

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



Teilrevision der Ortsplanung Pany

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Teilrevision der Ortsplanung Pany
Planungs- und Mitwirkungsbericht
31. August 2011
Stand: Genehmigung

Auftraggeberin

Gemeinde Luzein

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\luzein\op_tr_pany_baug_20087\05_dokumente\berichte\20110201_planungs_mitwirkungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Revisionsvorlage	4
1.1.1	Pany, Parzelle Nr. 1607	4
1.1.2	Spielplatz beim Schwimmbad Pany	4
2.	Organisation	5
3.	Ablauf der Planung/ Verfahren	5
3.1	Ablauf der Planung	5
3.2	Kantonale Vorprüfung	6
3.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
3.4	Gemeindeversammlung	8
4.	Grundlagen	8
4.1	Richtplanung	8
4.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	9
4.3	Weitere Grundlagen	9
5.	Anpassungen der Ortsplanung	9
5.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Pany, Parzelle Nr. 1607	9
5.2	Genereller Erschliessungsplan 1:500, Pany, Parzelle 1607	12
5.3	Zonenplan 1:1'000, Pany, Schwimmbad	12
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	14

1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein eine neue Ortsplanung (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007). Diese Ortsplanung wurde zwischenzeitlich bereits verschiedentlich angepasst. Letztmals an der Gemeindevorstandssitzung vom 13. Juli 2010 im Gebiet „Geissgrind“ (genehmigt mit Departementsverfügung Nr. ARE 18/10 vom 9. September 2010).

1.1 Aktuelle Revisionsvorlage

1.1.1 Pany, Parzelle Nr. 1607

Die Gemeinde Luzein steht im Besitz der Parz. Nr. 1607 im Zentrum der Fraktion Pany. Das heutige Grundstück mit einer Fläche von 872 m² entstand vor einiger Zeit durch die Abtrennung des nördlichen Wohngebäudes Nr. 107. Da die Parzellierung nicht entlang der Zonengrenze vorgenommen wurde, ist im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes die Abgrenzung der Nutzungszonen (Dorfzone und Wohnzone 2) zu korrigieren.

Die Gemeinde beabsichtigt auf diesem Grundstück neben einer zonenkonformen Überbauung eine öffentlich zugängliche Parkierungsanlage mit 26 Parkplätzen auf zwei Parkierungsebenen sowie eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen und so das bestehende Parkplatzproblem im Zentrum von Pany zu entschärfen. Über der Parkierungsanlage ist eine zonenkonforme Überbauung geplant. Damit das Projekt umgesetzt werden kann, sind raumplanerische Vorgaben zu erarbeiten.

1.1.2 Spielplatz beim Schwimmbad Pany

Im Rahmen der touristischen Standortentwicklung wurde bereits das Schwimmbad Pany saniert. In einer nächsten Etappe soll nun der bestehende neben dem Schwimmbad liegende Spielplatz erneuert und vergrössert werden. Dazu wurde ein entsprechendes Konzept entwickelt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die zusätzlich benötigte Landfläche raumplanerisch bereitgestellt werden.

2. Organisation

Baubehörde und zugleich Planungskommission in der Gemeinde Luzein ist der Gemeindevorstand.

Fachlich begleitet wird die Baubehörde durch den Ortsplaner, [REDACTED], STW AG für Raumplanung, Chur, welcher auch die raumplanerische Umsetzung und die Einleitung der Verfahren bearbeitet resp. vorbereitet.

