Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum






Planungs- und Mitwirkungsbericht

Revision der Ortsplanung, Teil Luzein

IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Luzein, Panyerstrasse 39, 7243 Pany

Bearbeitung
Plan-Idee, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand
3. Juni 2025 / 3. Juli 2025

Titelbild
@ Gemeinde Luzein

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS 4

1.1 AUSGANGSLAGE 4
1.2 ANLASS DER REVISION 6
1.3 ZIELE DER REVISION 8

2. VERFAHREN 9

2.1. ORGANISATION UND BETEILIGTE 9
2.2. VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON 10
2.3. MITWIRKUNGSAUFLAGE 10
2.4. BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG 12

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 13

3.1 EIDGENÖSSISCHE GESETZGEBUNGEN 13
3.2 KANTONALE RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG 14
3.3 KANTONALER RICHTPLAN 14
3.4 REGIONALER RICHTPLAN (RRIP) 19
3.5 KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD (KRL) 19
3.6 INVENTARE 20

4. SIEDLUNG 23

4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG 23
4.2 ZWEITWOHNUNGEN 24
4.3 ÜBERPRÜFUNG BAUZONENGRÖSSE 25
4.4 AUSZONUNGEN 28
4.5 EINZONUNGEN 29
4.6 UMZONUNGEN 37
4.7 VERDICHTUNGSPOTENZIALE 37
4.8 MOBILISIERUNG DER BESTEHENDEN NUTZUNGSRESERVEN 38
4.9 MINDESTDICHTEN 39
4.10 ABGELTUNG FÜR PLANUNGSBEDINGTE MEHRWERTE 40

5. ORTSBILD 41

5.1 ALLGEMEINES/GRUNDLAGEN 41
5.2 WERTVOLLE GEBÄUDE 42
5.3 ERHALTUNGSBEREICH 43

6. LANDSCHAFT 43

6.1 LANDSCHAFTSSCHUTZ 43

6.2 FAUNA 44
6.3 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 44
6.4 NATURGEFAHREN 44
6.5 GEWÄSSER 45
7. ERSCHLIESSUNG 49
7.1 VERKEHR 49
7.2 VER- UND ENTSORGUNG 50
8. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMITTELN 50
8.1 BAUGESETZ 50
8.2 ZONENPLÄNE 53
8.2 GENERELLE GESTALTUNGSPLÄNE 60
8.3 ERSCHLIESSUNGSPLAN 62

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heutige Gemeinde Luzein ist am 1. Januar 2016 durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden St. Antönien und Luzein entstanden. Die Gemeinde ist geprägt durch ein weit zerstreutes Siedlungsgebiet (sog. Streusiedlungen) und besteht aus den Dörfern Lunden, Buchen, Putz, Dalvazza, Luzein, Pany, Gadenstätt, Ascharina, St. Antönien, sowie dem Gebiet am Stelserberg.

Das Territorium der Gemeinde Luzein grenzt nach gegenwärtiger Gemeindeeinteilung im nordöstlichen Bereich an Österreich, im Norden an die Gemeinde Schiers, im Westen an die Gemeinden Jenaz und Fideris sowie im Süden an die Gemeinden Küblis und Klosters.

Mit einer Gesamtfläche von 8'385 ha gehört die Gemeinde Luzein zur Region Prättigau-Davos. Die gegenwärtige Einwohnerzahl beläuft sich auf 1718 (Stand 31.12.24). Die Gemeinde Luzein hat sich zu einer familiären, attraktiven und lebendigen Ferien- und Freizeitregion entwickelt.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Luzein besteht grundsätzlich aus den Ortsplanungen der beiden ehemaligen Gemeinden St. Antönien und Luzein.

Für die rechtskräftige Planung auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein ist die letzte Gesamtrevision massgebend. Diese wurde von den Stimmberechtigten am 16. Juni 2006 verabschiedet und am 16. April 2007 von der Regierung genehmigt. Sie besteht aus nachfolgenden Planungsmittel:

- Baugesetz (nicht mehr rechtskräftig)
- Zonenpläne / Generelle Gestaltungspläne 1:2’000 Buchen – Lunden, Luzein, Pany, Putz – Pany West
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10’000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Schanielatobel
- Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Buchen – Lunden, Luzein, Pany, Putz – Pany West
- Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2'000 Buchen – Lunden, Luzein, Pany, Putz – Pany West
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:10’000

Die Gesamtrevision der ehemaligen Gemeinde St. Antönien, welche weiterhin rechtskräftig ist, wurde am 18. Dezember 2015, kurz vor der Fusion mit Luzein, an der Gemeindeversammlung beschlossen und am 23. April 2019 mit Beschluss Nr. 285 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst folgende Planunterlagen (Baugesetz ist bis auf Art. 4, 30 und 35 nicht mehr rechtskräftig):

- Baugesetz
- Zonenpläne 1:2'000 St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina /Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10’000
- Generelle Gestaltungspläne 1:2’000 St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina /Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina /Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagarls
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Ver- und Entsorgung, St. Antönien Platz / Rüti sowie Ascharina /Partnunstafel / Chüaschärma / Ronegga / Sagaris
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung

Am 18. April 2018 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein eine Teilrevision der Ortsplanung, welche insbesondere ein neues Baugesetz für die fusionierte Gemeinde umfasste. Diese Revision wurde von der Regierung ebenfalls mit Beschluss Nr. 285 am 23. April 2019 genehmigt.

Gemäss dem erwähnten Regierungsbeschluss erwiesen sich die von der früheren Gemeinde St. Antönien beschlossenen Bauzonen als genehmigungsfähig und damit auch RPG konform. Die Regierung wies darauf hin, dass künftige Erweiterungen oder Umlagerungen von Bauzonen nur noch im Umfang von maximal 1653 m^2 ohne Richtplanfestsetzung möglich seien. Zudem seien auch für die rechtskräftigen Bauzonen der früheren Gemeinde Luzein Mobilisierungsmassnahmen zu treffen.

Alle rechtskräftigen Inhalte der Ortsplanung sind auf dem Geoportal der kantonalen Verwaltung (https://edit.geo.gr.ch/) unter dem Thema Nutzungsplanung – kommunaler Darstellungsdienst öffentlich einsehbar.

Da die Ortsplanung für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein bereits 17 Jahre alt ist, werden in einem ersten Schritt sämtliche Planungsinhalte der ehemaligen Gemeinde Luzein aktualisiert und auf die neue Planung der ehemaligen Gemeinde St. Antönien abgestimmt (Revision «Teil Luzein»). Ziel der ersten Etappe der Ortsplanungsrevision ist eine einheitliche Planung über das gesamte Gemeindegebiet sowie die Umsetzung der Vorgaben betreffend Bauzonengrösse, Mobilisierung sowie Ortsbild aus dem kantonalen Richtplan. Die Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss vom 23. April 2019 für das Gebiet St. Antönien werden in einem zweiten Schritt bearbeitet, zusammen mit allfälligen Bereinigungen auf Gebiet Luzein.

Kurz vor der Gemeindefusion setzte der Bundesrat per 1. Mai 2014 die erste Etappe der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft. In dieser Revision ging es vor allem um einen nachhaltigen Umgang mit dem Bauland. Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG müssen die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen anpassen. Der Kanton Graubünden hat Ende 2016 einen Entwurf des kantonalen Richtplans bei den Gemeinden in Vernehmlassung gegeben, woraus ersichtlich wurde, dass insbesondere im Siedlungsgebiet einige zusätzliche Aufgaben auf die Gemeinden zukommen. So sollen u.a. kommunale Leitbilder erarbeitet werden und der Bauzonenbedarf konkret überprüft und angepasst werden.

Die Gemeinde Luzein hat im Jahr 2021 ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeitet. Dabei wurden aufgrund einer umfassenden Analyse generelle Zielsetzungen für die gesamträumliche Entwicklung der Gemeinde formuliert.

Die im KRL formulierte übergeordnete Vision ist, dass sich die Gemeinde Luzein mit ihren fünf Ortschaften als lebendiger, berglandwirtschaftlich geprägter, attraktiver Wohn- und Erholungsort inmitten der einmaligen Bergwelt des Rätikon etabliert. Die Gemeinde verfügt über eine Infrastruktur, die den örtlichen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der EinwohnerInnen und BesucherInnen angepasst ist. Landwirtschaft, Tourismus und lokales Gewerbe gehen Hand in Hand.

Das Leitbild dient als Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung.

1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung der Gemeinde Luzein besteht aus zwei unterschiedlichen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Während die Nutzungsplanung St. Antönien erst vor 5 Jahren genehmigt wurde, ist die Nutzungsplanung Luzein bereits 19-jährig und bedarf dringend einer Anpassung resp. einer Überarbeitung.

Als Grundlage für die Überarbeitung «Teil Luzein» dient unter anderem das kommunale räumliche Leitbild. Auch wurden in der Zwischenzeit verschiedene Inventare aktualisiert oder neu erarbeitet, welche in der Planung berücksichtigt werden. Im Siedlungsgebiet muss die Planung für den Teil Luzein zudem auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abgestimmt werden.

Dabei ist insbesondere das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, inkl. Verordnung) zu berücksichtigen, aber auch auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeiteten kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden unter anderem an, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Während die im Jahr 2019 genehmigte Ortsplanung für das «Gebiet St. Antönien» diese Vorgaben bereits erfüllt und deshalb momentan nicht überarbeitet wird (mit Ausnahme einer Präzisierung der Parzellen mit Bauverpflichtungen im Baugesetz), ergeben sich für die Ortsplanungsrevision «Teil Luzein» aus dem KRL und aus den übergeordneten neuen Regelungen und Anforderungen insbesondere folgende relevante Themen:

- Bauzonengrösse überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen
- Bauzonenreserven mobilisieren und Verdichtungspotenziale in die Ortsplanung umsetzen
- Gestaltungsvorschriften für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung prüfen und entsprechende Massnahmen treffen
- Umsetzung von neuen kantonalen Natur- und Landschaftsinventaren in die Ortsplanung
- Überprüfung und Ergänzung des Langsamverkehrsnetz
- Vereinheitlichung und Aktualisierung der Erschliessungsplanung

Die Bauzonengrösse in der Gemeinde Luzein ist gemäss KRIP-S weitgehend richtig dimensioniert. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung Umlagerungen ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vornehmen kann, eine Erweiterung des Siedlungsgebietes aber nicht möglich ist. Die Verdichtung von bestehenden Wohngebieten ist zu priorisieren.

Das im Jahr 2018 zusammengeführte Baugesetz wird aktualisiert und auf das neue Musterbaugesetz 2020 abgestimmt. Insbesondere erfolgt neu darin auch eine Verankerung von Bestimmungen zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen sowie zu der Baulandmobilisierung.

Die Regionen haben ebenfalls ein regionales Raumkonzept sowie einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Erarbeitung des Regionalen Richtplans Prättigau-Davos ist im Gange. Die Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Region erfolgt fortlaufend.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan1:2'000 Pany
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan1:2'000 Dalvazza / Luzein
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan1:2'000 Putz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan1:2'000 Buchen / Lunden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan1:2'000 Castanna / Riedwies
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Luzein Süd
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Luzein Nord
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone

- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Pany
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Dalvazza / Luzein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Putz
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Buchen / Lunden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Castanna / Riedwies
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Luzein Süd
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Luzein Nord
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Pany
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Dalvazza / Luzein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Putz
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Buchen / Lunden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Castanna / Riedwies
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung, Luzein Süd
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung, Luzein Nord

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) inklusive der Beilagen.

1.3 Ziele der Revision

Ziel der vorliegenden Revision ist, mit der Aktualisierung der Nutzungsplanung «Teil Luzein» eine einheitliche Ortsplanung für die Gemeinde Luzein zu erhalten und auch für die ehemalige Gemeinde Luzein die RPG und Richtplanvorgaben betreffend Bauzonengrösse sowie Bauzonenmobilisierung umzusetzen.

Insbesondere werden folgende inhaltliche und formelle Ziele mit der Ortsplanungsrevision für den Teil Luzein verfolgt:

- Anpassung der Planung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Umsetzung der kantonalen und regionalen Richtplanung
- Überprüfung der Bauzonengrösse, Mobilisierung von Bauzonenreserve und Schaffung von sinnvollen Überbauungsmöglichkeiten
- Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Naturgefahren und Gewässerschutz
- Sicherstellung einer qualitätvollen Weiterentwicklung der Orte und Ortsbilder
- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Abstimmung auf das aktuelle übergeordnete Recht

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Die Planungsarbeiten wurden vom Gemeindevorstand Luzein im November 2022 gestartet. Die folgenden Mitglieder der Gemeindeführung haben die Ortsplanung anschliessend eng begleitet:

- Christian Kasper, Gemeindepräsident (bis Ende 2024)
- Johann Wolf, Gemeindevorstand (ab Januar 2023) / Gemeindepräsident (ab Januar 2025)
- Markus Bardill, Gemeindeschreiber (bis September 2023)
- Kevin Bebi, Gemeindeschreiber (ab Oktober 2023)
- Martin Küng, Gemeindevorstand
- Ueli Roffler, Gemeindevorstand (bis Dezember 2024)
- Koni Flütsch, Gemeindevorstand (bis Dezember 2024)
- Bernhard Brühlhart, Gemeindevorstand (bis Dezember 2022)
- Cornelia Kindschi, Gemeindevorstand (ab Januar 2025)
- Christian Nett, Gemeindevorstand (ab Januar 2025)
- Martin Roth, Gemeindevorstand (ab Januar 2025)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, Landquart, für die inhaltliche Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Für die Erschliessungsplanung wurde das Ingenieurbüro Rizzi, Küblis, beauftragt. Die Projektleitung liegt bei Tanja Bischofberger vom Planungsbüro Plan-Idee.

Ende November 2022 wurde die Ortsplanungsrevision mit der Erarbeitung von Grundlagen gestartet und anschliessend erste Entwürfe der Zonenpläne und Gestaltungspläne in regelmässigen Sitzungen des Gemeindevorstandes weiterbearbeitet. Das Baugesetz wurde zusammen mit dem Bauamt parallel zu den Plänen überprüft und angepasst.

Wichtige Themen bei der Diskussion der Ortsplanung waren einerseits die Entwicklung des Ortsbildes, andererseits die Bereitstellung und Mobilisierung von sinnvollen und attraktiven Bauplätzen.

Im Mai 2023 wurde die Überarbeitung der Generellen Erschliessungsplanung in Angriff genommen. Anfangs Juli 2023 konnte der Gemeindevorstand die Pläne sowie das Baugesetz bereinigen und die Finalisierung der Vorprüfungsunterlagen in Angriff nehmen.

Am 29. August 2023 hat der Gemeindevorstand Luzein die Revision der Ortsplanung «Teil Luzein» für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde 30. August 2023 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. August 2024 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt.

Die zur Vorprüfung eingereichte Ortsplanung vermag gemäss dem Vorprüfungsbericht des Kantons die Qualitätsanforderungen bezüglich Siedlungsentwicklung des KRIP-S zu erfüllen und sei auch bezüglich der weiteren Themen im Wesentlichen richtplankonform. Vorbehalte bestehen - trotz den vorgesehenen Reduktionen der WMZ - zu der Bauzonenverlagerung. Dabei wird mit einer Bevölkerungsprognose argumentiert, welche für die Gemeinde Luzein eine Abnahme der Bevölkerung vorsieht.

Eine Auswertungstabelle liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (siehe Beilage 5). Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln entnommen werden.

In der Ortsplanungsrevision Teil Luzein werden auch die bereits im 2019 erarbeiteten Gewässerraumzonen umgesetzt. Diese wurden am 13. Januar 2021 vom Amt für Raumentwicklung angepasst und in Folge vom beauftragten Büro (Eichenberger Revital SA, neu Auin) angepasst und überarbeitet.

2.3. Mitwirkungsauflage

Die erste öffentliche Auflage (Mitwirkungsauflage) erfolgte vom 15. November bis zum 15. Dezember 2024. Sie wurde durch eine Informationsveranstaltung am 20. November 2024 begleitet, wo der Gemeindevorstand und die Planerin der Bevölkerung die Planungsvorlage erläuterten. Für zusätzliche Fragen und Anliegen wurden auf der Gemeindekanzlei Sprechstunden angeboten.

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es sind 48 Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben behandelt und beantwortet sowie die entsprechenden Anpassungen in der Vorlage vorgenommen. Da in der Mitwirkungsauflage die Grundlagen betreffend die Gewässerraumzone nicht aufgelegt waren, entschied der Gemeindevorstand, für die gesamte Ortsplanung noch einmal eine Mitwirkungsauflage durchzuführen.

Die Grundeigentümer/innen und andere Interessierte hatten deshalb vom 28. Februar bis 28. März 2025 noch einmal die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anliegen an den Gemeindevorstand zu richten. Es gingen 24 Stellungnahmen ein.

Zusammenfassend sieht das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wie folgt aus:

- Es werden keine Einzonungen für Trafostationen vorgenommen, da diese im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt werden.
- Für eine teilweise Neueinzonung der Parzelle Nr. 1861 fehlt der Bedarfsnachweis.
- Die Parkierung der Parzelle Nr. 1113 wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens überprüft.
- Auf den Parzellen Nr. 895 und 892 wird statt einer Zone für Grünfläche eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ausgeschieden.
- Die Bauverpflichtung von 8 Jahren kann nicht auf 15 Jahre verlängert werden.
- Beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 1555 wird an der Festlegung «bemerkenswerte Baute» festgehalten.
- Der Stall auf der Parzelle Nr. 1574 wird nicht als wertvolle Baute gekennzeichnet.
- An der Darstellung der Archäologiezone im Zonenplan wird festgehalten.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1561 wird als «bemerkenswerte Baute» (statt erhaltenswert) ausgeschieden.
- Die Parzelle Nr. 1587 ist zu über 50% überbaut, weshalb auf eine teilweise Umzonung in eine Zone für Grünflächen verzichtet wird.
- Die private Wasserversorgung Castanna – Riedwies wird nicht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.
- Der Gewässerraum im Gebiet Lasaris wurde nochmals überprüft und die Gewässerraumbreite von 11 m bestätigt.
- Auf die Darstellung von geplanten Bauten wird verzichtet.
- Für die Darstellung der Zonenpläne wurde der Signaturenkatalog des Kantons verwendet, wobei punktuell Optimierungen vorgenommen wurden.
- Auf eine Einzonung des Stalles auf der Parzelle Nr. 1427 wird aufgrund der mangelhaften Erschliessung sowie des noch vorhandenen Baulandes in unmittelbarer Nähe verzichtet.
- An der geplanten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 826 wird festgehalten, da dies so auch im rechtskräftigen Quartierplan vorgesehen ist.
- Ein Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung im Gebiet Pitscheri kann nicht begründet werden, weshalb an der vorgesehenen Ausscheidung festgehalten wird.
- An der geplanten Erschliessungsstrasse im Gebiet Maliet wird festgehalten, da die bestehende Erschliessungsstrasse ungenügend ist.
- Das Schutzzielreglement für die Moorlandschaft Tratza wird beim Beschluss öffentlich aufgelegt.

- Da die Wildtierkorridore im behördenverbindlichen Richtplan festgelegt sind, wird auf die Ausscheidung einer zusätzlichen Zone verzichtet.

Im Ergebnis führte das zweite Mitwirkungsverfahren zu folgenden Änderungen gegenüber den publizierten Ortsplanungsunterlagen:

- Auf den Parzellen Nr. 895 und 892 wird statt einer Zone für Grünfläche eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ausgeschieden.
- Beim Stall auf der Parzelle Nr. 1574 wird auf eine Kennzeichnung als wertvolle Baute verzichtet.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1561 wird als «bemerkenswerte Baute» (statt erhaltenswert) ausgeschieden.
- Auf eine Teilumzonung der Parzelle Nr. 1587 wird verzichtet, da sie schon zu über 50% überbaut ist.

