

Kanton Graubünden
Gemeinde Luzein



Revision Ortsplanung 2006 Planungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS.....	1
2	ALLGEMEINES.....	1
2.1	Organisation des Planungsträgers	1
2.2	Ablauf der Planung	1
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	2
2.4	Vorprüfung	2
2.5	Öffentliche Auflage	3
2.6	Gemeindeversammlung.....	4
2.7	Beschwerdeaufgabe	4
3	GRUNDLAGEN FÜR DIE REVISION	4
3.1	Grundlagen Gemeinde Luzern	4
3.1.1	Lage	4
3.1.2	Bevölkerung und Arbeitsplätze.....	5
3.1.3	Tourismus.....	5
3.1.4	Land- und Forstwirtschaft	6
3.1.5	Gewerbe und Industrie	6
3.2	Richtplanung	6
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	7
3.4	Leitbild	7
3.5	Umweltverträglichkeitsprüfung UVP.....	8
3.6	Weitere Grundlagen.....	8
4	ZONENPLAN.....	9
4.1	Bauzonengrösse.....	9
4.1.1	UEB 1992.....	9
4.1.2	Bautätigkeit / Baulandverbrauch.....	9
4.1.3	UEB 2005.....	9
4.1.4	Baulandbedarf.....	10
4.1.5	Nutzungsreserven	11
4.2	Wohnbauzonen.....	11
4.2.1	Bauzone für Einheimische	11
4.2.2	Rückzonungen	12
4.2.3	Übrige Wohnbauzonen	12
4.3	Hotelzone.....	12
4.4	Gewerbezone/Lagerzone	13
4.5	ZöBA.....	13
4.6	Freihaltezone	14
4.7	Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG)	14
4.8	Landwirtschaftszone.....	14
4.9	Wald (Forstwirtschaftszone).....	14
4.9.1	Allgemein	14
4.9.2	Waldfeststellung	14
4.9.3	Waldabstandslinien	15
4.10	Schutzzonen	15
4.10.1	Landschaftsschutzzone	15
4.10.2	Naturschutzzone	15
4.10.3	Archäologiezone / Archäologische Schutzzone.....	15
4.10.4	Grundwasser- und Quellschutzzone.....	15
4.10.5	Gefahrenzonen	16
4.11	Weitere Zonen	17
4.11.1	Wintersportzone.....	17
4.11.2	Deponiezone	17
4.12	Gewässerabstandslinien	18

5	GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	19
5.1	Verkehr	19
5.2	Ver- und Entsorgung	20
5.2.1	Versorgung	20
5.2.2	Entsorgung	20
6	GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	21
6.1	Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes	21
6.2	Inventare	21
6.2.1	ISOS	21
6.2.2	Inventar Ortsbilder im Rahmen der OP-Revision	21
6.3	Elemente des GGP	22
7	BAUGESETZ	22
7.1	Ausgangslage und Grundsätze	22
7.2	Hinweise auf wichtige Änderungen	23
8	WEITERES VORGEHEN	24
ANHANG 1 • ABKÜRZUNGEN		1
ANHANG 2 • LEITBILD LUZEIN 2015		1

1 Anlass

Die Gemeinde Luzern verfügt über eine Nutzungsplanung aus dem Jahre 1984. Diese besteht aus dem Baugesetz, den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen über das Siedlungsgebiet (Fraktionen) sowie den beiden Richtplänen Siedlung/Landschaft und Verkehr/Versorgung/Entsorgung. Es fehlen ein Zonenplan sowie ein Genereller Erschliessungsplan über das gesamte Gemeindegebiet. Seit 1984 wurden die Planungsmittel (Baugesetz und Pläne) verschiedentlich angepasst.

Gestützt auf den Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung vom 8. September 2000 entschied sich die Gemeinde Luzern, die Ortsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

In der Gemeinde Luzern ist der Gemeindevorstand zugleich Baubehörde. Unter Führung des Präsidenten übernimmt er auch die Funktion der Planungskommission. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]).

2.2 Ablauf der Planung

05.09.02	Die Gemeindeversammlung Luzern beschliesst die Revision der Ortsplanung und bewilligt einen entsprechenden Kredit.
11.03.03	Ziel- und Leistungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Amt für Raumplanung/DIV unterzeichnet.
22.04.03	1. Sitzung Planungskommission (Leitbild).
29.11.03	Öffentliche Orientierungsversammlung (Leitbild, BauG, Zonenpläne).
Dez. 03	Informationsauflage von Leitbild, Baugesetz und Zonenplänen (Siedlungsgebiet).
Feb/Mai 04	Gespräche mit div. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Begehung aller Fraktionen mit Planungskommission (Gemeindevorstand).
30.06.05	Unterlagen dem ARP zur Vorprüfung eingereicht
07.05 – 02.06	Vorprüfung durch Kanton
17.02.06	Vorprüfungsbericht ARE
19.04.06	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRG
23.05.06	Behandlung Wünsche und Anträge durch den Gemeindevorstand
16.06.06	Gemeindeversammlung
23.6. – 24.7.06	Beschwerdeaufgabe

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung konnte bereits in einer frühen Phase der OP-Revision mitwirken (Orientierungsversammlung und Informationsauflage). Im Dezember 2003 wurden zudem «Sprechstunden» durchgeführt, bei welchen die Interessierten ihre Anliegen der Planungskommission unterbreiten konnten.

Die öffentliche Mitwirkungsaufforderung fand vom 19. April 2006 bis zum 19. Mai 2006 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftliche Vorschläge und Einwendungen einreichen. Zudem bestand am 3. Mai und am 12. Mai 2006 die Möglichkeit für ein Gespräch mit dem Gemeindevorstand (Sprechstunde).

2.4 Vorprüfung

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Vorprüfung werden tabellarisch dargestellt, soweit sie die Teilrevision der Ortsplanung betreffen.

Ergebnis der Vorprüfung (Kap. Nr.)	Umsetzung der Gemeinde
Streusiedlungsgebiet gemäss RIP 2000 (4.1.3)	Im Zonenplan 1:10'000 als Hinweis aufgenommen.
landw. Bauten am Zonenrand der LWZ zuweisen wegen Mindestabstand bei Tierhaltung, FAT476 (4.1.4)	übernommen
auf Einzonung Parz. Nr. 1063 W2 Hinterlunden verzichten wegen Ortsbild (4.1.5)	erfüllt
ÜG möglichst vollständig der LWZ zuweisen, soweit es sich um landw. nutzbare Flächen handelt (4.1.6)	die meisten Flächen der LWZ zugewiesen, vereinzelte Parzellen der Zone künftige bauliche Nutzung
verschiedene statische Waldgrenzen ergänzen (4.1.7)	ergänzt, ausgenommen für Lagerzone
Verzicht auf Forstwirtschaftszone und Wald als Hinweis in den ZP aufnehmen (4.2.1)	erfüllt
Gefahrensituation/Gewässerraum im Bereich Deponiezone Schanielatober neu beurteilen (Unwetter 08.05)	nicht erforderlich, gemäss Abklärungen Gefahrenkommission/Amt für Flussbau (TBA)
Landschaftsschutzzone ins Gebiet "Halda"/"Drostolen" erweitern (Stelserberg, 4.2.4)	erfüllt
Moorlandschaft ML-320 "Traza-Pany" von nationaler Bedeutung abgrenzen gemäss Abgrenzung ANU (4.2.5)	Abgrenzung übernommen
Auen von regionaler Bedeutung der Naturschutzzone zuweisen (4.2.6)	erfüllt
Trockenwiesen, Hoch- und Flachmoore von lokaler Bedeutung	werden im Rahmen des Vernetzungskonzeptes (Gesamtmelioration) behandelt.
div. Naturobjekte (4.2.6 g)	im ZP/GGP übernommen

