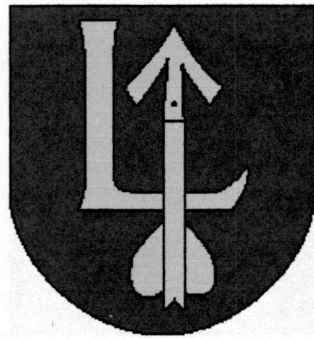




PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

DER

GEMEINDE LÜEN

Stand «Genehmigung»

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
	1.1 Ausgangslage	1
	1.2 Organisation des Planungsträgers	1
	1.3 Vorgehen der Ortsplanung	2
	1.4 Ziele	3
2	Grundlagen	3
	2.1 Allgemeines	3
	2.2 Siedlung	4
	2.3 Landschaft	4
	2.4 Landwirtschaft	5
	2.5 Wald	5
	2.6 Gefahrenzonen	5
	2.7 Überbauungs- und Erschliessungsstand	5
	2.8 Lärm	6
3	Raumplanerisches Leitbild	6
	3.1 Allgemeines	6
	3.2 Leitbildinhalt	6
4	Richtplan	7
5	Nutzungsplanung	7
	5.1 Allgemeines	7
	5.2 UEB Stand 1991	7
	5.3 UEB Stand 2000	8
	5.4 Nutzungsreserven	10
	5.5 Zonenpläne	11
	5.6 Genereller Gestaltungsplan	15
	5.7 Genereller Erschliessungsplan	16
6	Baugesetz	17
	6.1 Allgemeines	17
	6.2 Baugesetzrevision	17
7	Umwelt	18
	7.1 Allgemeines	18
8	Planungsprotokoll	20
9	Digitalisierung	21
10	Beschluss der Gemeindeversammlung	22
11	Schlussbemerkung	22

1. ALLGEMEINES

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lünen befindet sich am rechten Abhang des Schanfigg und zieht sich von einer Höhe von 750 m ü.M. am östlichen Plessurlauf, bis auf 2217 m ü.M. am Lüener Grat, einem Ausläufer des Hochwang. Das Dorf selbst liegt auf einer äusserst reizvollen sonnenexponierten Terasse auf einer Höhe von ca. 1000 m ü.M. Die durchschnittliche Neigung des Gemeindegebietes beträgt ca. 35 %. Dies ist zwar für eine Gemeinde im Schanfigg nichts aussergewöhnlich, hat aber entscheidende Einflüsse auf die Art der möglichen Bewirtschaftungsform. Lünen stösst an die Nachbargemeinden Castiel, Pagig, Molinis, Tschierschen und Praden.

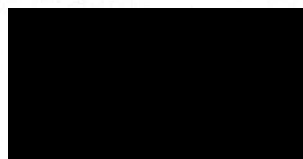
Die Planungsmittel der Gemeinde Lünen stammen im wesentlichen aus dem Jahre 1976 (RB Nr. 2325 vom 18.10.1976). In den Jahren 1992, 1996 und 1998 verabschiedeten die Stimmbürger kleinere Teilrevisionen, die alle den Zonenplan 1:2000 betrafen. Eine Totalrevision der Ortsplanung wurde bis heute nicht vorgenommen.

Die Ortsplanung der Gemeinde Lünen ist an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an die Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 und an das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 20. Mai 1973 mit dazugehöriger Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 26. November 1986 anzupassen.

1.2 Organisation des Planungsträgers

Am 16. Juli 1998 ersuchte die Gemeinde das [REDACTED], einen Problemkatalog für die vorgesehene Gesamtrevision der Ortsplanung auszuarbeiten. Gestützt auf den Problemkatalog vom 25. November 1998 reichte die Gemeinde am 30. Juni 2000 dem [REDACTED] das Beitragsgesuch für die Raumplanungsarbeiten ein. Mit Datum vom 29. August 2000 erhielt die Gemeinde die Beitragszusicherung für die Totalrevision sowie für die Raumplanerische Untersuchung, unter Vorbehalt von Bedingungen.

Als Mitglieder der Planungskommission ist der ganze Gemeindevorstand bestimmt worden. Mitglieder des Gemeindevorstandes sind:



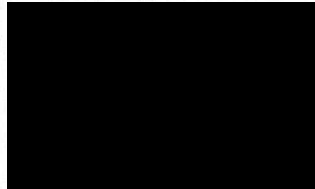
Gemeindepräsident (bis 31.1.2001)
Mitglied Gemeindevorstand
Mitglied Gemeindevorstand
Mitglied Gemeindevorstand
Mitglied Gemeindevorstand

Mitte Dezember 2000 gaben die Lüener und Lüenerinnen grünes Licht für eine neue Gemeindestruktur. Unter anderem ist der Gemeindevorstand (gleichzeitig auch Planungskommission) von fünf auf drei Mitglieder reduziert worden. Der Gemeindevorstand setzt sich nach den Neuwahlen vom 25. Januar 2001 wie folgt zusammen:



Gemeindepräsident (ab 1.2.2001)
Mitglied Gemeindevorstand
Mitglied Gemeindevorstand
(neu ab 1.2.2001)

Damit die angelaufene Ortsplanungsrevision wirksam wahrgenommen werden kann, hat der neue Gemeindevorstand an der Sitzung vom 1.2.2001 entschieden, dass der alte wie auch der neue Vorstand gemeinsam die angefangenen Arbeiten zur Ortsplanungsrevision zu Ende führen. Ab der 6. Sitzung bestand die Planungskommission aus den folgenden Mitgliedern:



Gemeindepräsident (ab 1.2.2001)
Mitglied Gemeindevorstand
Mitglied Gemeindevorstand
Alt-Gemeindepräsident
neu Gemeindevorstand Stellvertreter
ehemaliges Mitglied Gemeindevorstand

1.3 Vorgehen der Ortsplanung

Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 21. September 2000 in Lünen statt. Seither haben 11 Sitzungen stattgefunden. In Zusammenhang mit der Revision zum Baugesetz wurden 3 Sitzungen diesem Thema gewidmet. Das Baugesetz wurde durch den Planer der Gemeinde ausgearbeitet.

Der Planungsablauf richtete sich im wesentlichen nach dem Arbeits- und Zeitprogramm gemäss Subventionsgesuch. Für die Beurteilung von Baugesuchen, zuhanden der Behörden, wurde der Planer miteinbezogen. Gestützt auf das genehmigte Arbeitsprogramm waren fünf Phasen vorgesehen:

- Phase 1 : Inventarisierung
- Phase 2 : Leitbild
- Phase 3 : Baugesetz
- Phase 4 : Nutzungspläne Siedlung
- Phase 5 : Nutzungspläne Landschaft

Zuerst wurden Grundlagen in der Gemeinde und beim Kanton beschafft. Die Inventarisierung des Siedlungsgebietes (Phase 1), wurde im November 2000 in Angriff genommen. Das raumplanerische Leitbild (Phase 2) wurde bereits im September / Oktober erarbeitet. Die Phasen 3, 4 und 5 hingegen wurden in den Wintermonaten intensiv behandelt. Die Detailarbeit (Phasen 4 und 5) erfolgte in den Wintermonaten sowohl im engeren Siedlungsgebiet von Lünen als auch im restlichen Gemeindegebiet. Das Baugesetz wurde ebenfalls im Winter 2000/2001 durch die Planungskommission in Angriff genommen und anschliessend im Detail ausgearbeitet.

Es sind zu Beginn der Ortsplanungsrevision keine Wünsche und Anträge seitens der Bevölkerung an die Planungskommission (Gemeindevorstand) getragen worden.

Das raumplanerische Leitbild wurde an einer Gemeindeversammlung vorgestellt, und den Interessierten Bürger zur Verfügung gestellt.

Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision konnten im Frühjahr 2001 vom Gemeindevorstand als Zwischenergebnis verabschiedet werden. Die Pläne wie auch das Baugesetz wurden mit wenigen Änderungen verabschiedet und zur rechtsunverbindlichen Auflage freigegeben.

