

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



---

Teilrevision Ortsplanung  
Gewerbezone „Sandlöser“

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 17. März 2014  
Objekt: 22116  
Status: Genehmigung

## **Impressum**

Gemeinde Luzein  
Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone  
Planungs- und Mitwirkungsbericht  
17. März 2014

## **Auftraggeber**

Gemeinde Luzein

## **Bearbeitung**

STW AG für Raumplanung, [REDACTED]

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Ausgangslage                                                 | 4  |
| 2.  | Vorhaben                                                     | 4  |
| 2.1 | Ausgangslage                                                 | 4  |
| 2.2 | Grobbeurteilung                                              | 5  |
| 3.  | Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht | 6  |
| 3.1 | Kantonale Richtplanung                                       | 6  |
| 3.2 | Regionale Richtplanung, Inventare                            | 7  |
| 4.  | Teilrevision der Ortsplanung                                 | 7  |
| 4.1 | Zonenplan                                                    | 7  |
| 4.2 | Genereller Erschliessungsplan                                | 9  |
| 5.  | Verfahren                                                    | 9  |
| 5.1 | Vorprüfung                                                   | 9  |
| 5.2 | Mitwirkungsaufgabe                                           | 9  |
| 5.3 | Beschluss und Genehmigung                                    | 9  |
|     | Beilagen (separat)                                           | 10 |
| 1.  | Situationsplan NISV Grenzwert (Repower)                      | 10 |
| 2.  | Lärmgutachten (Hartmann und Monsch)                          | 10 |
|     | Anhang I: Auswertungstabelle Vorprüfung                      | 11 |
|     | Anhang II: Bebauungs- und Erschliessungskonzept              | 12 |
|     | Anhang III: Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze            | 13 |

## 1. Ausgangslage

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte am 16. April 2007 mit RB Nr. 447 die an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen. Die für das vorliegende Vorhaben relevante Teilrevision des Baugesetzes wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 31. März 2009 mit RB Nr. 318 genehmigt.

## 2. Vorhaben

### 2.1 Ausgangslage

Die Umfahrung Küblis (A28) ist zurzeit im Bau und die Inbetriebnahme ist auf Ende 2016 geplant. Die Umfahrung besteht im Wesentlichen aus dem neuen Küblisertunnel sowie dem Anschluss Küblis. Die ARA Dalvazza wird vom neuen Kreisel Dalvazza mit einer neuen Gemeindestrasse erschlossen. Angrenzend an die ARA ist zudem ein Unterhaltsstützpunkt des Tiefbauamts Graubünden in Planung. Im Anschlussbereich des Kreisels beabsichtigt die Gemeinde Luzein, hochwertige Gewerbenutzungen sowie eine Tankstelle mit Shop anzusiedeln.

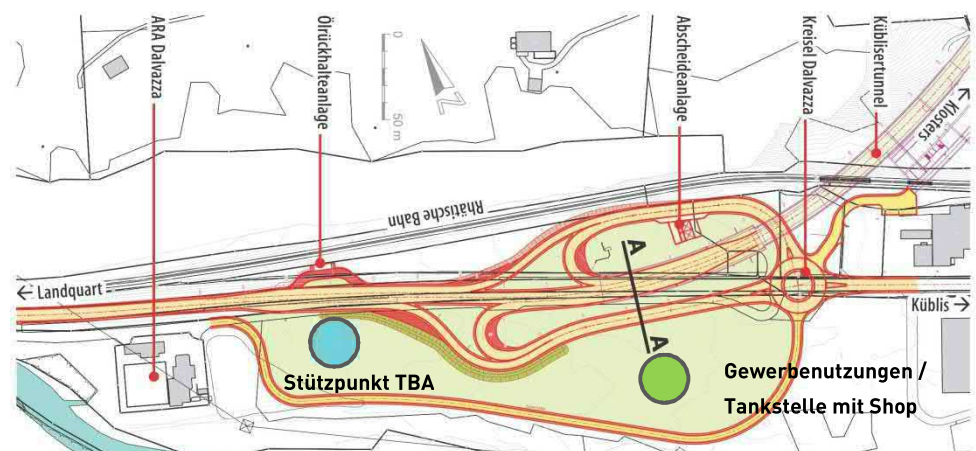


Abb.: Detailübersicht Anschluss Küblis mit geplantem Standort des Stützpunkts und möglichem Standort für Gewerbenutzungen sowie für eine Tankstelle mit Shop (und/oder Gastronomiebetrieb)

