

Kanton Graubünden



Gemeinde Luzein

---

Teilrevision der Ortsplanung

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000**  
**Pany-West, Geissgrind**

## **Impressum**

Teilrevision der Ortsplanung, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Pany-West, Geissgrind  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

23. Juli 2010

Stand: Genehmigung

## **Auftraggeberin**

Gemeinde Luzein

## **Bearbeitung**

STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg)

z:\gemeinde\luzein\op\_tr\_pany\_geissgrind\_20054\05\_dokumente\berichte\planungs\_mitwirkungsbericht.doc

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                       |   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Anlass                                                                | 4 |
| 1.1 | Ausgangslage                                                          | 4 |
| 1.2 | Aktuelle Revisionsvorlage                                             | 4 |
| 2.  | Allgemeines                                                           | 5 |
| 2.1 | Organisation des Planungsträgers                                      | 5 |
| 2.2 | Ablauf der Planung                                                    | 5 |
| 2.3 | Vorprüfung                                                            | 5 |
| 2.4 | Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage                    | 6 |
| 2.5 | Beschluss der Gemeindeversammlung                                     | 6 |
| 3.  | Grundlagen                                                            | 6 |
| 3.1 | Richtplanung                                                          | 6 |
| 3.2 | Rechtskräftige Nutzungsplanung                                        | 6 |
| 3.3 | Weitere Grundlagen                                                    | 6 |
| 4.  | Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Pany-West,<br>Geissgrind | 7 |
| 5.  | Auswirkungen auf die Umwelt                                           | 7 |

## 1. Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Am 16. Juni 2006 hat die Gemeindeversammlung Luzein die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen. Die revidierte Ortsplanung wurde am 16. April 2007 (RB Nr. 447) mit Vorbehalten und Hinweisen von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurde die Ortsplanung verschiedentlich teilrevidiert.

### 1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Im Gebiet „Geissgrind“ wurde die teilweise überbaute Parzelle Nr. 944 anlässlich der Totalrevision vollständig der Wohnzone 2 zugewiesen. Das rund 1'020 m<sup>2</sup> grosse Grundstück ist im östlichen Parzellenteil auf einer Breite von rund 14.5 m um durchschnittlich ca. 15 m tiefer als der Rest des Grundstücks. Die bestehende Wohnbaute liegt im Westen des Grundstücks und die Grenzabstände der Baute sind, ausser gegen Osten, mit Massen zwischen ca. 2.2 m und 2.7 m minimal.

Der Grundeigentümer beabsichtigt die bestehende Wohnbaute zu sanieren, wozu er entlang der südlichen Parzellengrenze mehr Raum benötigt. Im Einverständnis des Grundeigentümers der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 940, welche der Landwirtschaftszone zugeordnet ist, soll mit einem flächengleichen Abtausch die südliche Parzellengrenze zwischen den beiden Parzellen Nr. 940 und 944 begradigt und die bestehenden Grundnutzungen verlagert werden. Damit wird die Wohnzone 2 im südwestlichen Teil um ca. 5 m verbreitert. Nebeneffekt ist, dass die Parzelle Nr. 944 im östlichen, noch nicht überbauten Teil durch die Begradigung der südlichen Liegenschaftsgrenze insgesamt besser überbaubar wird.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Baubehörde in der Gemeinde Luzein ist der Gemeindevorstand unter Vorsitz des Gemeindepräsidenten. Die raumplanerische Bearbeitung wird von der STW AG für Raumplanung wahrgenommen.

### 2.2 Ablauf der Planung

- |                            |                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.12.2009                 | Gesuch des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 944 an den Gemeindevorstand Luzein für die flächengleiche Umzonung.                                                                          |
| 08.01.2010                 | Gemeinde leitet Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumentwicklung GR (ARE) ein.                                                                                                           |
| 11.02.2010                 | Vorprüfungsbericht des ARE.                                                                                                                                                               |
| 04.05.2010                 | Auftragserteilung an die STW AG für Raumplanung zur Ausarbeitung der notwendigen Ortsplanungs-Teilrevisionsunterlagen.                                                                    |
| 28.05.2010 -<br>27.06.2010 | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO.                                                                                                                                 |
| 13.07.2010                 | Beschluss der Ortsplanungs-Teilrevision durch den Gemeindevorstand Luzein gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG. Beschwerdeaufgabe und Einleitung des Genehmigungsverfahrens bei der Regierung. |

### 2.3 Vorprüfung

Am 8. Januar 2010 wurden die Unterlagen der Anfrage von der Gemeinde Luzein dem Amt für Raumentwicklung GR (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 11. Februar 2010 nimmt das ARE zur Teilrevision Stellung. Zur beabsichtigten Umzonung ergeben sich aus Sicht des ARE materiell keine Bemerkungen, so dass das Nutzungsplanverfahren gestützt auf Art. 48 KRG und Art. 13 sowie Art. 14 KRVO fortgesetzt werden kann.

## 2.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision lagen vom 28. Mai 2010 bis zum 27. Juni 2010 in der Gemeinde öffentlich auf. Während der Auflagefrist hatte jedermann Gelegenheit im Rahmen der Mitwirkung Vorschläge und Einwendungen einzubringen. Davon wurde nicht Gebrauch gemacht.

## 2.5 Beschluss des Gemeindevorstandes

An seiner Sitzung vom 13. Juli 2010 hat der Gemeindevorstand Luzein vom Ergebnis der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Kenntnis genommen und den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Pany-West, Geissgrind, gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG als Planänderung von untergeordneter Bedeutung beschlossen.

# 3. Grundlagen

## 3.1 Richtplanung

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft keine Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung.

## 3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 16. Juni 2006 von der Gemeinde Luzein beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 16. April 2007 (Regierungsbeschluss Nr. 447).

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung des Zonenplanes/ Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Putz • Pany West.

## 3.3 Weitere Grundlagen

Digitale Daten: Amtliche Vermessung der Gemeinde Luzein.

#### 4. Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Pany-West, Geissgrind

Gemäss Absprache zwischen den beiden Grundeigentümern der Parzellen Nr. 940 und 944 soll ein flächengleicher Abtausch vorgenommen werden. Durch den flächengleichen Abtausch wird eine Fläche von 154 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 944 von der Wohnzone 2 in die Landwirtschaftszone umgezont und im Gegenzug auf der Parzelle Nr. 940 entlang der südwestlichen Grenze zur Parzelle Nr. 944 der Bauzone zugeschlagen (Einzonung in die Wohnzone 2). Die Grenze der Neueinzonungsfläche verläuft ca. 5.00 m in der Verlängerung der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 944 und von diesem Punkt in gerader Linie bis zum Schnittpunkt der Liegenschaftsgrenze der beiden Parzellen Nr. 944 und 945, welcher sich 12.85 m vom südlichen Grenzpunkt befindet.

#### 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planungsmassnahme sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.