Neben diesen Änderungen hat der Gemeindevorstand die folgenden weiteren Änderungen in den Nutzungsplanungsunterlagen beschlossen:

- Die Parzelle Nr. 1821 wird der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen.
- Die im Zonenplan eingetragenen Bauverpflichtungen auf den Parzellen Nr. 967, 1135, 710, 2030 und 2015 werden aufgehoben, da sämtliche Parzellen im Bau sind.
- Da die Sistierung der Hotelzone nicht vorgängig von der Regierung aufgehoben werden konnte, handelt es sich formell um eine Neueinzonung, weshalb Art. 19c KRG sowie Art. 12 Abs. 1 BauG massgebend sind (Frist für eine Überbauung von Jahren). Die im Zonenplan eingetragene Bauverpflichtung wird deshalb aufgehoben.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Am 20. Juni 2025 wurde die Revision der Ortsplanung an der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zum Beschluss vorgelegt. Diese stimmten der vorliegenden Ortsplanungsrevision einstimmig zu.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Gesetzgebungen

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Bezüglich Bauzonen wird im RPG festgehalten, dass diese dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen müssen und allfällig überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision behandelt und umgesetzt. Dies wird in den vorliegenden Planungsmitteln aufgezeigt und dokumentiert.

Eine weitere massgebende rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 19. Oktober 2010 sowie die dazugehörigen Verordnungen. Demnach haben Bund, Kanton und Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgabe schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, wurde dies entsprechend in die Nutzungsplanung umgesetzt.

3.2 Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Ausgleiche von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich) sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

Die Vorgaben aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz sind in die Revision der Ortsplanung eingeflossen und wurden im neuen Baugesetz umgesetzt.

3.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP) ist das zentrale Instrument des Kantons Graubünden zur Steuerung seiner räumlichen Entwicklung. Er legt die für die vorliegende Revision massgeblichen Rahmenbedingungen fest.

Mit der Revision des RPG wurde die Bedeutung des KRIP insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung wesentlich gestärkt. Gestützt auf die Bestimmungen des RPG hat der Kanton Graubünden den KRIP in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst.

Die Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt. Der Genehmigungsbeschluss enthielt Vorbehalte, die mit Aufträgen an den Kanton verbunden waren. Die Aufträge hat der Kanton innert Frist umgesetzt und dem Bundesrat zur Genehmigung vorgelegt, Der Bundesrat hat die Anpassungen am 4. Oktober 2022 genehmigt.

KAP. 2 KRIP: RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen und unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Luzein und auch das Teilgebiet Luzein gehört gemäss Raumkonzept zum ländlichen Raum sowie teilweise zum Naturraum.

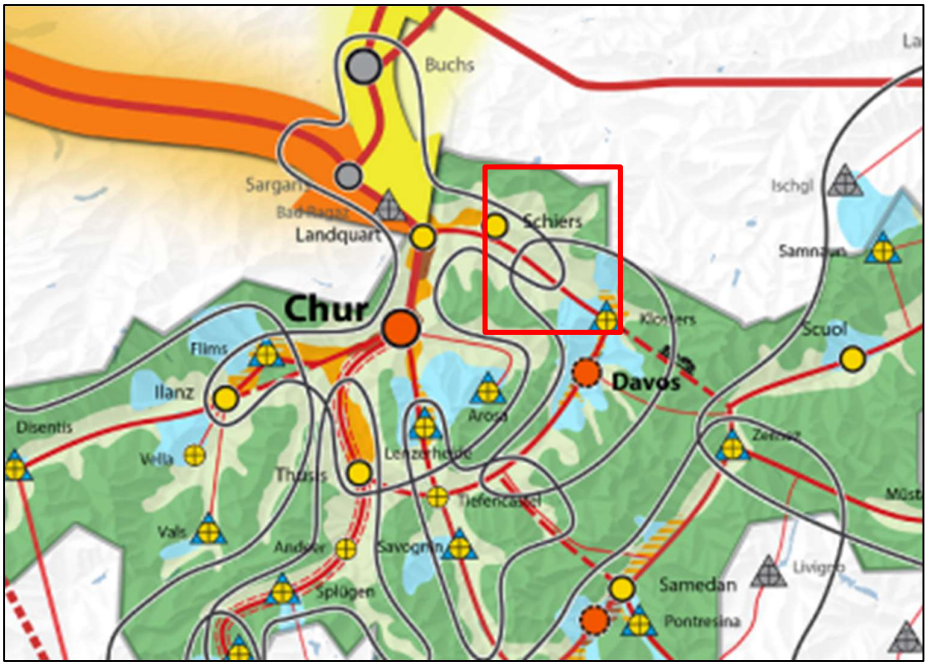


Abbildung 1: Ausschnitt Karte Raumkonzept Graubünden

Ländliche Räume sollen als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, während Naturräume ihrer natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt werden sollen.

Luzein wird sowohl vom Handlungsraum Nordbünden wie auch vom Handlungsraum Davos-Klosters tangiert. Die Handlungsräume werden, ausgerichtet auf die jeweiligen Stärken und Chancen, durch spezifische Stossrichtungen gestärkt.

Im Richtplan wurde beim Handlungsraum Davos-Klosters als wichtige Stossrichtung das Pflegen und Erhalten des Kulturlandschaftscharakters in den Seitentälern sowie der Naherholungsangebote festgelegt. Dazu gehört auch die Bereitstellung von attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnangeboten.

KAP. 3 KRIP: LANDSCHAFT

Die Landschaft in der Gemeinde Luzein ist Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen sowie Grundlage für eine Vielfalt von Nutzungen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Erholung, Sport oder Jagd und Fischerei. Die Gemeinde Luzein verfügt über zahlreiche attraktive Landschafts- und Naturräume und mit der Moorlandschaft Tratza in Pany eine Auszeichnung für die einmalige Naturlandschaft.

Die Landschaft des Tals wird von einer nachhaltigen Landwirtschaft und einem sanften Tourismus geprägt, welche die dezentrale Besiedlung unterstützen und die Schönheit der alpinen Kulturlandschaft mitgestalten.

Die verschiedenen Objekte im Gebiet Luzein, welche im kantonalen Richtplan enthalten sind, wurden in die vorliegende Planung umgesetzt. Zusätzlich wurde das in der Zwischenzeit aktualisierte kantonale Natur – und Landschaftsinventar in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt.

KAP. 4 KRIP: TOURISMUS

Der Tourismus in den ländlichen Räumen trägt gemäss KRIP wesentlich zum Netz der dezentralen Besiedlung des Kanton Graubünden bei und hat für die künftige Entwicklung des ländlichen Raums einen hohen Stellenwert.

Es sind gezielt Anstrengungen fortzuführen, welche auf einen eigenständigen und auf die eigenen Potenziale ausgerichteten Tourismus hinwirken. Dazu gehört, die wichtigen lokalen Strukturen (Schule, lokales Gewerbe, Läden etc.) zu sichern und zu stärken, neue Arbeitsplätze zu schaffen, die dezentrale Besiedlung zu unterstützen sowie das kulturelle und landschaftliche Erbe zu wahren.

KAP. 5 KRIP: SIEDLUNG

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Die Gemeinden werden aufgefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung nach einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung sollen geprüft werden. Insbesondere sind auch Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Die Festlegung von Mindestdichten
- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)
- Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Ziele überprüft und umgesetzt und damit die Vorgaben des KRIP berücksichtigt.

Mit der Aktualisierung des Baugesetzes wird neu der Forderung nach einer Mindestdichte Folge geleistet. Bei einer Überbauung ist mindestens 80% der möglichen Dichte zu realisieren.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wird rechnerisch die theoretisch mobilisierbare Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese betrug gemäss Datenblatt «erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ» vom 26. Januar 2021 232 Einwohner (siehe Beilage 1).

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von 238 Einwohnern für die Gemeinde Luzein vor. Da die Kapazitätsreserven diesem Einwohnerwachstum entsprachen, resultierte eine Zuweisung der Gemeinde Luzein als Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ.

Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ halten die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Baureserven in der rechtskräftigen WMZ.

Das aktualisierte Datenblatt vom 20. Mai 2025 (siehe Beilage 2) weist eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 194 Einwohner auf.

Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	184	154	1	29
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	10	6	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	194			



Abbildung 2: Auszug Datenblatt vom 20. Mai 2025

Die Gemeinde Luzein verfügt über traditionelle Streusiedlungsgebiete, unter anderem auch auf dem Gebiet Luzein (KRIP Objekt 07.SR.04). Diese sollen als Dauersiedlungsraum erhalten und gestärkt werden, damit geeignete Voraussetzungen für ein dauerndes Wohnen und Wirtschaften geschaffen werden kann.

Gemäss KRIP ist die Gemeinde aber auch zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Für das Gebiet Luzein steht die nachhaltige Weiterentwicklung der Ortsbilder im Sinne der Sicherung als Dauersiedlungsgebiet im Vordergrund.

Luzein und Putz verfügen gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie dem KRIP über Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Auch die weiteren Siedlungen auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Luzein verfügen über intakte Ortsbilder und Strukturen, welche über einen sorgfältigen Umgang bedürfen (Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung). Die Ortsbilder leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität der Gemeinde.

Vorliegend werden diese Ortsbilder mit gestalterischen – statt nur numerischen – Vorschriften sowie mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen, wo nochmals ein erhöhtes Augenmerk auf den Umgang resp. den Erhalt des Bestandes gelegt wird, zusätzlich gestärkt. Die historischen Ortskerne liegen zudem in der Dorfzone, wo über das Baugesetz ein Einfügungsgebot vorgeschrieben wird. Bei sämtlichen Bauvorhaben auf dem ganzen Gemeindegebiet kommen Art. 65 Baugesetz und Art. 73 KRG zur Anwendung, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen so zu gestalten und einordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

KAP. 6 KRIP: VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist effizient und zu tragbaren Kosten die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste abzudecken. Das Verkehrsangebot im öffentlichen Verkehr soll auf die Bedürfnisse und die Nachfrage Rücksicht nehmen.

Für die Gemeinde Luzein ist eine optimale Erschliessung und Anbindung der Siedlungen mit dem öffentlichen Verkehr wichtig. Für Pendler sind durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs möglichst attraktive Bedingungen zu schaffen.

Im Weiteren ist ein attraktives und signalisiertes Wegnetz für den Langsamverkehr nicht nur für den Kanton Graubünden, sondern auch für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Das Wander- und Bikewegnetz ist auch mit dem touristischen Wegnetz gemäss der Gesamtmelioration anzupassen.

KAP. 7 KRIP: ÜBRIGE RAUMNUTZUNG UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

Ein weiterer relevanter Richtplaninhalt für das Gebiet Luzein gemäss KRIP betrifft die Deponie Schanielatobel. Diese ist im KRIP noch enthalten, der Betrieb ist aber in der Endphase und die Deponie wird in den nächsten Monaten abgeschlossen sein.

3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Der regionale Richtplan Prättigau/Davos ist in Bearbeitung und soll Ende 2025 von der Region beschlossen werden. Er wird in der vorliegenden Ortsplanung bereits berücksichtigt.

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt je 1 ha überschreiten.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um weniger als 1 ha verlagert. Auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans kann deshalb verzichtet werden. In Absprache mit der Region werden die Siedlungserweiterungen, welche bereits überbaute Flächen betreffen, trotzdem in den regionalen Richtplan einfliessen.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Ziele und entsprechende Umsetzungsstrategien zur Entwicklung der Gemeinde sind im kommunalen räumlichen Leitbild (April 2021) erarbeitet worden. Der Verfügungstellung von Wohnraum für Einwohner und der Verdichtung von Wohngebieten wurde dabei hohe Priorität eingeräumt. Gleichzeitig sollen gemäss KRL die historischen Aussenräume gesichert und attraktive Grünräume innerhalb der Siedlung geschaffen werden.

Zur Förderung des lokalen Gewerbes sei ausreichend Gewerbezone vorzusehen und die touristische Infrastruktur ist innovativ weiterzuentwickeln.

Bezüglich Natur und Landschaft ist gemäss KRL der Moorlandschaft «Tratza/Pany» besondere Beachtung zu schenken.

Für die Erreichung dieser Ziele wurden folgende Umsetzungsstrategien vorgeschlagen, welche in die Ortsplanung einfliessen sollten:

- Geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses
- Einführung einer Mindestdichte
- Gebäudeplatzierungsvorschriften bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer

- Sicherung der Baulandverfügbarkeit
- Neukonzeption des Ortsbildschutzes für Luzein und Putz
- Entwicklung Hotelzone

Sämtliche Umsetzungsstrategien wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Hotelzone ist ein Projekt in Bearbeitung, allenfalls wird zu einem späteren Zeitpunkt noch die Zonenbestimmung für die Hotelzone anzupassen sein.

3.6 Inventare

Die Gemeinde Luzein und insbesondere auch das Gebiet Luzein zeichnet sich durch wertvolle Ortsbilder aus. Deshalb ist auch nicht verwunderlich, dass die meisten Siedlungen in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen wurden. Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest und bilden eine Grundlage für die Festlegungen in der Ortsplanung.

Gemäss ISOS haben die folgenden Ortsbilder besondere Bedeutung:

- Luzein, nationale Bedeutung
- Buchen, regionale Bedeutung
- Lunden, regionale Bedeutung
- Dalvazza, lokale Bedeutung
- Pany, lokale Bedeutung
- Putz, nationale Bedeutung

Luzein ist eine typische Streusiedlung, gezeichnet von zwei charakteristischen Baugruppen (Unterdorf und Oberdorf). Im Unterdorf liegt das eigentliche Ortszentrum mit dem Kirchenquartier, das Oberdorf wird charakterisiert durch eine Häusergruppe mit bürgerlich-bäuerlichen Bauten. Das Ortsbild wird von mehreren herrschaftlichen Gebäudegruppen (Sprecherhäuser) geprägt. Die lockere Abfolge von dominanten, herrschaftlichen Steinbauten und den regionaltypischen braungebrannten Bauernhäusern verleihen der Siedlung besondere architekturhistorische Qualitäten.

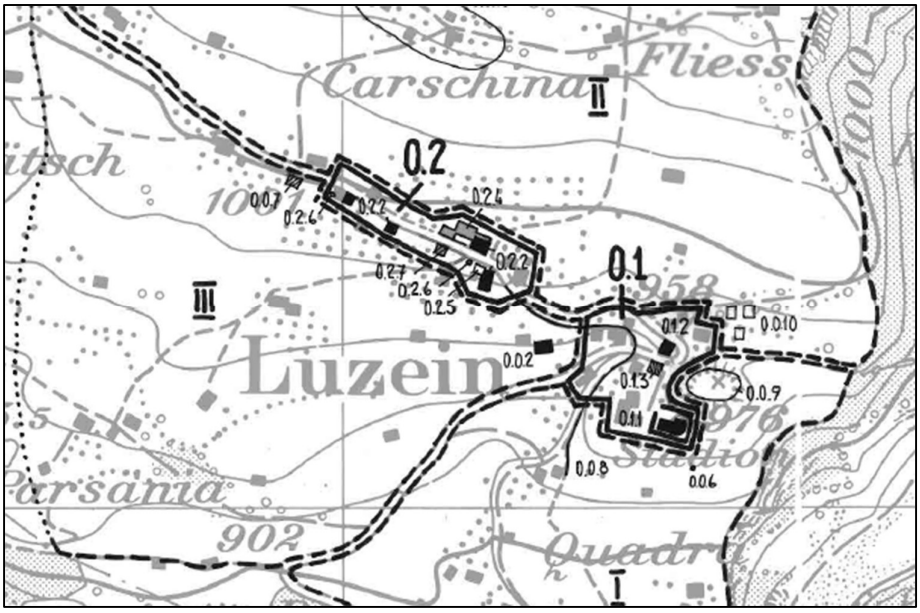


Abbildung 3: Auszug ISOS mit Unterdorf und Oberdorf Luzein

Buchen wird durch eine haufenartige Anordnung der Bauten gekennzeichnet, die entlang des Talwegs räumlich und höhenmässig voneinander abgesetzt sind. Der vorherrschende Bautypus ist der giebelständige, zweigeschossige Strickbau auf gemauertem Sockelgeschoss. Ebenfalls ortstypisch sind Lauben aus Holz mit verzierten Brüstungen unter der Dachtraufe oder Haussprüche auf den Hauptfronten der Wohnhäuser.

Als Wegebebauung entlang des alten Verbindungsweges von Schiers nach Küblis entstand die Siedlung Lunden. Heute zeichnet sich Lunden durch eine haufenartige Anordnung der Quartiere resp. der Hofgruppen und dazwischenliegende Grünräume aus.

Dalvazza ist die einzige Siedlung der Gemeinde Luzein, die im Talboden liegt. Die historische Bausubstanz ist insbesondere aufgrund von Infrastrukturbauten grösstenteils beseitigt. Räumliche oder architekturhistorische Qualitäten sind nicht mehr vorhanden.

Auch in Pany lassen sich nur noch punktuell räumliche Qualitäten ausmachen. Der ursprüngliche Dorfkern ist jedoch noch weitgehend intakt und wichtig für die Identität des Ortes. Den charakteristischen, noch gut erhaltenden Ensembles mit Hofanlagen, Wohnhäusern und Stallscheunen ist entsprechend Sorge zu tragen.

Das Ortsbild von Putz wird von der Burganlage Burg Castels geprägt. Die Siedlung besteht aus den zwei Weilern «Unter Putz» und «Ober Putz». Viele gut erhalten historische Bauten charakterisieren das Ortsbild und verleihen der Siedlung besondere architekturhistorische Qualitäten.

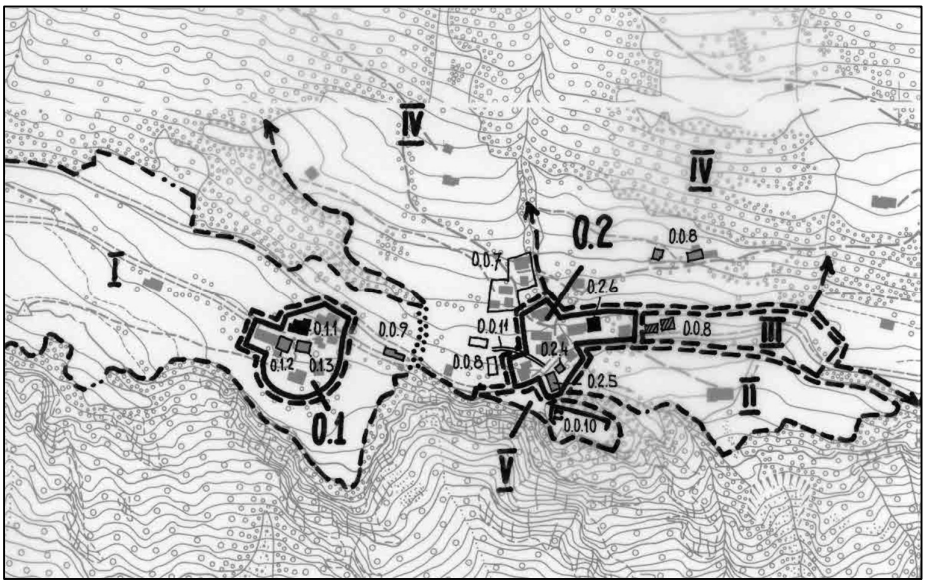


Abbildung 4: Auszug ISOS Putz

Mit der Ortsplanung soll das ISOS, soweit möglich und sachgerecht, in eine grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Dabei sind jedoch bereits erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen.

Als weitere Grundlage für die Ortsplanung liegt ein Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege vor (Stand 14.08.2020).