## 2.2 Grobbeurteilung

Es wurde eine Grobbeurteilung des Standorts für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen sowie einer Tankstelle mit Shop vorgenommen. Diese sieht wie folgt aus:

| Rahmenbedingungen/Standortfaktoren |     | Beschrieb/Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zur Verfügung stehende Fläche      |     | ca. 7'730 m <sup>2</sup> (östlicher Teil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nutzungszone                       |     | Zurzeit teilweise Gewerbe-, und teilweise Landwirtschaftszone . Die vorgesehene Umzonung des Areals in die Gewerbezone soll bis im Frühjahr 2014 abgeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Verkehrsanbindung                  | MIV | Nationalstrasse A28, Kreisel Dalvazza, direkt ab Gemeindestrasse mit geringem zusätzlichem Erschliessungsaufwand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                    | ÖV  | nicht relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | LV  | Fussdistanz zum Dorfzentrum Küblis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ver- und Entsorgung                |     | Mit Ver-, und Entsorgungsleitungen voll erschlossen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Lage/Erreichbarkeit                |     | Die Lage direkt neben der Nationalstrasse, mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 10'270 Fahrzeugen und 18'257 Fahrzeugen am Spitzentag 2011 (DTV 2011, automatischer Verkehrszähler Küblis, TBA GR), ist für die angestrebte Nutzung als sehr gut zu beurteilen.                                                                                                                                                                                                              |
| Verfügbarkeit                      |     | Das entsprechende Grundstück befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand (Bürgergemeinde und Gemeinde Luzein, ab 2014 wird die BG voraussichtlich aufgelöst).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Chancen/Vorteile                   |     | Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe ist gegeben. Die nächsten grösseren Tankstellenshops befinden sich in Landquart an der A13, in Ganda und neu auch in Schiers an der A28. Von Süden her (Vereinaverlad) sowie ab dem Wolfgangpass ist kein Tankstellenshop mehr vorhanden. Im hinteren Teil des Prättigaus gibt es somit keine grösseren Tankstellenshops. Das Einzugsgebiet lässt sich also als sehr gut beurteilen und die Nachfrage/der Bedarf ist gegeben. |
| Konflikte/Nachteile                |     | Die nahe gelegene Hochspannungsleitung erfordert die Einhaltung eines Abstandes für Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Tab.: Grobbeurteilung des Standorts für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie einer Tankstelle mit Shop (und/oder Gastronomiebetrieb)

### 3. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

#### 3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss geltendem Kantonalem Richtplan (KRIP2000) sind bei der aktuellen Teilrevision in Luzein keine besonderen Sachaspekte zu beachten. Die relevanten Inhalte wurden alle in der rechtsgültigen Grundordnung bereits umgesetzt.

Die gemäss Richtplan erforderlichen Anforderungen werden folgendermassen eingehalten resp. erfüllt:

- Leitbild, Zielvorstellungen: Das aktuelle Leitbild der Gemeinde Luzein enthält verschiedene Aussagen zum Thema Gewerbeentwicklung, welche die vorliegende Planung unterstützen. (vgl. Auswertung Vorprüfungsbericht im Anhang I)
- Bedarfsnachweis: Es sind keine entsprechend grossen Flächen für die geplante Nutzung in Luzein vorhanden. Die Gemeinde hat parallel zur Bearbeitung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung mit der Investorensuche für Gewerbenutzungen sowie eine Tankstelle mit Shop (und/oder Gastronomiebetrieb) begonnen. Die Gemeinde hat bereits verschiedene Angebote erhalten.
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept; Ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept in zwei Varianten wurde erstellt (vgl. Anhang II). Allerdings ist dieses stark abhängig von der effektiv beabsichtigten Nutzung und Bebauung. Die definitive Bebauung und Erschliessung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die wichtigsten Rahmenbedingungen werden mit dem Papier Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze festgelegt (vgl. Anhang III).
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt; Es sind keine überwiegenden Interessen berührt. Die entsprechende Fläche stellt eine Restfläche zwischen den Anschlussbauwerken der A28 und der Erschliessungsstrasse zur ARA Dalvazza dar.
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes; Kaufrechtsverträge resp. ein Verfügbarkeitsnachweis erübrigt sich, da sich die entsprechende Landfläche im Besitz der politischen Gemeinde befindet.

