

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Telefon 081 254 38 20
Telefax 081 254 38 21
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 18. Juni 2007
Objekt: 17026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aktuelle Revisionsvorlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage.....	4
2.5	Beschluss des Gemeindevorstandes.....	4
3.	Grundlagen	4
3.1	Richtplanung	4
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
3.3	Weitere Grundlagen	4
4.	Änderung Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern..	5
4.1	Rechtskräftige Bauzonenabgrenzung.....	5
4.2	Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone 1	5
4.3	Umzonung Wohnzone 1 in Landwirtschaftszone.....	5
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	5

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) von der Regierung genehmigt.

1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Aufgrund eines aktuellen Bauvorhabens muss auf Parzelle-Nr. 764 im Ortsteil „Garschina“ der Fraktion Luzein Boden von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 1 (W1) eingezont werden. Gleichzeitig soll auf dem gleichen Grundstück eine Fläche von der W1 in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Baubehörde in der Gemeinde Luzein ist der Gemeindevorstand unter Vorsitz des Gemeindepräsidenten. Die raumplanerische Bearbeitung wurde von der STW AG für Raumplanung ([REDACTED]) wahrgenommen.

2.2 Ablauf der Planung

- | | |
|------------|---|
| 26.03.2007 | Die Baubehörde reicht dem Amt für Raumentwicklung einen Ausschnitt aus dem Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Luzein mit skizzierter Zonenplan-Änderung zur Vorprüfung ein. |
| 27.03.2007 | Vorprüfungsbericht ARE |
| 07.05.2007 | Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO |
| 12.06.2007 | Verabschiedung der Ortsplanungs-Teilrevision durch Beschluss des Gemeindevorstandes Luzein gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG. |

2.3 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung nahm mit Schreiben vom 27. März 2007 zur Ortsplanungs-Teilrevision Stellung. Dabei wurde angeregt, die auf Parzelle Nr. 764 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommene wenig sinnvolle Bauzonenabgrenzung nördlich der Parzelle Nr. 1499 anzupassen und die Bauzonengrenze auf die gemeinsame Parzellengrenze zu legen. Diese Anregung wird in der

vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung aufgenommen und umgesetzt.

Das Amt für Raumentwicklung hält gleichzeitig fest, dass die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision als Planänderung von untergeordneter Bedeutung im Sinne von Art. 48 Abs. 3 KRG anzusehen ist, sofern anlässlich der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingehen. Somit kann die Teilrevision vom Gemeindevorstand Luzern beschlossen werden.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 7. Mai 2007 bis zum 5. Juni 2007 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Während der Auflage sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

2.5 Beschluss des Gemeindevorstandes

An der Vorstandssitzung vom 12. Juni 2006 hat der Gemeindevorstand Luzern die Ortsplanungs-Teilrevision gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG beschlossen und das Genehmigungsverfahren bei der Regierung eingeleitet.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

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

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung hat die Gemeinde Luzern am 16. Juni 2006 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 16. April 2007 (Regierungsbeschluss Nr. 447).

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung des Zonenplanes / Genereller Gestaltungsplanes 1:2'000 Luzern.

3.3 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Luzern

4. Änderung Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luzern

4.1 Rechtskräftige Bauzonenabgrenzung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan verläuft die Bauzonengrenze der Wohnzone 1 (W1) vom nordwestlichen Grenzpunkt der Parzelle Nr. 1499 als Gerade zum nordöstlichsten Grenzpunkt der Parzelle Nr. 764. Bedingt durch diesen Verlauf liegt die südliche Ecke des bestehenden Stalles in der W1.

Zusammen mit der vorzunehmenden Teilrevision soll auch dieser Umstand korrigiert werden.

4.2 Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone 1

Damit ein geplantes Bauvorhaben realisiert werden kann, muss ein dreieckförmiger Flächenteil im nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 764 von der Landwirtschaftszone (LW) in die Wohnzone 1 (W1) eingezont werden. Die Bauzonengrenze verläuft in diesem Bereich neu entlang des bestehenden Weges in Richtung Nordwest bis 3.00 m nach dem bestehenden Grenzpunkt, von wo sie dann zum nordöstlichen Grenzpunkt der Parzelle Nr. 1499 verläuft. Die neu der W1 zugewiesene Fläche beträgt 128 m².

4.3 Umzonung Wohnzone 1 in Landwirtschaftszone

Im Einverständnis der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 764 und 1499 wird die in der Vorprüfung vom Amt für Raumentwicklung geäußerte Anregung, die Bauzonengrenze der W1 auf die gemeinsame Grundstücksgrenze zu legen, umgesetzt. Die betroffene Fläche von 150 m² der W1 wird somit in die Landwirtschaftszone (LW) umgezont.

Mit dieser Massnahme kann zudem ein nahezu flächengleicher Ausgleich zwischen der Neueinzonung (W1) und Umzonung (LW) realisiert werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Chur, 18. Juni 2007 / 