

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

15. Februar 2010

Mitgeteilt den

16. Februar 2010

Protokoll Nr.

113

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Luzern** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 18. Dezember 2008 sowie vom 27. März 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone und Generellen Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone) umfasst.

Ein auf den 31. März 2009 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 22. Oktober 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 18. Dezember 2008 und vom 27. März 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 9. April 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Luzern die Regierung um Genehmigung der am 18. Dezember 2008 sowie am 27. März 2009 von der Gemeinde beschlossenen Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Inhalt der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Luzein bildet zum einen die Festlegung von spezifischen Randbedingungen in Bezug auf die Überbauung des der Hotelzone zugewiesenen Teils der Parzelle Nr. 1852 im Gebiet „Wis“. Diese sind im Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone festgehalten. Zum anderen sind im Generellen Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone) die Anschlusspunkte der Strassenerschliessung der Parzelle Nr. 1852 an die existierende Sammelstrasse respektive kantonale Verbindungsstrasse sowie eine Ergänzung der Wasserversorgung festgelegt.

C.**Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone**

In Vergleich zur Vorprüfungsvorlage hat der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Hotelzone“ in Bezug auf die Einpassung der auf der Parzelle Nr. 1852 geplanten neuen Hotelgebäulichkeiten in die Siedlung und die Landschaft wesentliche Verbesserungen erfahren. Ausdrücklich zu begrüßen ist auch die im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes festgehaltene obligatorische Bauberatung durch einen ausgewiesenen und unabhängigen Architekten. Damit wird dazu beigetragen, dass an einer hinsichtlich Ortsbild- und Landschaftseinpassung heiklen Stelle ein möglichst gutes Bauwerk entstehen kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Möglichkeit für weitere gestalterische Optimierungen im Rahmen des konkreten Bauprojektes besteht. Sollten solche Optimierungen dazu führen, dass vom vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone wesentlich abgewichen werden muss, wäre eine Anpassung dieses Planes erforderlich.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone vom 27. März 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone)

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone) vom 18. Dezember 2008 drängen sich keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

E.

Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auf den Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany vom 16. Juni 2006

Mit Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 wurde das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 1852 im Gebiet „Wis“ ausgeschiedenen Hotelzone sistiert, bis einerseits ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept sowie bis andererseits ein Verfügbarkeitsnachweis vorliegt. Der Verfügbarkeitsnachweis kann erbracht werden, indem beispielsweise ein konkretes bewilligungsfähiges Bauprojekt oder ein Kaufrechtsvertrag vorgelegt wird, welcher es der Gemeinde ermöglicht, das Grundstück sofort nach der Genehmigung der Einzonung oder nach Ablauf einer bestimmten Hordungsfrist zu erwerben.

Während das geforderte Gestaltungs- und Erschliessungskonzept in Form des Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone sowie des Generellen Erschliessungsplanes 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone) nun vorliegt, fehlt der Verfügbarkeitsnachweis nach wie vor. Daher bleibt das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf Parzelle Nr. 1852 ausgeschiedenen Hotelzone weiterhin sistiert. Gestützt auf den genehmigten Generellen Gestaltungsplan kann nun aber immerhin ein bau-

bewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet werden, wodurch der Verfügbarkeitsnachweis erbracht werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

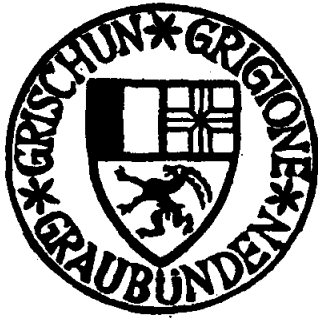
1. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone** vom 27. März 2009 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Hotelzone)** vom 18. Dezember 2009 wird genehmigt.
3. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die im Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany vom 16. Juni 2006 auf der Parzelle Nr. 1852 ausgeschiedene Hotelzone weiterhin sistiert bleibt.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Luzein wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
6. Der Gemeindevorstand Luzein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen