



**Teilrevision Ortsplanung
Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gewerbezone Sandlöser

Impressum

Projekt

Luzein, Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone Sandlöser

Projektnummer: 26123

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 28. Juni 2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Anouk Federspiel, Anna Fässler, Silke Altena)

z:\gemeinde\luzein\26123_optr_sandloeser\01_rap\02_resultate\04_pmb\20180628_pmb_optr_sandloeser.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Auftrag / Organisation	2
3.	Planungsablauf / Verfahren	2
3.1	Vorprüfung	3
3.2	Öffentliche Auflage	3
3.3	Gemeindeversammlung	3
4.	Planungsgrundlagen	4
4.1	Rechtskräftiges Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzein	4
4.2	Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	5
4.3	Kantonaler Richtplan	5
4.4	Regionaler Richtplan	7
4.5	Regionales Raumkonzept Prättigau/Davos	7
4.6	Nutzungsplanung	7
4.7	Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos	8
5.	Landschaftsraum	9
6.	Ergänzende Informationen	12
6.1	Leitbild / Leitsätze	12
6.2	Absichtserklärung / Handlungsgrundsätze Gewerbezone Dalvazza	12
6.3	Visualisierung der räumlichen Situation	13
7.	Anpassung Nutzungsplanung	15
7.1	Revisionsperimeter	15
7.1.1	Gewerbezone Sandlöser	17
7.2	Gefahrenzonen	18
7.3	Baugesetz	18
7.3.1	Revision - Baugesetz	19
8.	Zusammenfassung	21
	Anhang I: Auswertung Vorprüfung	23
	Anhang II: Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze	25



1. Ausgangslage

Ein Teil der bisher rechtskräftigen Gewerbezone im Gebiet Dalvazza / Sandlöser soll als „Gewerbezone Sandlöser“ festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um das westlich des Nationalstrassenkreisels „Dalvazza“ gelegene Areal zwischen der Nationalstrasse und der zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) führenden Erschliessungsstrasse, im Bereich zwischen Kreisel und dem projektierten Gebäude von Velo Flütsch.

Gemäss der Vorprüfungsvorlage sollte die neue Zone explizit auch für Beherbergungsbetriebe bestimmt sein. Es war geplant, die bislang gültige Ausnützungsziffer (AZ) von 1.0 ersatzlos zu streichen, die zulässige maximale Firsthöhe von 15.5 m auf 20 m, die zulässige maximale Gebäudehöhe von 12 m respektive bei Bauten mit Flachdach von 14 m auf pauschal 20 m und die zulässige maximale Gebäudelänge von 60 m auf 100 m zu erhöhen. Ferner sollte der kleine respektive der grosse minimal einzuhaltende Grenzabstand von 3 m respektive von 5 m auf je 2.5 m gesenkt werden. Der entsprechende revidierte Baugesetzartikel „Gewerbezone Sandlöser“ enthielt weitere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Deponien und Lagerplätzen sowie zur Erfordernis der Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes im Falle einer Überschreitung der festgelegten zulässigen Regelhöhen- und -längenmasse.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden grundsätzliche Vorbehalte gegenüber dem geplanten Vorhaben formuliert und der Gemeinde nahegelegt, die Planung nochmals grundlegend zu überdenken und ggf. zweckmässige Anpassungen vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Gemeinde die zukünftige Ausrichtung der Gewerbezone Sandlöser noch einmal grundsätzlich diskutiert und die ursprüngliche Planung hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der innerhalb der Gewerbezone zulässigen Bebauung angepasst. Demnach soll die neue Gewerbezone Sandlöser zukünftig eine an den Landschaftsraum angepasste qualitätsvolle und möglichst dichte Bebauung der Gewerbezone Dalvazza im Gebiet Sandlöser ermöglichen. Die Gemeinde möchte damit die sehr guten Standortbedingungen



für gewerbliche Nutzung nutzen, um eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes Dalvazza im Sinne der Raum- und Regionalplanung zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der bezeichnete Teil der Gewerbezone neu als „Gewerbezone Sandlöser“ festgesetzt. Diese Gewerbezone weicht von der allgemeinen Gewerbezone in der Gemeinde Luzein sowohl in den Festlegungen im Zonenschema, als auch in den Bestimmungen im zugehörigen Baugesetzartikel ab.

2. Auftrag / Organisation

Die STW AG für Raumplanung, Chur wurde beauftragt, die Vorlage zur Teilrevision zu erarbeiten und bis zur Genehmigung durch die Regierung zu begleiten (Projektleitung durch Christoph Zindel und Anna Fässler, Sachbearbeitung durch Anouk Federspiel und Silke Altena). Die Auftragnehmerin erarbeitet die Unterlagen und übernimmt die Koordination zwischen der Gemeinde, den kantonalen Amtsstellen, gegebenenfalls mit Fachpersonen (z.B. Juristen), sowie weiteren Akteuren nach Bedarf.

3. Planungsablauf / Verfahren

Nov./Dez. 2016	Erarbeitung der Vorlage (Anpassung Baugesetz & Zonenplan, Planungs- und Mitwirkungsbericht)
16.01.2017	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand zur kantonalen Vorprüfung.
12.09.2017	Vorprüfungsbericht des ARE GR
Jan./Feb. 2018	Anpassung der Vorlage
19.02.2018	Verabschiedung der Vorlage durch Gemeindevorstand zu Handen der öffentlichen Auflage
23.02. bis 24.03.2018	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe



03.04.2018	Verabschiedung der Vorlage zu Händen Gemeindeversammlung
22.06.2018	Abstimmung Gemeindeversammlung

3.1 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche am 31. Januar 2017 eingeleitet und mit Bericht vom 12. September 2017 abgeschlossen wurde, wurden generelle Vorbehalte gegen das ursprüngliche Vorhaben geäussert, welche in der nachfolgenden grundlegenden Überarbeitung und Weiterentwicklung der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden. Eine detaillierte Auswertung des Vorprüfungsberichtes mit Übersicht über die vorgenommenen Anpassungen findet sich in der Tabelle im Anhang I.

3.2 Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 19. Februar 2018 verabschiedete Planungsgrundlage (Zonenplan, Baugesetz und Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 23. Februar bis zum 24. März 2018 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Anträge zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ein.

3.3 Gemeindeversammlung

An der Gemeindevorstandssitzung vom 03. April 2018 wurden die Unterlagen zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2018 verabschiedete die vorliegende Teilrevision einstimmig. Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschwerdeaufgabe gebracht (Auflagefrist: 06. Juli bis 06. August 2018) und zur Genehmigung eingereicht.



4. | Planungsgrundlagen

Folgende raumplanerische Grundlagen wurden für die Erarbeitung der Teilrevision herangezogen:

- Rechtskräftiges Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzein
- Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Kantonaler Richtplan Kapitel Siedlung und Ausstattung
- Regionaler Richtplan Arbeitsplatzgebiete sowie Siedlung und Ausstattung
- Regionales Raumkonzept Prättigau/Davos
- Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Luzein
- Genereller Gestaltungsplan der Gemeinde Küblis
- Standortentwicklungsstrategie Prättigau / Davos

4.1 | Rechtskräftiges Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzein

Das rechtskräftige Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzein, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 447 vom 16. April 2017, Änderungen genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 318 vom 31. März 2009, beinhaltet bislang folgenden Artikel Gewerbezone:

Art. 40 - Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Anwendungsbereichen von Art. 16 NISV dürfen nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche höchstens dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Lager, Garagen ohne feste Arbeitsplätze etc.).