Die darin enthaltenen Objekte wurden überprüft und in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung entweder mit einem entsprechenden Schutzstatus gesichert oder einem Erhaltungsbereich zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

Das Inventar für archäologische Funde hat seit der letzten Ortsplanungsrevision einige Änderungen erfahren. Der Archäologische Dienst hat die aktuellen Grundlagen zur Verfügung gestellt, welche ohne Änderungen in die vorliegende Ortsplanungsrevision übernommen wurden.

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Es werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden. Die Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsinventar wurden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

4. Siedlung

4.1 Siedlungsentwicklung

Das oberste Gebot der Raumplanung ist es, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Dort wo die bestehenden Bauzonen zu gross sind, müssen sie reduziert werden. Gleichzeitig müssen bestehende innere Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Ziel ist gemäss KRIP-S eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigt.

Für Luzein heisst das, die Qualitäten des bestehenden Siedlungsgebietes mit einer guten Gestaltung sowie einem guten Zusammenspiel von Bebauung, Grünräume und Erschliessung zu sichern und innerhalb der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton die Dimensionen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinden eruiert und festgestellt, dass es sich bei der Gemeinde Luzein um eine Gemeinde mit korrekt dimensionierten Wohnzonen handelt. Demnach sind keine zusätzlichen Siedlungsflächen zu schaffen.

In den historischen Ortskernen liegt der Fokus auf dem Erhalt und qualitätsvoller Erneuerung des bestehenden Ortsbildes, während in den neueren Wohnquartieren der Ausbaugrad erhöht und die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert werden sollen. Dort wo eine Überbauung aus Sicht des Ortsbildes nicht zweckmässig ist, wird die WMZ aufgehoben und durch eine für eine Überbauung geeignetere Fläche ersetzt. Insgesamt wird die Siedlungsfläche stabil gehalten resp. sogar geringfügig verringert.

4.2 Zweitwohnungen

Die Gemeinde Luzein verfügt über einen Zweitwohnungsanteil, der über 20% liegt und untersteht deshalb den Einschränkungen im Zweitwohnungsgesetz (ZWG) betreffend Neubau von Zweitwohnungen.

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Luzein bei rund 55% (Stand Ende 2023). Ende 2022 lag der Zweitwohnungsanteil noch bei 50%.

BFS-Nummer	3891
Gemeinde	Luzein
Gesamtzahl aller Wohnungen	1584
Anzahl Erstwohnungen	707
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	2
Erstwohnungsanteil	44.8 %
Zweitwohnungsanteil	55.2 %
Verfahren	Ohne Verfahren. Der Zweitwohnungsanteil liegt weiterhin über 20 %
Status	untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG

Abbildung 5: Auszug Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Geoportal Bundesverwaltung)

Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Für den Bau von neuen Wohnungen gelten folgende Bedingungen:

> Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG, Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung:
>
> 1 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:
>
> a. als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
>
> b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.
>
> 2 Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:
>
> a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
>
> b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungs-betriebs bewirtschaftet wird.

Des Weiteren gelten weitere Anforderungen an neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wie z.B. strukturierte Beherbergungsbetriebe oder bei Wohnungen in geschützten resp. schützenswerten Bauten.

Die Gemeinde Luzein prüft Baugesuche auf deren Konformität mit dem Zweitwohnungsgesetz und ist bestrebt, den Erstwohnungsanteil mit Zuzügern oder jungen Einheimischen, welche dauerhaft in der Gemeinde sesshaft bleiben, zu erhöhen. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten gemäss ZWG. Besonders wertvolle Ställe im Siedlungsgebiet sind analog zu den Wohnbauten entweder schützenswert, zu erhaltend oder bemerkenswert.

4.3 Überprüfung Bauzonengrösse

Wie bereits ausgeführt gilt die Gemeinde Luzein gemäss KRIP als Gemeinde mit effektiv richtig dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die aktuellen Berechnungen gemäss der kantonalen Methode zeigen auf, dass auch mit der neuen Bevölkerungsprognose, die im Falle der Gemeinde Luzein einen Bevölkerungsrückgang vorsieht, die bestehenden Reserven für die nächsten 15 Jahre ausreichen.

Tatsächlich hat die Bevölkerung der Gemeinde in den letzten Jahren jedoch konstant zugenommen. Ende 2024 lebten 1718 Einwohner in der Gemeinde Luzein.

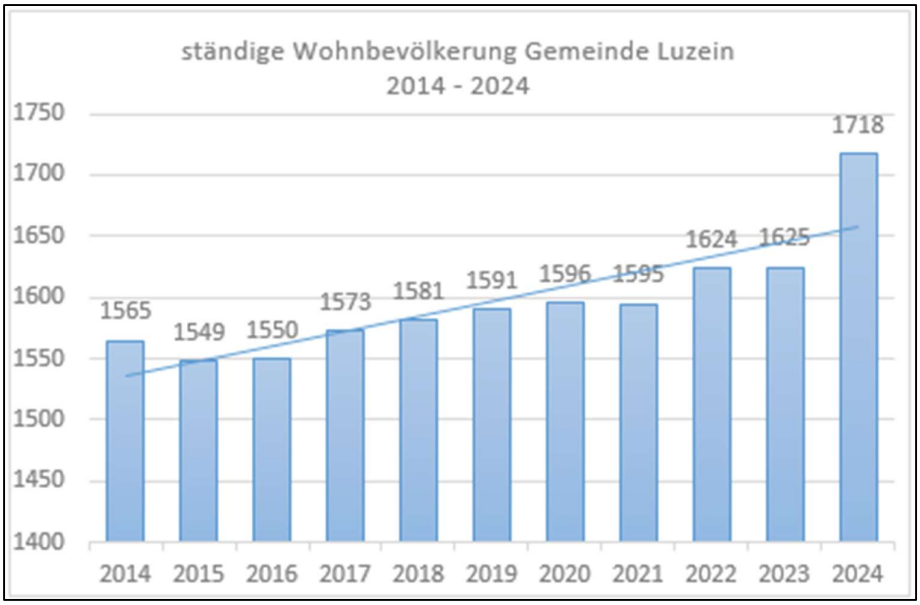


Abbildung 6: Entwicklung ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Luzein 2014 - 2024

Ende 2024 lebten 1718 Einwohner in der Gemeinde Luzein. Während die Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzone ständig leicht rückgängig ist, steigt die Einwohnerzahl innerhalb der Bauzonen.

Das Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren lag in der Gemeinde Luzein bei durchschnittlich 1% (siehe Abbildung 6).

Trifft man die Annahme, dass die Bevölkerung weiterhin konstant zunimmt, so wären in 15 Jahren rund 2014 Einwohner in der Gemeinde wohnhaft (Abbildung 7, dunkelgrüne Balken). Aufgrund des Baulandes, welches mit der vorliegenden Planung mobilisiert wird, ist eine solche Entwicklung durchaus realistisch.

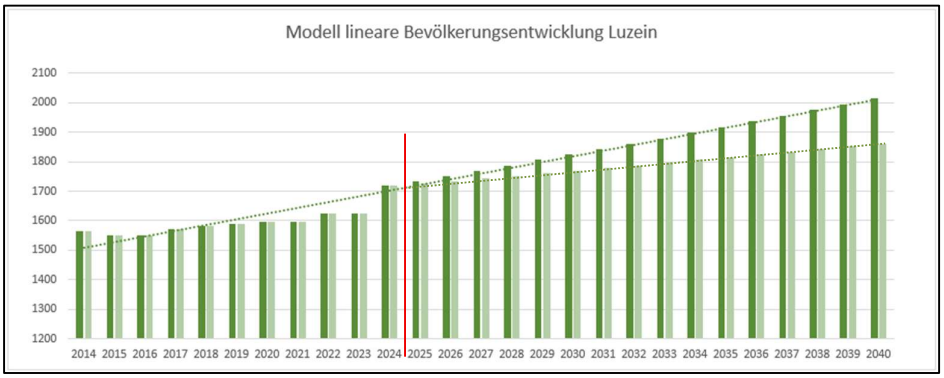


Abbildung 7: Entwicklung ständige Wohnbevölkerung 2014- 2024 und künftige Entwicklung unter der Annahme eines linearen Wachstums von 1% (dunkelgrün) sowie 0.5% (hellgrün).

Geht man davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum wieder etwas verlangsamt und die Gemeinde statt jährlich 1% nur mit 0.5 % wächst, so kann man in 15 Jahren (im Jahr 2040) mit 1861 Einwohnern rechnen.

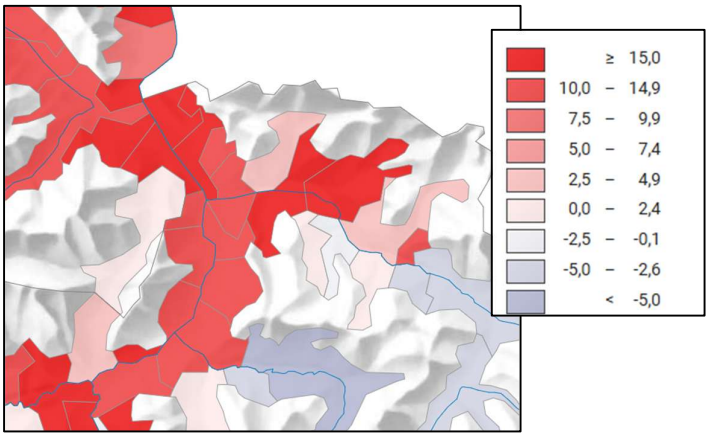


Abbildung 8: Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung 2010-2023, statistischer Atlas der Schweiz

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren wird auch durch den statistischen Atlas der Schweiz abgebildet (Zeitraum 2010 – 2023).

Die in den letzten Jahren erteilten Baubewilligungen zeigen auf, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in der Gemeinde Luzein ungebremst gross ist und dass auch weiterhin mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden kann.

Seit der Corona-Epidemie ziehen mehr Leute in die peripheren Regionen, insbesondere auch deshalb, weil sich auch das Homeoffice durchgesetzt hat. Die hohe Nachfrage nach Bauland resp. Wohnbauten zeigt sich auch bei der Preisentwicklung in den entsprechenden Segmenten.

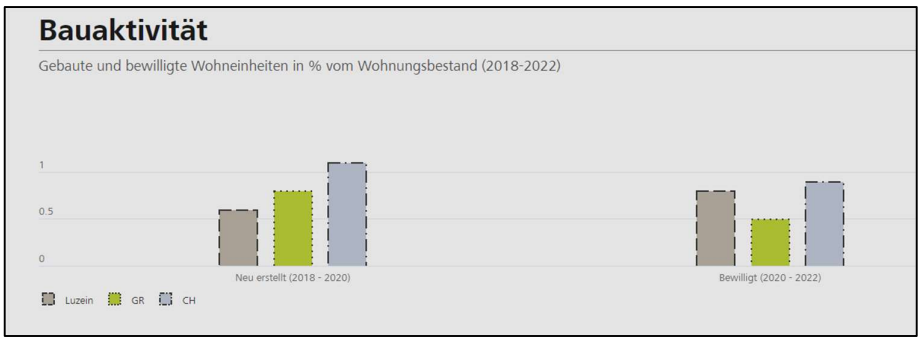


Abbildung 6: Bauaktivität der Gemeinde Luzein im Vergleich zum Kt. GR und der Schweiz (Quelle Gemeindeinfos, www.raiffeisen.ch)

Gemäss KRIP kann mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimiert werden. Vorliegend ist eine Verlagerung von 0.42 ha zwecks besserer Mobilisierung und bereitstellen von attraktiveren Bauplätzen vorgesehen (Einzonung Buchen). Alle weiteren Verlagerungen der Bauzone (0.28 ha) betreffend bereits überbaute Parzellen und dienen der Mobilisierung von brachliegenden oder auch genutzten Bauten.

Durch die vorliegende Revision der Ortsplanung werden rund 1.17 ha Bauzonen ausgezont, davon 0.9 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Dem gegenüber stehen Einzonungen im Umfang von rund 1.6 ha (davon 0.7 ha WMZ). Neben den 0.7 ha WMZ-Verlagerung werden vor allem Flächen innerhalb oder angrenzend an das Siedlungsgebietes, welche der Freihaltung und Strukturierung der Überbauung dienen oder als Umschwung für Garten, Spielfläche etc. genutzt werden, neu einer Zone für Grünfläche zugewiesen.

Insgesamt wird die Bauzonengrösse stabil gehalten und die WMZ-Reserven verkleinert. Es erfolgt eine Mobilisierung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonenreserve.

4.4 Auszonungen

Allgemeine Bemerkungen

Mit der vorliegenden Ortsplanung wird rund 1.17 ha Bauland ausgezont. Bei den Auszonungen handelt sich überwiegend um Flächen am Siedlungsrand (ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes) oder Verkehrsflächen. Die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes werden – sofern es sich nicht um wertvolle Grünräume handelt, mobilisiert.

Folgende Auszonungen betreffen eine Fläche von über 100 m^2:

- Parzelle Nr. 734, Dalvazza: Die Strasse/Verkehrsfläche im Gewerbegebiet wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 722, Bargis: Die Grünfläche mit den Obstbäumen am Siedlungsrand wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Parzelle Nr. 713 Bargis: Die Grünfläche mit den Obstbäumen wird der Landwirtschaftszone zugewiesen und die Verkehrsfläche der Zone übriges Gemeindegebiet.
- Parzelle Nr. 86, Carschina: Die Fläche der neuen Meliorationsstrasse wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen
- Parzelle Nr. 1833, Dalvazza: Die Fläche, welche neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 2070: Die Fläche der Strasse wird vollumfänglich der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 969 und 970 in Castanna: Die Fläche der neuen Erschliessungsstrasse wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 710, Bargis: Die Wohnzone 2 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Überbauung ist an diesem Standort aus Sicht des Landschaftsschutzes nicht anzustreben.
- Parzelle 926, Castanna: Die Wohnzone 1 wird einer Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1636, Pany: Die Fläche, welche neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr2070 Gewerb: Die Strassenparzelle wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1999, Buchen: Die Strassenparzelle wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1880, Putz: Die unbebaute Grünfläche am Siedungsrand wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1637, Pany: Die Fläche, welche neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

- Parzelle Nr. 1633, Pany: Die Fläche, welche neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1475, Buchen: Die Strassenparzelle wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1720, Putz: Die unbebaute Grünfläche am Siedlungsrand wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Parzelle Nr. 2072, Dalvazza: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1624, Pany: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1528, Pany: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1532, Pany: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1065, Lunden: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 947, Riedwies: Die unbebaute Grünfläche wird in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Parzelle Nr. 767, Luzein: Eine Teilfläche am Siedlungsrand wird in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Parzelle Nr. 1943, Dalvazza: Die Strassenparzelle wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1645, Pany: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 92, Buchen: Die Verkehrsfläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Aufgrund von Neuparzellierungen, geänderten Gefahrenzonen etc. erfolgen weitere Anpassungen resp. Bereinigungen der Bauzonengrenze, welche zu kleineren Auszonungen führen (siehe Beilage 3).

4.5 Einzonungen

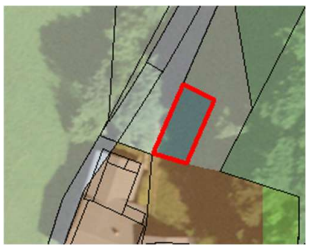
Neben den Auszonungen werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung auch verschiedene Flächen im Umfang von rund 1.6 ha neu einer Bauzone zugewiesen. Diese neuen Bauzonen resultieren einerseits aus formellen Anpassungen (z.B. Anpassung Zonengrenze an Parzellengrenze), andererseits aus der Verlagerung des Siedlungsgebietes zwecks Optimierung der Überbauungsmöglichkeiten.

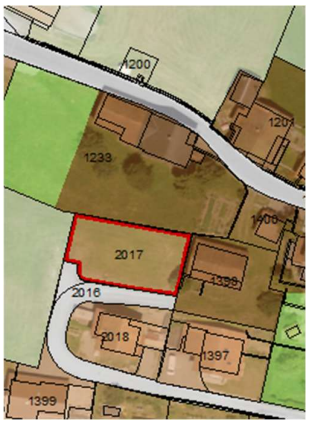
Neben verschiedenen kleineren Anpassungen beinhalten die Neueinzonungen rund 0.5 ha neue Zone für Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes sowie neue WMZ, welche teilweise bereits überbaut sind.

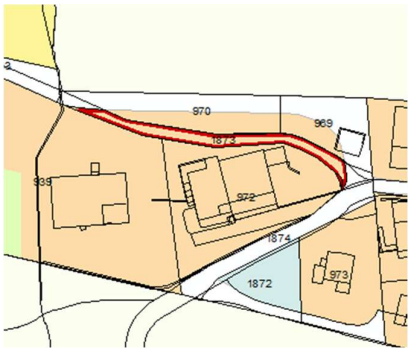
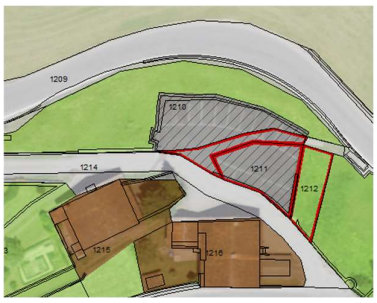
Im Folgenden werden die wichtigsten Einzonungen kurz beschrieben:

Parzellen Nr. 606 und 2036 **Putz**	Die Bauzone wird wo sinnvoll auf der Parz. 606 an die Parzellengrenze angepasst.  Auf der Parz. 2023 wird eine Fläche von rund 400 m² in die Parkierungszone eingezont. Damit können die dringend notwendigen Parkplätze für die Ruine Castels und Putz allgemein zur Verfügung gestellt werden.
Parzellen Nr. 728, 2054, 2096 und 2038 **Dalvazza**	 Der Umschwung dieser Parzellen entlang der Luzeinerstrasse wird von der Zone übriges Gemeindegebiet einer Zone für Grünfläche zugewiesen.
Parzelle Nr. 790 **Carschina**	 Für die bereits vorhandene Erschliessung auf der Parzelle Nr. 790 wird als Kompensation eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ausgeschieden.

Parzellen Nr. 828 und 1118 **Buchen**		Auf der Parz. Nr. 828 wird die Zonengrenze an die bestehenden Gebäude angepasst. Die Parz. 1118 wird von einer Freihaltezone in die Zone für Grünflächen eingezont
Parzellen Nr. 1100 und 839 **Buchen** (vgl. nachfolgende Ausführungen)		Die Gemeinde hat in Buchen Land erworben, um innert nützlicher Frist Land für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Ein Entwurf eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes liegt bereits vor und wird im anschliessenden Quartierplanverfahren umgesetzt.
Parzellen Nr. 1072 **Lunden**	Die Zone für künftige bauliche Nutzung auf der Parzelle Nr. 1072 wird aufgehoben und die Fläche einer Zone für Grünfläche zugewiesen. Dadurch sind Gartenanlagen weiterhin möglich.	
Parzelle Nr. 1198 **Carschina**		Die bestehende Bauzonenabgrenzung verläuft mitten durch die Parzelle und durch ein bestehendes Gebäude. Damit das brachliegende Gebäude künftig sinnvoll genutzt werden kann, wird die Bauzonengrenze so angepasst, dass sich das gesamte Gebäude in der Bauzone befindet.

Parzellen Nr. 1218 und 2105 **Luzein**		Die Gartenanlagen auf der Parz. 2105 sowie der «grüne» Weg im Kirchenquartier Luzein werden der Zone für Grünflächen zugewiesen.
Parzelle Nr. 1624 **Pany**		Die bestehende Bauzonenabgrenzung verläuft mitten durch die Parzelle und durch einen Stall. Damit der ungenutzte Stall künftig sinnvoll genutzt werden kann, wird die Bauzonengrenze angepasst.
Parzelle Nr. 1881 **Pany**		Es liegt ein Bauprojekt vor, welches bereits profiliert ist. Die Bauzone wurde von der Regierung sistiert, bis ein entsprechender Bedarfsnachweis vorliegt. Mit der vorgesehenen Überbauung wird der Bedarfsnachweis erbracht.
Parzelle Nr. 1068 **Lunden**		Um eine Parkierungsmöglichkeit für das Wohnhaus auf der Parzelle 1068 zu ermöglichen, wird eine Fläche von 52 m^2 der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.

