

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



Teilrevision Ortsplanung
OPTR RhB Doppelspurausbau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 28. April 2014
Objekt: 23051
Status: Genehmigung

Impressum

Gemeinde Luzein
Teilrevision Ortsplanung; RhB Doppelspurausbau
Planungs- und Mitwirkungsbericht
28. April 2014

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Problemstellung, Verfahren, Übergeordnetes Recht	5
2.1	RhB Doppelspurausbau	5
2.2	Neue Erschliessungsstrasse	6
2.3	Art des Verfahrens	6
2.4	Begründung vereinfachtes Verfahren	6
2.5	Revision Raumplanungsgesetz auf Bundesebene	6
3.	Teilrevision der Ortsplanung	7
3.1	Zonenplan 1:1'000 Doppelspurausbau RhB Dalvazza	7
3.2	Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Doppelspurausbau RhB Dalvazza	7
4.	Verfahren nach Art. 48, Abs. 3 KRG	8
4.1	Vorprüfung	8
4.2	Erneute informelle Prüfung	9
4.3	Mitwirkungsaufgabe	9
4.4	Beschluss und Genehmigung	9

1. Ausganglage

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.

2. Problemstellung, Verfahren, Übergeordnetes Recht

2.1 RhB Doppelspurausbau

Zurzeit läuft die Projektierung des RhB-Doppelspurausbaus und dies bedingt verschiedene Verschiebungen von Parzellen- und Zonengrenzen im Bereich Dalvazza in der Gemeinde Luzein.

Insbesondere muss zusammen mit dem Projekt das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1814 nach Norden verschoben werden. Diese Verschiebung bedingt die Einzonung (resp. den Abtausch) von Flächen innerhalb der Wohnzone W3.



Abb. Zonenplanausschnitt mit den geplanten Anpassungen, inkl. Verschiebung des Gebäudes (nicht massstäblich)

2.2 Neue Erschliessungsstrasse

Die Anpassungen im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse sind lediglich Angleichungen der gültigen Ortsplanung an das bereits genehmigte Strassenprojekt.

2.3 Art des Verfahrens

Nach Absprache mit dem zuständigen Kreisplaner vom Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde Luzein wird das Vorhaben voraussichtlich im vereinfachten Verfahren nach Art. 48, Abs. 3 KRG abgewickelt werden können.

2.4 Begründung vereinfachtes Verfahren

Das Vorhaben betrifft zwar eine Fläche von über 200 m², jedoch ist ein übergeordnetes Interesse gegeben (Doppelspurausbau RhB) und das Einverständnis der Betroffenen liegt vor beziehungsweise die entsprechenden Verträge wurden bereits unterzeichnet. Des Weiteren ist die neu eingezonte Fläche im Zuge der Gebäudeverschiebung schon als überbaut zu betrachten und der Landabtausch wurde sowohl von der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde bereits beschlossen. Die Zonenplananpassungen im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse sind lediglich Angleichungen der gültigen Ortsplanung an das bereits genehmigte Strassenprojekt und sind deshalb ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

2.5 Revision Raumplanungsgesetz auf Bundesebene

Das am 1. Mai 2014 inkrafttretende, revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes sieht vor, vorläufig keine Erweiterungen der Bauzone mehr zuzulassen, es sei denn, es erfolgen entsprechende Kompensationen andernorts. Die Gemeinde Luzein nimmt mit der vorliegenden Revision Auszonungen im Umfang von 1'086 m² und Einzonungen im Umfang von 287 m² vor. Es werden also 799 m² mehr aus- wie eingezont. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese 799 m² als Kompensationsfläche für künftige Einzonungsvorhaben zur Verfügung stehen.

3. Teilrevision der Ortsplanung

3.1 Zonenplan 1:1'000 Doppelspurausbau RhB Dalvazza

Wohnzone 3

Auf der Parzelle Nr. 1813 werden rund 287 m² vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone 3 (W3) eingezont.

Übriges Gemeindegebiet

Auf den Parzellen Nr. 1769 und Nr. 1814 (Teilfläche) werden rund 273 m² Wohnzone 3 (W3) ausgezont und in das übrige Gemeindegebiet überführt.