Das Zonenschema legt für die Gewerbezone gem. Art. 40 folgende Masse der baulichen Nutzung fest:

Zone	AZ	max. Firsthöhe	max. Gebäudehöhe	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross	Störungsgrad von Betrieben	Empfindlichkeitsstufen
Gewerbezone	1.0	15.5 m	12 m***	60 m	3 m / 5 m	2	III

Abbildung 1: Auszug Zonenschema

4.2 | Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Sowohl Luzein als auch Küblis sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Gemäss ISOS ist Luzein charakterisiert durch eine lockere Abfolge von dominanten, herrschaftlichen Steinbauten und regionaltypischen Bauernhäusern in einem mit dunklen Stallbauten übersäten Wieshang. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei Küblis laut ISOS um einen Spezialfall einer einst rein bäuerlichen Talsiedlung, welche aufgrund ihrer Verkehrslage Ansätze einer Verstädterung aufweist und seit 1922 durch eine markante Kraftwerkzentrale dominiert wird. Aufgrund der verbauten Ortsränder wird dem Ort keine besondere Lagequalität beigemessen.

Der Standort „Sandlöser“ befindet sich jenseits der im ISOS bezeichneten Umgebungszonen resp. -richtungen der beiden Ortschaften. Das Gewerbegebiet ist somit nicht Teil der schützenswerten Ortsbilder. Es sind somit keine besonderen Erhaltungs- resp. Gestaltungsvorschriften hinsichtlich des Ortsbildschutzes zu beachten.

4.3 | Kantonaler Richtplan

Für die Anpassung der Gewerbezone ist das Kapitel Siedlung und Ausstattung des kantonalen Richtplans massgebend.

Der revidierte kantonale Richtplan (Kapitel 2 Raumordnungspolitik und 5 Siedlung) ist derzeit, nach Beendigung der Vorprüfung durch den Bund resp. der Vernehmlassung durch die Gemeinden, beim Kanton zur Überarbeitung.



Der kantonale Richtplan legt in Küblis keine Objekte des Ortsbildschutzes fest. Die innerhalb der Gemeinde Luzein festgesetzten Objekte befinden sich in Luzein und Putz und somit ausserhalb des visuellen Wirkraumes der geplanten Gewerbezone Sandlöser.

Nr. Kanton	Gemeinde	Ort (innerhalb des Siedlungsgebietes)	Freihaltebereich (bezieht sich nur auf den schützenswerten Ort)	Einstufung ISOS
Prättigau				
07.SO.01	Fanas	Historischer Ortskern Fanas	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
07.SO.02	Fideris	Historischer Ortskern Fideris	Ansicht Nordwest und Nordost	national
07.SO.03	Furna	Historische Streusiedlung Furna	bei konkreten Vorhaben prüfen	
07.SO.04	Grüsch	Historischer Ortskern Grüsch	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
07.SO.05	Jenaz	Historischer Ortskern Jenaz	Nordansicht	regional
07.SO.06	Klosters-Serneus	Historischer Ortskern Serneus	Südost- und Nordwestansicht	regional
07.SO.11	Klosters-Serneus	Monbiel, Melchati	Bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
07.SO.07	Luzein	Historischer Ortskern Luzein	Süd- und Westansicht	national
07.SO.08	Luzein	Putz	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
07.SO.09	Schiers	Schuders	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
07.SO.10	Seewis i. P.	Historischer Ortskern	bei konkreten Vorhaben prüfen	national

Abbildung 2: Auszug Kantonalen Richtplan

Im Kapitel 5.3.3 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung macht der kantonale Richtplan keine speziellen Aussagen in Bezug auf die Gewerbezone im Gebiet Dalvazza/Sandlöser. Als ergänzende wichtige Arbeitsplatzgebiete in der Region werden Grüsch, Schiers, Fideris und Davos bezeichnet. Der derzeit in Überarbeitung befindliche kantonale Richtplan benennt dieselben Gebiete.

Nr.	Gemeinde/Raum	Gebiet	Stand der Koordination
02.SW.02	Disentis/Mustér	-	Festsetzung
02.SW.03	Trun	-	Festsetzung
04.SW.01	Andeer	-	Festsetzung
05.SW.01	Raum Surava - Alvaneu	-	Festsetzung
07.SW.01	Grüsch	-	Festsetzung
07.SW.02	Schiers	-	Festsetzung
07.SW.03	Fideris	-	Festsetzung
08.SW.01	Davos	-	Festsetzung
09.SW.01	Scuol	-	Festsetzung
09.SW.02	Zernez	-	Festsetzung
11.SW.02	Sils i.E.	Föglia	Festsetzung
11.SW.03	Zuoz	Resgia	Festsetzung
13.SW.01	Poschiavo	-	Festsetzung

Abbildung 3: Auszug Kantonalen Richtplan

Das Gewerbegebiet Dalvazza/Sandlöser wird im Richtplan zwar nicht explizit erwähnt. Die Vorlage mit dem Hauptziel des hochwertigen verdichteten Bauens ist aber sowohl im Sinne des bisherigen, als auch im Sinne der in Überarbeitung befindlichen Kapitel des kantonalen Richtplans.

4.4 | Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete, genehmigt durch die Regierung mit RB Nr. 489 vom 02.05.2006, wird das Gebiet Dalvazza als lokales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Aufgrund der nur lokalen Bedeutung des Standortes wurde dieser lediglich als Hinweis in die Richtplan-karte übernommen. Der regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung (RB Nr. 360 vom 22.04.2014) bezeichnet keine Objekte, welche für die vorliegende Teilrevision von Bedeutung sind.

4.5 | Regionales Raumkonzept Prättigau/Davos

Das regionale Raumkonzept Prättigau/Davos befindet sich derzeit in Bearbeitung. Eine Berücksichtigung des Arbeitsplatzgebietes Dalvazza ist laut Aussage der Region vorgesehen.

4.6 | Nutzungsplanung

Der Blick auf die rechtskräftigen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinde Luzern und der Gemeinde Küblis zeigt, dass der östliche Teil der rechtskräftigen Gewerbezone an eine weitere Gewerbezone angrenzt. Diese wiederum grenzt an eine Wohn- und Gewerbezone.