3. Ablauf der Planung/ Verfahren

3.1 Ablauf der Planung

09.11.2010	Kickoff anlässlich der Gemeindevorstandssitzung; Vorstellung der Projekte und Erläuterung der Vorhaben.
Nov.-Dez. 2010	Abklärungen und Planungsarbeiten.
22.12.2010	Abgabe 1. Entwurf der Ortsplanungs-Teilrevision an den Gemeindevorstand.
Januar 2011	Durchführung Waldfeststellungsverfahren und forstrechtliche Überprüfung Erweiterung Spielplatz durch den Regionalforstingenieur; Überarbeitung Entwurf der Ortsplanungs-Teilrevision.
25.01.2011	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Vorprüfung durch den Gemeindevorstand.
02.02.2011	Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung durch das ARE.
18.02.2011	Einforderung von ergänzenden Unterlagen durch das ARE: Ansichten der geplanten Hochbaute auf der Parkieranlage, Anpassung des Parkierungsprojektes an die Anforderungen des Tiefbauamtes.
März 2011	Überarbeitung der Vorlage.
07.04.2011	Einreichung der ergänzenden Unterlagen und der angepassten Vorlage an das ARE.

27.05.2011- 26.06.2011	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO.
29.05.2011	Eingang des Vorprüfungsberichtes vom 26. Mai 2011.
25.08.2011	Verabschiedung der Ortsplanungs-Teilrevision durch die Gemeindeversammlung Luzein. Anschliessend Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses, Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG und Genehmigung durch die Regierung.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Am 2. Februar 2011 wurden die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung gestützt auf Art. 12 KRVO eingereicht.

Mit Schreiben vom 18. Februar 2011 wurde die Gemeinde vom ARE zur Anpassung der Unterlagen in Bezug auf die geplante Parkierungsanlage ersucht (Beachtung der verkehrs- und sicherheitstechnischen Vorgaben) sowie um Ergänzung der Unterlagen unter Beizug eines Gestaltungsberaters mit Ansichten, Perspektiven und/ oder einer Fotomontage gebeten. Die geforderten Unterlagen wurden am 6. April 2011 dem ARE nachgereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 26. Mai 2011 greift im Wesentlichen folgende Punkte auf:

Anpassung der Nutzungsplanung zur Erweiterung des bestehenden Spielplatzes beim Schwimmbad Pany

- Da für die im Waldareal geplanten Bauten und Anlagen in jedem Fall ein Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen durchgeführt werden muss, wird vorgeschlagen den gesamten Spielplatz (bestehend und Erweiterung) anstelle einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einer speziellen Zone für Spiele und Erholung oder einer Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (Nichtbauzonen) zuzuweisen. Mit dieser Massnahme könnte gleichzeitig der Befürchtung, dass in der geplanten Bauzone zukünftig auch Hochbauten erstellt werden, begegnet werden.

- Mit geeigneten Massnahmen muss die Verjüngung des Waldes sichergestellt werden (Abzäunungen, Pflanzungen).
- Zudem wird auf die latente Gefahr der Spielplatzbenutzer und der Spielgeräte durch umstürzende Bäume innerhalb des Waldabstandsbereichs hingewiesen.

Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich der Parzelle Nr. 1607:

- Es wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Vorprojektstudie die Realisierbarkeit des allenfalls späteren Aufbaus einer Wohnbaute auf die Parkierungsanlage aufgezeigt ist. Für eine möglichst optimale gestalterische Einordnung der Neubauten wird der Gemeinde der Beizug des Bauberaters oder der kantonalen Denkmalpflege empfohlen.
- Die Gemeinde wird überdies bereits auf verschiedene zu beachtende Vorgaben bei der weiteren Projektentwicklung aufmerksam gemacht, welche im Baubewilligungsverfahren relevant sind (Baulärm, Bau Transporte, Luftreinhaltung).