1.4 Ziele

Jeder Planung liegt eine Idealvorstellung zugrunde. Die tatsächlich zur öffentlichen Auflage gelangenden Planungsunterlagen weichen von diesem Idealbild oft erheblich ab und bilden einen Kompromiss zwischen den planerisch vertretbaren und politisch durchsetzbaren Grundlagen. Es ist unbestritten, dass der politischen Durchsetzbarkeit Vorrang vor der planerischen Richtigkeit zukommt.

Die primäre Zielsetzung der Totalrevision ist eine Vorlage, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen entspricht, als auch von den Stimmbürgern akzeptiert werden kann. Daneben dürfen die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde, wie sie im Leitbild beschrieben sind, nicht fehlen. Das Leitbild geht vom Gesamtbild der Gemeinde Lüren als eigenständige Wohn-, und Arbeitsgemeinde mit Landwirtschaftsaufgaben aus, das in seinem Erscheinungsbild vor allem im Dorfkern aufrechtzuerhalten ist.

Ein Ziel ist die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, die Möglichkeit der baulichen Entwicklung und die Erhaltung der Schutzgebiete (Landschaft / Natur). Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und die Erhaltung der alten Bausubstanz.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Allgemeines

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Revision stellen - in Ergänzung zum RPG und KRG - verschiedene raumrelevante Bestimmungen der Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons, wie die Bereiche Natur- und Heimatschutz, Gewässer- und Umweltschutz und das neue Waldgesetz des Bundes sowie des Kantons dar.

Die planerischen Grundlagen (Siedlungsgebiet) basieren auf den Daten der Grundbuchpläne (AV 93). Sie entsprechen dem aktuellsten Stand. Sie wurden vom nachführenden Geometer übernommen. Die Grundlagen werden für die Genehmigung vom nachführenden Geometer aktualisiert und durch den Planer übernommen.

Für die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone wurden die Angaben durch das [REDACTED] und [REDACTED] Graubünden (GIS-Zentrale), und den Regionalforstingenieur der Region 2 ([REDACTED]), geliefert.

Die statistischen Daten über Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren sowie die Angaben über die Wohnbevölkerung (Altersstruktur/Pendler) wurden vom statistischen Amt und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Der Regionalforstingenieur hat den Gefahrenzonenplan mit der Gefahrenkommission überprüft. Die Gemeinde besitzt für die Ausscheidung und Reduktion der Hochwasser-, Rufen- und Gefahrenzone im «Clasaurer Tobel» mehrere Wildbachverbauungen.

Mit den speziellen Kenntnissen der Planungskommission konnten sämtliche Wirtschaftswege für den Generellen Erschliessungsplan zu Papier gebracht werden.

2.2 Siedlung

Besonderes Gewicht in der Gemeinde Lüren kommt der Überprüfung der Zonenarten und -Grösse, der Gliederung und den Zonenabgrenzungen (Strukturierung) zu. Die Grundlagen sollen parzellenscharf sein (Nachvollziehbarkeit). Der Baugebietsperimeter muss neu überprüft werden. Die Gemeinde sieht heute im weitgehend überbauten Gebiet die Dorfzone (D), und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vor. Innerhalb des Baugebietsperimeters befinden sich kleinere nicht überbaubare Gebiete in der Freihaltezone.

Für die Grösse der künftigen Bauzone enthält das Raumplanungsgesetz (RPG) verbindliche Bestimmungen. Nach Artikel 15 dieses Gesetzes umfasst die Bauzone jenes Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Aufgrund der baulichen Entwicklung ist das Baugebiet bezüglich seiner Grösse, Lage, Eignung und Strukturierung, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Erschliessungsanlagen und des Bedarfs nach Artikel 15 RPG zu überprüfen. Voraussetzung für die Beurteilung der Grösse stellt die Erarbeitung der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) sowie die Erhebungen der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet dar.

Da es sich bei Lüren um eine ländliche Gemeinde mit sehr schwacher baulicher Entwicklung handelt, kann wohl kaum auf die Trendmethode abgestützt werden. Die Gemeinde wird versuchen, die konkreten Vorstellungen und Zielsetzungen der baulichen Entwicklung anhand des raumplanerischen Leitbildes zu formulieren und dementsprechend in beschränktem Mass Baulandreserven, unter Berücksichtigung der Nutzungsreserven und der Verfügbarkeit, auszuscheiden.

Für die Beurteilung des Siedlungsgebietes diene das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Bei der Einstufung und Übersicht der Ortsbilder in der Region Prättigau, Schanfigg und Landschaft Davos wird die Gemeinde Lüren, im Bezirk Plessur Schanfigg, im Vergleichsraster, als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Das aufgenommene Inventar wurde mit dem ISOS überprüft und ausgebaut, ergänzt und korrigiert.

2.3 Landschaft

Als Grundlage für das Landschaftsinventar diene die vom Amt für [REDACTED] Graubünden zusammengestellte Karte 1:25'000, welche alle Landschafts- und Naturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung sowie diejenigen Objekte von lokaler Bedeutung, die in ihrer Abgrenzung bekannt sind, enthält. Die Flachmoore und Magerwiesen wurden nicht nachkartiert. Die Trockenstandorte sind über 1300 m ü. M im Herbst 2000 aufgenommen und interpretiert worden.

Im Rahmen der Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen, wurde gleichzeitig die Landschaft beurteilt. Besonders geachtet wurde unter anderem, auf die natürlichen Lebensgrundlagen, zusätzliche landschaftlich wertvolle Gebieten sowie eventuelle Pufferzonen dazu. Es konnten keine zusätzlichen Flächen ermittelt werden.

2.4 Landwirtschaft

Die Gesamtfläche der Gemeinde Lünen beträgt 347 ha, davon entfallen auf unproduktives Land 43 ha (12.4 %); Wald 159 ha (45.8 %); Kulturland 54 ha (15.5%); Weiden 86 ha (24.8 %); Übriges Land 5 ha (1.5 %).

Von den zwei Lünener Landwirtschaftsbetrieben werden beide hauptberuflich betrieben. Die beiden Landwirtschaftsbetriebe können ohne Zweifel langfristig erhalten werden. Der Anteil der Kleinbetriebe (Kleintierhaltung) ist gering, was darauf schliessen lässt, dass der Schrumpfungsprozess weitgehend abgeschlossen ist.

Eine eigentliche landwirtschaftliche Betriebsanalyse ist im Rahmen der Zonenplanrevision nicht durchgeführt worden. Die Betriebsstrukturen konnten innerhalb der Planungskommission behandelt werden. Insbesondere in den Zonenplänen, bei der Ausscheidung der Grundnutzungen sowie in den Generellen Erschliessungsplänen 1:1000 / 5'000 sind die für die landwirtschaftliche Nutzung bestehenden und zu sichernden Wirtschaftswege und -flächen speziell beurteilt und, soweit erforderlich, in den Plänen aufgeführt worden.

2.5 Wald

Bei der Beurteilung von Waldareal haben sich in den vergangenen Jahren zwischen der rechtsgültig ausgeschiedenen Landwirtschaftszone und dem Waldareal immer wieder Konflikte ergeben. Aus diesem Grund wurde bereits zu Beginn der OP-Revision der zuständige Regionalforstingenieur durch die Gemeinde mit der Waldausscheidung beauftragt. Eine detaillierte Waldausscheidung ist im Ausschnitt (1:2'000) des Zonenplanes enthalten. Das Waldfeststellungsverfahren wurde erst nach der Vorprüfung, durch das Amt für Wald (Region 2) vorgenommen. Für das restliche Gemeindegebiet (1:5'000) wurden die Abgrenzungen der aktuellsten Waldschadenkarte übernommen. Nicht bestockte Flächen (Lawinenzüge, Blößen etc.) sind, gestützt auf die Wegleitung, ebenfalls der Forstwirtschaftszone zugewiesen worden. Der Regionalforstingenieur hat auch diese Pläne geprüft.

2.6 Gefahrenzonen

Im Zonenplan 1976 (1:1'000) wurde das spezielle Gefahrengebiet (Lünener Tobel) nicht in einzelne Gefahrenbereiche (Steinschlag, Rutschgebiet, Rufen oder Lawinen) ausgeschieden. Die Gefahrenkommission hat die Gefahrensituation innerhalb des Erfassungsbereiches überprüft und den Gefahrenzonenplan den neuen Verhältnissen angepasst.