Parzelle Nr. 2099 **Güppeli**		Bei der Parzelle Nr. 2099 handelt es sich um eine bereits überbaute Parzelle am Bauzonenrand. Sie wird der Wohnzone 2 zugewiesen.
Parzelle Nr. 943 **Riedwies**		Die Parzelle Nr. 943 liegt am Siedlungsrand und ist bereits teilweise überbaut. Die überbaute Fläche wird der Wohnzone 2 zugewiesen, während die unbebaute Fläche einer Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen wird. Auf dieser Fläche ist die Realisierung einer Garage vorgesehen,
Parzelle Nr. 1085 **Lunden**		Auf der Parzelle Nr. 1085 wird ein Stall, welcher sich neben einer überbauten Bauzone befindet, neu eingezont. Damit kann der Stall, welcher landwirtschaftlich nicht mehr genutzt wird, umgenutzt werden.
Parzelle Nr. 2017 **Luzein**		In Luzein gibt es aufgrund der für den Erhalt des Ortsbildes notwendigen Freihaltung von verschiedenen Flächen kaum mehr Baumöglichkeiten. Die Parzelle Nr. 2017 wird von der Zone künftige bauliche Nutzung in die Dorferweiterungszone eingezont. Es handelt sich um ein baureife und erschlossene Baulücke. Um eine dem Standort entsprechende Qualität der Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen sicherzustellen, wird die Parzelle in den Erhaltungsbereich aufgenommen.

Parzelle 1873 **Castanna**		In Castanna erfolgt eine Verlegung der Castannastrasse. Durch die entsprechende Anpassung der Bauzone erfolgt neben den Auszonungen auf den Parzellen Nr. 969 und 970 für die neue Strasse eine Einzonung des bisherigen Strassenkörpers.
Parzellen 1727 und 607 **Under Putz**		In Under Putz werden verschiedene Flächen neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Es handelt sich um freizuhaltende Flächen und Gärten.
Parzellen 1214, 1211 und 1212 **Luzein**		In Luzein wird die als Parkplatz benutzte Fläche von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont (analog zur Parzelle 1210). Die Zone übriges Gemeindegebiet auf der Parzelle 1212 wird der Zone für Grünflächen zugewiesen.

Auf der Parzelle Nr. 1487 wird zudem ein einem Wohnhaus angebauter Stall, welche bereits im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzt wird, eingezont.

In der letzten Ortsplanungsrevision der ehemaligen Gemeinde Luzein wurden einige Bauparzellen nur unter Vorbehalt genehmigt, dass mit einem konkreten Projekt der Bedarf aufzuzeigen sei. Mittlerweilen sind die meisten dieser Parzellen überbaut. Für die Parzelle Nr. 1881 liegt ein Bauprojekt und damit der Bedarfsnachweis vor (wurde bei der Regierung bereits eingereicht). Die Parzelle liegt innerhalb des Siedlungsgebietes an gut erschlossener und zentraler Lage in Pany und die Überbauung soll so rasch wie möglich umgesetzt werden. Die weiteren noch unbebauten Parzellen werden ausgezont.

Einzonung der Parzellen 1100 und 839 in Buchen

Gemäss KRIP halten Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Baureserven in der rechtskräftigen WMZ. Diesem Anliegen kommt die Gemeinde Luzein vorliegend nach.

Gemäss Wegleitung des Kantons können Gemeinden mit richtig dimensionierten Bauzonengrössen flächengleiche Bauzonenverlagerungen von «schlechten» zu «guten» Lagen vornehmen. Eine Verlagerung könne dann vorgenommen werden, wenn die nachfolgenden Kriterien gesamtheitlich eine Verbesserung herbeiführen:

1. Eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Mindestdichte, Arrondierung Siedlungsgebiet)
2. Der ÖV-Anschluss verbessert wird
3. Die städtebauliche und landschaftliche Einordnung verbessert wird
4. Die infrastrukturelle Erschliessung verbessert wird.

Die Gemeinde hat verschiedene Auszonungen an ortsbaulich unerwünschten resp. ungeeigneten sowie randständigen Lagen vorgenommen, um in Buchen eine kompakte Siedlungserweiterung realisieren zu können.

Mit der Einzonung der Fläche von 0.42 ha in die Wohnzone 2 mit einer ÜZ von 0.4 und einer maximalen Gesamthöhe von 12 m wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt. Bei den vorgesehenen Parzellengrösse von rund 600 m^2 entspricht dies bei einem zweigeschossigen Bau einer AZ von 1. Bezüglich dem ÖV-Anschluss gibt es für die neue Bauzone ebenfalls eine Verbesserung gegenüber den bisher am Randbereich verzettelten Bauzonen. Die städtebauliche und landschaftliche Einordnung wird über ein Quartierplanverfahren unter Beizug der Gestaltungsberatung sichergestellt. Bezüglich infrastruktureller Erschliessung bedeutet die vorgesehene kompakte Überbauung ebenfalls eine klare Verbesserung, da diese bereits vollständig bereitgestellt ist und das Grundstuck vollumfänglich erschlossen ist resp. mit kurzen Wegen erschlossen werden kann.

Die Verlagerung der Bauzone nach Buchen und die damit einhergehende Mobilisierung führt gesamtheitlich zu einer verbesserten Siedlungsqualität und haushälterischem Umgang mit dem Boden.

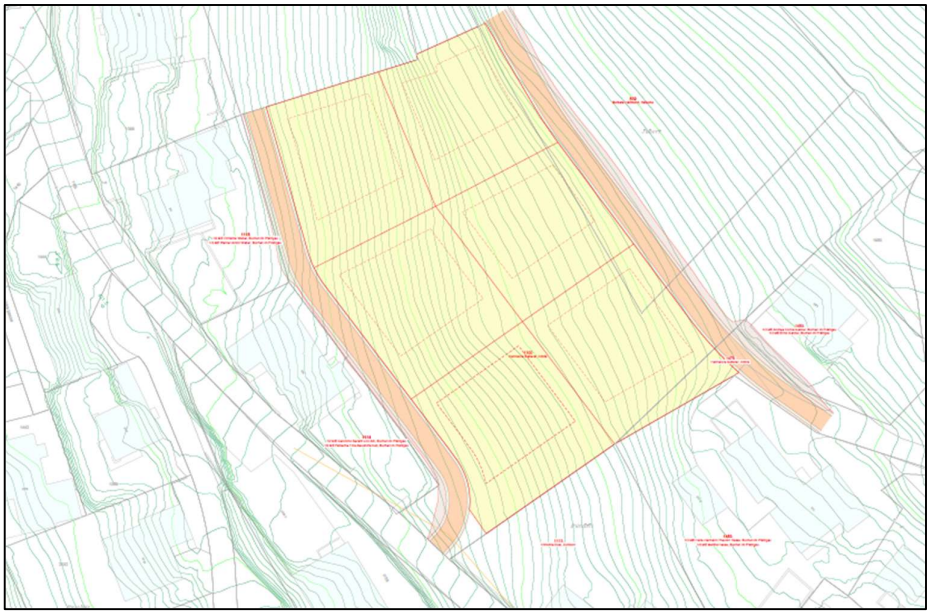


Abbildung 9: Entwurf Erschliessungs- und Überbauungsplan Parzellen 1100 und 839

Neben diesen gesamthaften Verbesserungen kann mit der vorgesehenen Erschliessung und Überbauung im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren auch für verschiedene bereits in der Bauzone liegende Grundstücke die Erschliessungssituation verbessert werden. So insbesondere für die Parzelle Nr. 1113, 1114, 1115 und 1099.

Mit dem Angebot «Bauland für Einheimische» konnte die Gemeinde Luzein in den vergangenen dreissig Jahren mit den Projekten «Hof» in Pany, «Bulg» in Luzein und «Baschär» in Buchen einen wichtigen Beitrag zur ausserordentlich positiven Entwicklung der Gemeinde Luzein leisten. Diese Angebote sind inzwischen ausgeschöpft. Die Gemeinde ist demnach gefordert, wieder neue Angebote und Anreize zu schaffen, um damit auch den im öffentlichen Immobilienmarkt stark steigenden Baulandpreisen entgegenzuwirken. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für einheimische Familien ist exponentiell steigend. Mit der Einzonung in Buchen soll wie bisher sichergestellt werden, dass für Einheimische bezahlbares Bauland kurzfristig verfügbar ist.

4.6 Umzonungen

Neben den Aus- und Einzonungen sind auch verschiedene Umzonungen vorgesehen. So resultierten z.B. aus der Überprüfung der Wohnbauzonen verschiedene Teilflächen, welche sich aus verschiedenen Gründen nicht für eine Überbauung mit Wohngebäuden eignen. Diese wurden einer anderen geeigneteren Bauzone zugewiesen und sind in der Beilage 3 aufgeführt.

4.7 Verdichtungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild auf mögliche Verdichtungspotenziale untersucht. Die Qualitäten der bestehenden Ortsbilder will die Gemeinde nicht durch eine Forcierung der baulichen Verdichtung gefährden. In den «historischen» Ortskerne, welche in einer Dorfzone liegen, geht es in erster Linie um eine gute Einfügung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Wertvolle und ortstypische Frei- und Zwischenräume werden einer Zone für Grünräume zugewiesen und damit vor einer Überbauung freigehalten. Bestehende Kapazitäten wie z.B. nicht mehr genutzte Ställe sollen genutzt werden. Grundsätzlich sollen diese Ställe aber auch weiterhin einen Nutzen für verschiedene Nebennutzungen werden nicht prioritär mobilisiert.



Abbildung 10: historische Siedlung bei der Kirche Luzein (Foto: Gemeinde Luzein)

In der Dorferweiterungszone und den Wohnzonen erfolgt eine Verdichtung in erster Linie über die Mobilisierung der bestehenden Reserven und dem Anstreben einer hohen Ausnutzung auf den Parzellen.

Heute ist ein Grossteil der Grundstücke unternutzt resp. noch nicht voll ausgenutzt, insbesondere in den Wohnzonen in Pany.

Mit einer Anpassung der Bauzonen sowie einer besseren Ausnutzung soll die vorhandene Siedlungsstruktur optimal ergänzt werden. Die bisherigen Nutzungsmasse wurden überprüft und wo strukturell möglich und sinnvoll, angepasst resp. leicht erhöht. Damit kann ein zusätzlicher Anreiz für eine gewisse Innenverdichtung geschaffen werden.

Die Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife vom 20. Mai 2025 (siehe Beilage 2) zeigt die Verdichtungspotenziale resp. die stark unternutzten Grundstücke in den bestehenden Bauzonen.

4.8 Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven

Sowohl das RPG wie auch der KRIP-S weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren resp. die Baulandhortung zu bekämpfen.

Durch die in der vorliegenden Revision vorgesehenen Aus- und Umzonungen sowie Verlagerungen wird die Reserve einerseits reduziert, andererseits mobilisiert. Für die bestehenden Bauplätze wird im Sinne von Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung eingeführt.

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbauten Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt und im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (8 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.

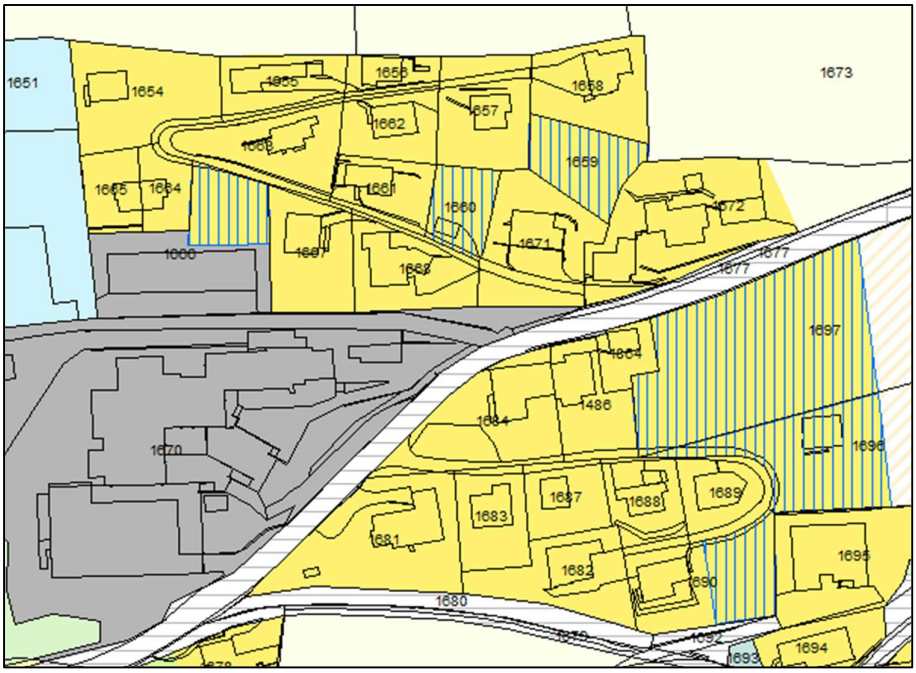


Abbildung 11: Zonenplanausschnitt mit Bauverpflichtungen (blau schraffiert)

Damit soll gewährleistet werden, dass das Bauland innert nützlicher Frist überbaut wird und interessierten Zuzügern Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

4.9 Mindestdichten

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Mindestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 22 BauG).

Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema ausschöpfen. Ist das nicht möglich, muss die Bauherrschaft nachweisen, dass die Bauten so platziert sind, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll auf der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist.

4.10 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird keine Abgabe erhoben bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

- Parz. Nr. 1110 und 839, Buchen: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2
- Parz. Nr. 1881, Pany: Einzonung von einer sistierten Bauzone in die Wohnzone 2
- Parz. Nr. 1852, Pany: Einzonung von einer sistierten Bauzone in die Hotelzone
- Parz. Nr. 2099, Pany: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2
- Parz. Nr. 1624, Pany: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2
- Parz. Nr. 1085, Lunden: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone
- Parz. Nr. 2017, Luzein: Einzonung von der Zone für künftige bauliche Entwicklung in die Dorferweiterungszone
- Parz. Nr. 1198, Carschina: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 1
- Parz. Nr. 1487, Rosenberg: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2

Die relevanten Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung sowie die Parzellenliste liegen vor.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit einer separaten Verfügung veranlagt. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 % als Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder bei der Veräusserung des Grundstückes fällig.

5. Ortsbild

5.1 Allgemeines/Grundlagen

Die bestehenden baulichen Qualitäten und Eigenheiten der Siedlungen und Streusiedlungen auf dem Gebiet Luzein sollen weiterhin erhalten bleiben. Die intakten Ortsbilder mit den wertvollen Gebäuden bilden zusammen mit der Naturlandschaft ein grosses Potenzial für die Gemeinde.

Wichtig ist aber nicht nur der Erhalt des Ortsbildes und der Landschaftsräume, sondern auch die Weiterentwicklung der Siedlung und die Schaffung von Möglichkeiten für Neubauten und Umbauten. Bei diesen sollen innovative und energetisch nachhaltige Projekte angestrebt werden.

Für verschiedene Siedlungen der Gemeinde liegen ISOS-Datenblätter vor, welche die Siedlungsentwicklung beschreiben, das Ortsbild bewerten und die Erhaltungsziele festhalten. Diese Datenblätter sind zwar teilweise aus den 80er Jahren, bilden aber weiterhin eine wichtige Grundlage.



Abbildung 12: Burg Castels, Putz (Foto: Gemeinde Luzein)

Eine weitere Grundlage, welche für die konzeptionellen Überlegungen zur Gestaltung herangezogen wurde, ist das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden vom 12. Juni 2024. Diese Grundlagen wurden überprüft und mit allenfalls notwendigen Anpassungen in die Ortsplanung übernommen.

5.2 Wertvolle Gebäude

Der Gemeindevorstand hat die bisher rechtskräftigen wertvollen Bauten und Anlagen überprüft und die Umsetzung des kantonalen Bauinventars sowie der ISOS-Datenblätter in die Gestaltungsplanung vorgenommen. Basierend auf das Inventar der Denkmalpflege wurden schützenswerte, erhaltenswerte sowie bemerkenswerte Gebäude festgesetzt. Einige Objekte wie z.B. Brunnen wurden zudem als geschützte Kulturobjekte ausgeschieden.

Bis auf zwei Objekte wurden alle Objekte aus dem Entwurf des Inventars der kantonalen Denkmalpflege vom Juni 2024 umgesetzt. Zu den Abweichungen gegenüber dem Inventar ergeben sich u.a. die folgenden Bemerkungen (siehe auch Beilage 4, Tabelle wertvolle Bauten und Anlagen):

- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1790 in Dalvazza ist in einem schlechten Zustand und hat aus Sicht der Gemeinde keine ortsbauliche Bedeutung. Damit würde das Gebäude auch aus dem Inventar der Denkmalpflege fallen.
- Beim Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1817 wurden verschiedene Anbauten und Renovationen vorgenommen. Es handelt sich nicht um eine ortstypische Baute.
- Beim Schulhaus in Pany handelt es sich um eine zweckmässige öffentliche Baute ohne besondere architektonische Bedeutung. Das Schulhaus wird als solches auch genutzt und künftig evt. auch einmal umgebaut oder erweitert.
- Der Stall auf der Parzelle Nr. 1398 in Luzein ist nicht ortsbildprägend. Es fehlt auch eine charakteristische Umgebung.
- Beim Kurhaus in Pany handelt es sich um einen markanten Bau Eingangs Dorf. Ein Abbruch ist vorstellbar, wenn der Neubau über mindestens die gleichen oder über die höheren ortsbaulichen Qualitäten verfügt.
- Das Haus Elisabeth ist weder ortsbildprägend noch ist eine charakteristische Umgebung erkennbar.

Auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten wurde verzichtet, da die Gemeinde den Erstwohnungsbau fördern will und keine zusätzlichen Zweitwohnungen in den Dorfkernen entstehen sollen. Die wertvollen Ställe wurden analog zu den Wohnbauten den Kategorien schützenswert oder zu erhaltend zugewiesen.

Einige Objekte wie z.B. Brunnen wurden zudem als geschützte Kulturobjekte ausgeschieden.

5.3 Erhaltungsbereich

Für Bauten und Anlagen, die zusammen ein für den Ort wichtiges und einzigartiges Ensemble (Gebäudegruppe) bilden sowie für die noch intakten historischen Ortskerne, werden Erhaltungsbereiche ausgeschieden. In einem Erhaltungsbereich sind Erneuerungen und Umbauten unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten oder Anlagen, für welche eine entsprechende Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege vorliegt.

Die Erhaltungsbereiche lösen die bisher generell geschützten Siedlungsbereiche sowie die erhaltenswerten Baugruppen gemäss BauG aus dem Jahr 2006 ab.

Die bisherigen geschützten Siedlungsbereiche wurden überprüft und grösstenteils unverändert übernommen. Mit dem Erhaltungsbereich werden insbesondere wertvolle ISOS-Kernbereiche gewürdigt. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- Unterdorf und Oberdorf Luzein (Ortsbild von nationaler Bedeutung, ISOS-Kernbereiche)
- Unter Putz und Ober Putz (Ortsbild von nationaler Bedeutung, ISOS-Kernbereiche)
- Buchen (Ortsbild von regionaler Bedeutung, ISOS-Kernbereich)
- Hinter Lunden (Ortsbild von regionaler Bedeutung, ISOS-Kernbereich)

Bei Pany sowie bei Dalvazza sind schon einige Eingriffe ins Ortsbild erfolgt. Zudem handelt es sich «nur» um Ortsbilder von lokaler Bedeutung. Mit der Dorfzone wird aber auch dort im Ortskern eine Gestaltungsberatungspflicht festgelegt und einzelne wertvolle Gebäude werden als Einzelbauten geschützt.