3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanungs-Teilrevision gestützt auf Art.13 KRVO fand vom 27. Mai 2011 bis zum 26. Juni 2011 statt. Während der Auflagefrist gingen zwei Stellungnahmen bei der Gemeinde ein. Im Wesentlichen werden in den Eingaben folgende Themen aufgegriffen:

1. Standort der Parkierungsanlage:

Von den Einwendern wird der Standort der Parkierungsanlage mitten im Dorfzentrum von Pany kritisch hinterfragt. Einerseits wird auf die zu erwartende Beeinträchtigung des Ortsbilds durch die Anlage hingewiesen (Autos, Parkdeck, Zufahrtsrampe) und angeregt für die notwendigen Parkplätze auf einen Standort am Dorfrand auszuweichen. Andererseits wird befürchtet, dass das Dorfzentrum auf unbestimmte Zeit von einer unattraktiven Infrastrukturbaute dominiert wird, wenn der geplante Hochbau auf der Parkierungsanlage erst später gebaut wird.

Stellungnahme des Gemeindevorstandes: Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass sich die Vorprojekte zur Schaffung von öffentlichen Park-

plätzen sowie zur Realisierung von Alterswohnungen (Hochbau) gut ins Ortsbild einfügen. Die Gemeindeversammlung hat sich zudem anlässlich der Projektvorstellung nicht dagegen geäußert und ihr Einverständnis zur Weiterentwicklung des Projektes signalisiert. Eine Verschiebung der Parkplätze an den Dorfrand wird als nicht sinnvoll erachtet und wurde nicht weiterverfolgt, weil dafür kein Land verfügbar ist und deshalb zuerst eine geeignete Fläche eingezont werden müsste.

2. Durchführung eines Projektwettbewerbs:

Der Standort und die Grösse des geplanten Bauvorhabens innerhalb des Dorfes Pany stellen nach Meinung der Einwander eine Chance zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes, aber gleichzeitig auch eine architektonische Herausforderung dar, welche von ausgewiesenen Fachleuten angegangen werden müsste. Zur Bearbeitung und für die Suche einer städtebaulich guten Lösung dieser Problematik wird die Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbes angeregt.

Stellungnahme des Gemeindevorstandes: Aus Sicht des Gemeindevorstandes wird die Durchführung eines Projektwettbewerbes nicht als notwendig erachtet. Das Verfahren würde zudem zu weiteren Verzögerungen zur Lösung der Parkplatzknappheit im Dorfzentrum führen und den geplanten Baubeginn im Frühling 2012 verhindern.

3.4 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 25. August 2011 hat die Teilrevision der Ortsplanung einstimmig beschlossen. An der gleichen Gemeindeversammlung wurde mit einer Zweidrittels-Mehrheit dem Projektierungskredit zur Erstellung der öffentlichen Parkplätze und der Alterswohnungen (begleitetes Wohnen) auf der Parzelle Nr. 1607 zugestimmt.

4. Grundlagen

4.1 Richtplanung

Durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind weder die kantonale noch die regionale Richtplanung betroffen.

4.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde am 16. Juni 2006 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein beschlossen und mit Beschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 von der Regierung genehmigt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft eine Änderung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2'000 Pany sowie des Generellen Erschliessungsplans Verkehr 1: 2'000 Pany und des Generellen Erschliessungsplans Ver- und Entsorgung 1:2'000 Pany.

4.3 Weitere Grundlagen

- Amtliche Vermessungsdaten (digital)
- Waldfeststellung AfW
- Neue Parkplätze auf Parzelle 1607 in Pany, Projektplan 1:100, Vorprojekt, Februar 2010 ([REDACTED])
- Touristische Standortentwicklung Pany, Sanierung Schwimmbad, Situation 1:200, Erweiterung Spielplatz, Konzept, September 2008 ([REDACTED])
- Stellungnahme Amt für Wald, Region Herrschaft/Prättigau/Davos, Schiers, vom 18. Januar 2011

