

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



Teilrevision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 22. Dezember 2008
Objekt: 18013
Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Aktuelle Revisionsvorlage.....	3
1.2.1	Baugesetz	3
1.2.2	Hotelzone, Pany	3
1.2.3	Parkplatz im Gebiet Börtji /Riedwies, Pany West.....	4
1.2.4	Erschliessung Quartierplangebiet Sandegga, Pany	4
1.2.5	Zonenanpassungen Kehrichthaus, Luzein.....	4
2.	Allgemeines.....	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf der Planung	5
3.	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung.....	6
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.3	Weitere Grundlagen	6
4.	Planungsmittel.....	7
4.1	Zonenplan/ Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany.....	7
4.2	Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone.....	7
4.2.1	Baubereich Hochbauten	8
4.2.2	Baubereich eingeschossige Bauten und Mauer.....	8
4.2.3	Bereich Parkierung und Hotelzufahrt und Baubereich Parkdeck.....	9
4.2.4	Weitere Planung.....	9
4.3	Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung).....	9
4.4	Änderung Genereller Erschliessungsplan Verkehr Pany West 1:2'000.....	10
4.5	Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 Sandegga • Vals	10
4.6	Zonenplan 1:250 Raschaus, Fraktion Luzein	12
4.7	Anpassungen Baugesetz	12
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
6.	Verfahren.....	17
6.1	Vorprüfung	17
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	18
6.3	Gemeindeversammlung	21

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 16. Juni 2006 hat die Gemeindeversammlung Luzein die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen. Die revidierte Ortsplanung wurde am 16. April 2007 (RB Nr. 447) mit Vorbehalten und Hinweisen von der Regierung genehmigt. Ein Vorbehalt betrifft die Parzelle Nr. 1852 in der Fraktion Pany. Dieses der Hotelzone und der Wohnzone 3 zugewiesene Grundstück wurde im Genehmigungsverfahren sistiert. Die Sistierung erfolgte aufgrund fehlendem Bedarfsnachweis sowie dem vom kantonalen Richtplan (RIP 2000) geforderten Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

1.2.1 Baugesetz

Aktuelle Bauvorhaben und weitere Erfahrungen, welche die Baubehörde Luzein in der Anwendung des neuen Baugesetzes vom 16. Juni 2006 gemacht hat, veranlassen die Gemeinde, einzelne Bestimmungen zu präzisieren oder neu festzulegen. Betroffen sind Bestimmungen aus den Bereichen ‚Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen‘ und ‚Zonenordnung‘.

1.2.2 Hotelzone, Pany

Nach ersten Gesprächen mit einer Interessenz haben sich die Absichten für die Realisierung eines Hotelneubaus in der sistierten Hotelzone in der Fraktion Pany konkretisiert. Abklärungen bezüglich Konzept und Wirtschaftlichkeit zeigen, dass ein Hotel in Pany nur betrieben werden kann, wenn

- der Hotelbetrieb ca. 120 Betten aufweist;
- verschiedene Zimmerstandards realisiert werden können;
- das Hotel/ Restaurant insbesondere in der Zwischensaison mit möglichst wenigen Arbeitskräften betrieben werden kann;
- das Restaurant auch Tagesgästen offen steht;
- eine für Betrieb und Unterhalt kompakte Bauform gewählt wird.

Gestützt auf erste Projektideen wurde bald ersichtlich, dass die Grundordnung für den geplanten Hotelneubau überarbeitet werden muss. Insbesondere sind die Bestimmungen im Baugesetz zu überarbeiten und als zusätzliches Planungsmittel ein Genereller Gestaltungsplan über das Projektgebiet zu erarbeiten. Ergänzungen sind zudem in

den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 Verkehr und Ver- und Entsorgung der Fraktion Pany anzubringen.

Ein Baubewilligungsfähiges Projekt liegt noch nicht vor. Die Anpassungen der Nutzungsplanung werden einzig gestützt auf eine konkretisierte Projektidee ausgearbeitet. Der Gemeinde ist wichtig, einem möglichen Investor durch eine genehmigte Nutzungsplanung eine hohe Planungssicherheit geben zu können und die Randbedingungen festgelegt zu haben. Daher sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen vor der konkreten Investorensuche abgeschlossen werden.

1.2.3 Parkplatz im Gebiet Börtji /Riedwies, Pany West

Das Gebiet Tratza-Gaschneida ist ein beliebtes ganzjähriges Ausflugs- und Erholungsgebiet. Im Winter werden von der Gemeinde Winterwanderwege offen gehalten. Ungelöst ist die Parkierung der abgestellten Fahrzeuge. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Missstand mit der Erstellung eines Parkplatzes im Gebiet Börtji oder Riedwies zu lösen.

1.2.4 Erschliessung Quartierplangebiet Sandegga, Pany

Die Erschliessung des Quartierplangebietes Sandegga wurde gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ab der kantonalen Verbindungsstrasse aus dem Gebiet Sandegga vorgesehen. Dagegen wurde während des Genehmigungsverfahrens Planungsbeschwerde bei der Regierung erhoben und weitere Erschliessungsvarianten zur Prüfung eingebracht. Im Rahmen der Beschwerdebehandlung kam die Regierung zum Schluss, dass die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Erschliessung ab der Rongelliastrasse als vorteilhaft zu beurteilen sei und hat die Beschwerde dagegen abgewiesen. Während der Ausarbeitung des Quartierplanes hat sich nun gezeigt, dass dies verkehrstechnisch zu einer unbefriedigenden Lösung führt. Gleichzeitig kann auch die ausserhalb des Quartierplangebietes liegende Parzelle Nr. 1611 aufgrund ihrer Lage nicht optimal erschlossen werden. Die Gemeinde sucht daher nach einer neuen Lösung mit einer Erschliessung ab der kantonalen Verbindungsstrasse nach St. Antönien.

1.2.5 Zonenanpassungen Kehrichthaus, Luzein

Zwischen den Parzellen Nr. 767 und 1220 wurde eine Grenzkorrektur vorgenommen, welche auch die Abgrenzung verschiedener Nutzungszonen tangiert. Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die Abgrenzungen wieder auf die Parzellengrenzen gelegt werden.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Baubehörde in der Gemeinde Luzein ist der Gemeindevorstand unter Vorsitz des Gemeindepräsidenten. Die raumplanerische Bearbeitung wird von der STW AG für Raumplanung wahrgenommen.