Grundwasser- und Quellschutzzonen für alle privaten Quellen ausscheiden, deren Nutzung in kommunalen/öffentlichen Interesse liegen (4.2.7)	privat genutzte und ungenutzte Quellen gemäss Wasserversorgungsatlas in GEP aufgenommen. Die Schutzzonenausscheidung für diese Quellen erfolgt nach Bedarf
Archäologische Schutzzonen Luzern u. Castels neu abgrenzen (4.2.8)	neue Abgrenzungen gemäss Vorschlag Archäolog. Dienst
auf geplante kant. Verbindungstrasse in Dalvazza verzichten, allenfalls Trasse mittels Baulinien sichern (5.3)	neue Linienführung in GEP aufgenommen
Linienführung der gepl. Erschliessungsstrasse Unter Dalvazza – ARA an die LSZ Aue A-1708 anpassen (5.4)	erfolgt
baurechtliche Regelung bezüglich der Loipenabschnitte im Bereich der Flachmoore (5.5)	Ergänzung BauG
Fuss- und Wanderwege auf aktualisierte Inventargrundlage der BAW abstimmen (5.6)	erfolgt
obligatorische Bauberatung innerhalb der Ortsbildschutz, bei erhaltenswerten Baugruppen und für geschützte Einzelbauten (6.1)	keine obligatorische Bauberatung, freiwillige Bauberatung hat bisher funktioniert.
Bau- und Gestaltungsberatungspflicht für die Fraktionen Luzern (inkl. Bargis), Putz, Buchen und Lunden (6.2)	keine obligatorische Bauberatung, freiwillige Bauberatung hat bisher funktioniert.
Zugang Kirche und Friedhof Luzern in generell geschützten Siedlungsgebiet aufnehmen (6.3)	erfolgt
Parz. 1146 in Buchen in generell geschützten Siedlungsgebiet aufnehmen (6.3)	erfolgt
erhaltenswerte Baugruppe für Dalvazza (entlang Erschliessungsstrasse, alte Gasse) und Hinterlunden (6.4)	Gemeinde sieht keinen Handlungsbedarf
Erweiterung erhaltenswerte Baugruppen in Putz und Buchen (6.4)	wird übernommen
generell geschützte Einzelbaute für Neben- und Obsthäuschen auf Pz. 1201 und Schulhaus Putz (6.5)	erfolgt
Landquartbrücke in Dalvazza als Kulturobjekt aufnehmen (6.7)	erfolgt
planerische Massnahmen zur Umsetzung NIS-Verordnung in der Gewerbezone (8)	Ergänzung BauG (Gewerbezone)
Anpassungen an KRG / KRVO	erfolgt

2.5 Öffentliche Auflage

Vom Mittwoch, 19. April 2006 bis Freitag, 19. Mai 2006 lagen sämtliche Akten der Ortsplanungsrevision zur Einsichtnahme öffentlich auf. Es gingen gesamthaft 17 Wünsche und Anträge ein. Der Gemeinde-

vorstand hat die Anträge behandelt und schriftlich beantwortet. Drei Anträgen konnte teilweise oder ganz entsprochen werden, Auf zwei Anträge konnte mangels Begründung bzw. Zuständigkeit nicht eingetreten werden. Die übrigen Anträge wurden abgelehnt. Aus der Mitwirkungsaufgabe ergeben sich für die Nutzungsplanung folgende Änderungen:

- Der östliche Teil der Parzelle Nr. 1232 (Luzern) wird der Wohnzone W2 (ca. 694 m²) bzw. der Zone für künftige bauliche Nutzung (ca. 626 m²) zugewiesen (statt Landwirtschaftszone).
- Für die Parzellen Nr. 1397, 1398, 1400, 1949 und den oben aufgeführten Teil von Parzelle Nr. 1232 (alle Luzern) gilt die Quartierplanpflicht.
- Die zu den Parzellen 704 und 705 (Luzern) gehörenden Bauten (Landwirtschaftszone) werden nicht mehr als geschützte Einzelbauten und erhaltenswerte Baugruppe bezeichnet.
- Die südwestliche Ecke der Parzelle Nr. 1723 (Putz) wird der Dorfkerzone zugewiesen (statt Landwirtschaftszone).

2.6 Gemeindeversammlung

Die Gemeinde hat an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 der Ortsplanungsrevision zugestimmt. Dabei hat sie gegenüber der Mitwirkungsaufgabe folgende Änderungen beschlossen:

- Die Parzellen Nr. 899, 900, 901 (Pany West) werden der Wohnzone W1 zugewiesen (statt Zone für künftige bauliche Nutzung).

2.7 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe im Sinne von Art. 101 KRG (Planungsbeschwerde) und in Anwendung von Art. 48 Abs. 4 KRG dauerte vom 23. Juni 2006 bis zum 24. Juli 2006. Die Publikation erfolgte im Kantonsamtsblatt vom 22. Juni 2006 sowie im Bezirksamtsblatt vom 23. Juni 2006.

3 Grundlagen für die Revision

3.1 Grundlagen Gemeinde Luzern

3.1.1 Lage

Die Gemeinde Luzern weist ein weit zerstreutes Siedlungsgebiet auf, das am Südwest- und Süd-Südostabhang von Kreuz und Alpbühl liegt und sich von 690 m ü. M. (Landquart) bis auf 2196 m ü. M. (Kreuz) ausdehnt. Das Gemeindegebiet ist aufgeteilt in die Fraktionen Luzern/Dalvazza, Pany, Putz und Buchen/Lunden. Das gesamte Gemeindegebiet umfasst 32 km², wovon 40% (12.8 km²) bewaldet

und rund 1.5 % (0.47 km²) unproduktiv sind. Der tiefste Punkt befindet sich bei der Einmündung des Buchnertobels in die Landquart auf 690 m ü. M., der höchste ist der Gipfel des Kreuz mit 2196 m ü. M. Das Siedlungsgebiet weist eine ausgeprägte Weitläufigkeit auf. Bevölkerungsmässig steht die Gemeinde Luzern an 36. und flächenmässig an 50. Stelle von den 208 Bündner Gemeinden.

3.1.2 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Luzern ist von 1'027 im Jahre 1980 kontinuierlich auf 1'110 im Jahre 2000 und 1'146 im Jahre 2003 angestiegen. Für das Jahr 2020 wird eine Bevölkerung von 1'350 Einwohnern angestrebt. Diese Zielsetzung ist zwar ambitiös aber nicht unrealistisch. Die rund 1'150 Gemeinde-Einwohner verteilen sich folgendermassen auf die einzelnen Fraktionen: Luzern/Dalvazza ca. 20 %, Pany ca. 50 %, Putz ca. 7 % und Buchen/Lunden ca. 23 %.

Anlässlich der Betriebszählung von 2001 wurden in Luzern total 141 Betriebe gezählt. Gesamthaft gab es in der Gemeinde 356 Beschäftigte (Arbeitsplätze). Die Verteilung auf die einzelnen Sektoren und ein Vergleich mit der Region Prättigau und dem Kanton GR ergibt folgendes Bild:

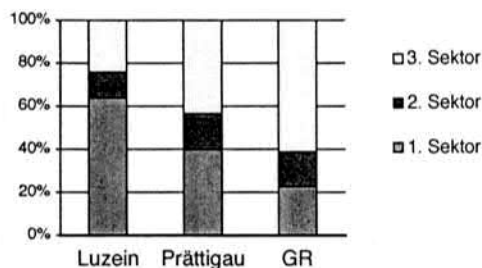


Abb. 1: Betriebe (Arbeitsstätten)

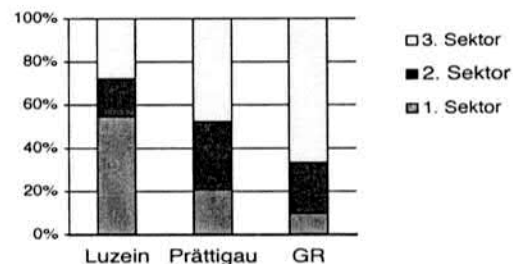


Abb. 2: Arbeitsplätze (Beschäftigte)

Der Vergleich mit der Region Prättigau und dem Kanton Graubünden zeigt, dass die Gemeinde Luzern noch sehr stark auf den 1. Sektor ausgerichtet ist.

3.1.3 Tourismus

Neben der Landwirtschaft spielt der Tourismus für die Gemeinde Luzern eine wichtige Rolle. Nach Klosters-Serneus ist Luzern die zweitwichtigste Tourismusdestination im Prättigau. Schwerpunkt des Tourismus ist die Fraktion Pany. Im Tourismusjahr 2002/03 verzeichnete Luzern ca. 60'000 Logiernächte, vorwiegend in der Parahotellerie (Ferienhäuser und -wohnungen), da seit einigen Jahren lediglich noch 19 Hotelbetten ausgewiesen werden. Die Logiernächte verteilen sich mehr oder weniger zu gleichen Teilen auf die Sommer- und die Wintersaison. Wie in vielen anderen Tourismusgemeinden sind auch in Luzern die Logiernächtezahlen rückläufig. Im Jahr 1990 wurden noch gesamthaft 77'000 Logiernächte registriert. Die Logiernächte sind seither also um mehr als 20 % zurückgegangen.