2.7 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Die Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) vom 2. Juni 2000 verlangt in Art. 31 von den Gemeinden die Erstellung einer Übersicht über den Stand der Erschliessung, die Beobachtung der baulichen Entwicklung sowie die Feststellung der Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten.

Die Übersicht UEB wurde im Jahre 1991 durch das [REDACTED] erstellt und der Gemeinde zugestellt. Im Rahmen der notwendigen Ortsplanungsrevision ist die Übersicht UEB durch die Gemeinde zu erstellen.

2.8 Lärm

Detaillierte Daten über eigentliche Lärmerhebungen existieren keine. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass - selbst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens - die massgebenden Belastungsgrenzwerte in Lüren erreicht oder überschritten werden.

3 RAUMPLANERISCHES LEITBILD

3.1 Allgemeines

Die Planung vermag die zukünftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorauszusagen. Fehlentwicklungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Am planerischen Leitbild muss aber solange festgehalten werden, als nicht erhebliche Zweifel an der Richtigkeit desselben entstehen, und nicht an dessen Stelle ein besseres, alle Bereiche umfassendes Leitbild gesetzt werden kann.

Das raumplanerische Leitbild wurde während mehreren Sitzungen erarbeitet. In der Planungskommission wurde intensiv über die künftigen Tendenzen und Vorstellungen, vor allem betreffend Bauzonenabgrenzung, diskutiert. Im Sinne einer breiten Abstützung und gleichzeitigen Information wurde das Leitbild der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Das Leitbild ist bewusst als «raumplanerisches Leitbild» gestaltet und formuliert worden.

3.2 Leitbildinhalt

Das Leitbild beschreibt die Sachbereiche Siedlung, Land- und Alpwirtschaft, Landschaft/Landschafts- und Naturschutz, Fremdenverkehr, Erschliessung. Inhaltlich gelten folgende Schwerpunkte :

a) *Siedlung*

Lüren soll sein spezifisches Gepräge mit seiner unterschiedlichen Siedlungsform beibehalten. Langfristig ist eine geringfügige Zunahme der Wohnbevölkerung anzustreben.

Die Umnutzung bestehender, nicht mehr genutzter Bauten (Ställe) im erschlossenen Siedlungsgebiet (Nutzungsreserven) ist zu ermöglichen.

b) *Land- und Alpwirtschaft*

Die Existenzgrundlagen für die bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe sind langfristig zu erhalten, insbesondere sind die landwirtschaftlich genutzten Gebiete (Vorrangflächen und Alpweiden) zu sichern.

c) *Landschaft / Landschafts- und Naturschutz*

Das Gesamtbild der Gemeinde Lüren ist mit seinen unterschiedlichen Teilgebieten aufrecht zu erhalten, wobei in bestimmten Gebieten vereinzelt Verbauungen und Sicherungen notwendig sind.

Die Schutzfunktion des Waldes ist zu sichern und dessen Nutzung zu gewährleisten.

Schutzgebiete sind, wo notwendig, beizubehalten.

d) Erschliessung

Für die künftige Wasserversorgung vorgesehenen Quell- und Reservoirstandorte sind die notwendigen Massnahmen zu treffen.

Wo notwendig, ist die Abfallbewirtschaftung im Sinne der gesetzlichen Grundlagen zu verfeinern und auszubauen.

Die bestehende Materialablagerungszone soll in eine gesetzeskonforme Anlage überführt werden.

4 RICHTPLAN

Es zeigt sich, dass die Differenzen zwischen Zonenplan und Richtplan im Siedlungs- und Gemeindegebiet zu wenig sichtbar wären und die Veränderungen einzelner Ideen nicht in einem Plan allein festgehalten werden könnte. Die Gemeinde erarbeitete deshalb keinen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgaben weitgehend im raumplanerischen Leitbild sowie im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan.

5 NUTZUNGSPLANUNG**5.1 Allgemeines**

Im Rahmen der zu revidierenden Grundordnung werden folgende rechtsverbindliche Bestandteile erlassen: Baugesetz, Zonenplan 1:2'000 (Siedlungsgebiet); Zonenplan 1:5'000 (Gemeindegebiet); Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Siedlungsgebiet) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 (Gemeindegebiet).

Die Darstellung der Pläne wurde in digitaler Form vorgenommen. Die Grundlagen (1:10'000) wurden, gestützt auf das Schreiben vom 30.8.2000 des [REDACTED], zur Verfügung gestellt.

5.2 UEB Stand 1991

Die für die Gemeinde Lüren erstellte Übersicht des Überbauungs- und Erschliessungsstandes in der Bauzone nach RPV vom 12.2.1993 ([REDACTED]) ergibt eine Bauzonenfläche von 21'830 m². Die erstmalige Übersicht für die Gemeinde Lüren (1991) sieht im Detail wie folgt aus:

Abb. 1: Übersicht Überbauungsstand 1991

Zone		Bauzone Total		überbaut		nicht überbaut	
		in m ²	%	in m ²	%	in m ²	%
Dorfzone	D	21'830	100	17'500	80	4'330	20
Subtotal		21'830	100	17'500	80	4'330	20
keine Spezialzonen		0		0		0	
TOTAL		21'830	100	17'500	80	4'330	20

Theoretisch und praktisch stehen in der Gemeinde Lüren nur wenige unüberbaute Baulandparzellen für die Bautätigkeit zur Verfügung. Einzelne Grundstücksteile innerhalb der Baugebietsabgrenzung sind allerdings zu klein, um baulich genutzt werden zu können. Das Baugebiet ist gemäss UEB von 1991 zu 80 % überbaut.

Die am Rande des Siedlungsgebietes gelegene Friedhofanlage wie auch die Kirche wurden im UEB 1991, weder als Spezialzone noch als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigt. Sie wurde der Dorfkernzone zugeordnet.

Für die Beurteilung der Baureife wurde die strassenmässige Erschliessung sowie die Erschliessungswerke der Ver- und Entsorgung beigezogen. Aufgrund des Erschliessungsstandes und der Abgrenzung der fraglichen Gebiete wurde darauf die Baureife beurteilt. Bis an drei Parzellen sind die Erschliessungswerke erstellt.

Die Verkehrsbelastung der kantonalen Verbindungsstrasse (Castiel - Lüren) beträgt gemäss Angaben der Gemeinde wenige Fahrzeuge pro Tag. Die Lärmimmissionen entlang dieser Strasse liegen somit sicher noch unter den zulässigen Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II. Weitere Abklärungen bezüglich Lärm respektive Umweltschutzmassnahmen (z.B. hinsichtlich Luftreinhaltung) wurden somit nicht durchgeführt.

5.3 UEB Stand 2000

Mit Verfügung vom 29. August 2000 sicherte das [REDACTED] an die beitragsberechtigten Kosten dieser Arbeiten einen Beitrag von 40% zu. Gemäss Ziff. 4 der Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung wurde die Gemeinde angewiesen, die Darstellung des UEB gemäss Punkt 3, Seite 3 der Wegleitung UEB (Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife) des [REDACTED] vom März 1991 anzufertigen.

Erschliessungsstand

Der Erschliessungsstand der ausgeschiedenen Bauzonen wurde bezüglich folgender Anlagen erhoben :

- Strassen
- Wasser
- Kanalisation
- Elektroverteilung

Baureife

Die Baureife ist für alle noch nicht überbauten - in der Bauzone gelegenen - Grundstücke bestimmt worden. Es sind dies die Kategorien :

- baureif
- in fünf Jahren baureif
- restliches Gebiet

Überbauungsstand

Die Ermittlung des Überbauungsstandes der Erschliessung und der Baureife ergibt für die Gemeinde Lüren ein recht einheitliches Ergebnis. Die erhobenen Flächen sind nachfolgend zusammengestellt worden.

Abb. 2: Übersicht Überbauungsstand 2002

Zone		BZ tot. in m2	überbaut in m2 %		nicht überbaut in m2 %	
Dorfzone	D	19'170	16'426	86	2'735	14
Subtotal		19'170	16'426	86	2'735	14
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ZöBA	1'329	435	33	894	67
TOTAL		20'499	16'861	82	3'629	18

Die Aufnahmen des Überbauungs- und Erschliessungsgrades erfolgten entsprechend den erwähnten Phasen im Zeitraum der Inangriffnahme der Revision, vor der Informationsauflage vom Frühjahr 2001 sowie nach den Ergänzungen der Wünsche und Anträge zur Informationsauflage (Stand Vorprüfung).