6. Landschaft

6.1 Landschaftsschutz

Die Gemeinde Luzein zeichnet sich durch eine Vielzahl von bedeutsamen und wertvollen Landschaften aus. Diese sollen erhalten und angepasst genutzt werden.

Folgende Landschaftsschutzgebiete auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein werden gemäss kantonalem Richtplan/kantonalem Inventar der Biotope über eine Landschaftsschutzzone gesichert:

- 02.LW.05R, Stelserberg – Stelsersee

- L-707, Flusslandschaft Fideris Station - Lunden
- ML-320, Moorlandschaft Tratza
- L-706. Umgebung Ruine Castels
- L-714 Moränenwall Chilchabühl

Die verschiedenen wertvollen Biotope welche ebenfalls im kantonalen Richtplan und/oder im kantonalen Inventar der Biotope enthalten sind, wie Auen, Geotope, Trockenwiesen- und weiden sowie Flachmoor und Hochmoore, werden ebenfalls über entsprechende Schutzzonen gesichert.

6.2 Fauna

Für die Wildlebensräume wurden dort wo Störungen durch Freizeitaktivitäten und Tourismus in Wildeinstandsgebiete oder Brunft- und Balzplätze der heimischen Tierarten vermieden werden sollten, bereits kommunale Wildruhezonen ausgeschieden. Während den definierten Ruhezeiten werden diese Gebiete mittels Zutrittsverbot abseits der eingezeichneten Wege vor übermässigen Störungen geschützt. Die Wildruhezonen und das entsprechende Reglement wurden von der Gemeinde erlassen. Sie gelten unabhängig von den Festlegungen in der Ortsplanung.

6.3 Land- und Forstwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft sichert eine dezentrale Besiedlung und sorgt für die Gestaltung und Erhaltung der Landschaft. In der Grundnutzung des Zonenplans wurden die aktualisierten Waldumrisse des Amtes für Wald und Naturgefahren umgesetzt, die Waldfläche entsprechend gekennzeichnet und die Wiesen und Weideflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Wald wird als informativer, orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen.

Unproduktive Flächen wie Gewässer, Felsen sowie Strassen wurden der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

Die Gesamtmelioration der Gemeinde Luzein ist noch nicht abgeschlossen. Sie wird in der vorliegenden Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Es erfolgte ein ständiger Austausch zwischen dem für die Melioration zuständigen Ingenieurbüro und der Gemeinde resp. der Planerin der Gemeinde.

6.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkommission III hat im April 2023 der Gemeinde den revidierten Gefahrenzonenplan sowie das dazugehörige Protokoll vom 11. Januar 2023

zugestellt. Die aktuellen Daten für den Teil Luzein wurden in der vorliegenden Revision umgesetzt und die Gefahrenzonen entsprechend angepasst.

In Pany musste aufgrund der neuen Gefahrenzone entlang des Pischabaches die Bauzonengrenze angepasst werden (keine Überlagerung von Bauzonen mit der Gefahrenzone 1 möglich).

6.5 Gewässer

Grundwasser- und Quellschutzzonen
Gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung sind die Kantone verpflichtet, für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden und die notwendigen Eigentumsbeschränkungen festzulegen. Die Gewässerschutzzonen sind nicht mehr alle aktuell und bedürfen einer Überarbeitung. Die entsprechenden Schutzzonenausscheidungen sind in Arbeit. Dort wo die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind, wurden die provisorischen Schutzzonen übernommen.

Gewässerraumzonen
Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und am 1. Juni 2011 die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, in Kraft. Artikel 36a GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Mit Ausnahme der grossen Talflüsse sind die betroffenen Gemeinden für eine sachgerechte Festlegung des sogenannten Gewässerraumes (GewR) zuständig. Der Kanton Graubünden hat für die Gewässerraumausscheidung einen Leitfaden erarbeitet, in welchem ein generelles zweistufiges Vorgehen empfohlen wird. In einer ersten Stufe wird der Gewässerraum zentrisch ab Gewässerachse abgetragen und dort angepasst, wo es erforderlich ist. In einer zweiten Stufe kann der berechnete Gewässerraum im Rahmen der Festlegung in der Nutzungsplanung von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bereinigt, gegebenenfalls angepasst und schliesslich im Rahmen einer Nutzungsplanrevision eigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Die Ausscheidung der Gewässerraumzone für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein erfolgt auf Grundlage des Ergänzungsbericht zur Gewässerraumausscheidung der Firma Eichenberger Revital, Chur (Stand 21. April 2021). Die Berücksichtigung der Grundlagen für die Ausscheidung der Gewässerräume (Inventare Natur- und Landschaftsschutz, Ökomorphologie, Gewässerschutzkarte, Land- und Forstwirtschaft, belastete Standorte) wird im Begleitbericht der Firma Eichenberger Revital erläutert.

a) Anpassungen des Gewässerraums

Im Rahmen der Festlegung des berechneten Gewässerraums in der Nutzungsplanung kann die Gemeinde den Gewässerraum in Zusammenarbeit mit dem Kanton anpassen. Entsprechende Anpassungen wurden wie folgt vorgenommen:

- *Laterale Verschiebung*: Entsprechend dem Regierungsbeschluss Nr. 285 des Kantons Graubünden wurde der Gewässerraum auf den Parzellen 4036, 4048 und 4216 nicht genehmigt, verbunden mit der Anweisung, auf der orografisch rechten Fliessgewässerseite einen entsprechend grösseren Gewässerraum festzulegen. Entsprechend wurde der Gewässerraum entlang des Schanielabachs, im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumausscheidung, an zwei Abschnitten in Abstimmung mit dem Amt für Natur und Umwelt, lateral auf die orografisch rechte Seite des Bachs verschoben.

- *Erhöhung der Gewässerraumbreite*: Der Gewässerraum wurde an einigen Stellen aufgrund der Gefahrenkarte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen erhöht. Betroffen ist der Gewässerraum eines Abschnittes der Landquart, welche an der nordwestlichen Gemeindegrenze aufgrund der «erheblichen Gefährdung» erweitert wurde.

-

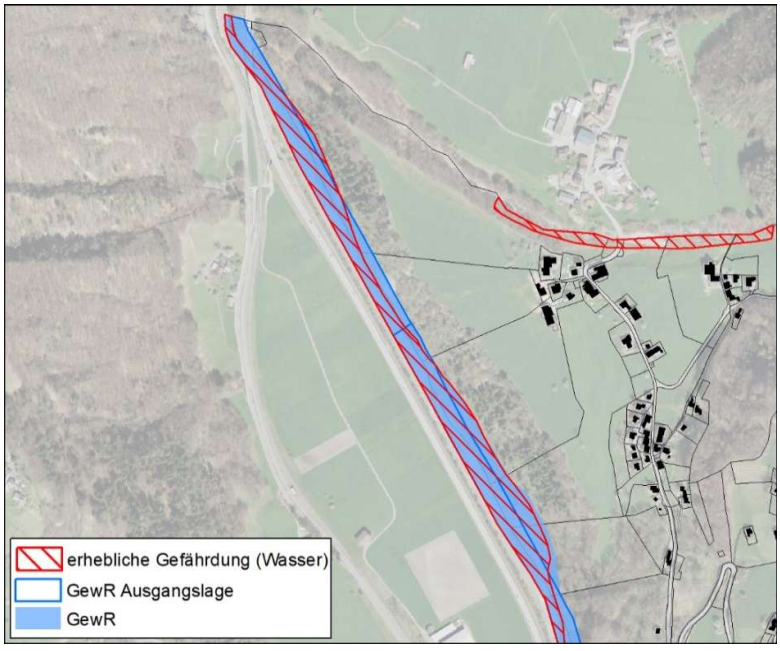


Abbildung 13: Erweiterung des Gewässerraums im Bereich der Landquart.

Ein Teil des Panybachs wurde innerhalb und im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Pany aufgrund der erheblichen Gefährdung durch den Prozess Wasser ebenfalls erweitert.

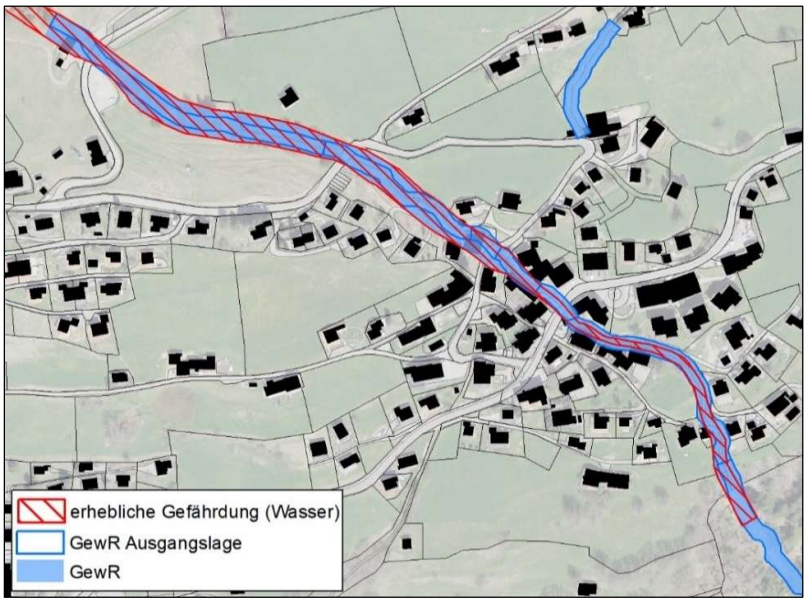


Abbildung 14: Erweiterung des Gewässerraums im Bereich Panybach

Entlang des Schwendibachs wurde der Gewässerraum ebenfalls entsprechend der erheblichen Gefährdung durch den Prozess Wasser erweitert.

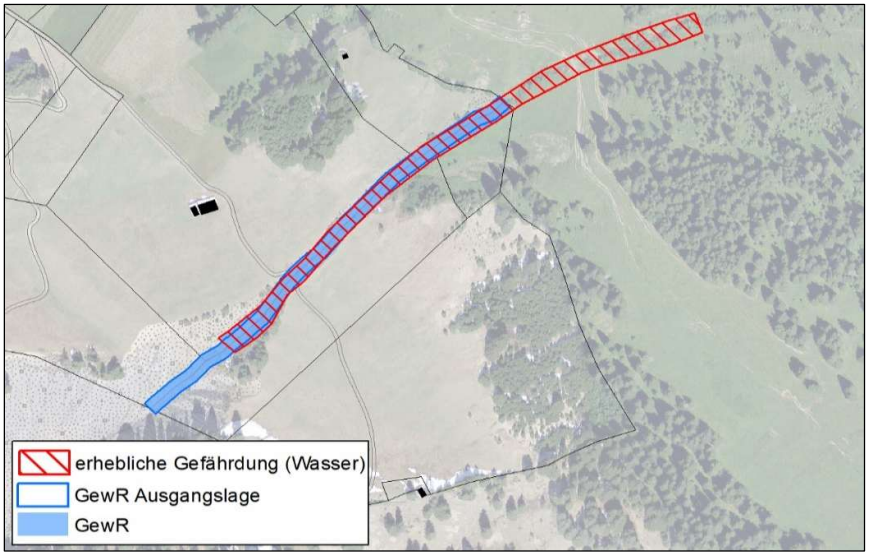


Abbildung 15: Erweiterung des Gewässerraums im Bereich Schwendibach

In Putz beim Ruofabach wurde der Gewässerraum gemäss der nicht bewilligten Eindolung ausgeschieden. Von Seiten der Gemeinde wird eine Bewilligung für die Verlegung des Baches angestrebt.

b) Koordination mit den Nachbarsgemeinden

Die Gewässerraumausscheidung wurde durch die Firma Eichenberger Revital bestmöglich den angrenzenden Gemeinden angeglichen.

7. Erschliessung

7.1 Verkehr

Rahmenbedingungen
Folgende Rahmenbedingungen führen zu einer Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans Verkehr:

- Unterschiedliche Datenstände der ehemaligen Gemeinden.
- Gesamtmelioration
- Kantonaler Richtplan Verkehr (KRIP-V): Das Kapitel 6 Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022.).
- Regionaler Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV), genehmigt von der Regierung am 6. März 2012.

Öffentlicher Verkehr
Gemäss den Leitsätzen des KRIP wird im ländlichen Raum ein Grundangebot im öffentlichen Verkehr angeboten (Stundentakt, Lücken bei sehr schwacher Nachfrage möglich). Es stellt die Anbindung an Regionalzentren, an Orte mit Stützfunktion und an wichtige Verbindungsachsen sicher.

Die ÖV-Erschliessung ist für Ortschaften/Fraktionen mit mindestens 60 Einwohnern und/oder Arbeitsplätzen sowie mit zusammenhängendem Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Das Angebot entspricht diesen Vorgaben

Motorisierter Individualverkehr
Die Gemeinde Luzein und insbesondere das Gebiet Luzein sind durch den motorisierten Individualverkehr gut ans übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden keine Änderungen vorgenommen. Die Gesamtmelioration wurde soweit möglich berücksichtigt.

Fuss-, Velo- und Mountainbikeverkehr
Gemäss revidiertem KRIP legt der Kanton das signalisierte Wanderwegnetz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionen fest. Die Gemeinden legen die (in der Regel nicht signalisierten) Fusswegnetze im Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung fest. Die Gemeinden sind überwiegend zuständig für Planung, Projektierung, Bau und Betrieb der Fussverkehrswege und der Wanderwege und nehmen diese in die Erschliessungspläne auf.

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt und soweit zweckmässig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung wird mit den Leitungskatastern respektive den Werkplänen der einzelnen Werke abgeglichen und aktualisiert. Weiter werden die geplanten Erneuerungsmassnahmen in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

8. Erläuterungen zu den Planungsmitteln

8.1 Baugesetz

Das formell bereits zusammengeführte rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Luzein wurde inhaltlich auf die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und angepasst resp. ergänzt. Grundlage für das neue Baugesetz, welches über das gesamte Gemeindegebiet gelten wird, bildet das Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereinigung für Raumplanung.

Neue Baugesetzesartikel sind insbesondere bei der Grundordnung in den Kapiteln «Baulandmobilisierung» und «Mehrwertabgabe» enthalten. In diesen Artikeln werden die neuen übergeordneten Vorgaben aus dem RPG und dem KRG umgesetzt.

Änderungen im Baugesetz

Die Aufgaben des Bauamtes werden neu in Art. 6 BauG geregelt. Das Bauamt übernimmt künftig die Aufgaben der Baukommission und bereitet die Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor.

Im Kapitel «Baulandmobilisierung» (Art. 10 bis Art. 13 BauG) werden insbesondere die Fristen für die Überbauung von Bauland definiert.

Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wird in Art. 12 Abs. 1 BauG auf 5 Jahre festgelegt. Dies insbesondere deshalb, weil eine Neueinzonung nur bei nachgewiesenem Bedarf möglich ist und dadurch keine neuen Reserven geschaffen werden sollen. Das gleiche gilt für die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven. Dort wurde in Art. 12 Abs. 2 BauG die Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung auf 8 Jahren festgelegt.

Damit wird der vom Kanton und Bund geforderten Mobilisierungspflicht nachgekommen und die bauliche Entwicklung kann über einen ganzen Planungshorizont verteilt werden. Für die unbebauten Grundstücke auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde St. Antönien wird die Überbauungsfrist auf ebenfalls 8 Jahre ab Rechtskraft der vorliegenden Planung festgelegt.

In Art. 13 BauG wird neu geregelt, dass Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen einer Zustimmung durch die Baubehörde bedürfen und diese nur erhalten, wenn sie die Baulandmobilisierung resp. die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nicht verhindern oder erschweren.

Im neuen Kapitel «Mehrwertabgabe» wird in Art. 16 BauG die Höhe der Mehrwertabgabe auf 30% festgelegt, wobei bei Einzonungen von öffentlichem Interesse nur 25% des Mehrwertes erhoben werden.

Das Zonenschema (Art. 21 BauG) definiert die Nutzungsmöglichkeiten der Dorfzone, der Dorferweiterungszone, der Wohnzonen, der Hotelzone sowie der Gewerbezonen. Es wird wie bisher die Überbauungsziffer (ÜZ) verwendet.

Die bisherigen Festlegungen und Zonenzuweisungen wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass die Anzahl Wohnzonen (inkl. Wohn- und Gewerbezone) reduziert wurden und neu neben der Gebäudelänge auch eine Gebäudebreite festgelegt wird. Damit können quadratische Baukörper, welche nicht ortstypisch sind, vermieden werden.

Die bisherigen Überbauungsmöglichkeiten sind weiterhin gewährleistet, wo ortsbaulich sinnvoll wurden die Nutzungsmasse leicht erhöht. Damit kann innerhalb der Siedlung in einer dem Ortsbild angepassten Dichte gebaut werden.

Für die Dorfzone wurde wie bisher keine ÜZ definiert. Damit können auch die Eigenheiten und Charakteristiken der verschiedenen Siedlungen besser berücksichtigt werden. So werden in der Dorfzone die Gestaltung und Anpassung an die bestehenden traditionellen Strukturen in den Vordergrund gestellt.

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde auch Art. 22 BauG, die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. Neue Bauten müssen die festgelegte ÜZ grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen.

Die Zonenvorschriften, welche nicht kantonal im KRG geregelt sind, finden sich in Art. 28 bis Art. 42 BauG. Bei Bauvorhaben in einer Dorfzone ist gemäss Art. 28 BauG wie bisher darauf zu achten, dass sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Siedlung einfügt.

Die Zone für Kleinbauten und Anbauten wird neu in Art. 34 BauG geregelt. Diese Zone ist insbesondere für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Geräteschuppen oder andere Kleinbauten (ohne Wohnnutzung) bestimmt.

Die Gewässerraumzone ist nicht mehr im Baugesetz enthalten, die entsprechende Zonenbestimmung findet sich im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 37a KRG). Auch nicht mehr im Baugesetz enthalten ist die Ruhezone, da die entsprechenden Wildruhezonen kommunal geregelt sind. Im Übrigen entspricht das neue BauG bei den Zonenbestimmungen dem bisherigen BauG. Die Zone für Solaranlagen (Art. 38 BauG) wird übernommen, damit bei der Gemeindeversammlung beantragt werden kann, die Beschlussfassung vom 23. Juni 2017 betreffend Art. 25a BauG der ehemaligen Gemeinde St. Antönien zurückzunehmen, da aufgrund von neuen Erkenntnissen und rechtlichen Grundlagen davon ausgegangen werden kann, dass auf Basis dieser Planung kein Projekt eingereicht wird.

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan sind in Art. 45 bis 48 BauG definiert. Bei den Erhaltungsbereichen gemäss Art. 45 BauG handelt es sich um die historisch wertvollen Dorfkerne oder historische Baugruppen. Dort sollen die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume in erster Linie erhalten werden. Die Sicherstellung einer ortsbaulich hohen Qualität erfolgt in diesen Bereichen durch den Beizug einer Gestaltungsberatung.

Die geschützten, zu erhaltenden sowie bemerkenswerten Bauten wurden gemäss Wegleitung des BVR, der ISOS-Datenblätter, der rechtskräftigen Gestaltungsplanung sowie insbesondere basierend auf den Entwurf des Bauinventars der Denkmalpflege aufgenommen. Art. 47 BauG definiert diese Kategorien der wertvollen Bauten und Anlagen. Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte sind in Art. 48 BauG umschrieben.

Die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne sind in Art. 50 bis 56 BauG abgebildet resp. definiert und entsprechen inhaltlich den Festlegungen im bisherigen Baugesetz.