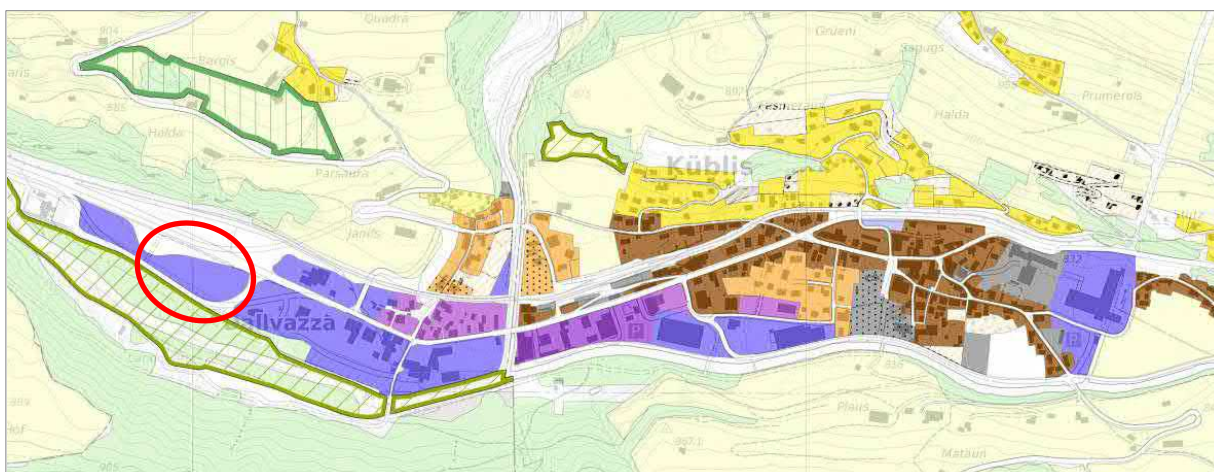


Abbildung 4: Ausschnitt aus den Zonenplänen der ehemaligen Gemeinde Luzern und der Gemeinde Küblis.
[Quelle: www.geogr.ch] – nicht massstäblich)

Betrachtet man die Festlegungen in den Generellen Gestaltungsplänen von Küblis und Luzein (ehem. Gemeinde), schlagen sich die Inhalte des ISOS darin nieder.

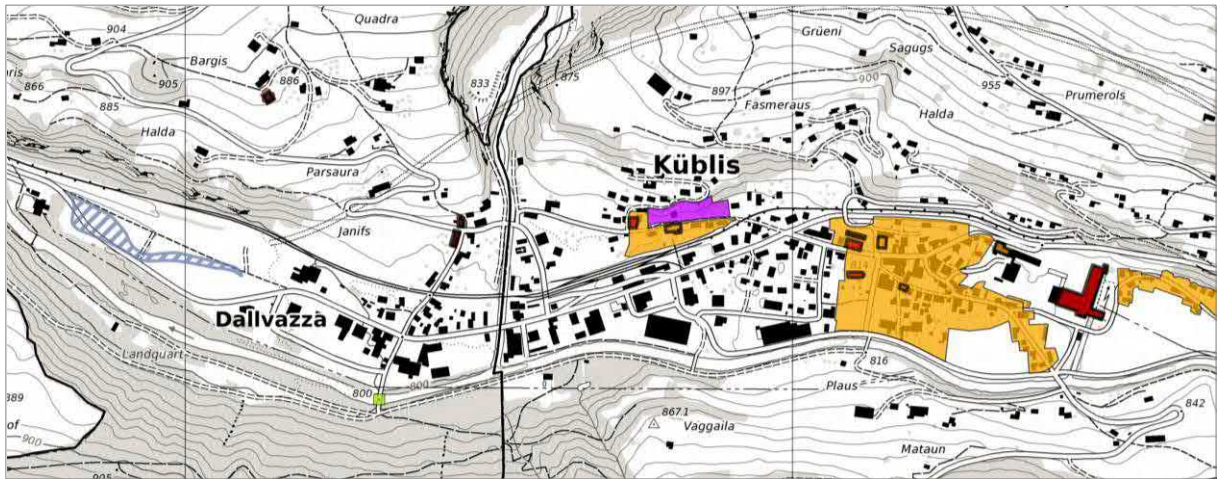


Abbildung 5: Ausschnitt aus den Generellen Gestaltungsplänen der Gemeinde Küblis und der ehemaligen Gemeinde Luzein. Die Planinhalte sind Ortsbildschutzbereiche (hell-orange), Gestaltungsbereich (pink), sowie geschützte (rot) und erhaltenswerte (orange) Bauten. Weiter sind Kulturobjekte (grün) und ein Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (grau schraffiert) dargestellt. (Quelle: www.geogr.ch) – nicht massstäblich

Im direkten Umfeld der Gewerbezone Sandlöser befinden sich, abgesehen vom bereits erwähnten Bereich mit Nutzungsbeschränkungen, keine speziellen Objekte. Die nördlich liegenden geschützten Gebäude liegen topographisch erheblich höher und sind daher nicht zum direkten Umfeld zu zählen. Am nächsten gelegen ist die Landquartbrücke (grüner Punkt in Abb. 9). Diese wird durch die Erhöhung der Maximalmasse der Regelbauweise weder zerstört noch beeinträchtigt.

4.7 Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos

Die Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos (Stand 2015) definiert Ziele, Schwerpunkte und Massnahmen für die Standortentwicklung in der Region. Demnach gilt es, die vorhandenen Arbeitsplatzegebiete weiterzuentwickeln und somit die lokale Wirtschaft zu fördern. Die Standortentwicklungsstrategie geht somit konform mit Art. 1 und Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG).

5. Landschaftsraum

Das Gebiet „Sandlöser“ befindet sich im Gemeindegebiet Luzein, Region Prättigau/Davos, im Talraum der Landquart auf ca. 790 m ü. M. Das als Gewerbegebiet festgesetzte Areal liegt westlich des Nationalstrassenkreisels „Dalvazza“, zwischen der Nationalstrasse im Norden und der zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) führenden Erschliessungsstrasse. Östlich an das bestehende Gewerbegebiet schliesst sich die Ortschaft Küblis an. Die Ortslage von Luzein befindet sich am nördlichen Hang, topographisch erheblich höher als das Gebiet „Sandlöser“ am Talboden.



Abbildung 6: Übersicht über den Planungsraum (aus GeoGR, Stand 31.01.2018, Stand Luftbild 2014)

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird wesentlich geprägt von der Topografie. Die beidseitig des Talraumes steil ansteigenden Hänge (im Norden überwiegend Wiesland, im Süden bewaldet) lassen den Talraum als schmales „Engnis“ erscheinen, das sich, im Anschluss an die Talenge des Putzer Steins, nach Osten hin öffnet.



Dem Bereich „Sandlöser“ kommt durch die Dorfeinfahrtssituation für die angrenzende Ortschaft Küblis eine gewisse Bedeutung als Visitenkarte zu. Der Verhältnismässigkeit in Bezug auf die vorhandenen Besiedlungsmuster sowie der landschaftsverträglichen Einbindung ist somit besondere Beachtung zu schenken.

Die gebaute Umgebung jenseits des Gewerbegebietes weist in weiten Teilen eine typisch dörfliche Bebauungsstruktur auf. Eine Vielzahl der existierenden Gebäude bewegt sich im Massstab von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Grössere Gebäude finden sich vor allem in der östlich an das Gebiet „Sandlöser“ angrenzenden Gewerbezone in Form von Gewerbehallen. Einzelne Gewerbegebäude in unmittelbarer Nähe zur geplanten Gewerbezone „Sandlöser“ haben eine Länge von rund 40 m und eine Höhe von rund 10-12 m. Das benachbarte Betonwerk weist eine Höhe von ca. 14 m auf, der Neubau des Tiefbauamtes sowie der projektierte Neubau Velo Flütsch knapp 9 m.