2.2 Ablauf der Planung

- | | |
|-------------|--|
| 05.02.2008 | Besprechung zwischen der Baukommission Luzein und dem Ortsplaner betreffend Erfahrungen und Anpassungsbedarf des Baugesetzes. |
| 12.02.2008 | Vorstellung der Projektidee für die Realisierung eines Hotels in der Hotelzone der Fraktion Pany. Die Interessenz ist vorhanden und auf Investorensuche. Der Ortsplaner wird beauftragt, Vorschläge zu entwickeln, wie die Projektidee ortsplanerisch umgesetzt werden kann. |
| 18.03.2008 | Der Ortsplaner erläutert seine Vorschläge und seine Stellungnahmen zu den Anpassungen des Baugesetzes und zur Umsetzung der Hotel-Projektidee gegenüber dem Gemeindevorstand. Es erfolgt zugleich die Auftragserteilung an die STW AG für Raumplanung zur Ausarbeitung der notwendigen Ortsplanungs-Teilrevisionsunterlagen. |
| 04./05.2008 | Bearbeitung der Vorlage, verschiedene Besprechungen bezüglich Gestaltungsplanung in der Hotelzone, Geländeaufnahmen und Erstellung von Geländeschnitten am Standort. |
| 15.05.2008 | Besprechung des Entwurfes mit der Gemeinde. Zwei zusätzliche Punkte werden in die laufende Revision eingebracht (Art. 21 BauG, Parkplatz im Gebiet Börtji). |
| 06.2008 | Bearbeitung der zusätzlichen Revisionspunkte und Überarbeitung der Hotelzone.

Besprechung mit Gemeindepräsident J. Berry und telefonischer Kontakt mit A. Rizzi betreffend Anpassungen im Gebiet Sandegga, Pany. |
| 27.06.2008 | Orientierung der Anstösser über die vorgesehenen ortsplanerischen Anpassungen bei der Hotelzone durch die Gemeinde und den Ortsplaner. Kleine Beteiligung.

Einbezug kleiner Anpassungen an den Nutzungszonen aufgrund einer Grenzkorrektur in der Fraktion Luzein (Kehrichthaus). |
| 08.07.2008 | Besprechung zwischen Gemeinde, Verfasser Projektidee und Ortsplaner betreffend gestalterischen Optimierungen bei der Hotelzone und Überarbeitung der Entwürfe der Planungsmittel. |

15.07.2008	Verabschiedung der Ortsplanungs-Teilrevision durch den Gemeindevorstand Luzern für die kantonale Vorprüfung.
21.07.2008 - 22.10.2008	Kantonale Vorprüfung
28.10.2008	Besprechung des Vorprüfungsberichtes mit dem Gemeindevorstand und Festlegung des weiteren Vorgehens.
30.10.2008	Besprechung des Vorprüfungsberichtes mit zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung.
07.11.2008 - 07.12.2008	Öffentliche Auflage der Ortsplanungs-Teilrevision. Eingang einer Mitwirkungseingabe.
15.12.2008	Stellungnahme des Gemeindevorstandes zur Mitwirkungseingabe.
18.12.2008	Beschlussfassende Gemeindeversammlung. Anschliessend Beschwerdeauflage und Eingabe der Unterlagen zur Genehmigung durch die Regierung.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

Wie im Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 ausgeführt wird, ist die Zuweisung der Parzelle Nr. 1852 zu einer Hotelzone und zur Wohnzone 3 mit den Leitüberlegungen zum Siedlungsgebiet und Ausstattung im kantonalen Richtplan in Abstimmung zu bringen.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

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

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft die Änderung resp. Ergänzung des Zonenplanes/ Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Pany, der Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung), des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Putz • Pany West (Teilbereich Verkehr), des Zonenplanes/ Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Luzern sowie Anpassungen des rechtskräftigen Baugesetzes und die Erstellung eines separaten Generellen Gestaltungsplanes 1:500 für die Hotelzone.

3.3 Weitere Grundlagen

- Digitale Daten: Amtliche Vermessung der Gemeinde Luzern
- Unterlagen zur Projektidee Hotelneubau Pany

- Geländeaufnahmen Donatsch vom April 2008 (digitale Daten) betreffend Hotelneubau Pany
- Mutationsplan der Grenzänderung zwischen den Parzellen Nr. 767 und 1220 in Luzern
- Situationsplan der Quartierplanung Sandegga vom 08.12.2007
- Besprechungsprotokolle mit den Quartierplanbeteiligten Sandegga

4. Planungsmittel

4.1 Zonenplan/ Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany

Die Einzonung der Parzelle Nr. 1852 in die Hotelzone hat die Gemeinde am 16. Juni 2006 beschlossen. Im Genehmigungsverfahren hat die Regierung die Genehmigung der Hotelzone und der auf dem gleichen Grundstück liegenden Wohnzone 3 aus den in Ziffer 1.1 erwähnten Gründen sistiert.

Die Gründe, welche zur Sistierung der Nutzungszone geführt haben, werden mit der vorliegenden Ergänzung erfüllt:

- Bedarfsnachweis: Der Bedarf an der Hotelzone wird durch die vorhandene Interessenz sowie durch das Vorliegen von Vorkaufsverträgen mit der Eigentümerschaft dokumentiert. Für den in der Wohnzone 3 liegenden Parzellenteil liegt ein baubewilligungsreifes Bauprojekt vor. Sollte dieser Nachweis nicht genügen, kann er zu gegebener Zeit mit einem ausführungsfähigen Bauprojekt belegt werden.
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Diese beiden Konzepte werden durch die vorliegende Planung aufgezeigt.

Am Zonenplan/ Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Pany werden keine Änderungen vorgenommen, weshalb er nicht wieder der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden muss.

4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone

Die Festlegungen für die Situierung und die Gestaltung des Hotelprojektes erfolgen in einem separaten Generellen Gestaltungsplan Hotelzone. Mit einer Länge von ca. 43 m, einer Breite von ca. 16 m und einer maximalen Gebäudehöhe von etwas über 13 m talseits sowie einer vorgelagerten Stützmauer wird die Baute einen relativ markanten und auffälligen Eingriff in das Ortsbild Pany darstellen. Dies setzt eine architektonisch und gestalterisch gute Einfügung in das Ortsbild voraus.