3.1.4 Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft spielen noch heute eine wichtige Rolle in der Gemeinde Luzern. Über 50 % der in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsplätze zählen zu diesem Sektor. Während vor rund 50 Jahren der gesamte Grund und Boden noch im Besitze der bewirtschaftenden Landwirte war, ist heute 50% der Bewirtschaftungsflächen Pachtland. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die in den letzten Jahren durch die starke Motorisierung und Mechanisierung zunehmend grösser wurden, setzten sich im Jahre 1999 wie folgt zusammen:

- Haupterwerbsbetriebe	62
- Nebenerwerbsbetriebe	37
- Sogenannte Rentnerbetriebe	19

Die Anzahl der Hauptbetriebe dürfte sich seither weiter verringert haben und auch in Zukunft noch weiter zurückgehen.

Die Gemeinde hat eine Gesamtmelioration eingeleitet.

3.1.5 Gewerbe und Industrie

Die Gewerbe- und industrielle Betriebe konzentrieren sich hauptsächlich in Davos, wo sich eine gut erschlossene Gewerbezone direkt an der Prättigauerstrasse und angrenzend an die Bauzone von Küblis befindet. Angesiedelt haben sich hier hauptsächlich kleinere Betriebe von kommunaler oder allenfalls regionaler Bedeutung. In Pany konzentrieren sich Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich Tourismus sowie einige Gewerbebetriebe (Holzverarbeitung).

3.2 Richtplanung

Für die vorliegende OP-Revision sind folgende Richtpläne massgebend:

- Kantonaler Richtplan, erlassen von der Regierung am 19.11.02 (RB 1620), genehmigt vom Bundesrat am 19.09.03
- Regionaler Richtplan Prättigau, Sachbereiche Fremdenverkehr, Landschaftsschutz und Materialablagerungen. Von Bedeutung sind dabei die genehmigten Richtplanvorhaben Nr. 7.101 Skigebiete, 7.201 Landschaftsschutzgebiete, Zivile Schiessanlagen (Jagdparcours, Nr. 7.301.3) sowie das im Genehmigungsverfahren stehende Richtplanvorhaben Inertstoffdeponie und Materialablagerung Schanielatobel (Nr. 7.604.01).

Die Richtpläne wurden in der Nutzungsplanung insofern umgesetzt, als die entsprechenden Nutzungszonen bzw. Einzelobjekte mit den dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz (soweit nicht bereits in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt) bezeichnet wurden (Deponiezone, Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen etc.). Das Streusiedlungsgebiet gemäss RIP2000 wurde als Hinweis (Information) in den Zonenplan aufgenommen.

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Wesentliche Teile der heute noch rechtskräftigen Nutzungsplanung hat die Gemeinde bereits 16. Dezember 1983 erlassen (von der Regierung am 2. Juli 1984 genehmigt: RB Nr. 1709). Sie umfasste folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenpläne 1:2'000 der Fraktionen Luzern, Pany, Putz, Lunden und Buchen
- Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 der Fraktionen Luzern, Pany, Putz, Lunden und Buchen
- Richtplan 1:5'000 Siedlung / Landschaft
- Richtplan 1:5'000 Verkehr / Versorgung / Entsorgung

Auf den Erlass eines Zonen- und eines GEP über das ganze Gemeindegebiet wurde damals verzichtet.

Die Nutzungsplanung wurde seither verschiedentlich angepasst, wobei es sich sowohl örtlich als auch vom Inhalt/Umfang her um untergeordnete Anpassungen handelt. Es sind dies im Einzelnen folgende Teilrevisionen:

- | | |
|------|--|
| 1987 | Verschiedene Anpassungen an Zonen- und Erschliessungsplänen aufgrund der Beschwerdeentscheide (RB Nr. 598 vom 16. März 1987). |
| 1988 | Zonenplan Pany, Teilrevision Obermalut (RB Nr. 2029 vom 11. Juli 1988). |
| 1989 | Zonenplan Buchen, Teilrevision Post (RB Nr. 148 vom 23. Januar 1989). |
| 1990 | Baugesetz, Teilrevision Art. 9 (RB Nr. 1176 vom 2. Juli 1990) |
| 1995 | Baugesetz (Art. 14 und 58), Zonen- und Erschliessungsplan Pany, Wohnzone für Einheimische im Gebiet «Hof» (RB Nr. 1471 vom 13. Juni 1995). |
| 1996 | Zonenplan und Generellerschliessungsplan Pany, ZöBA Friedhof (RB Nr. 2373 vom 22. Oktober 1996). |
| 1998 | Baugesetz (Art. 14 und 51) und Zonenplan Dalvazza (Empfindlichkeitsstufen). |

3.4 Leitbild

In einer ersten Phase der OP-Revision wurde ein raumplanerisches Leitbild ausgearbeitet. Das Leitbild Luzern 2015 umfasst 23 Leitsätze zur OP-Revision. Die Leitsätze sind im Anhang zum Planungsbericht enthalten. Einzelne Leitsätze sind allerdings inzwischen durch politische Entscheide obsolet geworden (z.B. Standort Altersheim: Jenaz wurde dem Standort Pany vorgezogen) oder liessen sich bei dieser Revision nicht umsetzen (z.B. Gewerbezone in allen Fraktionen).

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Die OP-Revision umfasst keine UVP-relevanten Vorhaben. Für die im Schanielatobel geplante Materialablagerung/Inertstoffdeponie wurde im Rahmen der Projektauflage der Umfahrung Küblis (Prättigauerstrasse A28a) ein umfassender Bericht zur Umweltverträglichkeit ausgearbeitet. Auf die Ausarbeitung entsprechender Unterlagen bei der OP-Revision konnte daher verzichtet werden.

3.6 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Luzern, Stand Ende 2004
- Übersichtsplan 1:10'000
- Natur- und Landschaftsinventar des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden.

4 Zonenplan

4.1 Bauzonengrösse

4.1.1 UEB 1992

Die Gemeinde Luzern hat mit der Revision von 1983/84 die Bauzonengrösse von ursprünglich 950 ha auf rund 51 ha reduziert. Eine erstmalige detaillierte Flächenübersicht ergab der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) aus dem Jahre 1992, der folgendes Bild zeigt:

Zone	überbaut	%	nicht überbaut	%	Total
	m ²		m ²		m ²
Dorfkernzone	23'900	97	700	3	24'600
Dorfzone	52'800	79	13'800	21	66'600
Wohnzone 1	25'500	37	43'700	63	69'200
Wohnzone 2	136'900	54	114'300	46	251'200
Wohnzone3	19'000	85	3'400	15	22'400
Wohn-Gewerbezone	13'000	85	2'300	15	15'300
Subtotal	271'100	60	178'200	40	449'300
Gewerbezone	25'600	64	14'600	36	40'200
ZöBA	19'400	100	0	0	19'400
Subtotal	45'000	76	14'600	24	59'600
Total	316'100	62	192'800	38	508'900

Tab. 1: UEB 1992

Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Wohnbauzonen umfassten 1992 somit rund 45 ha; davon waren 27 ha oder 60% überbaut und 18 ha (40 %) nicht überbaut.

4.1.2 Bautätigkeit / Baulandverbrauch

Gemäss einer Auswertung der von der Gemeinde zwischen 1992 und 2004 behandelten Baugesuche, wurden gesamthaft 71 Baubewilligungen für Wohnneubauten auf unüberbauten Grundstücken erteilt, d.h. durchschnittlich 5.5 Neubauten pro Jahr. Der Baulandverbrauch in den Wohnbauzonen betrug für diesen Zeitraum 4.3 ha (vgl. UEB-Tabellen 1992 und 2004) oder 3'500 m² pro Jahr, bzw. ungefähr 600–700 m² für einen Wohnneubau.

4.1.3 UEB 2005

Mit den verschiedenen Teilrevisionen zwischen 1984 und 2000 erhöhte sich die Bauzonengrösse um 1.6 ha auf rund 52.5 ha. Die für die Beurteilung massgeblichen Wohnbauzonen umfassen beim Zonenplan 2005 knapp über 44 ha, sind also praktisch unverändert. Davon sind inzwischen aber 30.2 ha oder 68 % überbaut. Die Bauland-

reserven sind auf 13.9 ha zurückgegangen und machen noch 32 % aus.