### 3.2 Regionale Richtplanung, Inventare

Die entsprechenden Grundlagen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, womit die Planung als richtplankonform bezeichnet werden kann. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind keine Inhalte von Regionalen Richtplänen oder Inventaren von Bedeutung.

## 4. Teilrevision der Ortsplanung

### 4.1 Zonenplan

Ein Teil der Parzelle Nr. 734 (westlicher Teil ca. 4'309 m<sup>2</sup>, östlicher Teil ca. 7'730 m<sup>2</sup>, Total ca. 12' 039 m<sup>2</sup>) wird der Gewerbezone zugewiesen. Obwohl ein Teil der Fläche (ca. 1'650 m<sup>2</sup>) bereits rechtsgültig der Gewerbezone zugewiesen war, wird die ganze Fläche neu festgesetzt.

Es wird die gesamte Fläche zwischen dem Anschlussbauwerk und der neuen Erschliessungsstrasse der Gewerbezone zugewiesen. Im westlichen Teil der neuen Gewerbezone ist der Unterhaltsstützpunkt des Tiefbauamts Graubünden geplant, im östlichen Teil Gewerbenutzung sowie die Tankstelle mit Shop.

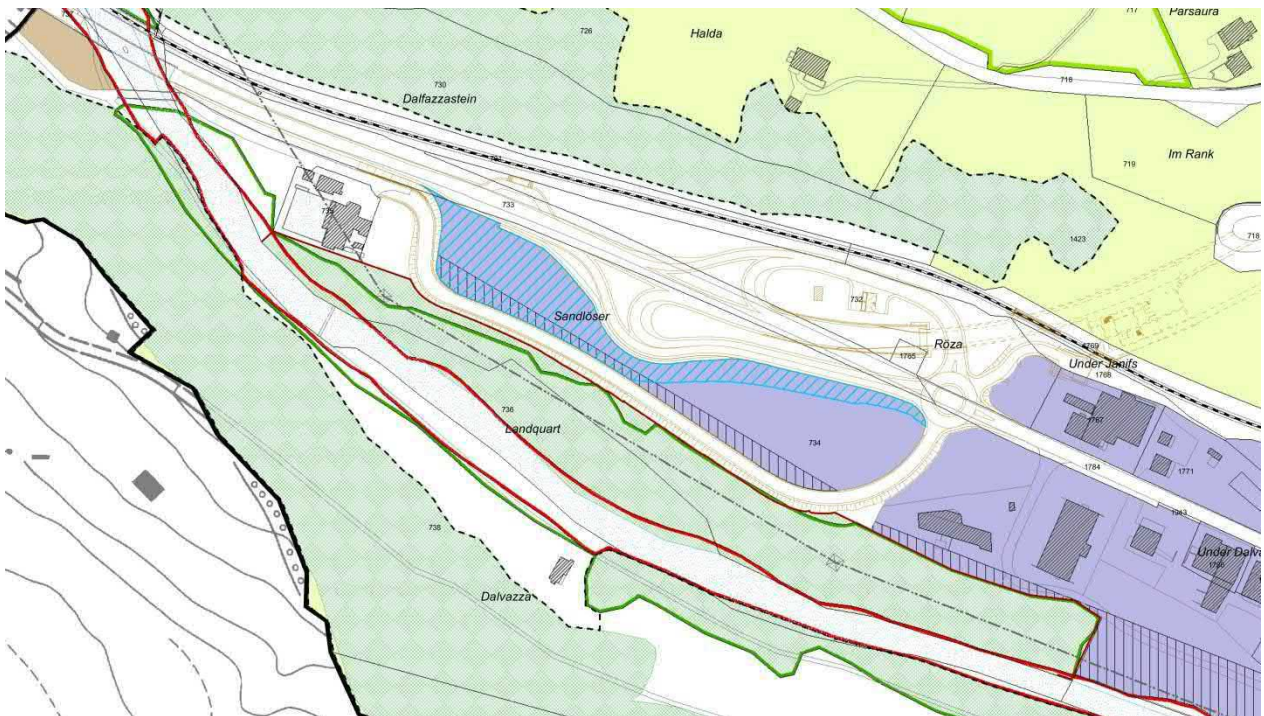


Abb.: Zonenplanausschnitt mit der neuen Gewerbezone, nicht massstäblich

Der im rechtsgültigen Zonenplan enthaltene *NIS Bereich (gemäss Art. 16 N/SV)* wird dort, wo keine Bauzone mehr ist, aufgehoben. Im Bereich der neuen Gewerbezone wird auch der NIS Bereich neu festgesetzt. Der neue Abstand in dem keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden dürfen beträgt 36 m ab Leitungsachse. (vgl. Situationsplan NISV (Repower) in der Beilage (separat)). Im Bereich der bestehenden Gewerbezone wird der NIS Bereich unverändert beibehalten.