Im Wesentlichen legt der Generelle Gestaltungsplan Hotelzone folgende Gestaltungselemente fest:

- Baubereiche für Hochbauten und eingeschossige Bauten, Parkdeck;
- Verlauf der notwendigen Stützmauern;
- Bereich für Parkierung und Hotelzufahrt;
- Max. absolute Höhenlagen der verschiedenen Baubereiche.

Die Gestaltungsplanung basiert auf einer ausgearbeiteten Projektidee, welche auch Grundlage für die Investorensuche bildet.

4.2.1 Baubereich Hochbauten

Der Baubereich Hochbauten gibt die Stellung und die maximale absolute Höhenlage der Hotelbaute an. Es ist geplant, das Hotel aus wirtschaftlichen Gründen in einem einzigen Kubus unterzubringen. Mit den im Generellen Gestaltungsplan fixierten Höhen ist ab gewachsenem Terrain talseits eine maximale Firsthöhe von 16.50 m möglich.

4.2.2 Baubereich eingeschossige Bauten und Mauer

Südlich dem Hotel vorgelagert, soll eine Terrasse erstellt werden, welche vom Restaurant aus direkt erreichbar ist. Die Realisierung einer Terrasse bedingt aufgrund des steilen Geländes den Bau einer Stützmauer:

- Die Mauer kann entlang der gesamten Grundstückslänge erstellt werden.
- Die Stützmauer wird mit zwei Stufen errichtet. Für die beiden Stufen werden eigene Baubereiche von je einem Meter Breite bezeichnet.
- Die erste Stufe darf mit dem Mauerfuss direkt auf die Grenze gebaut werden. Die Mauerkrone darf die Höhe von 1'254.50 m ü.M. nicht übersteigen.
- Auf der Höhe der Mauerkrone der ersten Stufe ist ein Band für die Bepflanzung einer Mauerbegrünung vorzusehen.
- Bei einem Meter Grenzabstand liegt der Baubereich der zweiten Mauerstufe bis zu einer Höhe von maximal 1'257.00 m ü.M.
- Eine allfällig verbleibende Resthöhe bis zum geplanten Erdgeschoss soll mit einer abgestuften Terrassengestaltung überwunden werden.
- Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Mauer zu schenken.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, den hinter der Mauer liegenden Hohlraum baulich für den Hotelbetrieb zu nutzen, weshalb die Fläche zwischen dem Bereich für Hochbauten resp. Bereich Parkierung und Hotelzufahrt sowie Parkdeck und dem Mauerbereich (inkl.) als Baubereich für eingeschossige Bauten bezeichnet wird.

In der Erscheinung gegen aussen werden im Vergleich zur Mauer zusätzlich Fensteröffnungen sichtbar werden.

Die max. Höhenlage für die Mauer oder für die eingeschossigen Bauten ist identisch. Mit den Baubereichen wird gleichzeitig der minimale Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken festgelegt.

4.2.3 Bereich Parkierung und Hotelzufahrt und Baubereich Parkdeck

Die Zufahrt zum Hotel ab der Sammelstrasse erfolgt vom tiefsten Punkt, d.h. ab der nordöstlichen Zonenecke. Von diesem Punkt steigt die Sammelstrasse noch ca. 7 m an.

Der Bereich Parkierung und Hotelzufahrt soll einerseits den Zugang zum Hotel und andererseits Parkraum für die Hotelgäste sicherstellen. Über die Fläche führen auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und die Anlieferung. Das maximal zulässige Gefälle für die Hotelzufahrt ergibt schlussendlich die Höhenlage des Erdgeschosses.

Die Topographie ermöglicht zudem die Erstellung eines abgestuften Parkdeckes, welches gleichzeitig die Hotelzufahrt überdeckt. Die Abstufung ist notwendig, um das vorhandene Gefälle auszugleichen und eine benutzerfreundliche Parkierung zu ermöglichen. Die beiden Parkierungsniveaus werden mit einer max. Höhenlage festgelegt.

4.2.4 Weitere Planung

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Hotelbaute an einem landschaftlich und ortsbildlich heiklen Ort realisiert werden soll. Das Gelände und die zur Verfügung stehende Fläche sind zudem schwierig zu bebauen, was eine entsprechend sorgfältige Planung in Bezug auf Gebäudelage und -volumen sowie die Gestaltung voraussetzt. Auf eine obligatorische Bauberatung soll trotzdem verzichtet werden. Ein Gestaltungsberater kann für die Weiterentwicklung beigezogen werden.

4.3 Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung)

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan vom 16. Juni 2006 wird in Bezug auf das Hotelprojekt und die Erschliessung der Wohnzone 3 ergänzt:

- im Teilbereich Verkehr mit den Anschlusspunkten der Zonen an das Strassennetz der Gemeinde (Anschluss Hotelzone und Anschluss Wohnzone 3).
- im Teilbereich Ver- und Entsorgung mit einer Hydrantenleitung und einem neuen Hydranten im Bereich der Parzellen Nr. 1881/1182.

Die übrige Erschliessungsinfrastruktur wird für die Sicherstellung der Grund- und Groberschliessung als genügend beurteilt.

4.4 Änderung Genereller Erschliessungsplan Verkehr Pany West 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Putz • Pany West wird im Bereich der Parzelle Nr. 504 im Gebiet Börtji und der Parzellen Nr. 884 und 911 im Gebiet Riedwies je mit dem Symbol für einen geplanten Parkplatz ergänzt.

Die Gemeinde beabsichtigt an einem der bezeichneten Standorte eine Parkierungsmöglichkeit für ca. 15 Fahrzeuge zu erstellen und damit die Parksituation im Gebiet für den Ausflugsverkehr in geordnete Bahnen zu lenken. Zurzeit ist die Standortfrage des Parkplatzes noch nicht vollständig geklärt. Dazu sind noch Kontakte mit den Grundeigentümern und der Meliorationskommission Luzern notwendig. Bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sollte der gewählte Standort bekannt sein.