Für den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) im Jahr 2005 ergibt sich folgendes Bild:

Zone	überbaut m2	%	nicht überbaut m2	%	Total m2
Dorfkernzone	26'068	98	485	2	26'553
Dorfzone	55'185	84	10'377	16	65'562
Wohnzone 1	39'679	54	33'654	46	73'333
Wohnzone 2	162'350	64	92'014	36	254'364
Wohnzone3	18'325	89	2'190	11	20'515
Subtotal	301'607	68	138'720	32	440'327
Wohn-Gewerbezone	11'386	96	524	4	11'910
Gewerbezone	24'649	46	29'003	54	53'652
Hotelzone	0	0	3'082	100	3'082
ZöBA	21'320	90	2'242	10	23'562
Subtotal	57'355	62	34'851	38	92'206
Total	358'962	67	173'571	33	532'533

Abb. 2: UEB 2005

4.1.4 Baulandbedarf

Recht

Die Bauzonengrösse ist aufgrund von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abzustimmen. Der Bedarf der nächsten 15 Jahre bemisst sich nach dem bisherigen Baulandverbrauch (Trendmethode gemäss Genehmigungspraxis der Regierung). Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Ortsplanung aus dem Jahre 1983 bezüglich Bauzonenabgrenzung noch nicht RPG-konform war.

Bedarf an Bauland

In der Gemeinde Luzein ist von einer mittleren Bautätigkeit von 6 Wohnbauten pro Jahr auszugehen. Für die nächsten 15 Jahre werden somit rund 90 Bauplätze benötigt, was bei einem Flächenbedarf von 600-700 m² pro Wohnbau einer Gesamtfläche zwischen 5.4 ha und 6.3 ha entspricht.

Baulandreserven

Der revidierte Zonenplan verfügt gesamthaft über 13.8 ha nicht überbaute Wohnbauzonen, was ca. 200 Bauplätzen von je 700 m² entspricht. Diese verteilen sich auf die einzelnen Teilgebiete wie folgt:

- Luzein/Dalvazza 34
- Pany 89
- Pany West 43
- Putz 10
- Buchen 28
- Lunden 7

Die Baulandreserven sind somit grösser als der geschätzte Bedarf der nächsten 15 Jahre. Allerdings gilt es zu beachten, dass einzelne Bauplätze rein theoretischer Natur sind, d.h. die Grundeigentumsver-

hältnisse oder die Ansprüche der Grundeigentümer lassen eine Überbauung als wenig wahrscheinlich erscheinen. Zudem zeigt es sich immer wieder, dass einzelne Grundeigentümer es sich leisten können, grössere Grundstücke nur mit einer Baute zu nutzen, auch wenn die Voraussetzungen für zwei Wohnbauten gegeben wären.

4.1.5 Nutzungsreserven

Die von der Gemeinde durchgeführte Erhebung bezüglich der Nutzungsreserven im überbauten Gebiet ergab folgendes Ergebnis (Stand: Frühjahr 2006):

- 8 leerstehende Bauten
- 12 Ökonomiegebäude, die mittelfristig (5-10 Jahre) nicht mehr benötigt werden
- 3 Bauten, für die langfristig (nach 10 Jahre) eine Zweckänderung möglich erscheint.

Diese Nutzungsreserven sind eher bescheiden im Vergleich zu den rund 200 Bauplätzen. Besondere Massnahmen zur Nutzung dieser Bauten sind aus Sicht der Gemeinde daher nicht nötig.

4.2 Wohnbauzonen

Der Spielraum zur Neu-Abgrenzung der Bauzonen war aufgrund der vorhandenen Baulandreserven stark eingeengt. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Revision war die Bekämpfung der Baulandhortung und die Schaffung von Bauland für Ortsansässige.

4.2.1 Bauzone für Einheimische

Die Gemeinde Luzern konnte mit der Einzonung im Gebiet Hof (Pany) bereits seit 1995 wichtige Erfahrungen mit der Beschaffung und Abgabe von günstigem Bauland für Einheimische machen. Über die damals eingezonte Parzelle wurde eine Quartierplanung durchgeführt und inzwischen sind mehr als die Hälfte aller Grundstücke durch Ortsansässige erworben und überbaut worden. Gestützt auf diese Erfahrungen soll nun in den anderen Fraktionen ein ähnliches Angebot geschaffen werden. Die Gemeinde konnte mit verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Vereinbarungen treffen (Kaufrechtsverträge), die ihr bei der Einzonung der jeweiligen Grundstücke das Recht gibt, die Parzellen zu einem vorher vereinbarten Preis günstig zu erwerben. Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits, die erworbenen Grundstücke nur an Personen zu verkaufen, die in der Gemeinde Wohnsitz haben. Solche Kaufrechtsverträge bestehen für folgende Grundstücke:

- Parzelle Nr. 1399, Luzern (3'451 m²)
- Parzelle Nr. 1226, Luzern (307 m²)
- Parzelle Nr. 857, Buchen (Teilparzelle 3'650 m²).

Die Grundstücke werden einer Wohnzone W2 zugewiesen und es gilt eine Quartierplanpflicht. Damit verfügt die Gemeinde Luzern über 12 bis 13 zusätzliche Bauplätze für Einheimische. Gesamthaft ergibt sich für die einzelnen Fraktionen folgendes Bild:

- Luzern 7 Bauplätze (neu)

- Pany 9 Bauplätze (8 bestehend, 1 neu)
- Buchen 6 Bauplätze (neu).

In den drei Fraktionen stehen nun über 20 Bauplätze zur Verfügung, die zu günstigen Konditionen an in der Gemeinde niedergelassene Personen abgegeben werden. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die gemäss Leitbild angestrebte Bevölkerungszunahme zu erreichen.

4.2.2 Rückzonungen

Wie andernorts gibt es auch in der Gemeinde Luzern in den verschiedenen Wohnbauzonen eine Vielzahl von Grundstücken, die für eine bauliche Nutzung offensichtlich zur Zeit nicht zur Verfügung stehen. Die Gründe sind vielfältig (Reserve für Kinder/Enkel, schlechte Erschliessung, Kapitalanlage, Freihaltung der Umgebung etc.) und wurden nicht im Detail untersucht. Nachdem seit der letzten Gesamtrevision mehr als 20 Jahre vergangen sind, hatten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer genügend Möglichkeiten, die Bauparzellen einer Überbauung zuzuführen. Um die Schaffung von Neueinzonungen für Bauland für Einheimische zu ermöglichen, entschloss sich die Gemeinde daher, Grundstücke, auf denen in naher Zukunft keine Bauabsichten zu erwarten sind, der Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) bzw. der Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG) zuzuweisen. Streng rechtlich gesehen handelt es sich dabei nicht um Auszonungen sondern um Nichteinzonungen (vgl. 4.1.4). Gesamthaft reduzieren sich die potenziellen Bauplätze für Wohnbauten um 36 Einheiten. Die Verteilung auf die einzelnen Teilgebiete ergibt folgendes Bild:

- Luzern 9 Bauplätze (davon 1 x ZöBA, 1 x Gewerbezone)
- Pany 12 Bauplätze (davon 3 x ZöBA)
- Pany West 3 Bauplätze
- Putz 2 Bauplätze
- Buchen 7 Bauplätze.

4.2.3 Übrige Wohnbauzonen

Die übrigen Wohnbauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone) wurden nur geringfügig angepasst. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Anpassungen an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse (Zonengrenze = Parzellengrenze soweit sinnvoll und möglich), an die neue Waldabgrenzung (nach durchgeführter Waldfeststellung) oder an die verbesserten Plangrundlagen. In Dalvazza wurde zudem – aufgrund eines Baugesuches – ein Teilgebiet aus der Wohngewerbzone der Gewerbezone zugewiesen. Zudem wurden im Zusammenhang mit konkreten Bauabsichten einzelne Bauzonen geringfügig erweitert. Es betrifft dies insbesondere Luzern (1 Bauplatz), Pany (9), Pany West (1), Putz (3).

4.3 Hotelzone

Der revidierte Zonenplan sieht in Pany eine Hotelzone vor. Dieser ideal gelegene Standort am westlichen Dorfrand war ursprünglich für das Prättigauer Betagtenheim vorgesehen gewesen. Bekanntlich fiel der Standortentscheid aber zu Ungunsten der Gemeinde Luzern aus. Es bot sich somit die Gelegenheit, an diesem Standort die Voraus-

setzungen für einen Hotelneubau zu schaffen. Die Grundstücksgrösse von knapp 3'100 m² erlaubt den Bau eines Hotels mit etwa 30–50 Betten (je nach Ausbaustandard).