Der Waldumriss (Mai 2011) hat seit der letzten OP-Revision geändert und wird deshalb im Rahmen dieser Revision nach Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur (RFI) vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Bereich der neuen Gewerbezone und der neuen Erschliessungsstrasse entsprechend angepasst. Ebenfalls bedingt dieser neue Wald eine Waldfeststellung resp. die Festlegung einer statischen Waldgrenze im Bereich der bestehenden Gewerbezone. Aufgrund der Besprechung mit dem zuständigen RFI wurde ebenfalls entlang der Erschliessungsstrasse (ÜG) eine statische Waldgrenze festgelegt.

Um allfällig nötige Erweiterungen der ARA zu ermöglichen, wurde ebenfalls nach Absprache mit dem zuständigen RFI, die Waldfläche (Waldumriss 2011) östlich der ARA mit Anpassungen des Waldumrisses weiter östlich auf der gleichen Parzelle Nr. 736 kompensiert.

Die Gefahrenzonenabgrenzung der rechtskräftigen Ortsplanung ist gemäss AWN im Bereich der neuen Gewerbezone nicht mehr aktuell und es wird voraussichtlich eine erneute Beurteilung im Rahmen des geplanten Erschliessungsprojektes erfolgen. Der entsprechende Auftrag wurde dem Büro Eichenberger erteilt. Auswirkungen auf die geplante Teilrevision der Ortsplanung sind voraussichtlich keine zu erwarten.

Die Abgrenzung der bestehenden Naturschutzzone wird unverändert beibehalten.

Aufgrund des Lärmgutachtens (vgl. Beilage 2), wurde noch ein Bereich mit Nutzungsbeschränkungen festgelegt, innerhalb dessen lärmempfindliche Nutzungen nur mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen zulässig sind. Diese Beschränkung gilt auf einer Höhe von 1.5 m ab Terrain und sieht auf einer anderen Höhe entsprechend etwas anders aus.

## 4.2 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr werden Anpassungen an das Anschlussbauwerk und an die neu projektierten Strassen vorgenommen.

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung muss nicht angepasst werden. Die Entwässerung des Gebiets ist geregelt.