5. Anpassungen der Ortsplanung

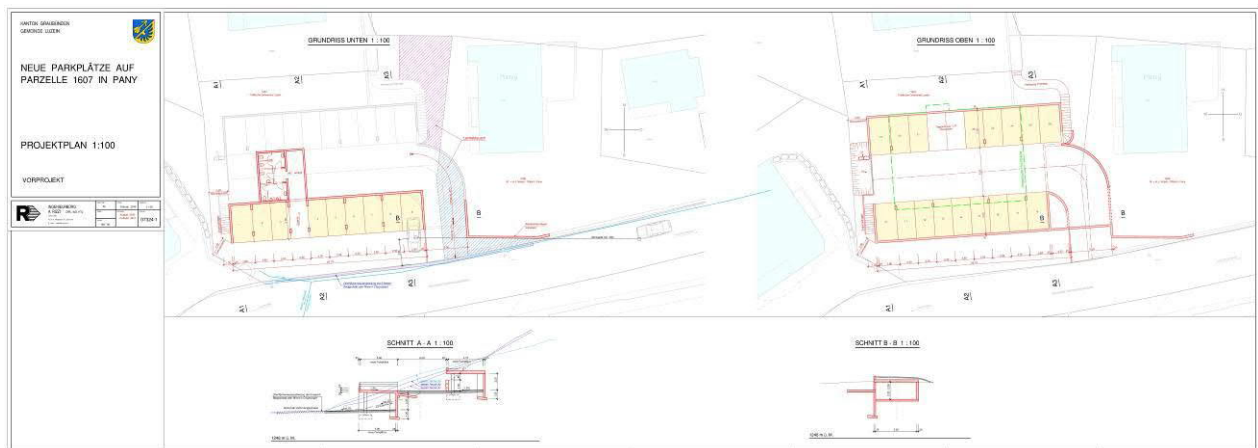
5.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Pany, Parzelle Nr. 1607

Bei der Abtrennung des bestehenden Wohngebäudes Nr. 107 auf der Parz. Nr. 1986 wurde gleichzeitig ein flächengleicher Abtausch zwischen den beiden betroffenen Nutzungszonen – Dorfzone und Wohnzone 2 – vollzogen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Nutzungszonenzuweisungen der abgetauschten Flächen korrigiert. Da der der Wohnzone 2 zugewiesene Grundstücksteil mit einer Quartierplanpflicht belegt ist, muss auch der Quartierplanperimeter angepasst werden.

Gleichzeitig muss auch gegenüber der Parz. Nr. 1608 für die Verwirklichung des Bauvorhabens Land abgetauscht werden (Umzonungen zwischen Dorfzone und Wohnzone 2).

Um eine optimale Ausnützung des Grundstücks zu erreichen und das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, wird für die Überbauung ein Genereller Gestaltungsplan mit Baubereichen für die Parkierung und den Hochbau erlassen:

3. Der Baubereich Parkierung umfasst die zweigeschossige Parkierungsanlage. Die Abmessungen des Baubereichs stützen sich dabei auf das Vorprojekt.



Gegen Norden wird der Grenzabstand von 4 m eingehalten. Im Westen, zur Parz. Nr. 1606 hin, wird ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m festgelegt und gegen Süden zur Kantonsstrasse ist ein Grenzabstand von 4 m vorgesehen. Gemäss kantonaler Strassengesetzgebung ist gegenüber der Kantonsstrasse ein minimaler Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gespräche zwischen der Gemeinde und den zuständigen Stellen des kantonalen Tiefbauamtes haben ergeben, dass eine Unterschreitung des Strassenabstandes möglich ist. Der östliche Grenzabstand ergibt sich aus der projektierten Gebäudelänge der Parkierungsanlage.

Mit einer Gestaltungsvorschrift wird festgehalten, dass der Baubereich zwei Ebenen umfasst und auf der obersten Ebene nicht zwingend überdeckt werden muss. Dies im Hinblick darauf, dass der Hochbau allenfalls später als zweite Etappe realisiert wird. Zudem wird damit auch festge-

legt, dass die allfällig offene Parkierungsebene nicht als zonenwidriges Flachdach beurteilt wird.

4. Im Baubereich Hochbau kann ein zonenkonformer Hochbau gestützt auf die Festlegungen der Dorfzone erstellt werden. Das Baufeld überlagert den Baubereich Parkierung und hält die Grenzabstände gemäss Zonenschema ein.