4.4 Gewerbezone/Lagerzone

Die bestehende Gewerbezone in Dalvazza ist zum grossen Teil bereits baulich genutzt. Der noch nicht überbaute Teil am südlichen Rand, entlang der Landquart liegt im Immissionsbereich der 50/66kV Leitung Küblis–Sarelli der Rätia Energie und ist aufgrund der NIS-Verordnung auch gewerblich nur bedingt nutzbar. Insbesondere sind im ausgeschiedenen Bereich keine Räume zulässig, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, d.h. keine Arbeits- oder Wohnräume. Hingegen kann dieser Bereich zur Lagerung von Materialien, Einstellen von Fahrzeugen etc. genutzt werden.

Im weiteren wird die Gewerbezone Dalvazza vom Anschlussbauwerk der Umfahrung Küblis stark tangiert (vgl. auch GEP Verkehr, Luzern, 1:2'000). Das von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigte Umfahrungsprojekt beansprucht insbesondere den westlichen Teil der bestehenden Gewerbezone zwischen RhB und Prättigauerstrasse. Verschiedene Betriebe in diesem Gebiet müssen bei einer Realisierung der Umfahrung verlegt werden. Die Gemeinde Luzern hat sich daher entschieden, die bestehende Gewerbezone südlich der Prättigauerstrasse nach Westen zu erweitern. Die Erweiterung beträgt ca. 1.2 ha und umfasst Boden, welcher sich im Eigentum der Gemeinde Luzern befindet.

Südlich der Landquart, an der Gemeindegrenze zu Fideris, besteht schon seit längerer Zeit ein Lagerplatz für Baumaterialien. Mit der Schaffung einer Lagerzone sollen die rechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden. Die Lagerzone dient ausschliesslich der Lagerung von Materialien, nicht aber von Fahrzeugen und Maschinen, die zu einer Gewässerverschmutzung führen könnten. Eigentliche Gewerbebauten/Arbeitsplätze sind hingegen nicht zulässig. Eine zweite Lagerzone ist südlich der Landquart im Bereich der Gemeindegrenze zu Küblis vorgesehen. Sie dient bereits teilweise zur Lagerung von Holz und dgl.

4.5 ZöBA

Nach dem negativen Standortentscheid bezüglich Betagtenheim, sind die für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen weitgehend vorhanden. Als Standort für einen Gemeindewerkhof kommt ein Grundstück nördlich des Zentralschulhauses in Frage. In Luzern wurde der Parkplatz/Kehrichtsammelplatz geringfügig erweitert und beim Rathaus die Voraussetzungen zur Schaffung neuer Parkplätze geschaffen. Neu der ZöBA zugewiesen wurde die Schwimmbadanlage in Pany (inkl. Spiel- und Erholungsanlage) sowie in Dalvazza der Schützenstand eingangs Schanielatobel.

4.6 Freihaltezone

Zum Umgebungsschutz der Burganlage Castels bei Putz wird neben der Landschaftsschutzzone eine Freihaltezone ausgeschieden. Sie soll sicherstellen, dass das offene Gelände zwischen Siedlung und Burganlage, soweit es sich nicht um Waldareal handelt, frei gehalten wird.

4.7 Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG)

Anlässlich der OP-Revision von 1983/84 wurden umfangreiche Gebiete dem ÜG zugewiesen. Gemäss Art. 41 des revidierten KRG umfasst die Zone übriges Gemeindegebiet das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Die Flächen, die für eine längerfristige bauliche Nutzung in Frage kommen, landläufig als Reservebaugebiet bezeichnet, können daher nicht mehr dem „ÜG“ zugewiesen werden. Zu diesem Zweck wurde im neuen KRG die «Zone für künftige bauliche Nutzung» geschaffen (Art. 40 KRG).

4.8 Landwirtschaftszone

Im Zonenplan 1983/84 wurde die Landwirtschaftszone nur im Siedlungsbereich bezeichnet. Mit der erstmaligen Ausarbeitung eines Zonenplanes über das ganze Gemeindegebiet umfasst nun die ausgeschiedene Landwirtschaftszone alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, inklusive die Weide- und Alpgelände. In der Gemeinde Luzern keine Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet.

4.9 Wald (Forstwirtschaftszone)

4.9.1 Allgemein

Gestützt auf das revidierte KRG und die Empfehlung im Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2006 (vgl. Ziff. 4.2.1) wird auf die Ausweisung einer Forstwirtschaftszone verzichtet. Das Walareal wird allerdings in den Zonenplänen weiterhin als Hinweis aufgeführt, was nicht zuletzt auch zu einer besseren Lesbarkeit der Pläne führt.

4.9.2 Waldfeststellung

Die Bauzone von Luzern grenzt in verschiedenen Teilbereichen an das Waldareal. Die zuständigen Forstorgane haben daher, auf Antrag der Gemeinde Luzern das Verfahren zur «Waldfeststellung im Rahmen der Nutzungsplanung» nach den einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung durchgeführt. Die Ergebnisse der Waldfeststellung wurden durch den Geometer in die amtliche Vermessung übernommen und in den Zonenplan integriert. Sie bilden die Basis für die statischen Waldgrenzen in der Nutzungsplanung. Die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen konnten bei der Waldfeststellung mitwirken. Die öffentliche Auflage erfolgt zusammen mit der Nutzungsplanung.

4.9.3 Waldabstandslinien

Auf den ursprünglich vorgesehenen Erlass von Waldabstandslinien, die den Fortbestand von zu nahe am Wald stehenden Bauten gewährleisten (im Falle einer Zerstörung durch Naturgewalten) oder eine sinnvolle bauliche Erweiterung zulassen, kann verzichtet werden. Aufgrund der inzwischen in Kraft getretenen revidierten Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG), insbesondere Art. 27 Abs. 2 AbzKWaG erübrigt sich diese Vorkehrung, da für bestehende Bauten im Waldabstandsbereich ausdrücklich eine Bestandesgarantie gilt und sogar gewisse Erweiterungen zulässig sind, sofern dies nach den geltenden Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig ist.

4.10 Schutzzonen

4.10.1 Landschaftsschutzzone

Die Moorlandschaft Tratza/Pany (ML-320), die Flusslandschaft und div. Landquartauen zwischen Küblis und Fideris, das Gebiet Stelsersee-Stelserberg, den Chilchabüel in Luzern, die Ruine Castels bei Putz, das Gebiet um den Guggelstein bei Pany und das Gebiet südlich von Bargis werden einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Bei der Moorlandschaft wird die östliche Abgrenzung an den bestehenden Skilift angepasst.

4.10.2 Naturschutzzone

Gemäss NHG sind schutzwürdige Lebensräume (Biotope) zu schützen. Dies erfolgt nach ständiger Praxis im Kanton Graubünden durch entsprechende Festlegungen in der Nutzungsplanung (Zonenplan). Für die Flach- und Hochmoore sowie die Auen von nationaler und regionaler Bedeutung wurden Naturschutzzone ausgetrennt. Es wurden die Abgrenzungen (Perimeter) gemäss Inventar ANU (vormals ANL) übernommen.

4.10.3 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind. Eine solche Fläche umfasst das Gebiet der Überreste der Burg Rosenberg (westlich von Pany).

Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen (Siedlungsplätze, Gräberfelder etc.) vor willkürlicher Zerstörung. In der Gemeinde Luzern sind dies die Burg Castels (Putz) und der Burghügel «Stadion» (Luzern).

4.10.4 Grundwasser- und Quellschutzzone

Im Auftrage der Gemeinde Luzern hat die [REDACTED]

[REDACTED] im Mai/Juni 2003 die summarische Quellschutzzonenauscheidung in der Gemeinde vorgenommen.

Dabei wurden für die folgenden vierzehn Quellgebiete Schutzzonen bezeichnet: Plaus, Gaschneida, Holzboda, Hüschi, Bodahalda, Lusi, Dunkelwald, Fliet, Palmiez I, Palmiez II, Lochwis I u. II, Lochwis III, Rüfi und Allmeindli.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Bericht Nr. 5088, Generelle Schutzzonenausscheidung Gemeinde Luzern, vom 30. Juni 2003 festgehalten. Die im Zonenplan bezeichneten Grund- und Quellwasserschutzzonen beruhen auf diesen summarischen Quellschutzzonenausscheidungen. Eine Unterteilung der Grundwasserschutzzone in Fassungsbereich (S1), engere Schutzzone (S2) und weitere Schutzzone (S3) ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und ist bisher noch nicht erfolgt. Zusammen mit dem Bericht wurde der Gemeinde Luzern ein Entwurf zum Schutzzonenreglement abgegeben.