Durch die seitlich steil ansteigenden Hänge erhalten potentielle Bauwerke am Talboden trotz einer dimensionsbedingten optischen Prägnanz jedoch eine visuelle Einbindung; anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden somit reduziert. Durch die Lage des Gewerbegebietes am seitlichen Rand des Talbodens ist davon auszugehen, dass potentielle Gebäude jenseits der in Talrichtung verlaufenden Sichtachse zu stehen kommen. Wesentliche Sichtbezüge bleiben somit, trotz Bebauung, erhalten.



Abbildung 7: Blick vom Gebiet Sandlöser Richtung Westen

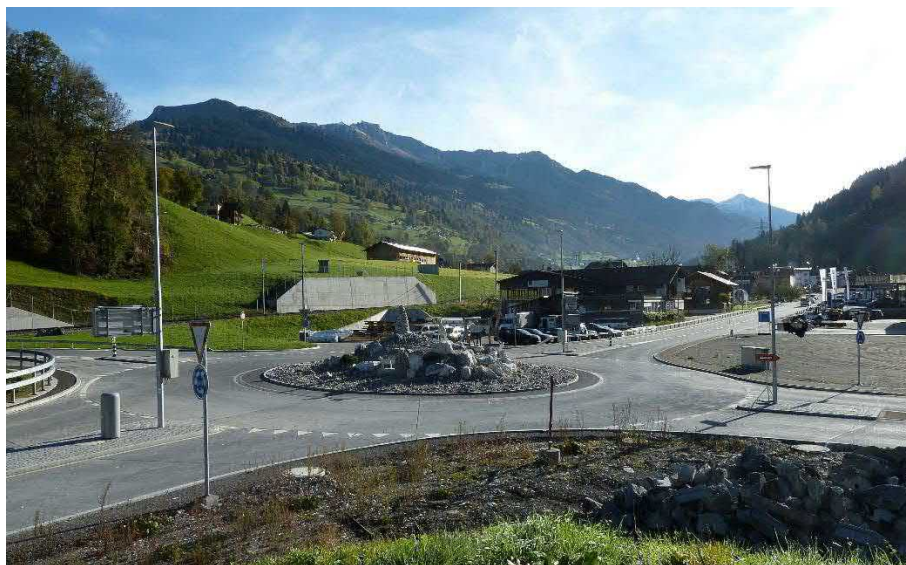


Abbildung 8: Blick vom Gebiet Sandlöser Richtung Osten (Dalvazza-Kreisel, Küblis)

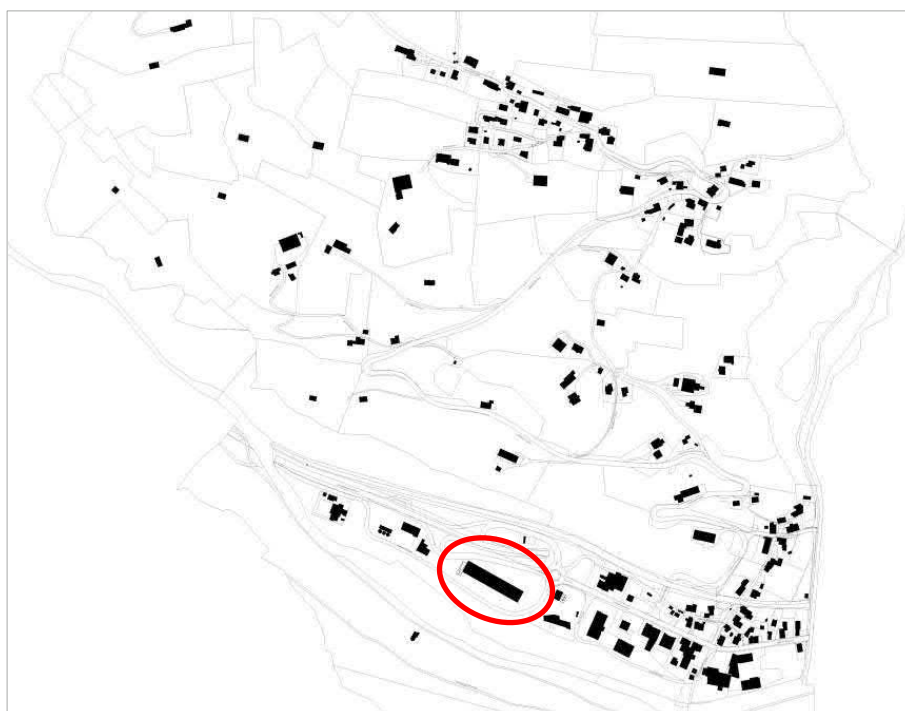


Abbildung 9: Schwarzplan (ohne Massstab); rote Markierung: Gewerbezone Sandlöser



6. | Ergänzende Informationen

Ergänzend zu den raumplanerischen Grundlagen wurden noch folgende Informationen für die Erarbeitung der Teilrevision herangezogen:

- Leitbild / Leitsätze der Gemeinde Luzein
- Absichtserklärung / Handlungsgrundsätze Gewerbezone Dalvazza
- Visualisierungen der aktuellen resp. zukünftigen räumlichen Situation

6.1 | Leitbild / Leitsätze

Als Basis für das politische Handeln hat der Gemeindevorstand Luzein ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde entwickelt. Dabei kommt dem Gewerbe- und Industriestandort Dalvazza eine besondere Bedeutung als hochwertigem Gewerbe- und Industriestandort zu. In Leitsatz 9 heisst es: *„Die Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes Dalvazza soll gesteigert werden.“*

6.2 | Absichtserklärung / Handlungsgrundsätze Gewerbezone Dalvazza

An seiner Sitzung vom 19. November 2013 hat der Gemeindevorstand Handlungsgrundsätze zur Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza in Form einer Absichtserklärung formuliert (s. Anhang III). Danach setzt sich die Gemeinde eine qualitätsvolle und möglichst dichte Bebauung der Gewerbezone im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität zum Ziel, welchem die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nachkommt.

Vor dem Hintergrund der gewünschten qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone Dalvazza erscheint der ebenfalls in der Absichtserklärung formulierte Grundsatz, dass Lagerhallen oder Lagerplätze innerhalb der Gewerbezone generell nicht zulässig sein sollen, schlüssig. Dennoch steht dieser Handlungsgrundsatz der gewünschten Attraktivitätssteigerung des Industrie- und Gewerbebestandes Dalvazza entgegen, da ein genereller Ausschluss von Lagerplätzen unter Umständen die Ansiedlung von Produktionsbetrieben verhindert. Von daher sollte vielmehr auf eine geeignete Einbindung



der Lagerflächen geachtet werden, wie dies in der Formulierung des entsprechenden Baugesetzartikels berücksichtigt wird (s. Kapitel 7.3.1).