Der Abschnitt der Rongelliastrasse von der Abzweigung Castanna bis ins Gebiet Börtji trat der Kanton im Jahr 2007 an die Gemeinde ab. Die Änderung der Strassenhoheit bedingt nun den im Generellen Erschliessungsstrasse noch als kantonale Verbindungsstrasse bezeichneten Abschnitt in eine kommunale Strassenkategorie umzuteilen. Von der Abzweigung Castanna bis auf die Höhe der letzten Bauparzellen wird die Strasse neu als Sammelstrasse und in der Fortsetzung als Land- und Forstwirtschaftsweg bezeichnet.

4.5 Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 Sandegga • Vals

Nach der Genehmigung der Ortsplanungs-Totalrevision vom 16. Juni 2006 und die Abweisung der Planungsbeschwerde gegen die geplante Erschliessung des Quartierplangebietes durch die Regierung im Jahr 2007 hat der Gemeindevorstand die Ausarbeitung des Quartierplanes Sandegga in Auftrag gegeben. Bezüglich Erschliessung wurden zwei Varianten aus dem Gebiet Sandegga (gemäss Generellem Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Pany) und eine Variante aus dem Gebiet Vals ausgearbeitet. Nach weiteren Überprüfungen und Abwägungen erweist sich aus Sicht der Gemeinde und auch einer Mehrheit der im Quartierplangebiet liegenden Eigentümer die Erschliessungsvariante aus dem Gebiet Vals mit Anschluss an die kantonale Verbindungsstrasse nach St. Antönien als die beste Variante zur Erschliessung der unerschlossenen sowie unüberbauten Liegenschaften. Dies aus folgenden Gründen:

- Die beiden Erschliessungsvarianten aus dem Gebiet Sandegga sind (besonders im Winter) unvorteilhaft, da zuerst die steile kan-

tonale Verbindungsstrasse hochgefahren werden muss, um dann wieder ins Quartierplangebiet herunterzufahren.

- Die oben liegenden überbauten Grundstücke sind heute bereits erschlossen, erfahren somit keine Verbesserung.
- Durch die Erschliessung aus dem Gebiet Sandegga ergeben sich keine optimalen Parzellierungsmöglichkeiten für die unüberbauten Flächen und damit keine haushälterische Bodennutzung.
- Die Parzelle Nr. 1611 ist gleich wie das Quartierplangebiet der Wohnzone 2 zugewiesen und unüberbaut. Das Grundstück liegt jedoch ausserhalb des Quartierplangebietes. Wie Abklärungen ergeben haben, ist eine direkte Zufahrt auf die kantonale Verbindungsstrasse schwierig und nur im Bereich des heutigen Parkplatzes realisierbar, da das Grundstück mehrheitlich in einem Kurveninnenradius liegt.
- Mit der Erschliessungsvariante Vals kann die Parzelle Nr. 1611 durch eine rückwärtige Erschliessungsführung erschlossen werden. Gleichzeitig ergeben sich bessere Parzellierungsmöglichkeiten für den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 1248 im Quartierplangebiet und die bisher ungenügend erschlossenen, überbauten Liegenschaften können angeschlossen werden.

Aus bautechnischen Gründen muss die Erschliessungsstrasse nördlich der Parzelle Nr. 1611 über rechtskräftig eingezontes Landwirtschaftsland an die kantonale Verbindungsstrasse angeschlossen werden. Dadurch wird neues Land erschlossen, welches zugleich in die Bauzone eingezont werden soll. Die Fläche umfasst ca. 1'786 m² und soll – wie die angrenzende Bauzone – der Wohnzone 2 (W2) zugewiesen werden. Zusammen mit der Erweiterung der Quartierplanpflicht des Gebietes Sandegga über die Parzelle Nr. 1611 und den neu eingezonten Teil der Parzelle Nr. 1248 soll eine optimale Überbauung und Erschliessung des Gebietes erreicht werden.

In Anbetracht, dass seit Erlass der neuen Ortsplanung bereits einige Flächen überbaut wurden, ist die vorliegende kleine Erweiterung der Bauzone gerechtfertigt. Insbesondere sie im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines Quartierplanes steht und dazu verhilft, eine optimale Lösung zu realisieren.

Die Gemeinde ist sich bewusst, im Rahmen des Beschwerdeverfahrens die Erschliessung des Quartierplangebietes von der Rongelliastrasse als naheliegende Lösung vertreten zu haben. Die Variantensuche im Quartierplanungsprozess hat jedoch gezeigt, dass eine Erschliessung aus dem Raum Vals ein besseres, in die Zukunft gerichtetes Ergebnis in Bezug auf die Überbauung, die haushälterische Bodennutzung und die Verkehrserschliessung ergibt.

4.6 Zonenplan 1:250 Raschus, Fraktion Luzein

Aufgrund einer Grenzkorrektur zwischen den Parzellen Nr. 767 und 1220 beim Kehrichthaus Luzein stimmen die im Zonenplan 1:2'000 vom 16. Juni 2006 ausgeschiedenen, auf die damalige Liegenschaftsgrenze gelegten Zonengrenzen nicht mehr mit der aktuellen Grundstücksgrenze überein. Dies wird mit der vorliegenden Teilrevision korrigiert. Dabei werden ca. 4.4 m² Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgeteilt und ca. 28.3 m² von der ZöBA der Landwirtschaftszone zugeschlagen.

4.7 Anpassungen Baugesetz

Art. 14 Dächer

Gemäss Abs. 2 des rechtskräftigen Baugesetzes sind mit Ausnahme der Gewerbezone, der Wohn- und Gewerbezone sowie bei eingeschossigen An- und Nebenbauten nur Giebel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Die gestalterische Anforderung bezüglich beidseitig gleicher Dachneigung wurde aus dem Vorgänger-Baugesetz 1984 (BauG 1984) übernommen. Diese Regelung macht vor allem bei giebelständigen Bauten Sinn (Art. 51 Abs. 4 BauG 1984: „Die Firstrichtung bei Wohnhäusern hat sich in der Regel hangabwärts zu orientieren, mit Ausnahme der Gewerbezone und der Wohn-Gewerbezone.“). Damit sollte offenbar bei den im Hanggefälle verlaufenden Firsten aus traditionell gestalterischen Gründen (Walserhäuser) ein symmetrisches Dach erreicht werden. Bei den quer zum Hanggefälle verlaufenden Firsten sind die Fernsicht und damit der optische Dachverlauf gestalterisch untergeordnet.