Auf der Parzelle Nr. 1774 werden rund 203 m² Wohn- Gewerbezone (WG) ausgezont und in das übrige Gemeindegebiet überführt in Übereinstimmung mit dem bereits bewilligten Strassenprojekt.

Auf den Parzellen Nr. 1771, Nr. 1772, Nr. 1782 und Nr. 1819 werden rund 610 m² Gewerbezone (G) ausgezont und in das übrige Gemeindegebiet überführt in Übereinstimmung mit dem bewilligten Strassenprojekt.

Auf den Parzellen Nr. 728, Nr. 729, Nr. 1423, Nr. 1769 (Teilfläche), Nr. 2038 und Nr. 2054 werden rund 3'803 m² von der Landwirtschaftszone in das übrige Gemeindegebiet überführt in Übereinstimmung mit dem bereits bewilligten Strassenprojekt.

Auf den Parzellen Nr. 1814 (Teilfläche), Nr. 1815 und Nr. 1816 (Teilfläche) werden rund 163 m² von der Zone für künftige bauliche Nutzung in das übrige Gemeindegebiet überführt.

Insgesamt werden 287 m² in Bauzone eingezont und 1'086 m² von der Bauzone in Nichtbauzone ausgezont.

3.2 Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Doppelspurausbau RhB Dalvazza

Die notwendigen Anpassungen am Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 bezüglich des Doppelspurausbaus und dem Strassenprojekt wurden ebenfalls vorgenommen. Die Vorlage wurde nach der Vorprüfung entsprechend ergänzt.

4. Verfahren nach Art. 48, Abs. 3 KRG

4.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:1'000 Doppelspurausbau RhB Dalvazza
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde vom Gemeindevorstand zur Vorprüfung freigegeben und am 21. November 2013 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 29. Januar 2014 und enthält folgende Anmerkungen:

Dokument	Anmerkung Amt für Raumentwicklung	Massnahme Gemeinde / Planer
Zonenplan	Im Zonenplan fehlte die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II zu ES III der Parzellen Nr. 1814 und Nr. 728 (Teilfläche). Die neu ausgeschiedene Wohnzone 3 ist gemäss Auffassung des Amtes für Raumentwicklung ebenfalls mit einer Aufstufung in die ES III zu belegen.	Der Zonenplan wurde entsprechend überarbeitet.
Genereller Erschliessungsplan	Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sind die notwendigen Anpassungen des Generellen Erschliessungsplans Verkehr 1:1'000 Luzein im Zusammenhang mit den Verkehrsprojekten (Bahnhof Küblis / Doppelspur, neue Erschliessungsstrasse) ebenfalls vorzunehmen.	Der Generelle Erschliessungsplan wurde ebenfalls revidiert (vgl. 3.2)
Planungs- und Mitwirkungsbericht	Die Angaben unter Ziffer 3.1 auf Seite 6 des Planungs- und Mitwirkungsbericht bezüglich betroffener Parzellen und Flächen waren nicht überall korrekt.	Die entsprechenden Angaben wurden korrigiert.

Abb. Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung

4.2 Erneute informelle Prüfung

Die STW AG für Raumplanung reichte die Unterlagen, insbesondere den nach der Vorprüfung bearbeiteten Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 RhB Doppelspurausbau Dalvazza, am 25. Februar 2014 erneut beim zuständigen Kreisplaner [REDACTED] zur Vorprüfung ein. Die Unterlagen wurden im Rahmen dieser zusätzlichen informellen Prüfung mit Antwort vom 26. Februar abgesegnet. Es kam einzig die Anmerkung, dass es sinnvoll wäre, die sich überschneidenden Elemente (aufzuheben beziehungsweise geplant) nebeneinander darzustellen. Dieser Vorschlag wurde jedoch nicht umgesetzt, da dies zu Missverständnissen betreffend die Lage der Elemente kommen könnte und auch technische Schwierigkeiten mit sich trüge.

4.3 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 7. März bis am 6. April 2014 statt und es sind keine Eingaben eingegangen.

4.4 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde an der Gemeindevorstandssitzung vom 23. April 2014 beschlossen, anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.