6.3 | Visualisierung der räumlichen Situation

Mithilfe einer durch die STW AG für Raumplanung erstellten 3D-Visualisierung können die landschaftsräumlichen Aspekte im Zuge des Planungsprozesses zur Gewerbezone Sandlöser gebührend berücksichtigt werden. Folgende Darstellungen vermitteln eine Vorstellung von der bestehenden konkreten Bebauungs- und Erschliessungssituation, von der räumlichen Einbindung des neuen Gewerbebestandes Sandlöser in den Talraum der Landquart zwischen dem Putzer Stein und Küblis, von der Verhältnismässigkeit der projektierten Bebauung im Vergleich zur angrenzenden Bebauungsstruktur sowie von der Bedeutung des Standortes für die Dorfeinfahrtssituation von Küblis („Visitenkarte“).



Abbildung 10: Ansicht von Osten



Abbildung 11: Ansicht von Nordwesten



Abbildung 12: Ansicht von Norden

7. Anpassung Nutzungsplanung

Im westlichen Teil der Gewerbezone im Gebiet Sandlöser soll mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Erstellung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 16 m ermöglicht werden. Die Gestaltungselemente (Bereich mit Nutzungsbeschränkung und NIS-Bereich) werden ohne Anpassung (gemäss Teilrevision Dalvazza) übernommen.

Seit der Teilrevision der Ortsplanung „Gewerbezone Sandlöser“ im Jahr 2014 wurde im Frühjahr 2016 die Umfahrung Küblis in Betrieb genommen sowie die mit der Teilrevision Dalvazza verbundenen Änderungen (s. Kap. 7.1) rechtskräftig. Damit haben sich die Verhältnisse seit dem Jahr 2014, als die Gemeinde Luzern im Gebiet „Sandlöser“ die nach wie vor rechtskräftige Gewerbezone geschaffen hat, erheblich geändert. Die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit bleiben somit bei einer Anpassung der Nutzungsplanung gewahrt.

7.1 Revisionsperimeter

Von den Änderungen betroffen sind der Zonenplan sowie das Baugesetz. Der Revisionsperimeter betrifft die Gewerbezone Sandlöser zwischen dem Nationalstrassenkreisel „Dalvazza“ und dem projektierten Neubau Velo Flütsch.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung des betroffenen Revisionsperimeters zeigt demnach folgendes Bild:



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Luzern: Violett dargestellt ist die aktuelle Gewerbezone Sandlöser, mit der südlich gelegenen Naturschutzzone (grün schraffiert) (Quelle: www.geogr.ch) – nicht massstäblich



Die Gewerbezone im Gebiet Sandlöser wurde mit RB Nr. 419 vom 29.04.2014 genehmigt. Damals diente das Auflageprojekt für die Umfahrung Küblis als Grundlage. Ziel der Vorlage war es, die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie für einen Unterhaltsstützpunkt für das kantonale Tiefbauamt zu schaffen. Im östlichen Teil des Areals sollen hochwertige Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Nationalstrasse und der NIS-Belastung durch die Hochspannungsleitungen wird die Gewerbezone mit einem Bereich mit Nutzungsbeschränkungen sowie einem NIS-Bereich überlagert. Im Bereich mit Nutzungsbeschränkungen sind lärmempfindliche Nutzungen nur mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen zulässig.

Die Planungsmittel zur Gewerbezone Sandlöser wurden durch eine Absichtserklärung des Gemeindevorstandes ergänzt (vgl. Kapitel 6.2). Diese behält für die vorliegende Teilrevision ihre Gültigkeit. Lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit von Lagerflächen wurde in der vorliegenden Teilrevision von der ursprünglichen Absichtserklärung unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung abgewichen.

Aufgrund der Erstellung des Hochwasserschuttdammes musste die Naturschutzzone angepasst und in der Folge die Gewerbezone, welche an die Landquart grenzt, verringert werden. Dabei wurden insgesamt 689 m² von der Gewerbezone in das Übrige Gemeindegebiet ausgezont. Gleichzeitig wurden im nördlichen Bereich aufgrund des Ausführungsprojektes insgesamt 658 m² Gewerbezone eingezont. Neben der Anpassung der Grundnutzung wurde gleichzeitig auch die Anpassung des Bereichs für Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Lärmbelastungen durch die Nationalstrasse A 28 sowie eine geringfügige Anpassung des NIS-Bereichs nötig. Diese Anpassungen wurden im Zuge der Teilrevision der Ortsplanung Dalvazza vorgenommen, welche mit Beschluss der Regierung (RB Nr. 880) am 17. Oktober 2017 genehmigt wurde.

Der Stützpunkt des Tiefbauamtes wurde inzwischen im westlichen Teil der Gewerbezone erstellt. Der Bau eines Velo-Geschäftes ist derzeit in Planung.

7.1.1 Gewerbezone Sandlöser

Die Gemeinde Luzein beabsichtigt, im westlichen Teil der rechtskräftigen Gewerbezone, zwischen dem Nationalstrassenkreisel und dem projektierten Gebäude Velo Flütsch, Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 16 m Höhe für die Ansiedlung zukunftsfähiger, wertschöpfungsstarker und arbeitsplatzintensiver Produktions-/Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Dafür wird anstelle der bisherigen Bezeichnung „Gewerbezone“ der Bereich zwischen Nationalstrassenkreisel und dem projektierten Gebäude Velo Flütsch neu als „Gewerbezone Sandlöser“ festgesetzt (Abb. 14). Der mit RB Nr. 880 vom 17. Oktober 2017 genehmigte erweiterte Bereich mit Nutzungsbeschränkungen sowie der NIS-Bereich behalten weiterhin Gültigkeit (Abb. 15).



Abbildung 14: Änderungsplan der neuen Gewerbezone Sandlöser (dunkelviolett) (nicht massstäblich).