Bei den kommunalen Bauvorschriften wurde die Struktur dem MBauG2020 angepasst. Zuerst wird neu das formelle Baurecht behandelt, bevor anschliessend auf die Sicherheit und Gesundheit sowie die Gestaltung eingegangen wird (ab Art. 63 BauG).

Art. 65 BauG fordert, dass sämtliche Bauten und Anlagen architektonisch gut zu gestalten sind und auf ihre Umgebung Bezug nehmen müssen. Damit wird Art. 73 KRG konkretisiert.

Die bereitzustellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in Art. 75 BauG geregelt. Neu ist bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen für 4 Pflichtparkplätze je ein zusätzlicher öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen und für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie für Hotels sind gemäss Art. 75 Abs. 4 2/3 der Pflichtplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.

Die Erschliessungsordnung wird in Art. 85 bis 91 BauG geregelt und entspricht grundsätzlich dem Inhalt des bisherigen Baugesetzes. Bei den Baubewilligungsgebühren wurde eine Anpassung vorgenommen. Gemäss Art. 93 Abs. 1 wird neu einheitlich eine Gebühr von 2 Promille der Baukosten erhoben (mindestens CHF 300.-). Für die Verlängerung von Baubewilligungen wird eine zusätzliche Gebühr von CHF 300.- erhoben (bisher Prozentanteil der Baubewilligungsgebühr).

Das neue Baugesetz ersetzt das bisherige Baugesetz der Gemeinde Luzein vom 13. April 2018 resp. 16. November 2018 inkl. Anhang Baugesetz der früheren Gemeinde St. Antönien (Art. 4, Art. 30 und Art. 35 des Baugesetzes St. Antönien).

8.2 Zonenpläne

Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzonen

Die Überprüfung der Bauzonengrösse durch den Kanton hat ergeben, dass die Gemeinde Luzein über korrekt dimensionierte Bauzonenreserven verfügt (vgl. Kap. 4.3). Entsprechend dem KRIP wurde deshalb die WMZ-Grösse stabil gehalten und verschiedene Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Baureserven getroffen (Anpassung ÜZ, Bauverpflichtungen, Festlegung einer Mindestdichte). Mit den vorgenommenen innerkommunalen Verlagerungen (vgl. Kap. 4.4 und 4.5) können die WMZ-Reserven besser mobilisiert werden.

Gewerbezone

Die bestehenden Gewerbezonen in Dalvazza werden aufgrund der Änderungen in der amtlichen Vermessung (neue Abgrenzungen Parzellen) geringfügig angepasst. Es erfolgt keine Erweiterung der Gewerbezonen.

Die Gewerbezone Sandlöser wird gemäss rechtskräftiger Planung übernommen. Damit wird auch weiterhin eine qualitätsvolle und möglichst dichte Bebauung der Gewerbezone sichergestellt.

Hotelzone
In Pany wurde bereits im Jahr 2006 eine Hotelzone ausgeschieden. Der Standort war ursprünglich für das Prättigauer Betagtenheim vorgesehen und wurde nach dem Standortentscheid für das Betagtenheim zu Ungunsten der Gemeinde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 einer Hotelzone zugewiesen. Das Genehmigungsverfahren für die Hotelzone wurde jedoch mit Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 sistiert, bis ein Verfügungsnachweis sowie ein zweckmässiges Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vorliegt.

Am 18. Dezember 2008 sowie am 27. März 2009 beschloss die Gemeindeversammlung aufgrund eines konkreten Bauprojektes einen Generellen Gestaltungsplan sowie einen Generellen Erschliessungsplan für die Hotelzone. Diese Grundlagen wurden von der Regierung genehmigt mit dem Hinweis, dass nun ein baubewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet werden kann. Aus verschiedenen Gründen konnte das Projekt damals so wie vorgesehen nicht realisiert werden. Es gibt allerdings ein neues Projekt, welches in Ausarbeitung ist und sich im Wesentlichen an die bisher festgelegten Rahmenbedingungen hält. Der Generelle Gestaltungsplan wird deshalb fast unverändert übernommen. Einzig auf die Erstellung einer Mauer ohne Öffnungen vor dem Gebäude wird verzichtet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für öffentliche Anlagen
Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wurden überprüft und geringfügig angepasst. In Luzein wurde die ZöBA des bestehenden Parkplatzes angepasst und auf den tatsächlichen Bedarf resp. den Bestand ausgerichtet.

Das alte Schulhaus in Putz wird neu einer Dorfzone zugewiesen werden.

Zone für Kleinbauten und Anbauten
Für verschiedene kleinere Teilflächen mit bestehenden oder geplanten Kleinbauten oder Anbauten wurde neu eine Zone für Kleinbauten und Anbauten ausgeschieden.

Zone für Grünflächen
Ortsbaulich bedeutende Freiräume sowie Gärten oder Hofanlagen innerhalb und am Rand der Siedlungen werden einer Zone für Grünflächen (ZfG) zugewiesen.

Die ZfG ersetzt auch die Freihaltezone im Siedlungsgebiet. Damit bleibt die Freihaltung weiterhin sichergestellt.

Parkierungszone
Auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde St. Antönien wurden für die Parkierungsflächen entsprechende Zonen ausgeschieden. Diese Zone wird nun auch für die vorgesehene neue Parkierungsfläche in Putz sowie für Parkplätze, welche bisher noch in einer WMZ lagen, übernommen.

Zone für künftige bauliche Nutzung

In Pany wird die bestehende Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) auf den Parzellen Nr. 1697, 1696, 1698 sowie 1491 in die neue Planung übernommen. Eine Überprüfung hat ergeben, dass sich das Gebiet für eine künftige Siedlungsentwicklung in Pany ideal eignet.

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszonen wurden nach Vorgabe des Bundesrechts ausgeschieden. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Sömmerungsgebiete wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Zone übriges Gemeindegebiet

Unproduktive Flächen wie Gewässer, Felsen sowie Verkehrsflächen oder auch Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt, wurden der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

Wald / statische Waldgrenze / Waldabstandslinien

Der Wald gemäss eidg. Waldgesetz ist wiederum als informativer orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen worden. Da es bis auf die Parkierungszone in Putz keine neuen Bauzonen in der Nähe von Waldareal gibt, wurde gegenüber der bestehenden Bauzone die bereits rechtskräftige statische Waldgrenze übernommen. In Putz wurden neue statische Waldgrenzen durch die Fachstelle aufgenommen und in die vorliegende Planung übernommen. Neben Putz wurde aufgrund einer neuen Waldfeststellung auch in Raggalia eine neue statische Waldgrenze festgelegt.

Die rechtskräftigen Waldabstandslinien wurden in die neue Planung übernommen, neue Waldabstandslinien wurden keine ausgeschieden.

Hingegen muss für den Bau einer Erschliessungsstrasse für das Gebiet Maliet eine Fläche von 213 m^2 permanent gerodet werden. Die Fläche wird neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Das entsprechende Rodungsgesuch sowie die Varianten-Evaluation für die Verkehrserschliessung lag in der ersten Mitwirkungsauflage dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei und wird nach Beschlussfassung der Ortsplanung öffentlich aufgelegt.

Lagerzone

In der Lagerzone südlich der Landquart ist die vorübergehende sowie die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig hingegen ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen sowie das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen und Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Abfällen.

Der altrechtliche Lagerplatz Cresta wird neu ebenfalls einer Lagerzone zugewiesen. Er wird insbesondere für die Lagerung von Kies und Steinen sowie für die Zwischenlagerung von Holzschlägen aus den umliegenden Gebieten genutzt.

Grüngutzwischenlagerzone

Um das ungeordnete Ablagern von Grüngut im Wald und entlang von Gewässern einzudämmen, betreibt die Gemeinde Luzein verschiedene Grüngutsammelstellen. Während die Grüngutsammelstelle in Calenna bereits im Jahr 2019 einer entsprechenden Zone zugewiesen wurde, wird dies nun auch für den Standort im Buchner Tobel noch nachgeholt und die von der bestehenden Grüngutsammelstelle beanspruchte Fläche ebenfalls einer Grüngutzwischenlagerzone zugewiesen.

Wintersportzone

Die Wintersportzonen im Skigebiet Pany wurden überprüft und geringfügig auf die neuen Waldumrisse angepasst. Es sind keine Änderungen resp. zusätzliche Pisten im Skigebiet vorgesehen.

Natur- und Landschaftsschutzzone

Die Objekte des kantonalen Inventars der Biotope wurden geprüft und als Naturschutzzonen umgesetzt. Dabei handelt es sich um verschiedene wertvolle Auen, Flachmoore und Hochmoore von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

Die Landschaften gemäss kantonalem Landschaftsinventar sowie gemäss KRIP wurden ebenfalls überprüft und mittels Landschaftsschutzzonen gesichert (siehe Kapitel 6.1).

Folgende Objekte wurden mit einer Landschaftsschutzzone gesichert:

- 02.LW.05R, Stelserberg – Stelsersee
- L-707, Flusslandschaft Fideris Station - Lunden
- ML-320, Moorlandschaft Tratza
- L-706. Umgebung Ruine Castels
- L-714 Moränenwall Chilchabühl
- G-213, mächtiger Moränenwall Pany

Bei der Moorlandschaft Tratza handelt es sich um eine Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. Vorerst wird bisher eine Landschaftsschutzzone nach Art. 34 KRG für diese Moorlandschaft ausgeschieden. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Moorlandschaftsschutzes hat die Gemeinde zusammen mit der zuständigen Fachstelle ein Schutzzielreglement erarbeitet. Dieses wurde am xx durch den Gemeindevorstand beschlossen.

Trockenstandortzone

Für die wertvollen Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll zu sichern und wo entsprechende Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftenden vorliegen, werden Trockenstandortzonen ausgeschieden. Da die Gemeinde über einige Trockenstandortzonen von nationaler Bedeutung hat, stellt sich die Frage nach der Ausscheidung von Vorranggebieten. Dies wurde zusammen mit einem Ökobüro geprüft und aufgrund der Grossflächigkeit der allenfalls betroffenen Trockenstandorte vorerst verworfen. Momentan sind keine Nutzungskonflikte an Standorten von nationaler Bedeutung absehbar.

Archäologiezone

Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind, werden einer entsprechenden Schutzzone zugewiesen. Der Archäologische Dienst hat die archäologischen Objekte auf dem Teilgebiet Luzein auf die Relevanz für die Nutzungsplanung überprüft und der Gemeinde im Zusammenhang eine Objektliste resp. die entsprechenden Daten abgegeben.

Für die folgenden Objekte wird eine Archäologiezone ausgeschieden:

- Raschaus – Cresta – Burg Stadion (Luzein): Burgstelle/Burghügel von Stadion mit wenigen sichtbaren Mauerresten aber deutlichem Burgweg. Kirche (1222) mit mindestens zwei Bauphasen sowie nicht datierte evt. zur Burg gehörende Gebäudegrundrisse)
- Burgruine Castels (Putz): Burgruine mit obertägig erhaltenem Turm und Ringmauer, möglicher Burggraben im Norden und Hinweisen auf Mauerreste innerhalb der Ringmauern
- Burgstelle Rosenberg, Pany: Burgstelle Rosenberg belegt durch dokumentierte Mauern und Einzelfunde aus Aushub
- Evang. Kirche Pany, Pany: Kirche aus 2. Hälfte des 14. Jahrhunderts, heutiger Bau ist mehrphasig und weist Vorgängerbauten auf

Bauabsichten in Archäologiezonen sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt zu geben. Diese legt dann unter Beizug des Archäologischen Dienstes allfällige Auflagen fest. In archäologischen Schutzzonen werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

In der Gemeinde Luzein ist die Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen im Sinne von Art. 37 KRG noch hängig. Für die Ortsplanungsrevision Teil Luzein wird angestrebt, die neuen Schutzzonen in der vorliegenden Planung umzusetzen.

Bis das Verfahren für die Festlegung der Schutzzonen abgeschlossen ist, werden die bisherigen Grundwasser- und Quellschutzzonen unverändert in die Planung übernommen.

Gewässerraumzone

Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Für die Gewässerräume auf dem Gebiet Luzein werden die entsprechenden Gewässerraumzonen ausgeschieden.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission III des zuständigen Amtes für Wald und Naturgefahren hat für Luzein (ohne St. Antönien) die Gefahrenzonen überprüft und mit Entscheid vom 11. Januar 2023 die angepasste Gefahrenzonenplanung in Kraft gesetzt. Die wichtigsten Änderungen für den Teil Luzein gegenüber den bisher rechtskräftigen Gefahrenzonen betreffen die folgenden Gebiete:

- In den Gebieten Buchen, Putz und Pany sind neu verschiedene kleine Flächen der Gefahrenzone 2 (Gleitschnee/Hangmuren) zugeteilt.
- Die verschiedenen Bäche und Gerinne sind neu der Gefahrenzone 1 bzw. 2 zugeteilt.

Die Gefahrenzonen wurden in die vorliegende Ortsplanungsrevision unverändert übernommen. Die mit einer Gefahrenzone 1 überlagerten Bauzonen wurden ausgezont. In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Quartierpläne

Auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein gibt es 10 rechtskräftige Quartierpläne, die meisten schon älteren Datums. Bei den Quartierplänen ging es hauptsächlich um die Erschliessung sowie um die Neuparzellierung.

Die folgenden noch rechtskräftigen Quartierpläne auf Gebiet Luzein betreffen das Baugebiet und wurden deshalb überprüft:

- Quartierplan Hof, Pany
- Quartierplan Matiel, Pany
- Quartierplan Obermalutt, Pany
- Quartierplan Matiel West, Pany
- Quartierplan Sandegga, Pany
- Quartierplan Raggalia, Pany
- Quartierplan Baschär, Buchen
- Quartierplan Juchert, Buchen
- Quartierplan oberhalb der Post, Buchen
- Quartierplan Bulg, Luzein

Einige Quartierpläne sind obsolet geworden, da sie in der Zwischenzeit umgesetzt worden sind und die entsprechenden Erschliessungen resp. Landumlegungen realisiert sind. Für diese Quartierpläne wird das Aufhebungsverfahren eingeleitet, sobald das Ortsplanungsverfahren abgeschlossen ist.

Bauverpflichtungen

Unbebaute und unternutzte Grundstücke, welche sich für eine zusätzliche Bebauung eignen, werden mit einer Bauverpflichtung überlagert. Damit wird sichergestellt, dass die entsprechenden Flächen mobilisiert werden und für eine Überbauung frei gegeben werden. Von einer Bauverpflichtung betroffen sind die folgenden Parzellen:

Dalvazza: Parz. Nr. 2084, 1772 und 721

Bargis: Parz. Nr. 713 und 2090

Luzein: Parz. Nr. 1228, 2017 und 1867

Carschina: Parz. Nr. 1192

Putz: Parz. Nr. 2106, 1859 und 1739

Buchen: Parz. Nr. 1977, 1978, 87, 1104, 1110, 1877, 1353, 1352, 1148, 1149, 1150, 1435, 1391, 1245 und 1251

Lunden: Parz. Nr. 1073, 1072 und 1421

Castanna: Parz. Nr. 1954, 930, 934, 1388, 939 und 967

Riedwies: Parz. Nr. 894, 1886, 905. 906, 908, 909, 913, 944, 949, 952 und 951

Raggalia: Parz. Nr. 978, 1494, 1496, 1497, 1319, 2117, 1010

Pany: Parz. Nr. 1370, 1036, 1055, 1666, 1660, 1659, 1697, 1696, 1852, 1542, 2049, 1611, 1646, 1624, 1619, 1633, 2005, 2009, 1969, 1383 und 1493

Die mit einer Bauverpflichtung belegten Flächen haben eine Überbauungsfrist von 8 Jahren. Damit steht genügend Zeit zur Verfügung, die Bauzone qualitätsvoll zu überbauen. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde bei entsprechendem Bedarfsnachweis das Grundstück übernehmen und einer Bebauung zuführen.

Bei den neu eingezonten Flächen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss KRG.

8.2 Generelle Gestaltungspläne

Erhaltungsbereiche
Ortskerne sowie Baugruppen mit Bauten und Anlagen (sowie Freiräumen), die eine erhebliche räumliche, architektonische oder ortsbauliche Bedeutung haben werden im Generellen Gestaltungsplan mit einem Erhaltungsbereich überlagert.

Erhaltungsbereiche wurden für folgende Ortsteile oder Baugruppen ausgeschieden (siehe auch Kapitel 5):

- Luzein (Ortsbild von nationaler Bedeutung): Unter Dorf und Ober Dorf
- Putz (Ortsbild von nationaler Bedeutung): Unter Putz und Ober Putz
- Buchen (Ortsbild von regionaler Bedeutung)
- Hinter Lunden (Ortsbild von regionaler Bedeutung)

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

Die Gewerbezonen Dalvazza/Sandlöser sind teilweise überlagert von Nutzungsbeschränkungen. Einerseits betrifft dies den Lärm (lärmempfindliche Nutzungen sind in diesen Bereichen nur mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen notwendig), andererseits Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV. Bei den Bereichen, welche von einer Nutzungsbeschränkung gemäss NISV betroffen sind, sind keine Orte mit empfindlichen Nutzungen gemäss NISV zulässig.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Im Generellen Gestaltungsplan wurden basierend auf den Entwurf des Inventars der Denkmalpflege, auf die rechtskräftige Ortsplanung sowie auf das ISOS geschützte, zu erhaltende sowie bemerkenswerte Bauten festgesetzt. Bauvorhaben an wertvollen Bauten sind durch die Denkmalpflege resp. die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bei den geschützten und zu erhaltenden Bauten ist grundsätzlich kein Abbruch möglich. Bemerkenswerte Bauten können nur dann abgebrochen werden, wenn das Neubauprojekt mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan wurden geschützte Natur- und Kulturobjekte gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Objekte wie Brunnen, Brücken, spezielle Anlagen, Bäume, Steine etc. Diese sind geschützt resp. sind in ihrem Bestand zu erhalten und in besonderem Masse zu pflegen.

Folgende Kulturobjekte sind speziell gekennzeichnet:

- Landquartbrücke
- Friedhofanlage der Kirche Luzein
- Burganlage Castels

Unter den geschützten Naturobjekten befinden sich insbesondere verschiedene Bäume (Buchen, Linde, Eiche), Findlinge sowie spezielle Gewässer.

8.3 Erschliessungsplan

Verkehr

Der GEP Verkehr beinhaltet Strassen, die Land- und Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Weiter sind die Postautohaltestellen und die öffentlichen Parkplätze aufgeführt. Ebenfalls im GEP Verkehr enthalten sind die Freizeitanlagen wie Langlaufloipen, Winterwanderwege oder Skilifte.

Das Land- und Forstwirtschaftswegnetz wurde aufgrund der laufenden Melioration auf Gebiet Luzein aktualisiert.

Beim Langsamverkehr wurden die inventarisierten Wanderwege und Bikerouten berücksichtigt. Dieses verzweigte Netz wurde durch gemeindespezifische Bedürfnisse ergänzt sowie komplettiert. Der Veloverkehr selbst ist im Sachplan Velo des Kantons Graubünden genügend abgedeckt.

Die öffentlichen Parkplätze wurden aufgrund des Parkierungskonzeptes übernommen und sind vor Ort gemäss Nutzungsordnung signalisiert.

Ver- und Entsorgung

Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Der GEP Ver- und Entsorgung wurde vollständig neu erstellt:

- Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) wurden gemäss dem aktuellen Leitungskataster (Stand Mai 2024) festgelegt.
- Weiter wurden die geplanten resp. die zu sanierenden Leitungen und Bauwerke abgeglichen und wo noch nicht realisiert als geplante Leitungen in den GEP aufgenommen (wird nach der Vorprüfung mit aktuellen Daten ausgeführt).
- Die Hoch- und Mittelspannungsleitungen (orientierend) und Verteilkabinen (verbindlich) wurden gemäss den Werkleitungsplänen des Energieversorgers übernommen (wird nach der Vorprüfung mit aktuellen Daten ausgeführt).