Die Erfahrung zeigt, dass diese Regelung gerade im Zusammenhang mit grossvolumigen Bauten am Hang (z.B. Stallbauten) oder der Solarenergienutzung nicht zu befriedigen vermag. Gerade Stallbauten können oft gestalterisch besser in das Orts- und Landschaftsbild eingepasst werden, wenn das talseitige Dach etwas länger und das bergseitige Dach dafür kürzer aber steiler ausfällt. Die Baute wird dann meist weniger hoch.

Die Baugesetzesbestimmung in Art. 14 Abs. 2 wird insofern geändert, dass Giebel- und Walmdächer nicht generell beidseitig geneigt sein müssen, sondern nur, wenn die Firstrichtung in der Gefällsrichtung des Hanges verläuft. Damit besteht bei traufständigen Bauten (Firstrichtung parallel zum Hang) bezüglich Dachgestaltung eine grössere Freiheit.

Art. 15 Solaranlagen

Die in Abs. 2 aufgezählten Voraussetzungen für Solaranlagen in der Dorfkern- und der Dorfzone bewirken eine gestalterisch gute Einpassung und sind somit eigentlich allgemein gültig. Die Einschränkung auf die Dorfkern- und die Dorfzone wird daher aufgehoben und die Voraussetzungen werden – mit Ausnahme der Flachdächer – auf dem ganzen Gemeindegebiet angewendet.

Bei der Beurteilung von Baugesuchen mit Solaranlagen in der Dorfkern- und der Dorfzone haben sich Unsicherheiten bezüglich der Einpassung und der genügenden Abstände zu First und Dachrändern gezeigt (Art. 15 Abs. 2). Diese werden nun präziser definiert.

Art. 21 Zu- und Ausfahrten

Der rechtskräftige Abs. 1 regelt die Abstände von Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wegen und Plätzen resp. die Abmessungen für deren Vorplätze. Die Abstände von Einstellhallen und Garagen gegenüber den übrigen Verkehrsanlagen liegen im Ermessen der Baubehörde resp. müssen den minimalen Grenzabstand von 2.50 m einhalten, sofern es sich um An- oder Nebengebäuden handelt. Aufgrund der gemachten Erfahrungen wird die Bestimmung differenzierter formuliert. Es wird neu unterschieden zwischen verkehrsreichen kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen, wo die bisher festgelegten Abmessungen von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite für Vorplätze gelten, und allen anderen Strassen, wo der Vorplatz mindestens 3.5 m lang und 3 m breit sein muss. Unter die Kategorie „alle anderen Strassen“ fallen z.B. die kommunalen Strassen mit wenig Verkehr, Privat- und Quartierstrassen sowie Land- und Forstwirtschaftswege.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass auf einem Vorplatz mit einer Länge von 3.5 m unter Umständen ein Fahrzeug nicht vollständig abgestellt werden kann. Im Hinblick auf die erwarteten Verbesserungen und Vereinfachungen beim Bau von Garagen und Einstellhallen am Hang (kleinere talseitige Fassaden) wird dies jedoch toleriert.

Ausnahmen von den definierten Abmessungen sind gestützt auf Abs. 3 immer noch möglich.

Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung wie der neue Abs. 2 festlegt.

Die übrigen Absätze werden um eine Nummer nach hinten verschoben.

Art. 41 Hotelzone

Abs. 3 behandelt die Wirkung der Nutzungsmasse beim Umbau von bestehenden Hotels in der Hotelzone. Da nur die unüberbaute Hotelzone in Pany ausgeschieden ist, ist Abs. 3 nicht von Belang und kann gestrichen werden.

Ergänzung mit einem neuen Abs. 3, welcher die Voraussetzungen (Genereller Gestaltungsplan oder Folgeplanung) für die Erstellung von neuen Hotels in der Hotelzone umschreibt.

Art. 42 Zonenschema

Vorliegend wird das Zonenschema im Mass der Nutzungen bezüglich Gewerbezone und Hotelzone angepasst.

Gewerbezone

Die Gemeinde Luzern hat in der Fraktion Dalvazza eine Gewerbezone ausgeschieden. Wie nun ein aktuelles Bauvorhaben aufgezeigt hat, wird das Mass der Nutzung in der Gewerbezone heutigen Ansprüchen nicht in jedem Fall gerecht. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden – insbesondere der angrenzenden Gemeinde Küblis – zeigt, sind die maximale Gebäude- und Firsthöhe tief angesetzt. Anlässlich der letzten Revision wurden die Masse aus dem alten Baugesetz übernommen. Insbesondere moderne Produktionshallen stossen an die baugesetzlichen Grenzen (z.B. Abbindehallen von Zimmereibetrieben). Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, das Mass der Nutzung für die Gewerbezone an diejenigen der Gemeinde Küblis anzugleichen.

Die maximale Gebäudehöhe wird daher von heute 10 m auf neu 12 m und die maximale Firsthöhe von heute 14 m auf neu 15.50 m angehoben. Zudem wird eine Ausnahme für Flachdachbauten in der Gewerbezone definiert, welche die Gebäudehöhe für diese Gebäude auf neu 14 m festlegt.

In der Hotelzone gilt rechtskräftig eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8. Die im geplanten Hotel zu realisierende anrechenbare Bruttogeschossfläche von ca. 3'200 m² führt dazu, dass die AZ auf 1.0 angehoben werden muss (vgl. auch Ausführungen zu Art. 44 Abs. 5).

Hingegen hat sich anhand der gewünschten Anforderungen an ein Hotel und der daraus entwickelten Projektideen gezeigt, dass die Festlegung weitergehender Nutzungsmasse (First- und Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenzabstände) im Zonenschema untauglich ist. Daher wurde ein Genereller Gestaltungsplan für die Hotelzone entwickelt, wo die notwendigen Nutzungseinschränkungen gestützt auf die Projektidee detailliert eingetragen werden. Im Zonenschema werden die

erwähnten Nutzungsmasse für die Hotelzone aufgehoben und stattdessen auf den Generellen Gestaltungsplan Hotelzone verwiesen.