## 5. Verfahren

### 5.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde vom Gemeindevorstand am 23.04.2013 zur Vorprüfung freigegeben und am 29.04.2013 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde mit Datum vom 04.10.2013 der Gemeinde zugestellt. Es wurden verschiedene inhaltliche und formelle Vorbehalte zur Vorlage angebracht. Diese wurden am 1.11.2013 mit der Gemeinde und dem ARE besprochen und konnten bereinigt werden. Eine Auswertung des Vorprüfungsberichts befindet sich in tabellarischer Form im Anhang I. Innerhalb des Planungs- und Mitwirkungsberichts wurden wo nötig die entsprechenden Korrekturen und Verweise vorgenommen.

### 5.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 22.11.2013 bis am 22.12.2013 statt und es sind keine Vorschläge oder Einwendungen eingegangen.

### 5.3 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 14.03.2014 beschlossen und anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.

## Beilagen (separat)

1. Situationsplan NISV Grenzwert ( [REDACTED] )
2. Lärmgutachten ( [REDACTED] )

## Anhang I: Auswertungstabelle Vorprüfung

## Vorprüfung

Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 4. Oktober 2013

| Kapitel und Seiten<br>Vorprüfungsbericht | Thema                                                                     | Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen<br>(zwingend zu überprüfen)                                                                                                                                                                                                                                              | weitere Hinweise ARE/Fachstellen<br>(Anregungen und Empfehlungen)                                                                                                                  | Besprechungsergebnisse mit ARE vom<br>1.11.2013                                                                                                                                                                                                                                                 | Behandlung Gemeinde/Planer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kap. 2.1/S.2                             | Abstimmung auf<br>Richtplanung; Leitbild                                  | Es stellt sich die Frage, ob den Leitsätzen 8 (Schaffung von ausreichenden Flächen für lokales Gewerbe) und 9 (Steigerung Attraktivität Gewerbe- und Industriestandort Dalvazza) mit der Ansiedlung einer Tankstelle entsprochen wird.                                                                      | -                                                                                                                                                                                  | Mit der Sicherung von "hochwertigen" Gewerbenutzungen wird dem Leitbild entsprochen und der Hinweis erübrigt sich.                                                                                                                                                                              | Die Gemeinde hat eine Absichtserklärung für die Ansiedlung von "hochwertigen" Gewerbenutzungen in der geplanten Gewerbezone erarbeitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kap. 2.2/S.2                             | Abstimmung auf<br>Richtplanung; Regionales<br>Siedlungskonzept            | Die regionale Abstimmung hinsichtlich Flächen für Gewerbe und Industrie sei im Allgemeinen zu optimieren.                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                  | Es soll dargelegt werden, wie sich die Gewerbezone Dalvazza in ein Gesamtkonzept der Gewerbeflächen im Prättigau einbettet.                                                                                                                                                                     | Die betreffende Fläche ist von lokaler Bedeutung und soll für "hochwertige" Gewerbebetriebe sowie für eine Tankstelle mit Shop zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Grösse (insgesamt ca. 1.2 ha, davon ca. 0.45 ha westlich für den Stützpunkt TBA und ca. 0.75 ha östlich für die Gewerbenutzung) kommt dem Standort keine regionale Bedeutung zu. Die Einzonung entspricht somit auch dem Regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete (RB Nr. 489, 2.05.2006), welcher die Gewerbezone "Unter Dalvazza" als "weitere Arbeitsplatzgebiete" von lokaler Bedeutung bezeichnet, sowie dem sich in Genehmigung befindlichen Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung (verabschiedet am 15.11.2012), wonach die Gemeinden der Region entsprechende Angebote von lokaler Bedeutung schaffen sollen. |