BEILAGEN:

Beilage 1: Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 26. Januar 2021 (Stand «erstmalige Überprüfung»)

Beilage 2: Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 20. Mai 2025 (Stand «rechtskräftig»)

Beilage 3: Listen Einzonungen/Auszonungen/Rückzonungen

Beilage 4: Tabelle «wertvolle Bauten und Anlagen» vom 24. Oktober 2024

Beilage 5: Vorprüfungsbericht ARE sowie Auswertungstabellen Vorprüfung ARE

Beilage 6: Rodungsunterlagen Matiel

Beilage 7: Bericht Gewässerraumausscheidung vom 11. November 2019 sowie Ergänzungsbericht Gewässerraumausscheidung Eichenberg Revital SA vom 27. April 2021

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Prättigauerstrasse 34
7302 Landquart
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Gemeinde Luzein

Raumtyp*: Ländlicher Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Prättigau/Davos
Gemeindetyp: Semitouristische Gemeinden (TST)
Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend
* gemäss Raumkonzept

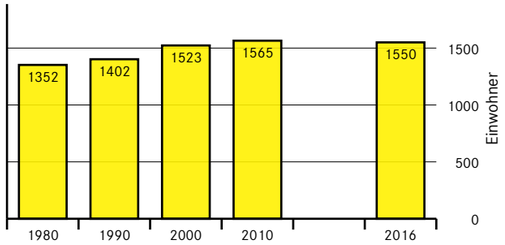
Datenbestand: Rechtskräftig
Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016
Bundesamt für Statistik, STATENT, 2016

	Total	in WMZ
Einwohner	1550	937
Vollzeitäquivalente	293	108
Beschäftigte	447	175

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

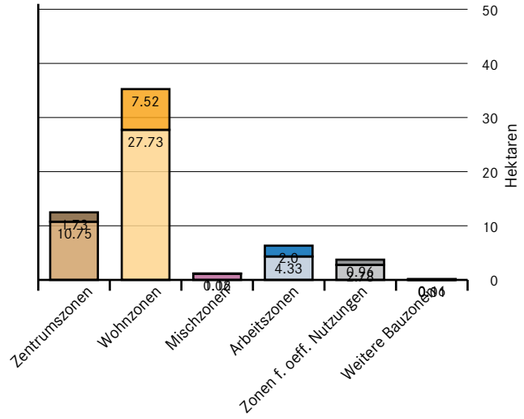


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	12.48	10.75	1.73	86
Wohnzonen	35.25	27.73	7.52	79
Mischzonen	1.17	1.16	0.02	99
Subtotal	48.91	39.64	9.26	81
Arbeitszonen	6.33	4.33	2.0	68
Zonen f. öff. Nutz.	3.74	2.78	0.96	74
Weitere Bauzonen	0.17	0.01	0.16	3
Total	59.14	46.76	12.38	79

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf: 70 m² (inkl. Erschliessungsabzug)

Wohnanteil: 50% in Zentrums- und Mischzonen
90% in Wohnzonen
0% in übrigen Zonen

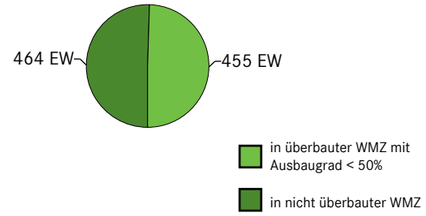
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%

Ausnützungsziffer: gemäss Baugesetz
AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ
zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030: 50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ
2% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

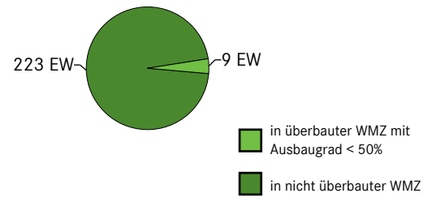
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	464	380	3	81
	[m²]	32484	26629	181	5674
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	455	285	16	154
	[m²]	31869	19973	1095	10801
Theoret. Kapazitätsreserve	919 EW; 64352 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	223	183	1	38
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	9	6	0	3
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	232			

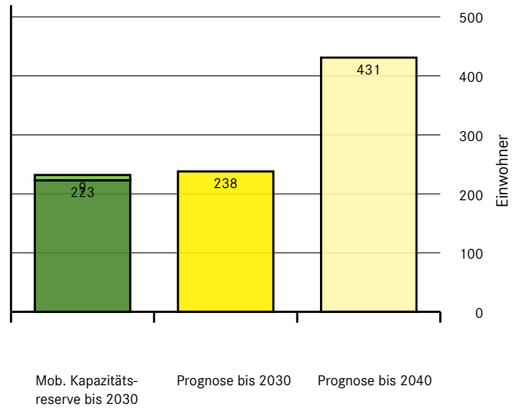


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

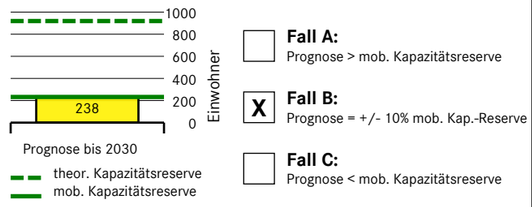
	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	937	-	-
2030	1175	+238	+25
2040	1368	+431	+46



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazitätsreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
238 EW	232 EW	+6 EW	
16660 m²	16220 m²	+440 m²	+3 %



Fall A: Prognose > mob. Kapazitätsreserve
X Fall B: Prognose = +/- 10% mob. Kap.-Reserve
Fall C: Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od. GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045

Druck: 26.01.2021

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Luzein

26.01.2021

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Dorfzone	45065	41532	3532	92	2358	1175	0	67	2358	1175	0
Dorferweiterungszone	65085	59254	5831	91	5341	489	0	92	5341	489	0
Dorferweiterungszone	14658	6747	7911	46	7911	0	0	100	7911	0	0
Wohnzone 1	71191	50449	20742	71	13353	7390	0	64	13353	7390	0
Wohnzone 2	259174	205805	53369	79	37599	14687	1082	70	37599	14687	1082
Wohnzone 3	22174	21093	1082	95	917	165	0	85	917	165	0
Wohn- Gewerbezone 3	11709	11558	150	99	150	0	0	100	150	0	0
Subtotal WMZ	**489056**	**396438**	**92617**	**81**	**67629**	**23906**	**1082**	**73**	**67629**	**23906**	**1082**
Gewerbezone	55468	43315	12153	78	11609	544	0	96	11609	544	0
Gewerbezone Sandlöser	7865	0	7865	0	7865	0	0	100	7865	0	0
Subtotal Arbeit	**63333**	**43315**	**20018**	**68**	**19474**	**544**	**0**	**97**	**19474**	**544**	**0**
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	29197	22917	6280	78	5932	348	0	94	5932	348	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8172	4880	3292	60	0	3292	0	0	0	3292	0
Parkierungszone	1660	56	1605	3	1605	0	0	100	1605	0	0
Subtotal Weitere	**39029**	**27853**	**11177**	**71**	**7537**	**3640**	**0**	**67**	**7537**	**3640**	**0**
Total	**591418**	**467606**	**123812**	**79**	**94640**	**28090**	**1082**	**76**	**94640**	**28090**	**1082**

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Luzein, Luzein (1/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

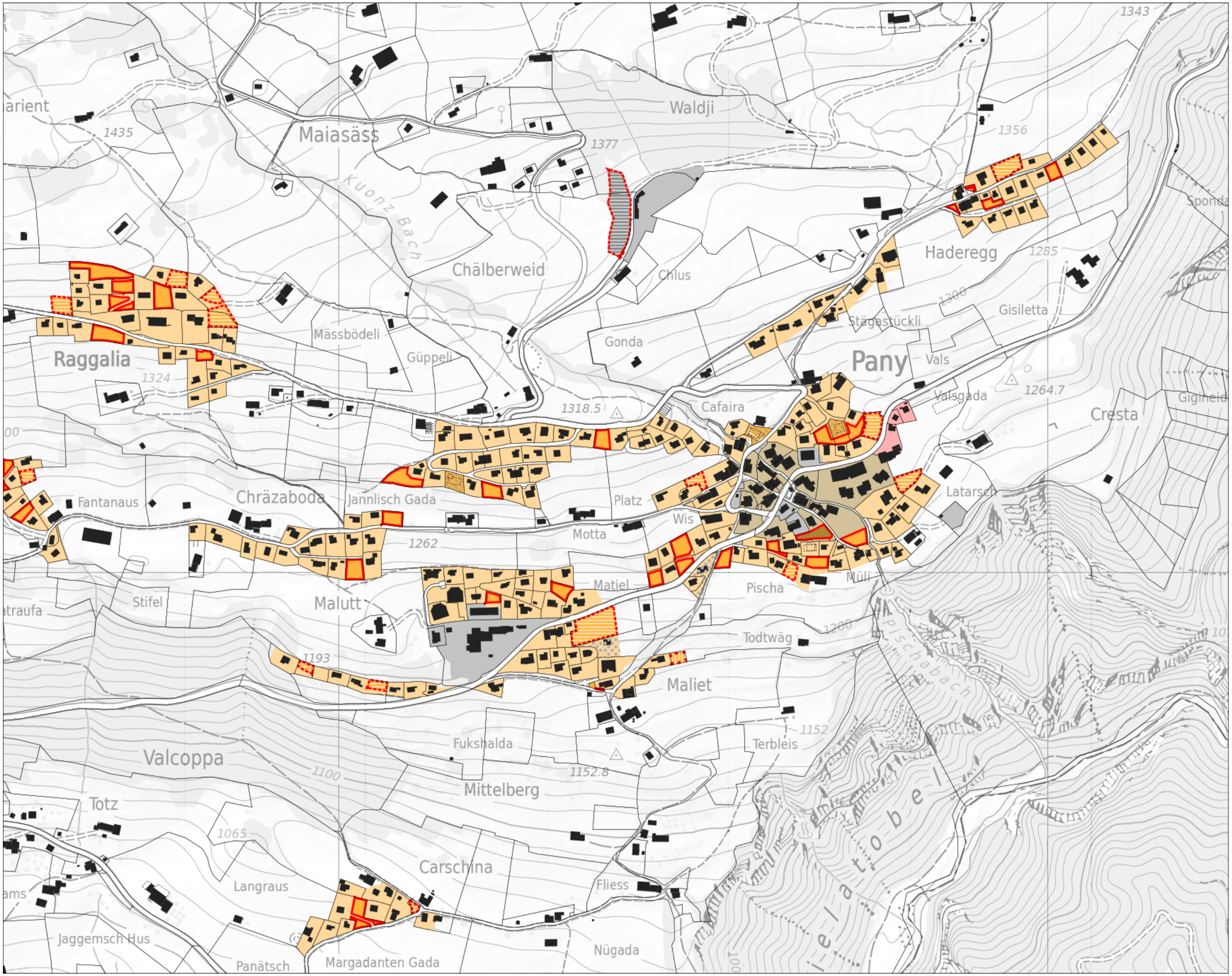
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (2/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (3/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

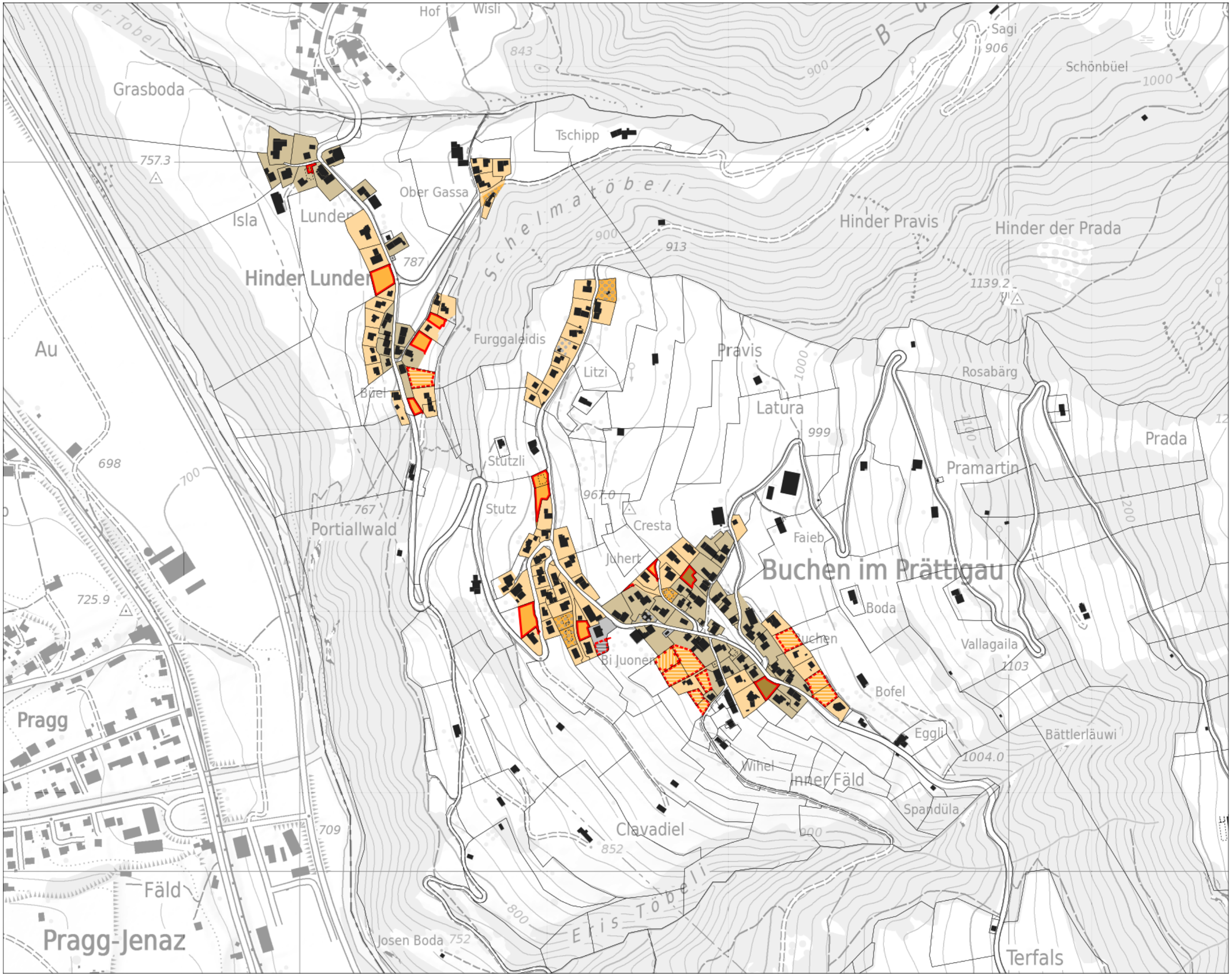
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (4/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, St.Antönien (1/1) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

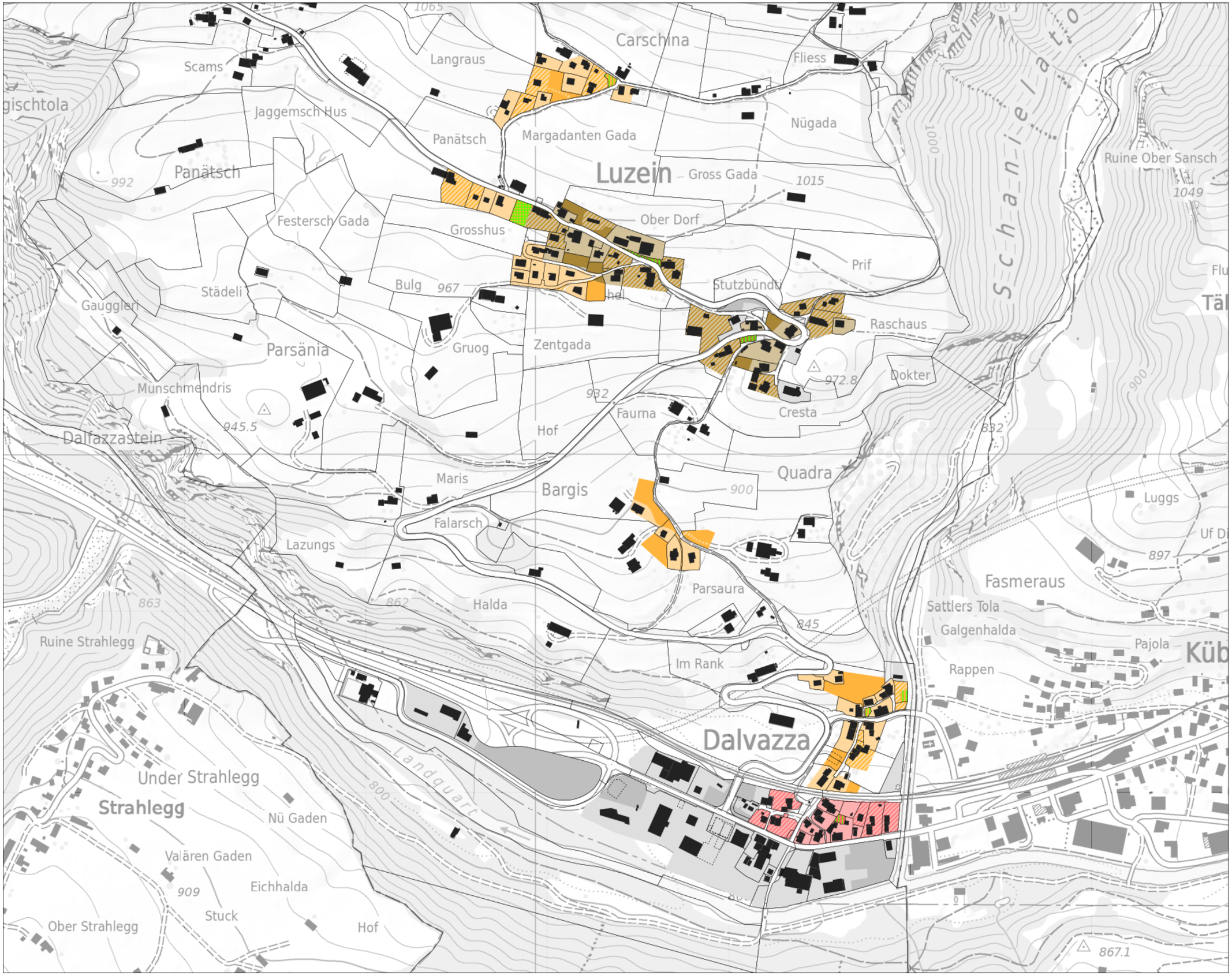
1:7000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (1/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