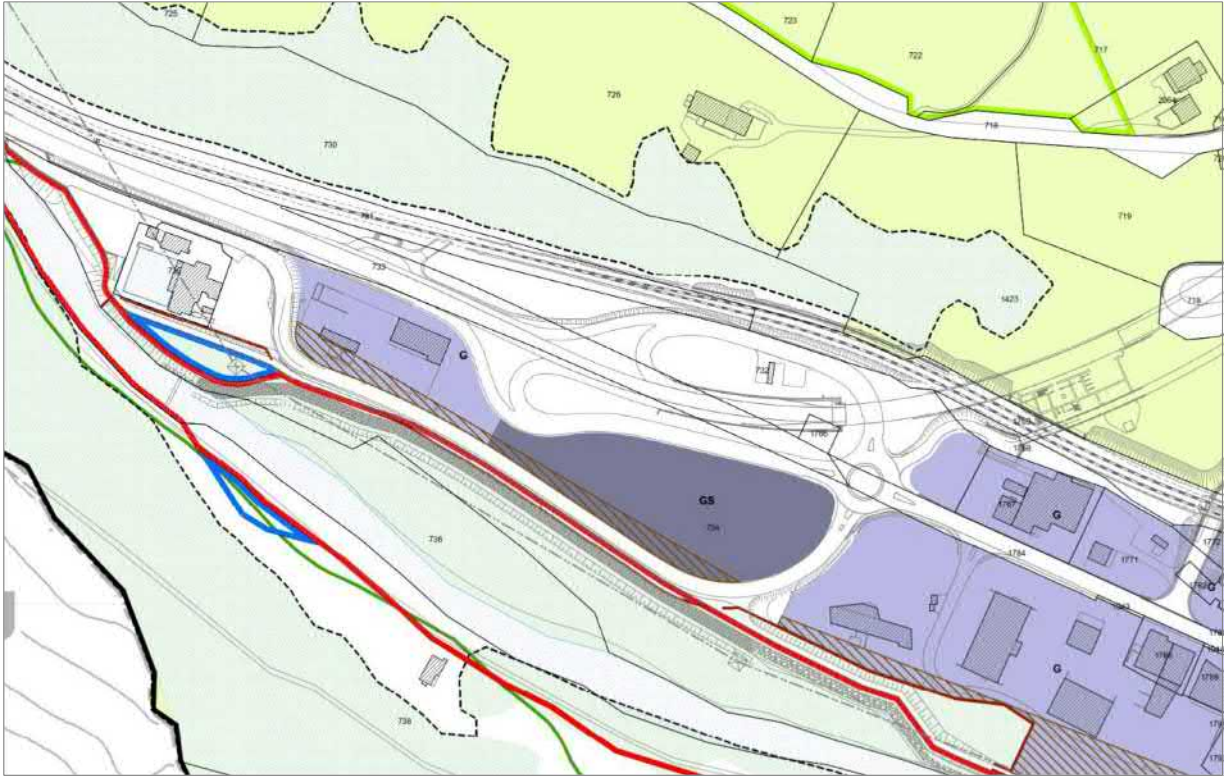


Abbildung 15: Informationsplan mit allen Änderungen integriert in den rechtskräftigen Zonenplan (nicht massstäblich).

7.2 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden in der Revisionsvorlage als Hinweis in den Plänen aufgeführt, da diese nach Fertigstellung der Schutzbauten wieder neu überprüft und definitiv festgesetzt werden müssen.

7.3 Baugesetz

Im rechtskräftigen Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzern ist die Gewerbezone im Artikel 40 und den zugehörigen Festlegungen im Zonenschema (Art. 42) geregelt.

Gewerbezone	Art. 40
1	Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
2	Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
3	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Anwendungsbereichen von Art. 16 NISV dürfen nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche höchstens dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Lager, Garagen ohne feste Arbeitsplätze etc.).



Zonenschema		Art. 42 ²
1	Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.	
2	Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.	
3	Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.	

Zone	AZ	max. First- höhe	max. Gebäude- höhe	max. Gebäude- länge	Grenzabstand klein / gross	Störungs- grad von Betrieben	Empfind- lichkeits- stufen
Dorfkernzone	-	14 m	10 m	30 m	3 m / 5 m	2	III
Dorfzone	0.7	14 m	10m	30 m	4 m / 6 m	2	III
Wohnzone 1	0.4	9 m	6 m	15 m	4 m / 8 m	1	II
Wohnzone 2	0.5	11m	7 m	20 m	4 m / 7 m	1	II
Wohnzone 3	0.6	14 m	10 m	25 m	4 m / 6 m	1	II*
Wohn- Gewerbezone	0.7	14 m	10 m	40 m	4 m / 6 m	2	III
Gewerbezone	1.0	15.5 m	12 m***	60 m	3 m / 5 m	2	III
Hotelzone	1.0	Gemäss Generellem Gestaltungsplan Hotelzone				1	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-		4 m / 6 m	1	II**

Störungsgrad von Betrieben (siehe auch Art. 40):
1 = nicht störend
2 = mässig störend
3 = stark störend

* Wohnzone 3 im Gebiet Janifs/Oberdalvazza aufgestuft in ES III
** ZöBA Schwimmbad- und Freizeitanlage Pany aufgestuft in ES III
*** Max. Gebäudehöhe bei Bauten mit Flachdächern 14 m

Abbildung 16: Auszüge aus dem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Luzern (Stand: März 2009)

Die Bestimmungen in Artikel 40 und die dazugehörige Regelbauweise zur Gewerbezone lassen die für die Gewerbezone Sandlöser zweckmässig anzustrebenden Dichten nicht zu resp. gewährleisten nicht die gewünschten gestalterischen Qualitäten. Deshalb wird die Gewerbezone Sandlöser in einem separaten Artikel geregelt und die Regelbauweise für den Artikel im Zonenschema in Art. 42 BauG ergänzt.

7.3.1 Revision - Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Luzern wird entsprechend vorgängigen Ausführungen um Art. 40^{bis} ergänzt. Der Artikel beinhaltet die Bestimmungen zur neu ausgeschiedenen Gewerbezone Sandlöser. Die Gewerbezone Sandlöser wird zudem im Zonenschema (Art. 42) ergänzt.

In der Gewerbezone Sandlöser werden die zulässigen Maximalmasse der Regelbauweise, im Sinne einer verdichteten Bauweise erhöht. Es sollen Gebäude mit einer Gesamthöhe von 16 m erstellt werden dürfen.



Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, da Gebäude > 100 m Gebäudelänge aufgrund der Ausmasse der Zone ohnehin kaum zu realisieren wären.

Für die Gewerbezone Sandlöser gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Die Fassadengestaltung ist unter Bezugnahme auf die benachbarte Bebauung zu grossen Teilen in Holz auszuführen. Abfallanlagen sind nicht zulässig.

Art. 40^{bis} Gewerbezone Sandlöser

- 1 Die Gewerbezone Sandlöser ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.**
- 2 In der Gewerbezone Sandlöser sind Abfallanlagen nicht zulässig.**
- 3 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.**
- 4 Die Erstellung von Deponien ist in der Gewerbezone Sandlöser nicht gestattet. Ungedeckte Lagerplätze sind nur bis zu einer Fläche von max. 100 m² zulässig. Lagerplätze ab einer Fläche von 100 m² sind zu überdachen.**
- 5 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen kann die Baubehörde, ausgenommen in der Gewerbezone Sandlöser, Abweichungen von bis max. 25% von der Regelbauweise gemäss Zonenschema gestatten.**
- 6 In der Gewerbezone Sandlöser gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Die Fassadengestaltung ist unter Bezugnahme auf die benachbarte Bebauung zu grossen Teilen in Holz auszuführen.**
- 7 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV sind keine Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zulässig.**



Art. 42 Zonenschema

[...]

Zone	AZ	max. First- höhe	max. Gebäu- dehöhe	max. Gebäu- delänge	Grenzabstand klein/gross	Störungs- grad von Be- trieben	Empfind- lichkeits- stufe
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Gewerbezone Sandlöser	-	16 m	16 m	frei	2.5 m / 2.5 m	2	III
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...]

