grundsätzlich mindestens zweigeschossige Bauten zu erstellen.
7. Lagerhallen und Lagerplätze sind nicht zulässig.
8. Die Einhaltung der obigen Grundsätze erfolgt im Vorfeld parallel zum Baubewilligungsverfahren durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von Art. 4 KRG.

Die im Zonenplan 1:2000 vom 14. März 2014 der Gewerbezone zugewiesenen Flächen sind in ihrem westlichen und nördlichen Teil von einem Bereich mit Nutzungsbeschränkungen, nach welchem lärmempfindliche Nutzungen nur mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen zulässig sind, belastet. Zudem wurde auf einem rund 8 bis 17 m breiten Streifen am südlichen Rand der ausgeschiedenen Gewerbezone infolge der weiter südlich durchführenden Hochspannungsleitung ein NIS-Bereich festgelegt, worin keine so genannten Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN; vgl. Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierende Strahlung [NISV]) errichtet werden dürfen.

Die von der Gemeinde Luzein am 14. März 2014 beschlossene Ortsplanungsvorlage umfasst ferner folgende Zonenausscheidungen sowie weitere Festlegungen:

- Ausscheidung einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ für Erschliessungsflächen und unproduktive Restflächen.

- Festlegung der statischen Waldgrenze im Bereich der im Gebiet „Dalvazza“ aus-
geschiedenen Gewerbezone gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes
über den Wald (WaG) samt Darstellung des im Planungssperimeter bestehenden
Waldareals.
- Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes „Verkehr“ aufgrund des im
Gebiet „Dalvazza“ sich in Realisierung befindenden Nationalstrassenanschluss-
bauwerks.

C.

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. Im vorliegenden Fall ist namentlich zu beurteilen, ob die vorstehend unter Abschnitt B beschriebene Einzonung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen, namentlich aufgrund der zutreffenden Ausführungen unter Ziffer 3 (Seite 6 f.) und in der Spalte „Behandlung Gemeinde / Planer“ im Anhang I des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes, aufgrund des Umstandes, dass sich die der Gewerbezone zugewiesenen Flächen im Eigentum der Politischen Gemeinde Luzein befinden, sowie aufgrund der vom Gemeindevorstand im Rahmen einer Absichtserklärung in Anhang III des Planungs- und Mitwirkungsberichts festgehaltenen Handlungsgrundsätze zur qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza ergibt sich die Richtplankonformität der von der Gemeinde Luzein am 14. März 2014 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung sowohl in Bezug auf den RIP 2000 als auch in Bezug auf den Regionalen Richtplanung Prättigau ohne weiteres. Entsprechend erweist sich die vorliegend zur Debatte stehende Ortsplanungsvorlage unter dem Aspekt der Vereinbarkeit mit der Richtplanung als genehmigungsfähig.

D.

Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“

1. Walderhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beweidung des Waldareals in Zukunft durch die Gemeinde zu unterbinden sein wird.

2. Naturgefahren

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die im Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2013 unter Abschnitt 4 (Seite 4) festgehaltenen Ausführungen zur Thematik „Naturgefahren“ nach wie vor aktuell sind und weiterhin gelten.

Ferner wird darauf zu achten sein, die geplante Erschliessungsstrasse technisch so auszugestalten ist, dass die Gefährdungssituation im Bereich der ausgeschiedenen Gewerbezone „Sandlöser“ in der Tendenz entschärft und nicht etwa verschärft wird.

3. Waldfeststellung

Der im Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 und 13 WaG statische Wirkung zu.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ vom 14. März 2014 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

E.

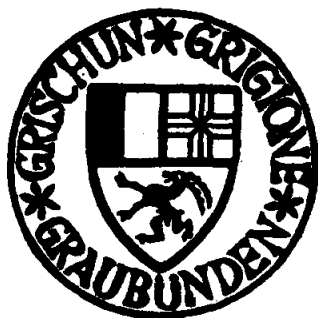
Genereller Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“

Der Generelle Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ vom 14. März 2014 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

beschliesst die Regierung:

- 1. Der Zonenplan 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ vom 14. März 2014 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**
- 2. Der Generelle Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Gewerbezone Sandlöser“ vom 14. März 2014 wird genehmigt.**
- 3. Der Gemeindevorstand Luzein wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).**
- 4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.**
- 5. Der Gemeindevorstand Luzein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.**
- 6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.**
- 7. Mitteilung an:**
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

C. Riesen

Dr. C. Riesen