Art. 43

An- und Nebenbauten

Die Baubehörde hatte in der Praxis Probleme mit der Definition der An- und Nebenbaute, weil die im Baugesetz enthaltene Umschreibung nur baulicher Natur ist. Die Schwierigkeiten ergaben sich insbesondere bei Nutzungen, die sich ohne bauliche Trennung von einem eingeschossigen Bau in die Hauptbaute hineinzogen. Dem wird nun entgegengewirkt, in dem auch die in einer An- und Nebenbaute zulässigen Nutzungen (keine AZ-pflichtigen Nutzungen) definiert werden.

Der rechtskräftige Abs. 1 legt für An- und Nebenbauten eine Gebäudehöhe von 3.50 m fest.

Besonders bei Bauten am Hang ist eine Gebäudehöhe von 3.50 m problematisch, wie die Baubehörde in der Anwendung festgestellt hat. Damit bei Garagen, welche von oben erschlossen werden, eine genügende Einfahrtshöhe erreicht werden kann, muss die Baubehörde in regelmässigen Abständen Ausnahmegewilligungen erteilen.

Dieses Problem soll nun durch eine Ausnahmegewilligung für Bauten am Hang, bei welchen die talseitige Gebäudehöhe um maximal 1.50 m überschritten werden darf, gelöst werden.

Art. 44

Ausnützungsziffer

Abs. 3 Geschosshöhen

Gestützt auf die aktuelle Bestimmung muss bei einer Geschosshöhe von mehr als 4.50 m pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet werden. Diese Bestimmung gilt für alle Bauten. Vor allem bei Gewerbebetrieben, welche hohe Hallen benötigen (z.B. Zimmerei, Lagergebäude usw.) führt diese Bestimmung dazu, dass mehr Bruttogeschossfläche errichtet werden muss, als effektiv benötigt wird. Eine generelle Erhöhung der Geschosshöhe bevor ein fiktives Geschoss eingerechnet wird, ist mit Blick auf die Wohnbauten jedoch ein untaugliches Mittel, weshalb für Gewerbebauten eine Geschosshöhe von 5.00 m eingeführt wird. Für alle anderen Bauten bleibt die Geschosshöhe bei 4.50 m.

Abs. 5 Nicht anrechenbare Flächen bei Hotelbauten (neu) und Abs. 6 Definition Hotelbaute (neu)

Gemäss dem rechtskräftigen Abs. 4 des Baugesetzes werden nur wenige Gebäudeflächen nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet. Gerade bei Hotelbauten sind aufgrund dieser Bestimmung fast alle Gebäudeflächen als Bruttogeschossfläche anrechenbar. Dies hätte zur Folge, dass in der Hotelzone die Ausnützungsziffer sehr hoch ange-

setzt werden müsste und die Realisierung von Beherbergungsbetrieben in anderen Zonen praktisch ausgeschlossen wäre.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, einen neuen Absatz (Abs. 5) zu formulieren, in welchem zusätzliche für Hotelbauten nicht anrechenbare Gebäudeflächen definiert werden. Im Wesentlichen werden nur den Hotelgästen zugängliche Räume, dem Sport und der Erholung dienende Räume mit den entsprechenden Einrichtungen, Küchenräume inkl. der Nebenräume und Etagenserviceräume ohne natürliche Belichtung nicht angerechnet.

Gestützt auf ein Bundesgerichtsurteil dürfen Räume, die bei Hotelbauten nicht anrechenbar sind, aber im normalen Wohnungsbau anrechenbare Bruttogeschossfläche enthalten, 20% der gesamten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Diese Regelung wird in Abs. 5 zusätzlich angeführt.

Damit Abs. 5 zweifelsfrei angewendet werden kann, muss im neuen Abs. 6 der Begriff der Hotelbaute definiert werden. Unter einer Hotelbaute wird dabei ein Beherbergungsbetrieb mit einem abgetrennten Frühstücks- oder Speisesaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50% der Gastbetten verstanden.

Abs. 7 Ausnützungsbonus bei energetisch guten Bauten (neu)

Absicht der Gemeinde ist, Anreize zu schaffen, um Minergiebauten und andere auf Alternativ-Energien beruhende Bauweisen in der Gemeinde Luzern zu fördern. Dies ist aufgrund der privilegierten Lage von Luzern mit hauptsächlich südlicher bis westlicher Exposition sinnvoll. Entsprechende Bauvorhaben sollen daher mit einem AZ-Bonus von maximal 10% belohnt werden. Bedingung ist jedoch, dass mindestens das Standard-Minergie-Label erfüllt wird. Bisher sind keine Minergiebauten in der Gemeinde Luzern bekannt.

Abs. 8 Anrechenbare Landfläche (alter Abs. 5)

Aufgrund der Systematik durch das Einfügen neuer Absätze muss der alte Abs. 5 nach unten verschoben werden.

Art. 48

Grenz- und Gebäudeabstand

Aus unbekannten Gründen enthält das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Luzern vom 16. Juni 2006 keinen Art. 48. Dafür trägt der vorliegende Artikel die Nummer 47bis. Dieser formelle Fehler wird vorliegend korrigiert.

Gemäss Abs. 5 dürfen auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone usw. höchstens 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Die Baubehörde stellt nun fest, dass immer öfter grössere, abgestützte Balkone, welche laut Baugesetz nicht als auskragende Gebäudeteile anzusehen sind, erstellt werden. Um dieser unbefriedi-

genden Situation zu begegnen, wird die nicht abschliessende Aufzählung in Abs. 5 entsprechend ergänzt.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

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

6. Verfahren

6.1 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Juli 2008 hat die Gemeinde Luzern die Revisions-Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung gestellt. Die Tabelle enthält die wesentlichen Ergebnisse des Vorprüfungsberichts vom 22. Oktober 2008 als Zusammenfassung:

Ergebnis der Vorprüfung (Ziffer VP)	Umsetzung der Gemeinde
Art. 14 Abs. 2: Tal- und bergseitig identische Dachneigung vorschreiben oder geänderte Bestimmung nur in den Wohnzonen, der Wohn-Gewerbezone und der Gewerbezone zulassen (1.a)	Keine Berücksichtigung
Art. 15 Abs. 2: Gestaltungsregeln in Abs. 2 sind allgemeingültig und sollten auch ausserhalb der Bauzonen angewendet werden (1.b); der letzte Aufzählungspunkt soll klarer formuliert werden (6.)	Ergänzt; Vorschlag übernommen
Art. 21 Abs. 1: Auf die vorgesehene Anpassung soll verzichtet werden, andernfalls ist Abs. 1 mit einer Aussage zu den kantonalen Strassen zu ergänzen (1.c)	Keine Berücksichtigung, aber Ergänzung mit Aussage zu den Kantonsstrassen
Art. 41 Abs. 3: Absatz kann aufgehoben werden, da keine bestehenden Hotels in einer Hotelzone vorhanden sind (1.d)	Vorschlag übernommen
Art. 41 Abs. 4: Neuformulierung der Bestimmung (6.)	Vorschlag übernommen
Art. 44 Abs. 5: Gemäss einem Gerichtsurteil dürfen die gegenüber dem normalen Wohnungsbau bei Hotelbauten nicht anrechenbaren Räume 20% der gesamten BGF nicht übersteigen (1.e)	Bestimmung angepasst
Art. 44 Abs. 7: Schwelle für die Gewährung eines AZ-Bonus bei Minergie-Bauten höher setzen und die Anwendung von anderen Belohnungsinstrumenten prüfen (1.e)	Keine Berücksichtigung

Ergebnis der Vorprüfung (Ziffer VP)	Umsetzung der Gemeinde
Änderungen im Quartierplan-Gebiet „Sandegga-Vals“ nicht genehmigungsfähig; zusätzliche Einzonung nicht möglich, da bereits übergrosse Bauzonenreserven vorhanden; Änderung des Erschliessungskonzeptes erst möglich, wenn Erschliessung über die Bauzone entgegen der Annahme in der regierungsrätlichen Beschwerdebehandlung nicht möglich ist (3.)	An der Einzonung wird festgehalten; die gesamte Erschliessung soll innerhalb der Bauzonen liegen; Fläche wird irgendwann eingezont, daher Quartierplan über gesamte Fläche ausarbeiten; Aufzeigen, wieso die Erschliessung aus dem Gebiet „Vals“ vorteilhafter
Fehlender Verfügbarkeitsnachweis für die Genehmigung der Hotelzone (4.a, 4.b)	Interessenz vorhanden; Vorkaufsverträge liegen vor
Abwarten mit der kommunalen Beschlussfassung bis Investor bekannt ist (4.b)	Planungsverfahren wird abgeschlossen
Optimierung des Gebäudes in Bezug auf Lage, Stellung, Volumen, Gestaltung und Auswirkung auf das Ortsbild (4.c, 4.e)	An der Gestaltungsplanung wird festgehalten
Weitere Projektentwicklung als kooperative projektbezogene Planung unter Mitwirkung der Eigentümer, Investoren, Gemeinde und Kanton (4.e)	Nicht möglich, Planungsverfahren wird vor Abschluss der Investorensuche abgeschlossen
Kontaktaufnahme mit der Meliorationskommission für die Festlegung des geplanten Parkplatzes (5.a)	Wird eingeleitet
Änderung der Strassenkategorie für das vom Kanton an die Gemeinde abgetretene Strassenstück der Rongelliastrasse (5.b)	Geändert

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Anlässlich einer Orientierungsversammlung am 27. Juni 2008 wurden die Anstösser der Hotelzone von der Gemeinde über die geplante Projektidee und den erarbeiteten Generellen Gestaltungsplan „Hotelzone“ informiert. Die aus der Diskussion hervorgegangenen Wünsche und Anregungen wurden, soweit umsetzbar, in die anschliessende Überarbeitung einbezogen.

Vom 7. November 2008 bis zum 7. Dezember 2008 fand in der Gemeinde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) statt. Während der öffentlichen Auflage ging eine Eingabe betreffend die Erweiterung der Wohnzone 2 und des Quartierplanperimeters sowie die Änderung des Erschliessungskonzeptes ein.

Die Eingaber, welche gleichzeitig auch betroffene Grundeigentümer sind, stellten das Begehren, auf die Teilrevision, dargestellt im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 „Sandegga-Vals“, sei zu verzichten. Zusammenfassend wurde im Wesentlichen folgendes geltend gemacht:

Einwendungen	Stellungnahme Gemeinde
Die vorgesehene Teilrevision widerspricht den Grundsätzen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).	Die Bearbeitung des Quartierplanes hat nach Prüfung verschiedener Varianten gezeigt, dass eine Erschliessung aus dem Gebiet „Vals“ gegenüber den Erschliessungsvarianten aus dem Gebiet „Sandegga“ (gemäss Konzept im Generellen Erschliessungsplan) für die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 1248 vorteilhafter ist. Die Erschliessungsvarianten aus dem Gebiet „Sandegga“ bewirken aufgrund des Geländeverlaufs alle eine mehr oder weniger starke Durchschneidung der Parzelle Nr. 1248, was eine ungünstige Parzellierung und dadurch eine schlechte häushälterische Bodennutzung zur Folge hat. Dies widerspricht wiederum Art. 1 Abs. 1 RPG.
Die Erschliessung des Quartierplangebietes über die kantonale Verbindungsstrasse Pany-Rongellia-Diana wird als genügend erachtet, nachdem die Gemeinde verschiedene Teilprojekte des touristischen Standortentwicklungskonzeptes über diese Strasse erschliessen will.	Mit der Erschliessungsvariante aus dem Gebiet „Vals“ kann die Erschliessungsstrasse innerhalb der bereits rechtskräftigen Bauzone entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 1248 geführt werden. Die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 1248 kann dadurch optimaler parzelliert werden und gleichzeitig ergeben sich für die Parzelle Nr. 1611, welche neu in das Quartierplangebiet einbezogen werden soll, weitere Erschliessungsmöglichkeiten. Die Quartiererschliessungsstrasse dient hauptsächlich der Erschliessung der unüberbauten Fläche der Parzelle Nr. 1248. Die vorliegende Variante wird dieser Forderung gerecht und ist zudem zukunftsgerichtet, in dem weitere Flächen an die Strasse angebunden werden können.
Mit einer Erschliessung des Quartieres „Sandegga“ über die kantonale Verbindungsstrasse Pany-Rongellia-Diana wird der Dorfkern von Pany nicht mit zusätzlichem Bau- und Pendlerverkehr belastet.	Mit der Erschliessung aus dem Gebiet „Vals“ ist für das Zentrum Pany kein unverhältnismässiger Mehrverkehr auf der kantonalen Verbindungsstrasse Pany-St. Antönien zu erwarten. Im Zeitpunkt der vollständigen Überbauung ist das Quartierplangebiet mit ca. 10-12 Fahrzeugen über den Anschluss „Vals“ erschlossen. Der Baustellenverkehr ist nur vorübergehend und daher zu vernachlässigen.
Mit der vorgeschlagenen Erschliessung ab der kantonalen Verbindungsstrasse Pany-St. Antönien würden die	Mit der geplanten Erschliessungsvariante wird das im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Fusswegkonzept beibe-