Von der totalen Bauzonenfläche (ohne Spezialzonen und ZöBA) von neu 19'170 m2 (ohne Verkehrsflächen) sind gesamthaft 16'426 m2 (86 %) überbaut oder genutzt. Die nicht überbaute Fläche innerhalb der Dorfzone beträgt 2'735 m2 oder 14 %.

Eine weitere Überarbeitung des Überbauungs- und Erschliessungsgrades innerhalb der Bauzone erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage (KRG Art. 37) sowie nach Erledigung der Wünsche und Anträge aus der Bevölkerung.

Die wichtigsten Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen :

- Die in der Gemeinde Lünen vorhandenen Baulandreserven umfassen gesamthaft 3'629 m2 oder ca. 18 % der ausgeschiedenen Bauzone. Im Baugebiet sind zwei Spezialzonen auszumachen (ZöBA und Freihaltezone). Die ZöBA beinhaltet die Kirche sowie die Friedhofanlage und eine kleine Fläche für eine minimale Sportanlage als Kinderspielplatz.
- Eine besondere Stellung nehmen die Parzellen Nr. 525 und 527 ein, welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt worden sind (Platzgestaltung).
- Die Parzellen 132, 133 und 134 in der Chlus-Ebene, werden für eine minimale Sportanlage und Kinderspielplatz, vorgesehen.
- Die Baulandreserve befindet sich in der Dorfzone (D) wie auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).
- Die Gemeinde besitzt mit Ausnahme der Parzellen im Gebiet «Hanfländer» kein grösseres zusammenhängendes erschlossenes nicht überbautes Gebiete.

Aufgrund des Erschliessungsstandes und der Parzellierung der nicht überbauten Gebiete wurde die Baureife beurteilt. Die Ermittlung ergab hier das folgende Ergebnis.

Die Dorfzone (D) ist zu 100 % erschlossen oder teilerschlossen, was als «baureif» im Sinne von Kapitel 4.4 der Wegleitung Nr. 3 des [REDACTED] gilt. Es konnte im ganzen Siedlungsgebiet keine Flächen der Kolonne «nicht erschlossen» zugeordnet werden, da der Erschliessungsstand in der Gemeinde recht hoch ist und die Reserven sehr klein. Die Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre sind mit dem baureifen Gebiete (Hanfländer) knapp abgedeckt.

Abb. 3: Übersicht Baureife 2002

Zone		baureif		in 5 Jahren baureif		restliches Gebiet	
		in m2	%	in m2	%	in m2	%
Dorfzone	D	2'196	80	539	20	0	0
Subtotal		2'196	80	539	20	0	0
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ZöBA	894	100	0	0	0	0
TOTAL		3'090	85	539	15	0	0

5.4 Nutzungsreserven

Gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 sind die Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten festzustellen.

Im Zusammenhang mit Ortsplanungsrevisionen wird die Erhebung der Nutzungsreserven unerlässlich. Sie wird unter anderem in den Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung vom 29. August 2000 betreffend UEB unter Punkt 5 verlangt.

Es wurde eine detaillierte Übersicht erarbeitet (vgl. Beilage). Die Ermittlung der Nutzungsreserven ist nach den aktuellen Daten der amtlichen Schätzung gebäudebezogen erarbeitet worden. Die letzte Durchschätzung fand im Jahre 1999 statt.

Zur Ermittlung der Nutzungsreserven wurden folgende drei Kategorien von Bauten ermittelt :

- leerstehende, ungenutzte Bauten,
- Ökonomiegebäude, die zu auslaufenden Betrieben gehören und innerhalb der nächsten 5-10 Jahren frei werden,
- Bauten, die längerfristig einer neuen, zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden können.

Für die Gemeinde Lüren ergibt sich innerhalb der Bauzone folgendes Bild:

Abb. 4: Übersicht Nutzungsreserven 2002

Anzahl Gebäude	Nutzung	mögliche BGF	Bemerkungen
3	leerstehende, ungenutzte Bauten	410 m2	Von den leerstehenden und ungenutzten Bauten sind zwei Gebäude Stallbauten. Als leerstehende Wohnbauten konnten eine Gebäude aufgenommen werden.
0	Ökonomiegebäude die zu auslaufenden Betrieben gehören (in 1-5 Jahren frei).	0 m2	Das Ökonomiegebäude das langfristig einer zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden könnte, ist in privatem Besitz.
0	Bauten die längerfristig einer Zweckänderung zugeführt werden könnten	0 m2	Keine weitere Bauten, die längerfristig einer Zweckänderung zugeführt werden könnten.
3	Total	410 m2	

Die Übersicht zeigt, dass von den 194 Gebäuden (Stand 2000) auf dem Gemeindegebiet bis an wenige, alle versichert sind. Nicht Versichert sind oft Gebäude, welche mehr als 100 m vom letzten versicherten Gebäude entfernt sind. Von den 194 Gebäuden werden 101 nicht landwirtschaftlich und 93 Gebäude landwirtschaftlich genutzt.

Von den versicherten Gebäuden sind 26 der Klasse 1 (feste Bauart, >2/3 Massiv), keine der Klasse 2 (gemischte Bauart) und 168 der Klasse 3 (Holzbauweise, >1/3 Holz) zuzuweisen.

Innerhalb der Bauzone befinden sich 63 Gebäude. Langfristig können drei Gebäude mit einer geschätzten Bruttogeschossfläche von gesamthaft ca. 410 m² möglicherweise für eine Zweckänderung zur Verfügung stehen. Bauten die längerfristig einer Zweckänderung zugeführt werden könnten, waren innerhalb der Bauzone nicht auszumachen.

Für die nächsten 10-15 Jahre könnten somit bei einer durchschnittlichen Gebäudefläche von 10 m x 9 m (ca. 90 m²) und bei 1.5 Stockwerken alle 4 Jahre ein Gebäude mit ca. 135 m² umgenutzt werden. Da die Gebäude in privatem Besitz sind, hat die Behörde keinen Einfluss auf den eventuellen Zeitpunkt und die Nutzungsänderung.

5.5 Zonenpläne

Lüren entspricht heute in der Ausdehnung und Struktur weitgehend jenem Bild, in welchem es sich um die Jahrhundertwende präsentiert hat. Es sind deshalb sehr hohe Lagequalitäten vorhanden. Lüren ist daher in der glücklichen Lage, noch relativ unversehrt geblieben zu sein. Das Dorfbild dokumentiert eindrücklich eine Mischkultur (Wohnen und Landwirtschaft). Genau mit diesen Strukturen möchte die Gemeinde nach eigenen Bedürfnissen sowie nach raumplanerischen und entwicklungspolitischen Zielsetzungen fortfahren.

Wesentliche Bestandteile der Revisionsarbeiten waren, neben der Zonenabgrenzung, die folgenden vier Bereiche :

- Überarbeiten und anpassen der aus den siebziger Jahren datierenden **Baugebietsabgrenzung**, die den Zielen und Grundsätzen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), widerspricht.
- Besonderes Gewicht hinsichtlich Ausscheidung von Bauzonen kommt der Überprüfung der **Zonenart** (Dorfkernzone), den Abgrenzungen der Landwirtschaftszone sowie dem künftigen Bauland zu. Die Gemeinde besitzt keine eigene Baulandreserve.
- Die Überprüfung der heute gültigen **Schutzzonen**. Die Ausarbeitung und Festsetzung der künftigen Landschafts- und Naturschutzzonen wurden, gestützt auf den Auszug aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Graubünden (ALN 1992/1999), vorgenommen und in die Zonenpläne übertragen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen unter anderem auch Grundwasser- und Quellschutzzonen ausgeschieden werden. Die Überarbeitung der Schutzzonenausscheidung im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist durch den dipl. Geologe / Hydrologe, [REDACTED] vorgenommen worden im Sinne einer summarischer bzw. genereller Schutzzonenausscheidung. Es wird vorläufig keine Abgrenzung der Schutzzonen (S I, S II und S III) vorgenommen und auch kein Schutzzonenreglement ausgearbeitet.