Die zahlreichen weiteren gefassten und ungefassten Quellen, die im kantonalen Wasserversorgungsatlas 1:25'000 eingetragen sind, wurden in die Nutzungsplanung aufgenommen (GEP). Auf die Ausscheidung von summarischen Grund- und Quellwasserschutzzonen wurde vorläufig verzichtet.

4.10.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen der Gemeinde Luzern wurden durch die zuständige Gefahrenkommission III ([REDACTED])

[REDACTED] im Sommer 2002 bezeichnet und genehmigt. Dabei werden nach neuer Praxis die Gefahrenzonen nur innerhalb der vom Kanton festgelegten Erfassungsbereiche ausgeschieden. Als Grundlage für den Zonenplan dienten folgende Gefahrenzonenpläne:

- Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 13. August 2002 (ganzes Gemeindegebiet)
- Gefahrenzonenplan 1:2000 vom 13. August 2002 (Luzern, Dalvazza)
- Gefahrenzonenplan 1:2'000 vom 13. August 2002 (Putz, Pany-West, Buchen-Lunden).

Zu den Akten gehört im Weiteren das Protokoll Nr. 3_2002_13 der Gefahrenkommission III vom 13. August 2002. Die von der Gefahrenkommission ausgeschiedenen Gefahrenzonen wurden in den Zonenplan übernommen. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden im Prättigau sind die Auswirkungen der Gefahrenzonen auf das Siedlungsgebiet minimal, insbesondere werden keine Bauzonen durch die Gefahrenzonen direkt tangiert.

Im Zusammenhang mit den Unwetterereignissen vom 23. August 2005, wurde die Gefährdungssituation für das Schanielatobel, insbesondere im Bereich der geplanten Deponie, überprüft. Die zuständige Gefahrenkommission kam dabei zu Schluss, dass keine Anpassungen an den Abgrenzung der Gefahrenzonen bzw. am Gewässer-raum erforderlich sind.

4.11 Weitere Zonen

4.11.1 Wintersportzone

Die für das Skigebiet in Pany bestehende Wintersportzone wird beibehalten, wobei die Abgrenzung aufgrund der neuen Plangrundlage teilweise geringfügig angepasst wurde. Die Wintersportzone überlagert teilweise Naturschutzzonen. In diesen Gebieten darf die Piste erst ab einer Schneedecke von wenigstens 30 cm Höhe präpariert werden; eine entsprechende Bestimmung wurde ins Baugesetz aufgenommen (Art. 50 BauG).

4.11.2 Deponiezone

Für die bestehende Materialablagerung und die geplante Inertstoffdeponie der Region Prättigau wurde im Schanielatobel eine Deponiezone ausgeschieden. Die Grundlagen für diese Deponie bilden das Projekt zur Umfahrung von Küblis (Prättigauerstrasse) sowie das Richtplanvorhaben «Inertstoffdeponie/Materialablagerung Schanielatobel» (Objekt 7.604.01), von der Delegiertenversammlung des Regionalverbandes Pro Prättigau am 2. Februar 2005 beschlossen. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan basieren im Wesentlichen auf der Projektstudie des [REDACTED] vom März 2005.

Konzept

Am Standort Schanielatobel ist eine kombinierte Anlage zur Deponie von Aushubmaterial als auch für Inertstoffe vorgesehen. Die Deponie dient sowohl dem Kanton (Tiefbauamt) im Zusammenhang mit der Deponie von Ausbruchmaterial aus der Tunnelumfahrung Küblis als auch der Region (Inertstoffdeponie) und der Gemeinde Luzern (Materialablagerung). Das gesamte Deponievolumen beträgt ungefähr 470'000 m³ und verteilt sich wie folgt:

- Inertstoffkompartiment	10'000 m ³
- Materialablagerung Umfahrung Küblis	290'000 m ³
- Materialablagerung Ausbruch Sicherheitsstollen	40'000 m ³
- Materialablagerung Gemeinde Luzern	130'000 m ³

Zur Deponierung gelangen neben dem feinkörnigen Anteil aus der Baustellenabfallsortierung des Prättigaus (Inertstoffdeponie) auch das Ausbruchmaterial aus dem Tunnel und dem Sicherheitsstollen der Umfahrung Küblis, soweit dieses nicht wieder verwendet werden kann sowie das saubere Aushubmaterial aus der Gemeinde Luzern und allenfalls den umliegenden Gemeinden. Für weitere Einzelheiten wird auf den Bericht zur Projektstudie hingewiesen.

Etappe und Deponietechnik

Für die Materialablagerung ist infolge der Rahmenbedingungen zur Rodungsbewilligung eine Aufteilung in zwei Etappen unumgänglich. In der ersten Etappe (Phase 1) kann deponiert werden, ohne dass Waldareal beansprucht wird. Sie umfasst ein Deponievolumen von ca. 95'000 m³. Für die zweite Etappe (Phase 2) wird Waldareal beansprucht, d.h. diese Phase kann erst im Zusammenhang mit dem Bau der Umfahrung Küblis ausgelöst werden, da die Rodungsbewilligung ausdrücklich an dieses Bauwerk geknüpft ist.

4.12 Gewässerabstandslinien

Für einzelne Gewässer innerhalb der Bauzonen wurden Gewässerabstandslinien festgelegt. Sie orientieren sich an der bestehenden Bausubstanz. Damit soll sichergestellt werden, dass bestehende Bauten im Schadensfall (Brand) oder nach Abbruch wieder im bisherigen Umfang aufgebaut werden können. Im Weiteren sollen die Gewässerabstandslinien eine optimale Nutzung der noch nicht überbauten Grundstücke gewährleisten. Die Gewässerabstandslinien gehen den Gewässerabstandsvorschriften vor.

5 Genereller Erschliessungsplan

Im Interesse der besseren Lesbarkeit der Pläne wurde der Generelle Erschliessungsplan (GEP) im Siedlungsbereich aufgeteilt in die Sachthemen Verkehr einerseits und Ver- bzw. Entsorgung anderseits. Sowohl in rechtlicher als auch in sachlicher Hinsicht ergeben sich mit dieser Aufteilung keine negativen Folgen.

5.1 Verkehr

Der GEP Verkehr der Gemeinde Luzern unterscheidet zwischen folgenden Strassenkategorien:

- Nationalstrasse (Prättigauerstrasse)
- Kantonale Verbindungsstrasse
- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Land- und Forstwirtschaftsweg

Weitere Elemente des GEP (Verkehr) sind die Fuss- und Wanderwege, die Winterwanderwege, die Langlaufloipen, die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die bestehenden oder geplanten öffentlichen Parkplatzanlagen und der Skilift in Pany.

Umfahrung Küblis

Für die Umfahrung Küblis der Prättigauerstrasse besteht ein von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigtes Projekt. Dieses sieht in Dalvazza, am westlichen Rand der Gewerbezone, ein flächenintensives Anschlussbauwerk vor. Die wichtigsten Elemente des Anschlusses wurden in den GEP übernommen, obwohl sich die Gemeinde bewusst ist, dass der Realisierungszeitpunkt für die Umfahrung Küblis noch völlig offen ist.