| Kap. 2.4/S.3                             | Abstimmung auf<br>Richtplanung; Gestaltungs-<br>und Erschliessungskonzept | Es wird angezweifelt, dass in der Gewerbezone mit der Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop eine haushälterische Bodennutzung erreicht werden kann. Mit einem Gestaltungs- und Erschliessungskonzept soll aufgezeigt werden, dass eine ausreichende Überbauungsdichte und Gestaltungsqualität erreicht wird. | -                                                                                                                                                                                  | Es gibt aus Sicht des ARE zwei Varianten zur Erreichung einer guten Siedlungsqualität und einer möglichst hohen Siedlungsdichte:<br>1. Nutzungsplanerische Festlegung<br>2. Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze<br>Zudem ist ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept in Skizzenform nötig. | Die Gemeinde erarbeitet eine Absichtserklärung für die Ansiedlung von "hochwertigen" Gewerbenutzungen in der geplanten Gewerbezone (vgl. Anhang III, PMB). Zudem wird ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept in Varianten aufgezeigt (vgl. Anhang II, PMB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kap. 2.6/S.3                             | Abstimmung auf<br>Richtplanung;<br>Verfügbarkeitsnachweis                 | Es sei auch von Bürgergemeinden ein Verfügbarkeitsnachweis zu erbringen.                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                  | Infolge des Auflösens der Bürgergemeinde (Zusammenschluss mit der politischen Gemeinde) erübrigt sich ein Verfügbarkeitsnachweis.                                                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kap. 3/S.4                               | Immissionen                                                               | Die Gemeinde hat für das Genehmigungsverfahren in einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie und mit welchen Massnahmen der Planungswert eingehalten werden kann.                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                  | Es wurde vereinbart, dass zuerst abgeklärt wird, ob im Rahmen des Stützpunktprojekts (HBA GR) oder im Rahmen des Strassenprojekts (Umfahrung Küblis), schon entsprechende Abklärungen/Gutachten erstellt wurden.                                                                                | Die Abklärungen haben ergeben, dass im Rahmen des Stützpunktprojekts keine Abklärungen mehr getroffen wurden, da keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) vorgesehen sind. Im Rahmen des Strassenprojekts wurde die Umweltverträglichkeit umfangreich abgeklärt (Auflage 1992). Daraus können verschiedene Grundlagen weiterverwendet werden. Ein zusätzliches Lärmgutachten wurde erarbeitet. Allfällige Massnahmen werden stufengerecht berücksichtigt, nach der öffentlichen Auflage in die Planungsmittel übertragen (Bereich mit Nutzungsbeschränkung) oder im Baubewilligungsverfahren (Auflagen) festgelegt. Das Lärmgutachten wird als Beilage zur OP TR zur Genehmigung eingereicht.                                                                                                       |
| Kap. 4/S.4                               | Naturgefahren                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Es wird auf die Pendenz von erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen (Gewerbezone Dalvazza) hingewiesen. Eine aktuelle Neubeurteilung der Gefahrenzonen steht ebenfalls noch aus. | Die Gefahrensituation wird zur Zeit neu beurteilt. Der Auftrag wird von Seiten der Gemeinde dem Büro Eichenberger erteilt und die entsprechenden Massnahmen getroffen.                                                                                                                          | Auf die Unterlagen der OP TR haben diese Beurteilungen voraussichtlich keinen Einfluss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                    |              |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kap. 5/S.4                                         | Entwässerung | Es sei darzulegen, wie das Areal entwässert werde. Gegebenfalls sei der Generelle Entwässerungsplan anzupassen und dem ANU zur Beurteilung vorzulegen. | -                                                                                                                                                | Die erforderlichen Angaben werden abgeklärt. | Die Abklärung beim ANU hat ergeben, dass nicht wie im VP-Bericht erwähnt, der "Generelle Entwässerungsplan" sondern der "Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung" gemeint ist. Zum Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung ist im PMB erwähnt, dass dieser nicht angepasst werden muss. Die Entwässerung des Gebietes ist also geregelt. Es erübrigen sich weitergehende Ergänzungen. |
| Kap. 6/S.4                                         | Reklame      | -                                                                                                                                                      | Es wird vom ASTRA darauf hingewiesen, dass neben der ordentlichen Wegweisung lediglich eine sog. Firmenanschrift pro Fahrtrichtung zulässig sei. | Das Anliegen wird aufgenommen.               | Auf die Unterlagen der OP TR hat dieser Hinweis keinen Einfluss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| STW AG für Raumplanung, Pe, 14.11.2013, 06.01.2014 |              |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Anhang II: Bebauungs- und Erschliessungskonzept