Auf dem Territorium der Gemeinde Lüren werden Quellen gefasst, deren Schutzzone ausserhalb des Gemeindegebietes liegen. Die Quellen Tschartschällis und Under- sowie Ob Nos tangieren im Gebiet Chatzenwald das Territorium der Gemeinde [REDACTED]

- Die **Waldausscheidung** im Bereich des Siedlungsgebietes (1:2'000) ist unter Anleitung des [REDACTED] (Region 2) neu beurteilt und durchgeführt worden. Für das restliche Gemeindegebiet (1:5'000) wurde die Abgrenzungen der aktuellsten Waldschadenkarte übernommen.

Baugebietsabgrenzung

Der revidierte Zonenplan 1:2'000 bringt gegenüber dem rechtsgültigen Plan verschiedene Änderungen innerhalb der Grundnutzung. In der Beurteilung der Differenzen zwischen dem Zonenplan 1976 und dem aktuell revidierten Zonenplan fällt vor allem auf, dass das Baugebiet auch in seiner äusseren Abgrenzung verändert wurde.

Durch den hohen Erschliessungsstand, sind Parzellen und Parzellenteile, welche zum weitgehend überbauten Gebiet gehören, alle der ersten Nutzungsetappe zugewiesen worden. Zu den nicht berücksichtigten Flächen zählen vor allem Parzellen und Parzellenteile, welche von ihrer Grösse nicht überbaubar sind. Auch sind Flächen an ungeeigneten Standorten (Überbaubarkeit, Verkehrs- und Erschliessungstechnisch, Geographisch und aus Sicherheitsgründen) nicht berücksichtigt worden

Eine wichtige Aufgabe aller Gemeinden ist die Boden- und Baulandpolitik. Sie richtet sich nach den eigenen übergeordneten öffentlichen Bedürfnissen sowie nach raumplanerischen und entwicklungspolitischen Zielsetzungen. Die Gemeinde besitzt selber keinen Boden.

Ein Neubaugebiet in der Wieshangmulde «Chlus», welches über zwei, parallel zum Hand hindurchführende Erschliessungsachsen erreicht werden kann, ist aus raumplanerischen und landschaftlichen wie auch aus technischen Gründen ungeeignet. Eine solche Erweiterung würde die allgemeinen Interessen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, negativ beeinflussen. Zudem würden im Rahmen der Baulandausscheidung den betriebsfähigen Landwirtschaftsbetrieben der Umschwung reduziert.

Eine Ausdehnung in östlicher Richtung des Siedlungsgebietes (Gässli) ist aus technischen und finanziellen (Erschliessung) wie auch aus Gründen der Wohnqualität nicht zu forcieren (fehlende Kanalisation). Eine Erweiterung in diesem Gebiet wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Eine weitere Möglichkeit zur Erweiterung des Baugebietes besteht am südlichen Dorfrand (Richtung Hanfländer). Das Gebiet ist vom Gelände her relativ stark geneigt, bieten jedoch eine gewisse Wohnqualität. Die als Baugebiet möglichen Parzellen sind erschlossen. Mit der Erweiterung der Dorfzone in diesem Gebiet soll einem in die Gemeinde zurückkehrenden Lüener die Erstellung einer Wohnbaute ermöglicht werden.

Das im alten Zonenplan vorgesehene nicht überbaute Gebiet «Talig» eignet sich aus erschliessungstechnischen Gründen nicht. In diesem Gebiet, wie auch in den auf gleicher Höhe liegenden Baugebieten, kann der Löschwasserdruck nicht garantiert werden (max. 25 m Höhenunterschied zum Reservoir).

Das ganze Gebiet «Talig» in der zweiten Bautiefe ist strassenmässig nicht erschlossen. Anlagen der Ver- und Entsorgung bestehen ebenfalls nicht, wären aber mit wenig Aufwand realisierbar. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde das bestehende Reservoir «Gärbi» ersetzen muss. Die Verlegung des neuen Reservoirs in das Gebiet «Nos», würde gleichzeitig die Druckverhältnisse im Siedlungsgebiet verbessern.

Für eine massvolle Entwicklung würde sich unter anderem das Gelände nördlich der Wieshangmulde «Chlus» eignen. Dieses Gebiet liegt in der südlichen Fortsetzung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes auf der ansteigenden Geländeflanke zur Kantonsstrasse. Das Territorium wird durch eine Starkstromleitung tangiert. Es kann ab der kantonalen Verbindungsstrasse von Castiel direkt erschlossen werden und bildet eine natürliche Fortsetzung der gewachsenen Ortsbildstruktur. Gemäss «Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung» (NISV), dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 eingehalten werden können. Da mit dieser Verordnung noch keine Erfahrungen gesammelt werden konnten, verzichtet die Gemeinde auf eine punktuelle Einzonung.

Die Gemeinde wird zur Zeit zwei bis drei erschlossene überbaubare Parzellen der Bauzone zuweisen. Sollte die Gemeinde weiteren Bedarf an Bauland haben, wird sie sich durch eine Teilrevision das verfügbare Bauland einzonen.

Zonenarten

Die Zonengrenzen wurden, wo sinnvoll, auf die Parzellengrenzen gelegt, um ein möglichst klare, rechtsverbindlich nachvollziehbare Bauzone zu erhalten. Bei sehr grossen Parzellen (nur wo notwendig), wurde eine Parzellenteilung durch eine Verlängerung einer Parzellengrenze oder durch die Verbindung von Grenzpunkten als Hilfsmittel beigezogen. Im weiteren sind zudem neue Zonen geschaffen worden.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan 1:2'000 von 1976 sind :

- Die eng überbauten Gebiete mit älteren Gebäudestrukturen und kleinen Grundstückflächen sind neu der Dorfzone zugewiesen worden.
- Im Gebiet «Hanfländer» wurden erschlossene Parzellen der Dorfzone zugewiesen. Die Einzonungsfläche zieht sich seitlich eines bestehenden Fussweges um den Hügel «Büel», entlang einer Hangkante zurück zur bestehenden Bauzone.
- In der Dorfzone sind zusätzliche Vorschriften bezüglich der Regelbauweise, als ergänzende Bestimmungen im Generellen Gestaltungsplan und dem Baugesetz, festgelegt worden.
- Die Kirche sowie die Friedhofanlage wurden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
- In der Ebene «Chlus» am Rande der Siedlung ist die einzige kleine ebene Fläche, für eine minimale Sportanlage und als Kinderspielplatz, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen worden (vgl. Leitbild der Gemeinde).
- Die bestehenden kleinen Parzellen entlang der Strasse welche als Vorgärten und Gartenanlagen benutzt werden, sind der Freihaltezone zugewiesen worden. Sie sollen erhalten bleiben.
- Die Landwirtschaftszone grenzt, bis an die Gebiete «Gässli», «Clus» und «Hanfländer», an das Baugebiet. Das restliche Randgebiet wird durch Wald und Buschwerk sowie ungeeignetes Landwirtschaftsland tangiert.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan 1:5'000 von 1976 sind :

- Sämtliche Weiden und Allmeinen wurden in die Landwirtschaftszone eingezont.
- neu wurden im ganzen Gemeindegebiet die Erfassungsbereiche für die Gefahrenzonen 1 und 2 aufgenommen;

- innerhalb der Erfassungsbereiche wurden durch die Gefahrenkommission die aktuellen Gefahrenzonen ausgeschieden und übernommen;

Schutzzonen

Bei den Schutzzonen fallen gegenüber dem Zonenplan von 1976 zum Zonenplan 2001 ebenfalls einige Änderungen auf. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen sich auf das Hydrologische Gutachten (Grundwasser- und Quellschutzzonen) oder an die bestehenden Schutzzonen (Landschaftsschutzzonen) sowie auf das Natur- und Landschaftsinventar des Kantons Graubünden stützen. Es liegt in jedem Fall an der Behörde, hier ihren Einfluss für den notwendigen Schutz geltend zu machen.