Neue Unterführung RhB / St. Antönierstrasse

Im Bereich des RhB-Überganges (mit Bahnschranke gesichert) beim Bahnhof Küblis ergeben sich für die kantonale Verbindungsstrassen aufgrund der häufig geschlossenen Bahnschranken Verkehrsprobleme, die sich bis auf die Prättigauerstrasse auswirken (Rückstau). Zudem gibt es ungesicherte Bahnübergänge, deren Aufhebung von der RhB angestrebt wird. Zu diesem Zweck wird eine neue Linienführung der St. Antönierstrasse im Gebiet Dalvazza in den GEP aufgenommen. Dabei würde die von Luzern kommende kant. Verbindungsstrasse kurz vor der Schanielabachbrücke nach Süden abzweigen und anschliessend die RhB-Linie unterqueren und dann in die Prättigauerstrasse einmünden. Projektunterlagen liegen noch keine vor. Es geht lediglich darum, im jetzigen Zeitpunkt im Raume Dalvazza die noch mögliche Trassierung zu sichern. Gegenüber der Vorprüfung wurde die Linienführung (Achse), gestützt auf eine Projektstudie des [REDACTED] geringfügig nach Osten verschoben.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Versorgung

Wasserversorgung

In der Gemeinde Luzein sind drei Wasserversorgungsgenossenschaften tätig. Es sind dies Pany (für Luzein, Putz und Pany), sowie Buchen und Lunden. Die Genossenschaften erfüllen sämtliche Aufgaben der Wasserversorgung die sonst den politischen Gemeinden obliegen. Zur Zeit der letzten Ortsplanungsrevision (1982/83) waren zwar Trink- und Löschwasserversorgung vorhanden, jedoch praktisch ausschliesslich auf die einzelnen Dörfer beschränkt. Mittlerweile konnten jedoch Hydrantenleitungen in die Gebiete Furggaleidis (Buchen/Lunden), Obergaden (Putz), Carschina (Luzein/Dalvazza) und den Gebieten in Pany – Raggalia bis Castanna und Riedwies – realisiert werden. Damit ist das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde mit Trink- und Löschwasser versorgt.

Jeder Fraktion steht ein Reservoir zur Verfügung, wobei für Buchen und Lunden je eines und in Pany gar zwei Reservoirs die Wasserversorgung garantieren. Zudem gibt es noch eine Reihe von privaten Quelfassungen, vor allem in Luzein, Castanna und Riedwies.

Für die Gemeinde besteht ein Generelles Wasserversorgungsprojekte (GWP).

Inhalt des GEP sind folgende Elemente: Wasserhauptleitungen, Quelle (gefasst/ungefasst), Reservoirs und Hydranten.

Energie (Stromversorgung)

Die Stromversorgung aller Fraktionen wird von der [REDACTED] sichergestellt. Im GEP werden lediglich die Trafostationen, Verteilkabinen und die Hochspannungsleitung Küblis–Sarelli dargestellt.

5.2.2 Entsorgung

Abwasser

Nachdem zum Zeitpunkt der OP-Revision von 1983/84 nur die Fraktionen Luzein/Dalvazza und Pany der Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Dalvazza angeschlossen waren, wird heute das Abwasser praktisch des gesamten Siedlungsgebietes der ARA Mittelprättigau zugeführt. Ausnahmen bilden nur einige abgelegene Bauten, wo das Abwasser durch Hauskläranlagen gereinigt wird.

Die geplante Abwasserhauptleitung (Sammelkanal) von St. Antönien und Ascharina wird künftig das Abwasser dieser beiden Gemeinden ebenfalls der ARA Mittelprättigau zuführen. Diese Hauptleitung führt über weite Strecken durch die Gemeinde Luzein und bedingt eine teilweise Neutrassierung.

Meteorwasser/Kehricht

Weitere Elemente des GEP sind die wichtigsten Meteorleitungen und die öffentlichen Sammel-Standorte für den Kehricht.

Die Gemeinde verfügt über ein Generelles Kanalisationsprojekt (GKP).

6 Genereller Gestaltungsplan

6.1 Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes

Der Generelle Gestaltungsplan ist Bestandteil der Grundordnung. Er hat somit den gleichen Stellenwert wie der Zonenplan oder der Generelle Erschliessungsplan. Allfällige Änderungen haben im gleichen Verfahren zu erfolgen, wie die Festsetzung des Generellen Gestaltungsplanes. Die Gestaltungsplanung – und damit auch der Generelle Gestaltungsplan (GGP) – bildet zusammen mit dem Baugesetz, insbesondere den Zonenvorschriften und dem Zonenplan eine Einheit. Im Falle der Gemeinde Luzern wird der GGP in den Zonenplan integriert. Hinsichtlich der Lesbarkeit des Planes ergeben sich keine Probleme, zudem hat dies bei der Anwendung der Planungsmittel den Vorteil, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben nicht noch zusätzliche Pläne konsultiert werden müssen (was dann eben häufig nicht geschieht).

6.2 Inventare

6.2.1 ISOS

Im Auftrage des Bundesamtes für Forstwesen und Landschaftsschutz (heute BUWAL), Abteilung Natur- und Heimatschutz, wurde anfangs der achtziger Jahre das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» (ISOS) ausgearbeitet. Das ISOS vermittelt eine Übersicht aller schützenswerten Dauersiedlungen der Schweiz. Erfasst wurden alle Siedlungen, die ganzjährig bewohnt sind, mindestens zehn Hauptbauten aufweisen (Erstausgabe der Siegfriedkarte, 1875–1915) und mit einem eigenen Namen auf der Landeskarte verzeichnet sind.

Gemäss ISOS wird den Ortsbildern von Luzern Putz und Buchen nationale Bedeutung zugemessen. Diejenigen von Lunden und Dalvazza haben regionale Bedeutung. Lediglich lokale Bedeutung kommt dem Ortsbild von Pany zu.

Für weitere Informationen zu diesem Thema verweisen wir auf das ISOS sowie das Inventar gemäss Ziff. 6.2.2.

6.2.2 Inventar Ortsbilder im Rahmen der OP-Revision

Zusätzlich zum ISOS wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Dörfer in der Gemeinde Luzern begangen (Teilnehmer: Baufachchef der Gemeinde, Denkmalpflege, Planer). Die Abgrenzungen der erhaltenswerten Baugruppen und insbesondere der Ortsbildschutz-Perimeter gemäss OP 1984 wurden vor Ort diskutiert und – wo nötig – entsprechende Korrekturen vorgeschlagen. Dabei hat die Begehung gezeigt, dass vor zwanzig Jahren seriös gearbeitet wurde, so dass praktisch keine Abgrenzungen geändert werden müssen. Die Abgrenzung der erhaltenswerten Baugruppen bleiben sogar überall unverändert. Weitere Einzelheiten sowie eine Fotodokumentation der erfassten Bauten sind im «Inventar Ortsbilder» vom 6. Oktober 2004 zu finden.

Diese beiden Inventare bilden die Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan.

6.3 Elemente des GGP

Die wichtigsten Elemente im Generellen Gestaltungsplan sind insbesondere:

Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz)

Der gen. geschützte Siedlungsbereich weist besondere künstlerische, historische, architektonische oder landschaftsprägende Merkmale auf. Der Charakter des generell geschützten Siedlungsbereichs ist zu erhalten. Bauliche Änderungen an Bauten und Anlagen werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Die kantonale Denkmalpflege ist zu orientieren und es ist ein Vorentscheid einzuholen (vorläufige Beurteilung im Sinne von Art. 41 KRVO).

Generell geschützte Einzelbauten (GgE)

GgE können sowohl innerhalb als auch ausserhalb eines generell geschützten Siedlungsbereichs liegen. Es handelt sich dabei um Einzelbauten, die eine besondere künstlerische, historische oder architektonische Bedeutung haben. Bei baulichen Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege zu orientieren. Es ist ebenfalls ein Vorentscheid im Sinne des BauG einzuholen.

Erhaltenswerte Baugruppe (EBG)

EBG umfassen Bauten, die aufgrund ihrer Bauweise und Stellung im Siedlungsgefüge von Bedeutung sind. Bauliche Veränderungen haben sich dem Siedlungscharakter anzupassen.

Freihaltebereich

Der Freihaltebereich dient dem Schutz des Aussenraums von Ortsbildern oder von Einzelobjekten. Es gilt ein Hochbauverbot.

Quartierplanpflicht

Für verschiedenen Bauzonenteile gilt die Quartierplanpflicht. Es handelt sich insbesondere um neu eingezonte Gebiete in Luzein und Buchen (Wohnzone für Einheimische oder Gebiete deren Erschliessung ungenügend geregelt ist). Neben der Erschliessung und Baulandumlegung sind hier auch aus gestalterischer Sicht Überlegungen notwendig, um diese teilweise exponierten Gebiete eingliedern zu können.

7 Baugesetz

7.1 Ausgangslage und Grundsätze

Das seit 1984 geltende Baugesetz erfüllte bis anhin seine Aufgabe, wenn auch der eine oder andere Artikel bei der Auslegung Fragen aufgeworfen hatte. Die seither in Kraft getretenen neuen Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechung der vergangenen Jahre haben jedoch eine Gesamtrevision unumgänglich werden lassen.

Mit dem revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetz (in Kraft seit November 2005) hat sich die Situation gegenüber der Vorprüfung

nochmals erheblich geändert und eine umfassende Anpassung des Baugesetzes wurde unumgänglich.