Gestützt auf die Gespräche zwischen der Gemeinde und den Nachbarn wird der Hochbau auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt. Damit wird rund ein Geschoss weniger als gemäss Zonenschema möglich realisiert.

Um die Realisierbarkeit des gewünschten Bauvorhabens zu überprüfen, hat der Gemeindevorstand das Architekturbüro [REDACTED] mit der Ausarbeitung einer Vorprojekt-Studie beauftragt. Die daraus hervorgegangene Fassadendarstellung vermittelt einen ersten möglichen Gestaltungsansatz der Parkierungsanlage mit aufgesetztem Hochbau.



Treppenaufgänge, der öffentliche Fussweg, die Zufahrtsrampe und der mögliche Sitzplatz für die Hochbaute können auch ausserhalb der Baufelder realisiert werden.

5.2 Genereller Erschliessungsplan 1:500, Pany, Parzelle 1607

Im Generellen Erschliessungsplan werden die Funktion der Parkieranlage als öffentlicher Parkplatz sowie die Zufahrt zur oberen Parkierungsebene festgelegt.

Zudem müssen aufgrund des Bauvorhabens die bestehende Schmutzwasserleitung sowie der Fuss- und Wanderweg verlegt werden.

5.3 Zonenplan mit Gestaltungselement 1:1'000, Pany, Schwimmbad

5.3.1 Grundnutzung

Der bestehende Spielplatz beim Schwimmbad Pany ist einer Zone für öffentliche Bauten Anlagen zugewiesen. Im Zusammenhang mit der touristischen Standortentwicklung Pany soll der Spielplatz erweitert werden. Dazu soll die bestehende ZöBA nach Norden bis zum Waldareal um ca. 1'752 m² vergrössert werden. Aufgrund der bereits bestehenden ZöBA soll die Erweiterungsfläche auch dieser Nutzungszone zugewiesen werden.

Die Zuweisung der bestehenden sowie der Erweiterungsfläche des Spielplatzes zu einer speziellen Zone, wie im Vorprüfungsbericht vorgeschlagen, zieht die Gemeinde aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Die Zuweisung des bestehenden Spielplatzes zur ZöBA wurde anlässlich der Ortsplanungsrevision am 16. Juni 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Protokoll Nr. 447 vom 16. April 2007 von der Regierung genehmigt. An der Zuweisung zur bestehenden Grundnutzung soll festgehalten werden.
- Die Gemeinde hegt keine Absichten, am Standort Hochbauten mit weitergehenden Nutzungen als der Spielplatznutzung zu erstellen. Aufgrund der Lage abseits der Siedlung Pany ist dies betrieblich auch nicht weiter interessant. Ein Bedürfnis die Freizeit- resp. touristi-

schen Nutzungen auszuweiten besteht nicht. Die Infrastruktur im Zusammenhang mit dem Schwimmbad wurde in den letzten Jahren umfassend erneuert und genügt den heutigen Anforderungen.