Entgegen verschiedener Amtsstellen vertreten die Gemeinde die Ansicht, dass die ausgeschiedene Natur- und Landschaftsschutzzonen einen genügenden Schutz darstellen. Die Gemeinde möchte einen gewissen Bewirtschaftungsspielraum beibehalten können. Es geht nicht an, dass unberührte Gebiete nur deshalb zusätzlich geschützt werden sollen, damit sie den Buchstaben des Gesetzes erfüllen. Hinzu kommt, dass sich grössere Flächen entweder im Wald oder entlang der Plessur in der Talsole befinden, die entweder nicht zugänglich oder mittels anderen Gesetzen gesichert sind (z.B. Waldgesetz).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen unter anderem auch Grundwasser- und Quellschutzzonen ausgeschieden werden. Die Überarbeitung der Schutzzonenausscheidung im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist durch den dipl. Geologe / Hydrologe, [REDACTED] vorgenommen worden. Die Schutzzonen sind im Sinne einer summarische bzw. generelle Schutzzonenausscheidung ausgeschieden worden. Es wird vorläufig keine Abgrenzung der Schutzzonen (S I, S II und S III) vorgenommen und kein Schutzzonenreglement ausgearbeitet. Die Schutzzonen welche auf das Territorium der Nachbargemeinde Castiel übergreift (Chatzenwald), wurden aus Gründen der Übersicht in die Plangrundlage einbezogen. Das Gebiet Chatzenwald kann nicht bestandteil einer späteren Genehmigung sein.

Die im Zonenplan eingezeichneten Grundwasser- und Quellschutzzonen basieren auf den überarbeiteten Grundlagen der summarischen Ausscheidung durch den Hydrologen. Die Aussagen des Berichtes «Summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen für die Gemeinde Lüren» vom 27. November 2000 sind im Rahmen der Revision in den Zonenplan eingeflossen.

Die wesentlichsten Ergänzungen der überlagerten Zonen gegenüber dem Zonenplan 1:2'000 von 1976 sind:

- Die Grundwasser- und Quellschutzzone ist aus dem hydrologischen Gutachten übernommen worden.
- Die Ausarbeitung der Landschaftsschutzzone wurden, gestützt auf die Vorgaben aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Graubünden, vorgenommen.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan 1:5'000 von 1976 sind :

- Die Ausarbeitung und Festlegung der Natur- und Landschaftsschutzzonen, stützen sich auf Angaben des [REDACTED] Flachmoore, Auen und Magerwiesen sowie Trockenstandorte wurden zusammengefasst.

Waldausscheidung

Für die Forstwirtschaftszone wurde die Abgrenzungen der aktuellsten Waldschadenkarte (1985) des Meliorations- und Vermessungsamtes übernommen. Die Angaben wurden durch das [REDACTED] Rheintal / Schanfigg (Region 2) überprüft und korrigiert.

5.6 Genereller Gestaltungsplan

Dem Schutz und der Erhaltung des inneren und äusseren Ortsbildes von Lüren wurde grosse Bedeutung zugemessen. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird das Ortsbild der Gemeinde in seiner Gesamtheit von regionaler Bedeutung eingestuft.

Bezüglich der Gestaltungselemente sind die wesentlichsten Bestandteile im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt. Dies vor allem aus Gründen der Umsetzung und der besseren Übersicht und Verständlichkeit auf kommunaler Ebene.

Für das zumindest in der äusseren Erscheinung weitgehend intakte Siedlungsgebiet wurden innerhalb des Ortsbildschutzbereiches weitergehende Gestaltungselemente eingeführt. Hiefür ist zur Erhaltung des Strassen- und Platzraumes das Mittel des erhaltenswerten Aussenraumes eingeführt worden.

Es wird ein Kulturobjekte (Kirche) innerhalb des Baugebietes aufgenommen. Erbaut wurde die Kirche 1084 «zu Ehren des heiligen Zeno». 1929 und 2000 Gesamtenovation mit Abdeckung der Wandmalereien (1926) und einer Restauration der ältesten Glocke (2000).

Mit diesen Elementen beschränkt sich die Gemeinde nicht nur auf die Bezeichnung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten. Damit hat die Gemeinde einen wesentlichen Schritt zur Strukturierung der Aussen- und Freiräume, Lage und Dimensionierung der Baugruppen im Ortsbildschutzbereich, getan. Die Baugesetzbestimmungen, welche ergänzende Massnahmen zum Zonenplan und zum Generellen Gestaltungsplan enthalten, sollen zur Wahrung und Präzisierung des Ortsbildschutzes beitragen.

Es steht dem Gemeindevorstand offen, weitergehende Gestaltungsrichtlinien als Hinweis zur Beurteilung von Umbauten, Renovationen und Neubauten festzulegen. Im Generellen Gestaltungsplan sind keine speziellen Gebiete bezeichnet worden, für die die Bauberatung als obligatorisch beizuziehen ist. Der Bauberatung unterliegen auch Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie Quartierplanungen. (vgl. BauG. Artikel Bauberatung).

Gemäss ISOS (Siedlungsentwicklung) sind die folgenden speziellen Erhaltungshinweise zu beachten:

- dass schon wenige Neubauten das kleine, heute aber noch weitgehend intakte Ortsbild beeinträchtigen würden;
- Erhalten des charakteristischen Wasserschlösses in der Chlus;
- Absolutes Freihalten der Nahumgebung (Chlus);
- Durchsetzen von strengeren Gestaltungsvorschriften zur besseren Integration von Um- und Neubauten ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

Im Bereich des besagten Gebietes «Chlus» ist vor einigen Jahren ein grösser Stallneubau erstellt worden, der aus betrieblichen Gründen auf den Umschwung angewiesen ist.

Das ■■■ selbst bezeichnet die Ebene «Chlus»(U-Zo I) unterhalb des Hanges als besonders bedeutend. Auf störende Veränderungen in diesem Gebiet ist zu verzichten. Das Gebiet (U-Ri I) wird in der Aufnahmekategorie als unerlässlicher Teil des Ortsbildes bezeichnet. Es soll unverbaut bleiben oder die Bauten sollen der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.

Die Gemeinde kann diesen Gedanken folgen und will ihr künftiges Baugebiet entlang bestehender Strassen festlegen (in der U-Zo II und IV).

5.7 Genereller Erschliessungsplan

Strassen und Wege sind Anlagen, die, einmal erstellt, von langer Lebensdauer sind und nicht beliebig verlegt werden können. Künftige Strassen, Wege und Anlagen müssen somit sorgfältig geplant werden.

Der Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Lüren (1:2'000 und 5'000) konzentriert sich inhaltlich auf die Festsetzung von bereits bestehenden Verhältnissen (Grössen- und Rangordnung der Strassen und Wege sowie deren Linienführung). Da das ausgeschiedene Baugebiet auch Versorgungsmässig weitgehend erschlossen ist, sind lediglich Ausbauarbeiten innerhalb des Baugebietes erforderlich.

Die Gemeinde will den Bau und Ausbau von Verkehrsanlagen zurückhaltend angehen. Durch die Beschränkung der Verkehrsanlagen auf das absolute notwendige Mass, können Ortsbild und Landschaft am Wirkungsvollsten geschützt werden.

Aus Gründen der Übersicht wurde der Generelle Erschliessungsplan in zwei Pläne unterteilt (Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung). Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet neben dem Baugebiet den Wald. Die Angaben werden lediglich zur besseren Übersicht und als Information aufgeführt.

Die in den Plänen aufgeführten Infrastrukturen (Wasser und Abwasser) basieren auf den Plangrundlagen der Gemeinde, welche sie auch überprüft hat. Die Standorte der Transformatoren sind durch die Gemeinde im GEP eingetragen worden.

Die Planungskommission hat das Wegnetz durch die speziellen Kenntnisse einzelner Mitglieder geprüft.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Die verkehrstechnische Erschliessung in der Gemeinde ist weitgehend eine Bestandesaufnahme. Es werden die folgenden Strassentypen ausgeschieden:

- kantonale Verbindungsstrasse (anliegerfreie Strasse von Castiel bis Lüren), als Ortsverbindungsstrasse; dient dem Lokalverkehr und leitet diesen wieder auf das regionale Verkehrsnetz;
- Die Gemeinde Lüren kennt keine Sammelstrasse;
- Erschliessungsstrassen; dienen der Erschliessung der diversen Baugebiete. Sie erfüllen weitgehend die Funktion von Stichstrassen; Die ausgeschiedenen Bauzonen sind erschlossen.