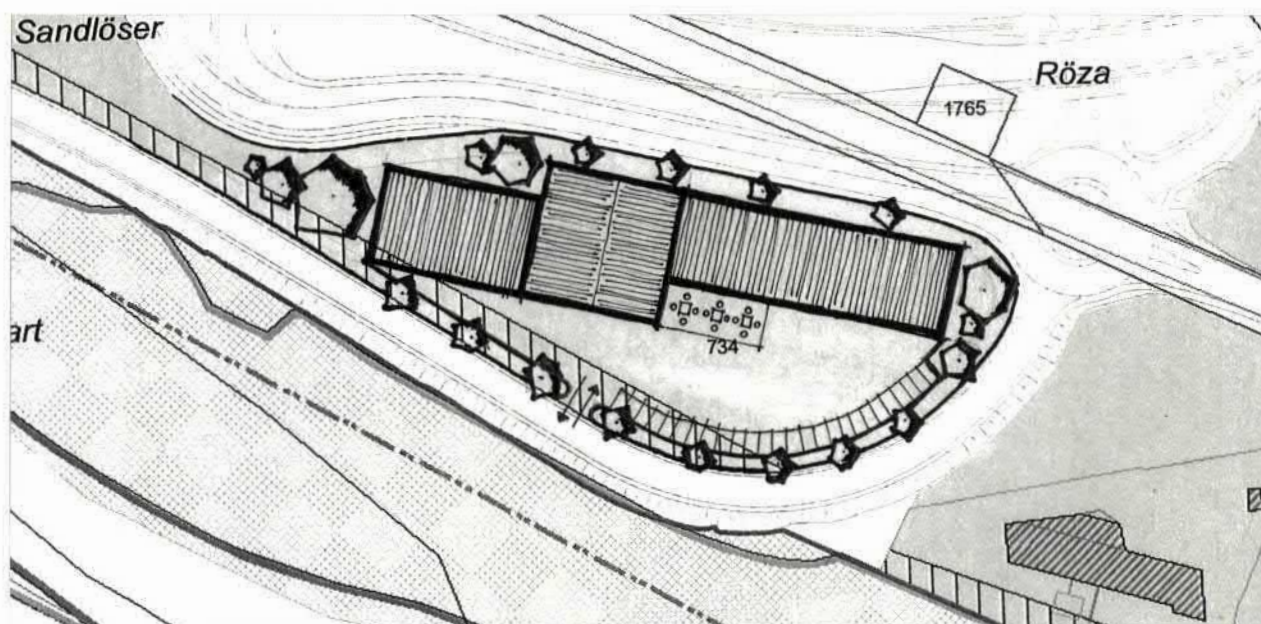


Abb.: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone „Sandlöser“ (nicht massstäblich); Variante 1 - Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ohne Tankstelle