Einwendungen	Stellungnahme Gemeinde
Quartierstrassenbenützer auf eine der verkehrsreichsten Nebenstrassen des Kantons geführt, welche gegen den Dorfkern hin über kein Trottoir verfügt.	halten. Es erfährt insofern eine Verbesserung, als dass der Fussgänger bei erstellter Quartiererschliessungsstrasse nicht entlang der Verbindungsstrasse gehen muss. Der Fussgängerzugang wird über die Parzelle Nr. 1607 sichergestellt.
Bei einer Erschliessung aus dem Gebiet „Sandegga“ können entgegen den Behauptungen des Gemeindevorstandes durchaus optimale Parzellierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden den Quartierplanbeteiligten jedoch noch gar keine Parzellierungsvorschläge aufgezeigt.	Im Rahmen der Variantenentwicklung für die Erschliessung wurden auch Überlegungen für eine mögliche Parzellierung angestellt. Solange die Strassenerschliessung nicht feststeht, wird in der Regel darauf verzichtet die Parzellierung im Detail auszuarbeiten.
Die Parzelle Nr. 1611 gilt gemäss „Übersicht Überbauungsstand und Baureife“ als bereits baureif. Die erforderlichen Autoabstellplätze sind bereits vorhanden. Für eine Erweiterung der Quartierplanpflicht sind hinsichtlich Feinerschliessung sowie der durch eine Böschung topografisch markant abgetrennten zwei Geländekammern keine Gründe gegeben.	Tatsächlich ist die Parzelle Nr. 1611 für sich betrachtet, wie in der „Übersicht Überbauungsstand und Baureife“ ausgewiesen, baureif. Abklärungen haben ergeben, dass die beiden Autoabstellplätze an der bestehenden Stelle möglich, aber verkehrssicherheitstechnisch nicht ideal sind. Andere Anschlüsse entlang der kantonalen Verbindungsstrasse sind praktisch nicht denkbar, weil sie im Innenradius der Kurve zu liegen kommen. Die Erschliessungssituation für die Parzelle Nr. 1611 wird daher mit einer rückwärtigen Erschliessung über die geplante Quartiererschliessungsstrasse erheblich verbessert.
Bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Jahr 2007 überstieg die Wohnbauzonenreserve den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre um über 30 %. Eine zusätzliche Wohnbauzonenvergrösserung nach nur 1½ Jahren widerspricht dem im RPG enthaltenen Grundsatz der Siedlungsbegrenzung. Aus Sicht der Grundeigentümer besteht kein Bedarf an weiterem Bauland.	Wie zu Recht festgestellt wurde, gestand die Regierung anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde eine übergrosse Wohnbauzonenreserve zu. Sie berücksichtigte dabei, dass die Gemeinde stark fraktioniert ist und jede Fraktion Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung erhalten hat. Die Neueinzoneung der Fläche auf der Parzelle Nr. 1248 östlich angrenzend an die rechtskräftige Bauzone rechtfertigt sich damit, dass die erste Strecke der neuen Quartiererschliessungsstrasse aus dem Gebiet „Vals“ so vollständig über Bauzone geführt werden kann. Die heute in der Landwirtschaftszone liegende Fläche bietet sich für eine Bauzonenerweiterung an. Es wird daher als sinnvoll betrachtet, die Fläche im aktuellen Quartierplan zu behandeln und so eine optimale Abstimmung vorzunehmen.

Gestützt auf seine Stellungnahme hält der Gemeindevorstand an der Teilrevision der Ortsplanung, dargestellt im Zonenplan und Generellen

Gestaltungsplan mit Erschliessungselement 1:1'000 „Sandegga-Vals“, fest.

6.3 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008 wurde die Ortsplanungs-Teilrevision den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zum Beschluss unterbreitet. Die gut besuchte Versammlung beschloss nach eingehender Diskussion, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Rückweisungen, die aufgelegene Vorlage:

- Baugesetz Art. 15 Abs. 2 (Solaranlagen): Die Aufzählung der Voraussetzungen wird von der Gemeindeversammlung entgegen dem Entwurf des Gemeindevorstandes, wie folgt ergänzt:

„Montage mind. 0.5 m vom Dachrand, ausgenommen davon sind voll in die Dachhaut integrierte Photovoltaikanlagen“

Als Begründung wird angeführt, dass Photovoltaikanlagen heute anstelle einer Dachhaut eingebaut würden und dass es technisch aufwändig werde, wenn ein Abstand vom Dachrand eingehalten werden müsse.

- Baugesetz Art. 43 Abs. 1 (An- und Nebenbauten): Die Gemeindeversammlung lehnt es auf entsprechenden Antrag aus der Versammlung ab, dass An- und Nebenbauten nur nicht AZ-pflichtige Nutzungen aufweisen dürfen. Die Ergänzung von Art. 43 Abs. 1 erster Satz „... ***und die keine AZ-pflichtigen Nutzungen aufweisen.***“ wird nicht beschlossen.
- Genereller Gestaltungsplan Hotelzone 1:500: Das Planungsmittel wird von der Gemeindeversammlung zur Überarbeitung an den Gemeindevorstand zurückgewiesen. Die Versammlung ist der Ansicht, dass mit dem Generellen Gestaltungsplan zu stark von der ursprünglich im Zonenschema festgelegten Regelbauweise abgewichen werde.
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung Hotelzone 1:500: Dieses Planungsmittel war an der Gemeindeversammlung zwar unbestritten und wurde beschlossen. Aufgrund seiner Verknüpfung mit dem Generellen Gestaltungsplan Hotelzone 1:500 wird auf das Genehmigungsverfahren jedoch verzichtet.

Chur, 22. Dezember 2008 / Heinz Zaugg