Von Bedeutung ist der Entscheid für die Erschliessung von künftigen Bauzonen in der Umgebungszone II. Hier gilt es, eine möglichst gesonderte Lösung für die Erschliessung des künftigen Baulandes zu finden. Zu diesem Zwecke soll das Gebiet direkt ab der kantonalen Verbindungsstrasse am Dorfeingang erschlossen werden;

- Wirtschaftsweg (Land- und Forstwirtschaftswege); dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des anschliessenden Gebietes. Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren oder betonieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
Die Wirtschaftswege sind weitgehend Bestandesaufnahmen. Die Erschliessung der Gebiete «Parvig» und «Bargun» sind ausschliesslich über das Territorium der Gemeinde Castiel zu erreichen;
- Fuss- und Wanderwegnetz; Fusswege sind Verbindungen für Fussgänger innerhalb des Siedlungsgebietes, Wanderwege liegen in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes. Teilstücke von Wirtschaftswegen können in das Wanderwegnetz einbezogen werden.
Die Fuss- und Wanderwege der Arbeitsgruppe für Wanderwege wurden durch die Mitglieder der Planungskommission überprüft und im Erschliessungsplan aufgenommen.

GEP Ver- und Entsorgung

Die heute überbauten Gebiete sind durch die Hauptstränge der Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen. Die Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan sind aus den Grundlagen der Gemeinde entnommen. Die im GEP aufgeführten Ver- / Entsorgungsanlagen sind durch die zuständigen Organe der Gemeinde geprüft worden.

Als Information enthält der Plan weitere untergeordnetere Bestandteile der Ver- und Entsorgung. So unter anderem den Kehrriechplatz und die Sammelstelle (Glas, Oel), Transformatorenstation und Quellen sowie Reservoir.

6 BAUGESETZ

6.1 Allgemeines

Die bisherige Bautätigkeit sowie die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Lünen haben gezeigt, dass das rechtsgültige Baugesetz und die Nutzungspläne aus dem Jahre 1976 ihre Aufgabe erfüllt haben. Das Baugesetz ist im Gegensatz zum Zonenplan, seit 1976 unverändert geblieben.

Die Planungskommission hat sich zu Beginn der Arbeiten für eine Anpassung des neuen Baugesetzes an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden ausgesprochen. Als Wegbegleiter diente das in der Zwischenzeit neu überarbeitete Musterbaugesetz. Eigenständige Lösungen blieben aber immer vorbehalten. Es ergab sich auch, dass verschiedene neue übergeordnete Gesetzesgrundlagen einbezogen werden mussten.

6.2 Baugesetzrevision

Gemäss Problemerkatalog des [REDACTED] stimmen verschiedene Bestimmungen des Baugesetzes nicht mehr mit dem übergeordneten Recht überein. Aus Sicht des Kantons ist deshalb eine Gesamtanpassung (Totalrevision) des Baugesetzes im Sinne des Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG, Ausgabe 1999) ins Auge zu fassen.

Die Planungskommission hat sich bereits vor Beginn der Phase 3 (Baugesetz) mit dem Musterbaugesetz auseinander gesetzt. Der Gemeindevorstand (zugleich Planungskommission) hat zu Beginn der Revision Ortsplanung (Leitbild) entschieden, dass das Gemeinde-Baugesetz sich an das Musterbaugesetz (MBauG 99) zu halten respektive anzupassen hat.

In der Fassung des überarbeiteten Baugesetzes sind neu die notwendigen Skizzen direkt beim zuständigen Artikeln eingeführt worden. Die Fristen für die einzelnen Verfahren wurden vereinheitlicht. Dem Baugesetz wurde am Schluss ein Stichwortverzeichnis angefügt.

7 UMWELT

7.1 Allgemeines

In der laufenden Ortsplanungsrevision sind die wichtigsten Fragen des Umweltschutzes einbezogen worden. Im Umweltschutz geht es um einen umfassenden Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen. In den anschließenden Absätzen werden die möglichen Problemfälle in der Gemeinde als «Schwachstellenanalyse», nach den folgenden Themen aufgeführt:

- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Bodenschutz
- Gewässerschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Störfallvorsorge
- Abfallentsorgung
- Energie

Lärmschutz

Der auf der sehr schwach befahrenen kantonalen Verbindungsstrasse von Castiel nach Lünen auftretende Verkehrslärm verursacht, selbst bei einer Verdoppelung, im Siedlungsgebiet keine Lärmprobleme.

Luftreinhaltung

Der Zusammenhang zwischen Raumnutzung und Schadstoffemissionen besteht in der Gemeinde Lünen lediglich bei der Hausfeuerung. Die Ausbreitung von Schadstoffen durch den Strassenverkehr (auch landwirtschaftlicher Natur) kann vernachlässigt werden.

Die Form der Rauchfahnen von Hausfeuerungen bestätigt, dass durch den relativ starken Wind aus Richtungen Osten und Westen eine gute Durchmischung und Verdünnung der Schadstoffe vorherrscht.

Bodenschutz

Die landwirtschaftlich gut geeigneten und fruchtbaren Böden sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Mit einer Beeinträchtigung der fruchtbaren Böden durch Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Die nordöstlich von Lünen gelegenen Quellen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kaum mit Nitraten belastet. Die gültigen Richtwerte werden nicht überschritten.

Neue Standorte von Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nicht vorgesehen (landwirtschaftliche Hochbauten), so, dass das Landschaftsbild und die Naturschutzgebiete von Bauten und Anlagen verschont bleiben.

Gewässerschutz

Aufgrund der ausgeschiedenen Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzonen für die öffentlichen Quellen der Gemeinde ist lediglich mit einer nennenswerten Schwachstelle oder Störfaktor zu rechnen. Im Quellschutzgebiet «Ob Nos» stellt die nahe vorbeiführende Kantonsstrasse das grösste Risiko dar. Bei einem Unfall auf der Strasse, im Bereich der Quellschutzgebietes mit wassergefährdenden Flüssigkeiten, ist mit einer Belastung des Quellwassers zu rechnen. Es sind Gegenmassnahmen vorzusehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie die Anliegen des Landschaftsschutzes finden im neuen Baugesetz sowie im Zonenplan genügend Sicherheit.

Störfallvorsorge

Im Gebiet der Gemeinde Lüren sind keine Betriebe mit hohem Gefahrenpotenzial, welche eine Störfallvorsorge rechtfertigen. Mögliche Betriebsunterbrüche des EW Lüren (Blitzschlag, Leitungsbruch) werden direkt durch den Betrieb behoben. Die notwendigen Massnahmen sind Bestandteile der Konzession (z. Bsp. Wasserschloss im Gebiet «Chlus»).

Abfallentsorgung

Eine Deponiezone im Sinne der technischen Verordnung über Abfälle besitzt die Gemeinde Lüren nicht. Sammelstellen für verwertbare Stoffe (Glas) sowie Siedlungsabfälle (Kehricht) sind im Generellen Erschliessungsplan enthalten.

Die Gemeinde will die Materialablagerung im Gebiet «Mülfs» weiterbetreiben. Sie beabsichtigt gleichzeitig den Nachweis zu erbringen, dass als Folge des Weiterbetriebes der Materialablagerung keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Sperrgut und Schrott sind in der Zwischenzeit umweltgerecht entsorgt worden.

Beim Standort «Mülfs» wird eine örtliche Ablagerung von sauberem Aushubmaterial betrieben. Die Gemeinde wird den Standort schliessen und das Gelände dem ursprünglichen Zustand zuführen, sobald die Restkubatur (ca. 1'400 m³) zur Sanierung der Anlage erreicht ist.

Gestützt auf den Augenschein (im Herbst – nach der Vorprüfung) zwischen der Gemeinde und dem [REDACTED] sowie dem [REDACTED], wird der Standort «Mülfs», im Gegensatz zur Vorprüfung, nicht im Zonenplan aufgenommen. «Mülfs» wird in Zusammenarbeit mit den Forstorganen im Rahmen eines BAB erledigt.