Abbildung 17: Teilrevision des Baugesetzes

Die Gemeinden St. Antönien und Luzern haben per 1. Januar 2016 zur Gemeinde Luzern fusioniert. Zur Vereinfachung der Behandlung von Baugesuchen und der generellen Optimierung der Anwendung hat die Gemeinde entschieden, die Baugesetze der beiden ehemaligen Gemeinden zusammenzuführen. Die entsprechende Revision Zusammenführung Baugesetze befindet sich derzeit in der Genehmigung. In der Revisionsvorlage werden die Bestimmungen zur neu ausgeschiedenen Gewerbezone Sandlöser bereits berücksichtigt (vgl. Art. 26 Gewerbezone sowie Art.14 Zonenschema).

8. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung des Vorprüfungsberichtes vom 12. September 2017 wurde die ursprüngliche Planung zur Gewerbezone Sandlöser noch einmal grundlegend überarbeitet resp. im Sinne der Raum- und Regionalplanung weiterentwickelt. Mit dem Ziel einer qualitätsvollen und gleichzeitig möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone Davos (gem. Absichtserklärung der Gemeinde Luzern vom 19. November 2013) wurden die Bestimmungen hinsichtlich Dimension und Nutzung angepasst. Die ursprünglich mit 20 m vorgesehene Gebäudehöhe wurde auf 16 m reduziert; anstelle eines Beherbergungsbetriebes ist nun ein zukunftsfähiger, wertschöpfungsstarker und arbeitsplatzintensiver Produktions- resp. Dienstleistungsbetrieb vorgesehen. Damit nimmt die geplante Nutzung die sehr guten Standortbedingungen für gewerbliche Nutzung auf (direkte Anbindung an das übergeordnete



Strassennetz ohne Durchfahrt durch Wohngebiete). Ziel ist eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes Dalvazza mit Stärkung der lokalen Wirtschaft (gem. Ziele der Raumplanung, Art. 1 und Art. 3 RPG sowie gem. Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos). Durch die optimierte Bodennutzung wird die Planung dem im RPG1 propagierten Grundsatz des verdichteten Bauens gerecht.

3D-Visualisierungen belegen, dass der gemäss dem revidierten Baugesetz mögliche neue Baukörper sich gut in den Talverlauf einbindet und somit den Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG gerecht wird. Die seitlichen Berghänge bilden einen visuellen Hintergrund. Die zulässige Gebäudehöhe sowie die vorgesehene Fassadengestaltung nehmen Bezug auf die benachbarte Bebauung. Typisch dörfliche Bauungsstrukturen befinden sich jenseits des visuellen Wirkraumes, so dass keine visuelle Beeinträchtigung der Ortsbilder von Luzein oder Küblis zu erwarten ist. Eine hochwertige Architektur würde die Dorfeinfahrtssituation als Visitenkarte prägen. Eine entsprechende Aussenraumgestaltung (Baumpflanzungen) unterstützt die visuelle Einbindung des Baukörpers.



Anhang I: Auswertung Vorprüfung

Teilrevision der Ortsplanung "Gewerbezone Sandlöser" Gemeinde Luzern Vorprüfung Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 12. September 2017				
Kap. VP-Bericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (Zwingend zu überprüfen)	Weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Beurteilungen, Anregungen und Empfehlungen)	Besprechungsbedarf Kanton (Fachstelle)
Kap. 1	Vorhandene Grundlagen / sich daraus ergebende Erkenntnisse	Der PMB erfüllt nicht die an ihn gestellten Anforderungen. In Teilen erweist er sich als unvollständig. Die mit der Revision verfolgten Ziele und Absichten sind unzureichend dargelegt und nachgewiesen.		
		Für die Begründung der ins Auge gefassten Planungsmaßnahmen ins Feld geführte Aspekt des verdichteten Bauens wurde im PMB nicht genügend erläutert und konkretisiert.		Der PMB wird grundlegend überarbeitet, so dass er die Absicht und die Zielsetzung der Vorlage, die Begründung der getroffenen Massnahmen sowie die Übereinstimmung der konkreten nutzungsplanerischen Umsetzung mit den einzelnen seitens der Planungsträger definierten Vorgaben und Zielen, aber auch mit denjenigen des übergeordneten Rechtes abbildet.
		Es bleibt weitgehend unklar, was die geplanten Massnahmen für den betroffenen Raum "Dalvazza" bedeuten resp. welche konkreten Auswirkungen damit einhergehen.		Der PMB wird grundlegend überarbeitet. Die Auswirkungen der geplanten Massnahmen für den betroffenen Raum "Dalvazza" werden erläutert.
		Es wird nicht aufgezeigt, wie sich die Verhältnisse seit dem Jahr 2014, als die Gemeinde Luzern im Gebiet "Sandlöser", die nach wie vor rechtskräftige Gewerbezone geschaffen hat, erheblich geändert haben.		Der PMB wird grundlegend überarbeitet. Es wird aufgezeigt, wie sich die Verhältnisse seit dem Jahr 2014 erheblich geändert haben, so dass die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit gewahrt bleiben.
		Die räumlichen Betrachtungen setzen falsche Schwerpunkte und berücksichtigen den betroffenen Siedlungs- und Landschaftsraum nicht hinlänglich (starke Berücksichtigung der Nachbargemeinde Kubiis, fehlende Analyse der vorliegenden Situation im Raum "Dalvazza").		Dem Bereich "Sandlöser" kommt durch die Dorfentwicklung für die angrenzende Ortschaft Kubiis eine gewisse Bedeutung als Visitenkarte zu, weshalb diesem Aspekt hinsichtlich der vorgesehenen Planungsmaßnahmen eine besondere Beachtung geschenkt wurde. Im Gegensatz dazu liegt Luzern deutlich oberhalb des Tabodens und damit ausserhalb des visuellen Wirkungsraumes der geplanten Massnahmen. Mithilfe von nachträglich erstellten 3D-Visualisierungen wird die vorhandene sowie die geplante Situation im Raum Dalvazza analysiert.
	Konkrete Zielsetzung / Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen	Der Revisionsperimeter scheint etwas willkürlich gewählt. Es fehlt eine Begründung für die Wahl des Revisionsperimeters.		Die Vorlage wird grundlegend überarbeitet. Es erfolgt eine Anpassung des Revisionsperimeters an die bestehende konkrete Bebauungs- und Erschliessungssituation.
		Bei der Planung sind die bestehende konkrete Bebauungs- und Erschliessungssituation, die Durchfahrts- resp. die Dorfentwicklungssituation als Visitenkarte, die vorhandene Geländetopographie sowie die Landschaftsverträglichkeit zu berücksichtigen. Es ist ein konkret begründeter Ortsbezug für die einzelnen zu treffenden Massnahmen herzustellen. Die Verhältnismässigkeit in Bezug auf die bestehenden regionalen und lokalen Besiedlungsmuster ist nachzuweisen.		Der PMB wird grundlegend überarbeitet. Die genannten Aspekte werden berücksichtigt. Mithilfe einer 3D-Visualisierung wird die Verhältnismässigkeit sowie die Landschaftsverträglichkeit der angestrebten Bebauung am Standort Sandlöser aufgezeigt.
	Einstweilige Beurteilung / Erkenntnisse aus den erarbeiteten Entscheidungsgrundlagen	Die Ortsbildverträglichkeit der geplanten Massnahmen wird mangels einer städtebaulichen Analyse sowie mangels eines fundierten Bebauungskonzeptes in Abrede gestellt. Eine seriöse Beurteilung der zur Vorprüfung eingereichten Vorlage ist aufgrund der fehlenden Grundlagen nicht durchführbar.		Im Zuge der Überarbeitung des Projektes werden entsprechende Grundlagen ergänzt.
	Ausführungen zu den Nutzungsabsichten		Der Gemeinde wird geraten, die Planung samt Absichtserklärung resp. Handlungsanweisungen nochmals grundlegend hinsichtlich der geplanten Nutzungen zu überdenken.	Die zukünftige Ausrichtung der Gewerbezone Sandlöser wurde seitens der Gemeinde noch einmal grundlegend diskutiert und die ursprüngliche Planung hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung angepasst. Die grundsätzliche Strössrichtung wurde mit dem ARE am 23.01.2018 im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung vorabgestimmt.
Kap. 2	Teilrevision des Baugesetzes Art. 40bis Abs. 3 BauG	Im ersten Satz von Art. 40bis Abs. 3 ist der Zonenname vollständig zu erwähnen. Der Begriff "Gewerbezone" ist mit anderen Worten mit dem Begriff "Gewerbezone Sandlöser" zu ersetzen.	Der zweite und dritte Satz von Art. 40bis Abs. 3 sieht in Widerspruch zur Absichtserklärung resp. zu den Handlungsgrundsätzen zur qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza. Entsprechend der Absichtserklärung sind die Bestimmungen von Art. 40bis Abs. 3 so umzuformulieren, dass auch Lagerplätze innerhalb der Gewerbezone Sandlöser nicht zulässig sind.	Der Begriff "Gewerbezone" wird durch den Begriff "Gewerbezone Sandlöser" ersetzt. Die Gemeinde hält an der in Abs. 3 formulierten Bestimmung bzgl. der Lagerplätze im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung "Attraktivitätssteigerung des Industrie- und Gewerbebestandes Dalvazza" fest.