Insbesondere die Tatsache, dass verschiedene bau- und planungsrechtliche Bestimmungen des KRG und der KRV direkt von den Gemeinden anzuwenden sind, macht die Anwendung auf Gemeindeebene nicht einfacher. Die Gemeinde Luzern hat sich daher entschlossen, das Baugesetz mit Hinweisen auf die übergeordnete Gesetzgebung auszugestalten. Die Hinweise auf die jeweiligen Bestimmungen in KRG und KRV sollen den Bauwilligen die Arbeit vereinfachen.

Daneben haben noch andere Gesetze und Verordnungen direkte Auswirkungen auf das Baugesetz einer Gemeinde. Es sind dies insbesondere:

- kant. Energiegesetz (EnG) und die Vollziehungsverordnung (VEnG)
- kantonales Meliorationsgesetz
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) und Waldverordnung (WaV)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mit den verschiedenen dazugehörigen Verordnungen
- Lärmschutzverordnung
- Verordnung über den Schutz von nichtionisierenden Strahlen (NIS-Verordnung)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) mit den dazugehörigen Verordnungen und Ausführungsbestimmungen.

Zahlreiche Bestimmungen in diesen Erlassen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten, unabhängig davon, ob entsprechende Artikel im kommunalen Baugesetz vorhanden sind oder nicht.

7.2 Hinweise auf wichtige Änderungen

Neben den aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Änderungen sind folgende Ergänzungen besonders zu erwähnen:

- Energie und Schallschutz
- Ersatzabgabe bei fehlenden Parkplätzen
- Genereller Gestaltungsplan (geschützter Siedlungsbereich, geschützte Einzelbauten, erhaltenswerte Baugruppen etc.)
- Hotelzone, Deponiezone, Lagerzone, Naturschutzzone, um nur einige der neuen Zonen aufzuführen
- Finanzierung der Erschliessung (Mehrwertbeiträge, Anschlussgebühren, wiederkehrende Abgaben etc.)
- einheitliche Fristen (Einsprache, Rekurs etc.).

Die Zeichnungen/Erläuterungsskizzen zu einzelnen Bestimmungen wurden direkt ins Baugesetz (beim jeweiligen Artikel) integriert. Sie sollen in anschaulicher Art und Weise zeigen, was mit Worten oft nicht so klar und eindeutig umschrieben werden kann.

8 Weiteres Vorgehen

Nachdem die Gemeindeversammlung von Luzern am 16. Juni 2006 der Ortsplanungsrevision zugestimmt hat, folgt die Beschwerdeauf-
lage im Sinne von Art. 101 KRG und anschliessend die Genehmigung
der OP-Revision durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Chur, 17. Juli 2006 / 

Anhang 1 • Abkürzungen

AbzKWaG	Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz
ANU	Amt für Natur und Umwelt
ARA	Abwasserreinigungsanlage/Kläranlage
ARP	Amt für Raumplanung
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz, in der Regel das BauG Luzein
BVR	Bündner Vereinigung für Raumplanung
EnG	Energiegesetz für den Kanton Graubünden
ES	Empfindlichkeitsstufe
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
LSV	Lärmschutzverordnung
MBauG99	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1999
MBauG_05	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2005
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
OP	Ortsplanung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RB	Regierungsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
USG	Umweltschutzgesetz (des Bundes)
VEnG	Vollziehungsverordnung zum kant. Energiegesetz
WaG	Bundesgesetz über den Wald
WaV	Waldverordnung (zum Bundesgesetz)
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen

Leitbild Luzein 2015 • 23 Leitsätze zur OP-Revision

Leitsätze		Bemerkungen/Massnahmen
Allgemein		
Leitsatz 1:	Luzein soll sich in den nächsten 15 Jahren zu einer Gemeinde mit gegen 1350 Einwohnern entwickeln.	1992: 1153 EW 2002: 1136 EW
Leitsatz 2:	Die bestehende Siedlungsstruktur ist soweit möglich in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.	
Siedlung		
Leitsatz 3:	Die Anordnung, Grösse und Struktur der Bauzonen soll der wünschenswerten Entwicklung der Gemeinde (Fraktionen) entsprechen.	1994: Baulandreserven 17 ha, Bedarf für die nächsten 15 Jahre: 14 ha (RB 13.6.95)
Leitsatz 4:	Bestehende Dorf-, Dorfkern- und Wohnzonen sollen verdichtet werden.	
Leitsatz 5:	Erhaltungswerte bauliche Substanzen sind zu schützen.	
Leitsatz 6:	Für Einheimische sollen ausreichend Baulandreserven zu attraktiven Preisen bereitgestellt werden.	
Leitsatz 7:	An geeigneten Standorten sollen Lagerzonen zur Lagerung von Baumaterialien und Holz geschaffen werden (keine Gewerbezone).	
Leitsatz 8:	Zur Förderung des lokalen Gewerbes soll nach Möglichkeit in allen Fraktionen ausreichend Gewerbe- und/oder Wohn-Gewerbebezonen geschaffen werden.	
Leitsatz 9:	Die Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes Dalvazza soll gesteigert werden.	
Leitsatz 10:	Für die Erstellung eines Betagtenheimes in Pany, die Erweiterung der bestehenden Schulanlage und die Erstellung eines Wekhofes sind die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen.	Zuweisung der Standortareale zur ZöBA und Landerwerb

Leitsätze	Bemerkungen/Massnahmen
Infrastruktur	
Leitsatz 11: Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll in allen Fraktionen nach Möglichkeit erhöht werden.	
Leitsatz 12: Für die kantonale Verbindungsstrasse Küblis-St.Antönien ist im Bereich der Querung der RhB-Linie in Dalvazza eine neue Linienführung festzulegen, die den Bau einer Unter- oder Überführung ermöglicht.	Sicherung mittels Baulinien im Zonenplan bzw. Generellen Erschliessungsplan
Leitsatz 13: Die bestehenden und die neu zu schaffenden Standorte für die Sammlung von Kehricht und wieder verwertbaren Stoffen (Glas, Papier, Metall etc.) sowie für Grünabfälle sind planlich festzulegen.	Im Generellen Erschliessungsplan bzw. im Zonenplan festlegen
Land- und Forstwirtschaft	
Leitsatz 14: Gut geeignete landwirtschaftliche Produktionsflächen sollen durch Fremdnutzungen möglichst nicht beeinträchtigt werden.	
Leitsatz 15: Der Bau von Wald- und Güterwegen erfolgt nach Bedarf. Grundlagen bilden das Integralprojekt und der Waldentwicklungsplan (WEP).	Im Generellen Erschliessungsplan festlegen
Leitsatz 16: Für geeignete Gebiete ist die Durchführung von Teilmeliorationen zu prüfen.	Entsprechende Abklärungen laufen bereits
Natur- und Landschaftsschutz	
Leitsatz 17: Der Schutz und die nachhaltige Sicherung von landschaftlich wertvollen Objekten und Gebieten soll gewährleistet sein. Besondere Beachtung sind dem Gebiet „Stelsenberg“ und der Moorlandschaft Nr. 320 „Tratza-Pany“ zu schenken. Die gegenwärtige landwirtschaftliche und touristische Nutzung muss auch weiterhin möglich sein (Bestandesgarantie).	

Leitsätze	Bemerkungen/Massnahmen
Gefahrenzonen	
Leitsatz 18: Gefährdete Gebiete sollen den entsprechenden Gefahrenzonen zugewiesen und die Schadensprävention wo nötig mit geeigneten Massnahmen unterstützt werden.	
Tourismus	
Leitsatz 19: Der Erholungswert der Landschaft soll erhalten und nach Möglichkeit sogar gesteigert werden.	
Leitsatz 20: Rad-, Wander- und Winterwanderwege sowie Schlittelwege sollen, in Koordination mit dem land- und forstwirtschaftlichen Wegnetz, erhalten respektive erweitert werden.	
Leitsatz 21: Die Schneesicherheit für den Skilift Pany soll verbessert werden.	Evtl. Beschneigungszone festlegen
Leitsatz 22: Hotellerie und Gastgewerbe sollen mit geeigneten Massnahmen gefördert werden.	Voraussetzungen im Baugesetz und evtl. im Zonenplan schaffen.
Finanzen	
Leitsatz 23: Zur Verbesserung der aktuellen Finanzlage der Gemeinde Luzein soll die Umsetzung des Verursacherprinzips optimiert werden.	