Energie

Im Baugesetz sind die Erfordernisse zum Energiehaushalt verankert.

8 PLANUNGSPROTOKOLL

An der Gemeindeversammlung vom 21. Januar 2000 haben die Stimmberechtigten die Gemeinde Lüren den Grundsatzentscheid gefasst, die Ortsplanung zu revidieren (vgl. Beilage). Die Ortsplanungsrevision wie auch die entsprechenden Kredite wurden an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2000 beschlossen (vgl. Beilage). Die Auftragserteilung an den Planer erfolgte mit Schreiben vom 29. Mai 2000.

Die Beitragsgesuche für Raumplanungsarbeiten (Totalrevision und raumplanerische Untersuchungen) reichte die Gemeinde am 30. Juni 2000 dem [REDACTED] ein. Die Subventionszusicherung erfolgte am 29. August 2000. Die erste Planungskommissions-sitzung fand am 21. September 2000 statt.

Auf die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung wurde grossen Wert gelegt. Bereits vor Beginn der eigentlichen Revisionsarbeiten wurden im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde («Schanfigger Zeitung» vom 14. Juli 2000) alle Grundeigentümer und andere Interessierte in der Gemeinde Lüren aufgefordert, allfällige Anträge zum Baugesetz sowie Begehren betreffend Änderungen des Zonenplanes der Kanzlei zu Händen der Planungskommission einzureichen (vgl. Beilage). Eine Planungszone für das ganze Gemeindegebiet wurde nicht erlassen.

Im Herbst 2000 wurde mit dem Nachführungsgeometer (Ing. Büro Beck, Herrn [REDACTED]) über die Darstellung der Pläne in Plotform (Datentransfer auf Apple Macintosh/Windows NT) diskutiert.

Im Rahmen der raumplanerischen Leitbilderarbeitung hat sich die Planungskommission (Gemeindevorstand) stark engagiert. Bereits im 23. November 2000 konnte das Leitbild durch den Gemeindevorstand verabschiedet werden.

Um der Bevölkerung den Planungsprozess und die raumplanerischen Zielvorstellungen bekannt machen zu können, ist das Leitbild an der Gemeindeversammlung vorgestellt worden. Interessierten wurde das Leitbild ausgehändigt.

Die Bevölkerung wurde an den Gemeindeversammlungen laufend über den Stand der Revisionsarbeiten informiert. Nach Vorliegen der Entwurfsvorlagen zum Baugesetz, Generellen Gestaltungsplan und zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden diese durch den Gemeindevorstand verabschiedet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde, gestützt auf Artikel 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes eine rechtsunverbindliche Informationsaufgabe durchgeführt. Sämtliche Plangrundlagen und Berichte wurden vom 15. Juni 2001 bis zum 15. Juli 2001 in der Gemeinde aufgelegt. Die Auflage war begleitet von Sprechstunden, an denen Mitglieder der Planungskommission und der Planer Auskunft erteilten. Vor dieser Auflage fand für alle Interessierten am 7. Juni 2001, eine Informationsveranstaltung zur laufenden Ortsplanung statt.

Von der Mitwirkungsaufgabe wurde angeregt Gebrauch gemacht. Es sind mehrere Eingaben (Wünsche und Anträge) gemacht worden, welche es zu sichten und teilweise auch zu berücksichtigen galt.

Der Planer wurde über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens (Wünsche und Anträge) informiert. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die Unterlagen der Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung verabschiedet. Die Unterlagen zur Vorprüfung konnten am 22. August 2001 bereinigt dem [REDACTED] übergeben werden.

Der Vorprüfungsbericht des [REDACTED] vom 31. Juli 2002 (erhalten am 14. August 2002) wurde von der Planungskommission und dem Planer behandelt. Der Gemeindevorstand wurde über das weitere Vorgehen informiert.

Die Besprechung mit der Amtsvertretung fand am 29. August 2002 in Lüren statt, an der die offenen Aspekte der Vorprüfung aus Sicht der Gemeinde und des [REDACTED] behandelt wurden.

Im Vordergrund der Diskussion stand der Zonenplan (Gefahren-, Forst-, Natur-, Landschaftsschutz-, Archäologie- und Materialablagerungszone sowie das übrige Gemeindegebiet), der Generelle Gestaltungsplan sowie Fragen im Zusammenhang mit dem Baugesetz (Bauberatung, Wald- und Gewässerabstände, Natur- und Kulturobjekte). Die anlässlich dieser Besprechung aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit den in den Plänen aufzunehmenden Zonen sowie deren Standorte respektive Abgrenzungen, wurden anschliessend festgehalten.

In weiteren Sitzungen der Planungskommission mit dem Planer, wurde das Baugesetz dem Vorprüfungsbericht angepasst.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 20 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 1. November 2002 bis zum 2. Dezember 2002 öffentlich aufgelegt.

Die Auflage war wiederum begleitet von Sprechstunden, an denen Mitglieder der Planungskommission und der Planer Auskunft erteilten.

Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet ein Wunsch und Antrag eingegangen. Der eingegangene Wunsch und Antrag wurden mit dem Planer vorbesprochen. Der Gemeindevorstand hat den Wunsch und Antrag zur öffentlichen Auflage mit einer Rechtsmittelbelehrung schriftlich beantwortet.

Die Gemeindeversammlungen zur Verabschiedung der Ortsplanungsrevision ist auf die erste Gemeindeversammlung im 2003 angesetzt worden.

9 DIGITALISIERUNG

Das von der Regierung am 20. Januar 1997 genehmigte Vollzugskonzept Digitalisierung in der Raumplanung (Protokoll Nr. 91) sieht vor, unter der Leitung des [REDACTED], alle kommunalen Zonen- und Generellen Erschliessungspläne des Kantons zu digitalisieren. Die Gemeinde beabsichtigt diese erstmalige Digitalisierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchzuführen. Der Kanton übernimmt dabei die Kosten vollumfänglich, erwartet aber im Gegenzug, dass die Gemeinde zukünftige Ortsplanungsrevisionen dem Kanton auch digital, gemäss GIS-Datendokumentation Nutzungsplanung, zur Verfügung stellt.

Die Digitalisierung der Zonenpläne 1:2'000 und 5'000 wurde gemäss GIS-Datendokumentation «Nutzungsplanung Zonenplan Version 3.1 erstellt».

Die Digitalisierung der Planungsinstrumente des Generellen Erschliessungsplanes wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (nach der Vorprüfung) gemäss GIS-Datendokumentation «Genereller Erschliessungsplan Version 1.0 und Planungsinstrumente Version 1.0» erstellt. Die Teilbereiche zum Generellen Erschliessungsplan wurden wie folgt ausgeführt:

- Teil Verkehr Version V 0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1, Seite 2;
- Teil Versorgung (Wasser) Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite, 4;
- Teil Versorgung (Energie) Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite, 6;
- Teil Entsorgung Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite 5;

Die nach Abschluss der Arbeiten zur Verfügung gestellten digitalen Daten, inklusive einem einfachen Gratis-Programm zum betrachten derselben, wird durch die Gemeinde Lüren möglicherweise nicht genutzt.

10 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13.2.2003 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindevorstand und den Planer umfassend orientiert worden.

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum Revision Ortsplanung Lüren, wurden einstimmig gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Lüren die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 13.2.2003 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Schanfigger Zeitung» und im Amtsblatt des Kantons Graubünden publiziert.

11 SCHLUSSBEMERKUNG

Seit 2000 bearbeitet die Ortsplanungskommission (Gemeindevorstand) Lüren in engem Kontakt mit dem Planer die nun vorliegende Ortsplanung. Planung ist nichts statisches und muss sich dauernd der Entwicklung anpassen.

Der Planer möchte zum Schluss seinen Dank abstellen an alle, die seine Arbeit unterstützt, kritisiert und auch mitgestaltet haben. Der Aspekt der sogenannten rollenden Planung, das heisst, dass der jetzt erreichte Stand nicht das Ende, sondern der Anfang einer flexiblen Entwicklung in Lüren darstellt, muss von der Gemeinde getragen werden.

Dieser Bericht (Stand Auflage KRG Dezember 2002) wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.