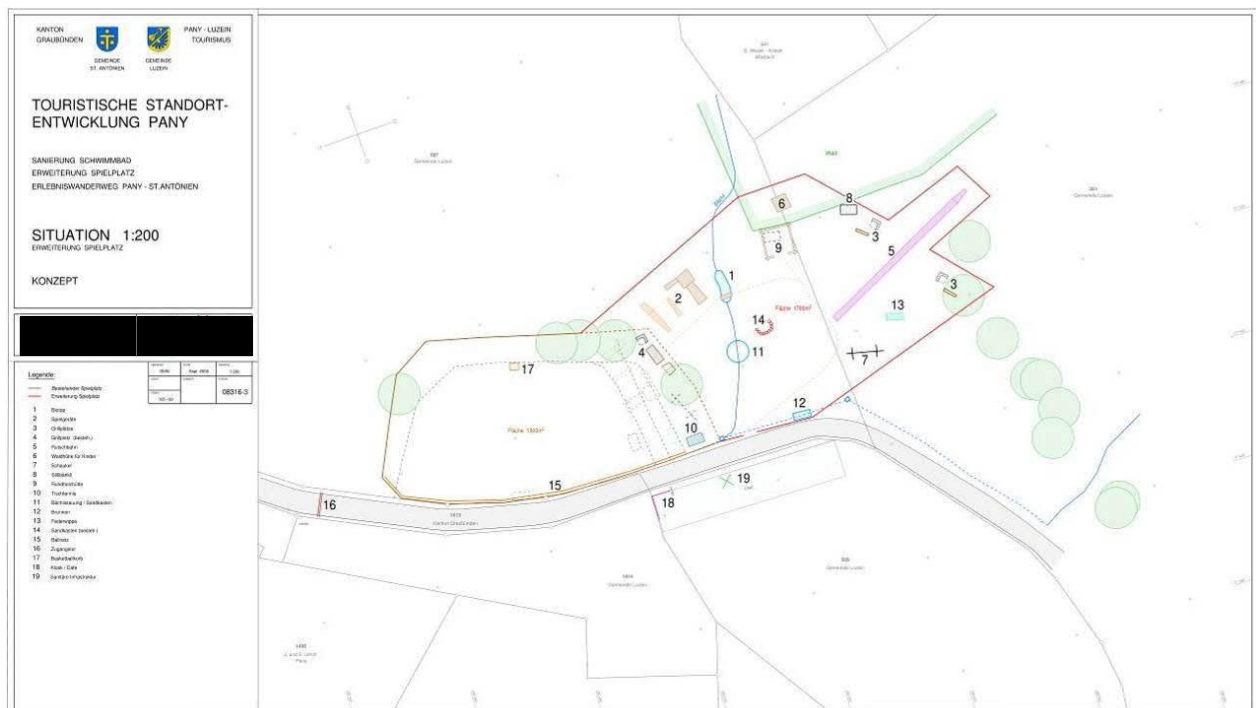
- Der Spielplatz muss periodisch an die neuen Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden, damit er seine Attraktivität nicht verliert. Dies ist im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, welches die Gemeinde autonom durchführen kann, flexibler zu handhaben. Soweit der südliche Waldzipfel, welcher in den Spielplatz einbezogen wird und weiterhin im Waldareal verbleibt, betroffen ist, wird selbstverständlich das Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchgeführt.

5.3.2 Waldareal und Waldfeststellung

Da die Erweiterung der ZöBA an Waldareal stösst, wurde das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald von den Forstorganen durchgeführt. Die festgestellten Waldgrenzen bilden Bestandteil der Ortsplanungs-Teilrevision.

Aus Sicht der Forstorgane kann der Spielplatz grundsätzlich wie geplant eingerichtet werden. Es wird einzig darauf hingewiesen, dass die Geräte Nr. 8 (Stillbänkli) und Nr. 9 (Rundholzhütte) ausserhalb des vermessenen Waldareals aufgestellt werden müssen.

Die Waldhütte (Nr. 6) liegt, wie bereits festgestellt, nicht mehr in der ZöBA, sondern im Waldareal. Sie wird als nichtforstliche Kleinbaute (Fläche <25m²) toleriert und unterliegt dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren). Eine Zustimmung mit verschiedenen forstrechtlichen Auflagen (Abgrenzung des Spielplatzes mit Zaun, keine zu starke Beeinträchtigung des Waldes durch den Spielplatz, Verjüngung des Waldes muss sichergestellt werden, keine Ablagerung oder Lagerung von Material im Wald) wird in Aussicht gestellt. Der Standort der Kinderhütte wird im Plan als Gestaltungselement festgesetzt.



6. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegenden Planungsmassnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Chur, 31. August 2011 / [REDACTED]