Kap. VP- Bericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Beurteilungen, Anregungen und Empfehlungen)	Besprechungsbedarf Kanton (Fachstelle)	Behandlung Gemeinde/Planer
	Art. 40bis Abs. 4 BauG	Art. 40bis Abs. 4 ist ersatzlos zu streichen, da mit dieser Bestimmung einseitig suggeriert wird, dass die Realisierung von Gebäuden, welche die lauf Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudemassungen überschreiten, ohne weiteres möglich ist, wenn nur entsprechende Festlegungen im GGP vorgenommen werden. Andererseits schränkt die Bestimmung die in einem solchen Fall zu treffenden Planungsmaßnahmen unnötigerweise auf Inhalte des GGP ein.			Der entsprechende Absatz wird aus dem BauG entfernt.
	Ergänzung von Art. 40bis BauG mit einem Abs. 5	Die unterschiedliche Gewerbezone "Sandlöser" beinhaltet Flächen, welche von einem sog. NIS-Bereich überlagert werden. Entsprechend ist Art. 40bis BauG mit einem Abs. 5 zu ergänzen, welcher dem Art. 40 Abs. 3 BauG entspricht.			Der Art. 40bis wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.
	Art. 42 BauG Zonenschema		Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge von 100m in Art. 42 BauG kann verzichtet werden. Längere Gebäude sind in der unterschiedlichen Gewerbezone "Sandlöser" aufgrund der Ausmasse der Zone ohnehin kaum unterzubringen. Entsprechend erweist sich auch der zweite Satz von Art. 40bis Abs. 3 BauG als unnötig.		Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge von 100m in Art. 42 wird verzichtet.
Kap. 3	Zonenplan "Sandlöser" 1:2'000		Es würde genügen, den Inhalt der Planungsmaßnahme auf einem Plan darzustellen, welcher die Grösse von drei A4-Seiten einnimmt (Titelblatt, Planlegende, effektive Planänderung). Auf den Informationsplan kann verzichtet werden. Sollte dennoch ein Informationsplan erstellt werden, so sind darin alle nach wie vor rechtsgültigen Festlegungen darzustellen. Der Planimeter ist optimalerweise so zu wählen, dass eine Reihe von Inhalten (samt der entsprechenden Legendenfelder) nicht mehr dargestellt werden müssten.		Der Vollständigkeit halber wird ein Informationsplan erstellt. Der Planimeter wird angepasst.
06.02.2018 / STW AG für Raumplanung, AI					



Anhang II: Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze



Gemeinde Luzern Sitzung des Gemeindevorstandes Nr. 35/13 vom 19. November 2013

Protokollauszug

Mitgeteilt: 29.11.2013

3. Absichtserklärung/Handlungsgrundsätze zur qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza

278

Zur Umsetzung der Anforderungen der kantonalen Vorprüfung im Verfahren Teilrevision der Ortsplanung, Gewerbezone „Sandlöser“, hat der Gemeindevorstand als Baubehörde und Grundeigentümerin Handlungsgrundsätze zur qualitätsvollen und möglichst dichten Bebauung der Gewerbezone festzulegen. Die STW AG für Raumplanung schlägt folgende Absichtserklärung vor:

Kriterien für die Abgabe von Gewerbebauland

- Das einzuzonende Gewerbeland ist zu einem grossen Teil für die Ansiedlung von zukunftssträchtigen, wertschöpfungsstarken und arbeitsplatzintensiven Betrieben zu verwenden.
- Eine Tankstelle mit Shop ist auf einem kleineren Teil der Fläche zulässig.

Erstellung eines gestalterisch qualitativen Baukonzeptes

- Die Durchführung einer geeigneten Parzellierung erfolgt unter Aufsicht der Baubehörde. Die Einteilungen erfolgen im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten und werden laufend dem baulichen Fortschritt angepasst (Bauberatung).
- Die Qualitätssicherung der Bebauung erfolgt unter Beizug von kompetenten Fachleuten und wird laufend der baulichen Entwicklung angepasst (Bauberatung).
- Es ist eine angemessene Begrünung des Gebiets anzustreben.

Nutzungsichte

- Es sind grundsätzlich mindestens 2-geschossige Bauten zu erstellen.
- Lagerhallen oder Lagerplätze sind nicht zulässig.

Vertragliche Vereinbarungen

- Die Einhaltung der obigen Grundsätze erfolgt im Vorfeld parallel zum Baubewilligungsverfahren durch vertragliche Vereinbarungen sinngemäss nach Art. 4 KRG.

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. Der Gemeindevorstand anerkennt und akzeptiert die erwähnten Anforderungen bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität. Deren Vollzug erfolgt im Rahmen der Abgabe der Baurechte sowie im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

**Gemeindevorstand Luzein**

Christian Kasper
Präsident

Markus Bardill
Aktuar

Mitteilung an:

- STW AG für Raumplanung, Herrn Ralf Petter, Gäuggelstr. 7, 7000 Chur
- 14k1