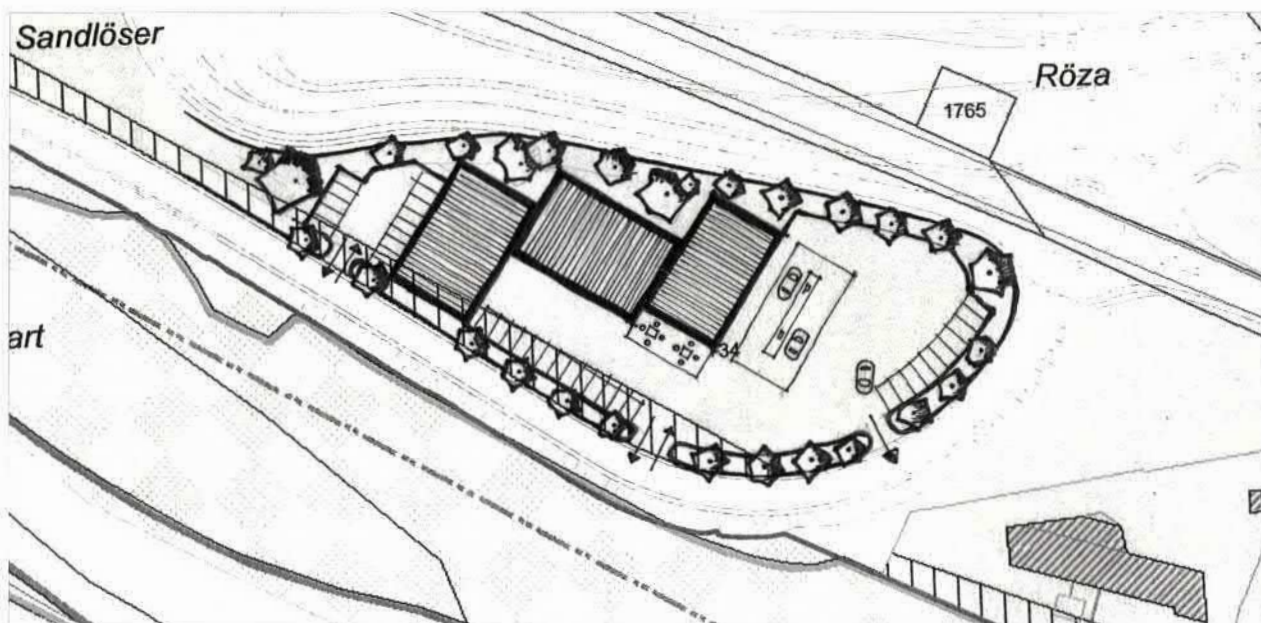


Abb.: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone „Sandlöser“ (nicht massstäblich); Variante 2 - Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Tankstelle/Shop

## Anhang III: Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze



**Gemeinde Luzern**  
**Sitzung des Gemeindevorstandes Nr. 35/13**  
**vom 19. November 2013**

Protokollauszug

Mitgeteilt: 29.11.2013

**3. Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze zur  
qualitätvollen und möglichst dichten Bebauung  
der Gewerbezone in Dalvazza**

278

Zur Umsetzung der Anforderungen der kantonalen Vorprüfung im Verfahren Teilrevision der Ortsplanung, Gewerbezone „Sandlöser“, hat der Gemeindevorstand als Baubehörde und Grundeigentümerin Handlungsgrundsätze zur qualitätvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone festzulegen. Die STW AG für Raumplanung schlägt folgende Absichtserklärung vor:

Kriterien für die Abgabe von Gewerbebauland

- Das einzuzonende Gewerbeland ist zu einem grossen Teil für die Ansiedlung von zukunftssträchtigen, wertschöpfungsstarken und arbeitsplatzintensiven Betrieben zu verwenden.
- Eine Tankstelle mit Shop ist auf einem kleineren Teil der Fläche zulässig.

Erstellung eines gestalterisch qualitativen Bebauungskonzeptes

- Die Durchführung einer geeigneten Parzellierung erfolgt unter Aufsicht der Baubehörde. Die Einteilungen erfolgen im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten und werden laufend dem baulichen Fortschritt angepasst (Bauberatung).
- Die Qualitätssicherung der Bebauung erfolgt unter Beizug von kompetenten Fachleuten und wird laufend der baulichen Entwicklung angepasst (Bauberatung).
- Es ist eine angemessene Begrünung des Gebiets anzustreben.

Nutzungsdichte

- Es sind grundsätzlich mindestens 2-geschossige Bauten zu erstellen.
- Lagerhallen oder Lagerplätze sind nicht zulässig.

Vertragliche Vereinbarungen

- Die Einhaltung der obigen Grundsätze erfolgt im Vorfeld parallel zum Baubewilligungsverfahren durch vertragliche Vereinbarungen sinngemäss nach Art. 4 KRG.

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. Der Gemeindevorstand anerkennt und akzeptiert die erwähnten Anforderungen bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität. Deren Vollzug erfolgt im Rahmen der Abgabe der Baurechte sowie im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

**Gemeindevorstand Luzein**

Christian Kasper  
Präsident



Markus Bardill  
Aktuar

Mitteilung an:

- STW AG für Raumplanung, Herrn Ralf Petter, Gäuggelistr. 7, 7000 Chur
- 14k1