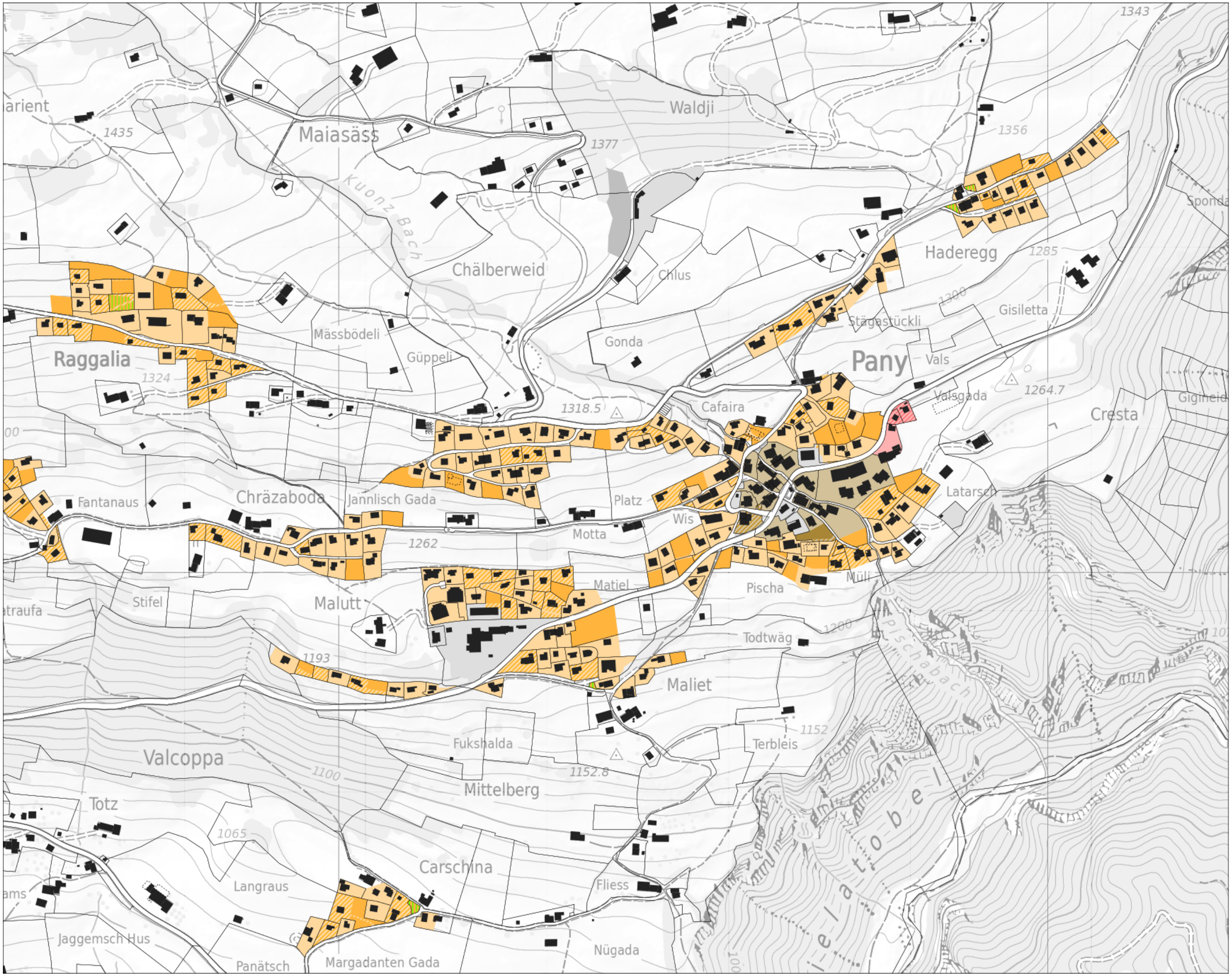
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (2/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

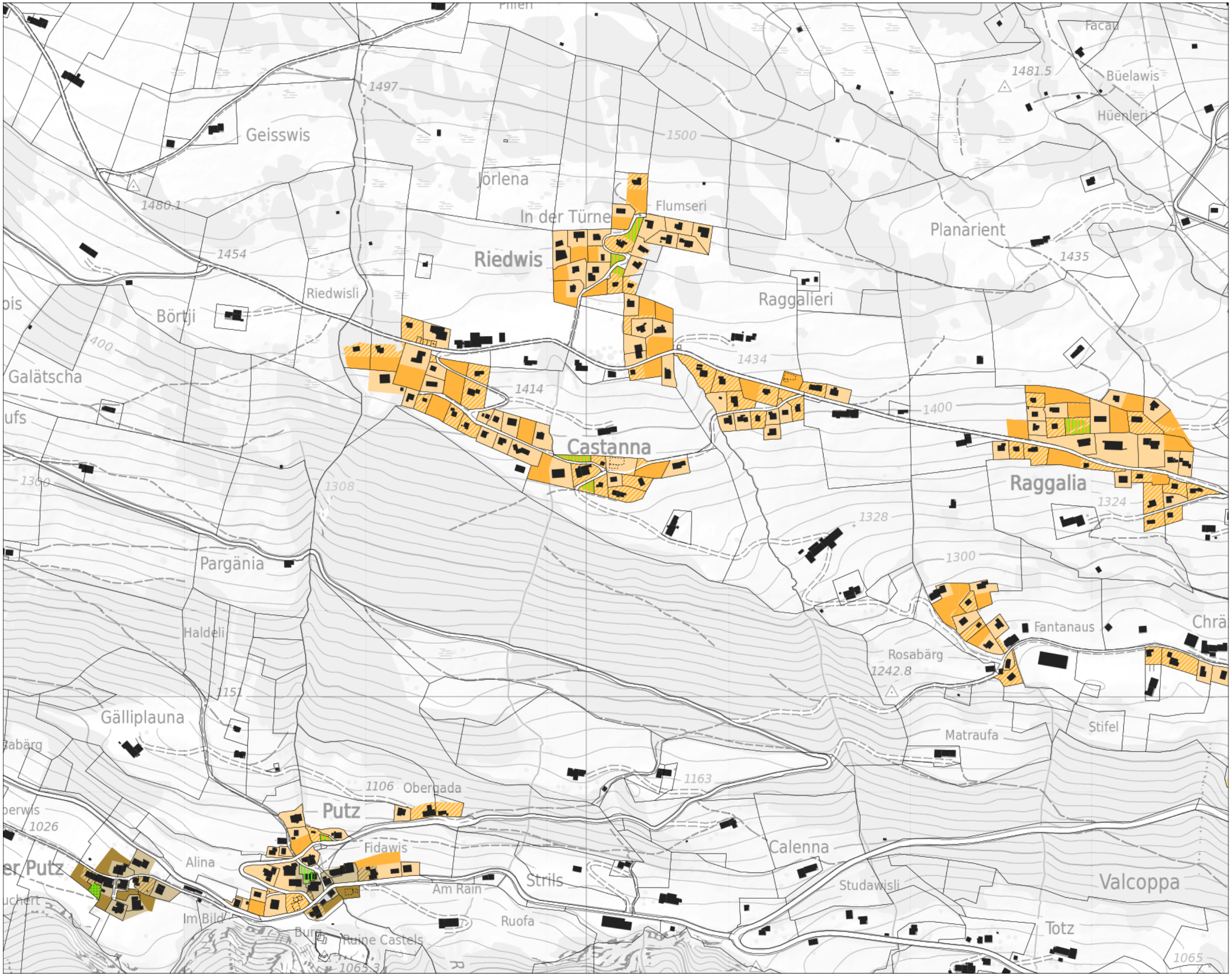
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (3/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

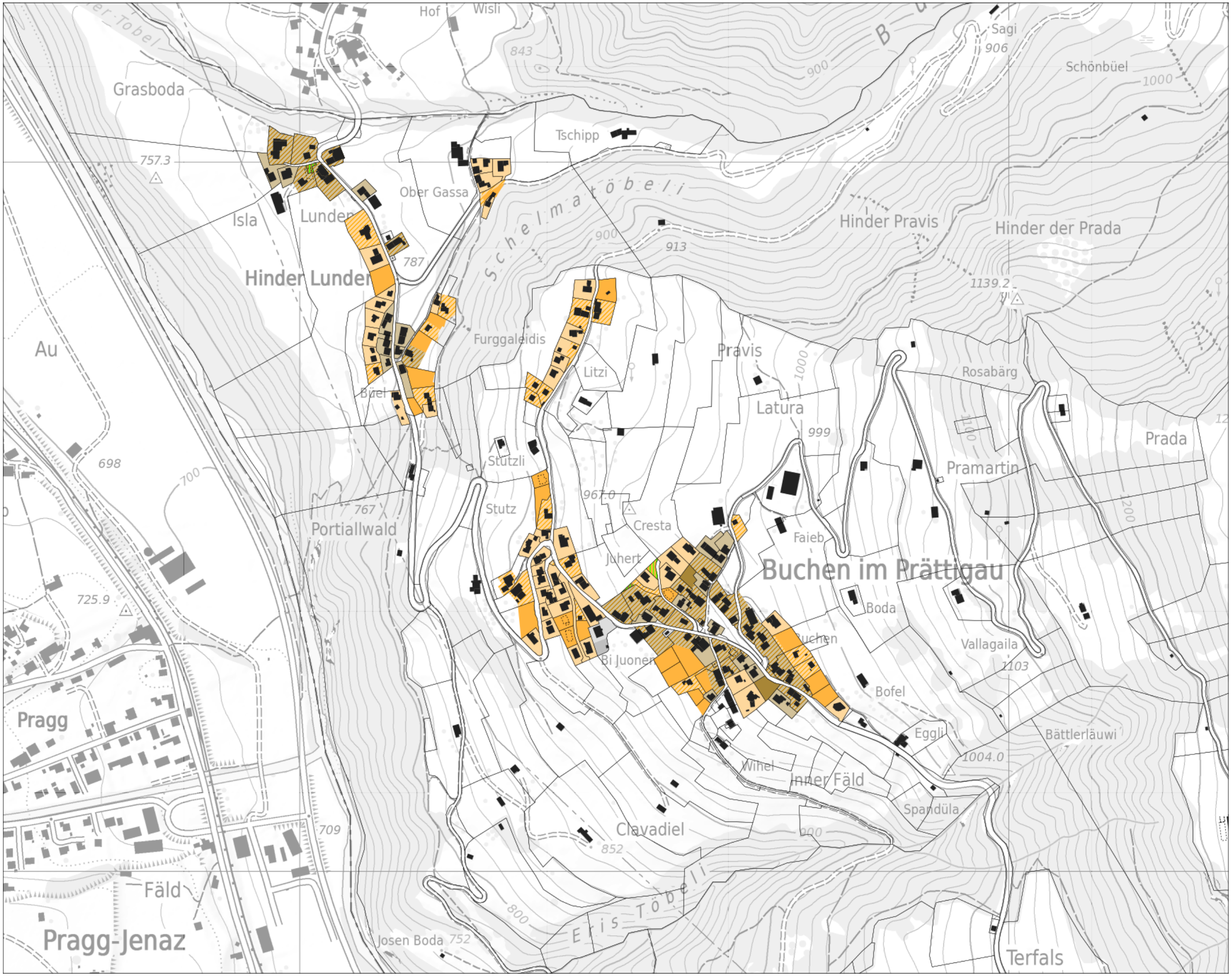
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, Luzein (4/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Gemeinde Luzein, St.Antönien (1/1) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:7000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 26.01.2021

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Übersicht Bauzonenkapazität
Gemeinde Luzein

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 20.05.2025

Raumtyp*: Ländlicher Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Prättigau/Davos
Gemeindetyp: Semitouristische Gemeinden (TST)
* gemäss Raumkonzept

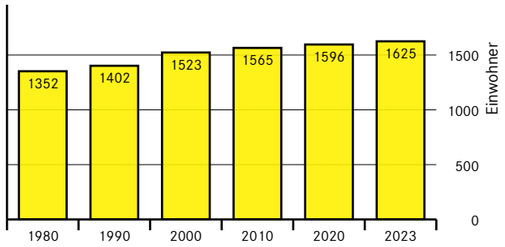
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023
Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	1625	1043
Vollzeitäquivalente	339	108
Beschäftigte	519	174

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

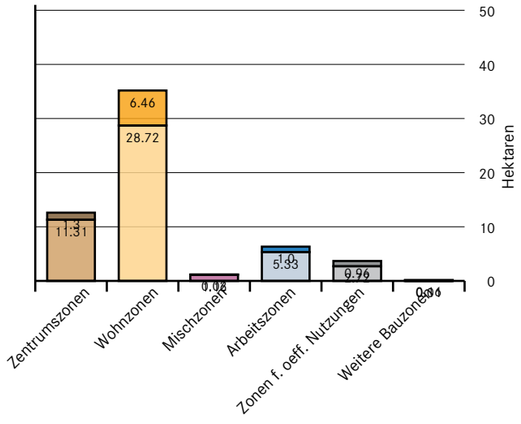


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	12.61	11.31	1.3	90
Wohnzonen	35.18	28.72	6.46	82
Mischzonen	1.17	1.16	0.02	99
Subtotal	48.96	41.18	7.78	84
Arbeitszonen	6.33	5.33	1.0	84
Zonen f. öff. Nutz.	3.68	2.72	0.96	74
Weitere Bauzonen	0.17	0.01	0.16	3
Total	59.14	49.25	9.9	83

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

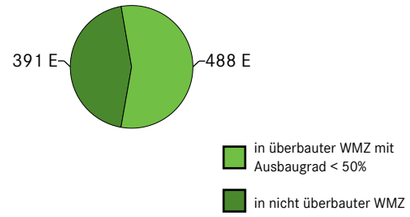


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1043 E (2023)	1718 E (2024)	Ausgangslage
	894 E (2038)	1851 E (2039)	in 15 Jahren
	797 E (2048)	1956 E (2049)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	70 m²/E	70 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

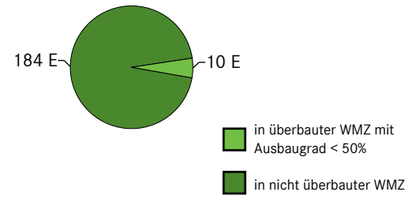
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	391	323	3	65
	[m²]	27363	22621	181	4562
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	488	278	16	194
	[m²]	34131	19451	1095	13585
Theoret. Kapazitätsreserve	878 E; 61495 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	184	154	1	29
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	10	6	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	194			

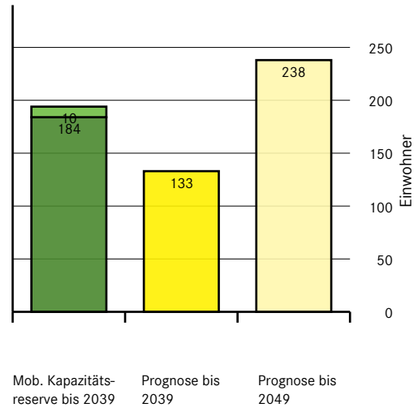


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- benutzerdefinierte Perspektive
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

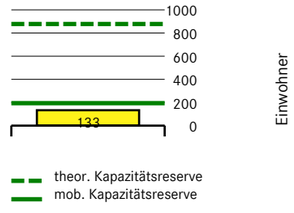
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [%]
2024	1718	-	-
2039	1851	+133	+7.7
2049	1956	+238	+13.9



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
133 E	194 E	-61 E	
9310 m²	13558 m²	-4248 m²	-31 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
21.3 E/ha heute (D_0)

Klassierung gemäss TWL: B-Gemeinde

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Gemäss Kap. III der technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
	AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3891_2025-05-20_uebnr.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
benutzerdefinierte Perspektive
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_0 = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{Rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_p = prognostizierte Einwohnerzahl
E_{+15} = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_{Rev} = WMZ-Fläche der Revision
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

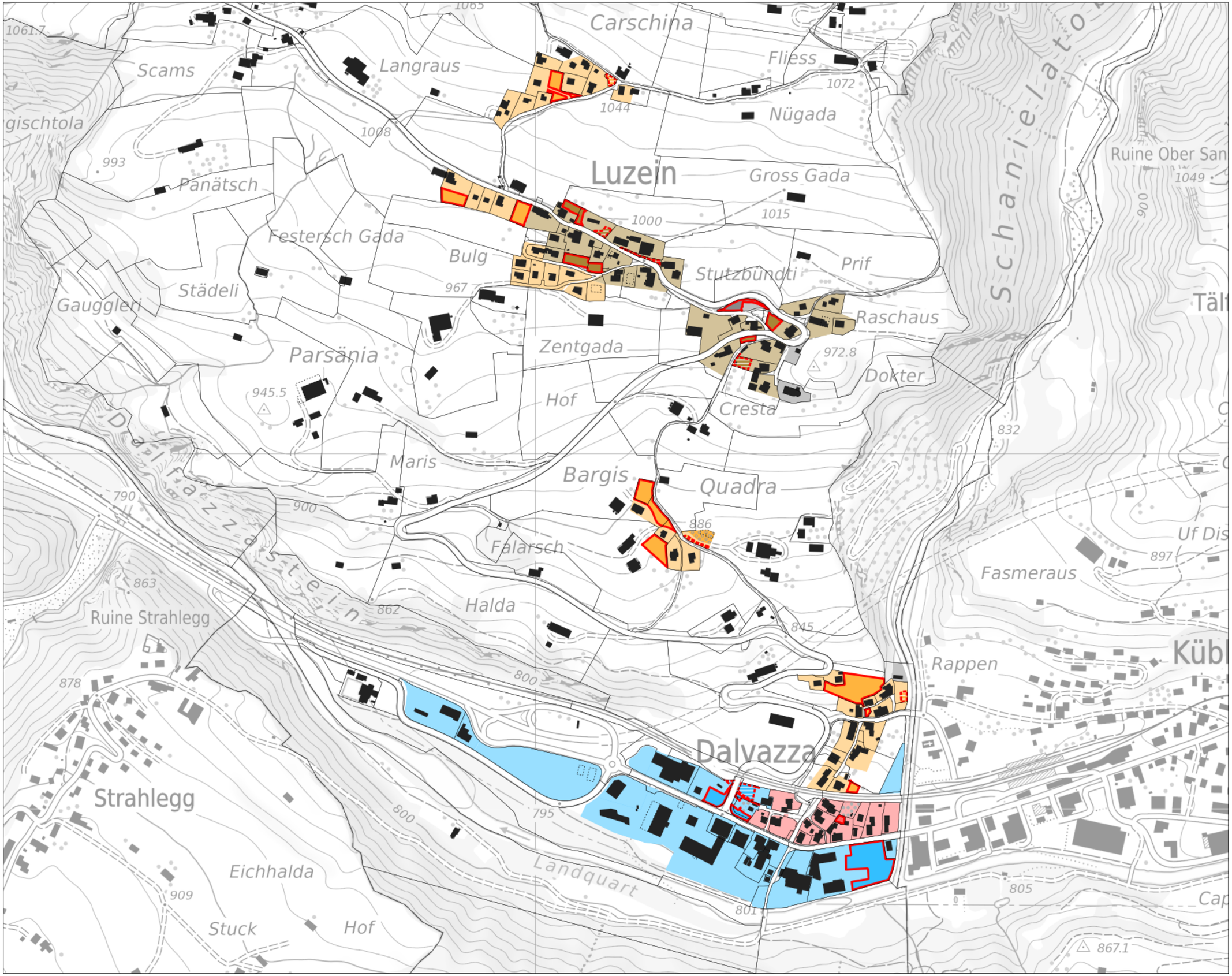
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Luzein 20.05.2025

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Luzein, Dorfzone	26641	24181	2460	91	1285	1175	0	52	1285	1175	0
Luzein, Dorferweiterungszone	65637	61172	4465	93	3976	489	0	89	3976	489	0
St. Antönien, Dorfzone	19156	18082	1073	94	1073	0	0	100	1073	0	0
St. Antönien, Dorferweiterungszone	14658	9680	4978	66	4978	0	0	100	4978	0	0
Luzein, Wohnzone 1	71192	50733	20459	71	13353	7106	0	65	13353	7106	0
Luzein, Wohnzone 2	249765	209098	40666	84	26490	13438	738	65	26490	13438	738
Luzein, Wohnzone 3	22175	21684	491	98	326	165	0	66	326	165	0
St. Antönien, Wohnzone 2	8682	5650	3031	65	3031	0	0	100	3031	0	0
Luzein, Wohn- und Gewerbezone 3	11709	11558	150	99	150	0	0	100	150	0	0
Subtotal WMZ	**489615**	**411838**	**77773**	**84**	**54662**	**22373**	**738**	**70**	**54662**	**22373**	**738**
Luzein, Gewerbezone	48870	43860	5010	90	4466	544	0	89	4466	544	0
Luzein, Gewerbezone Sandlöser	7866	7866	0	100	0	0	0	0	0	0	0
St. Antönien, Gewerbezone	6598	1604	4994	24	4994	0	0	100	4994	0	0
Subtotal Arbeit	**63334**	**53330**	**10004**	**84**	**9460**	**544**	**0**	**94**	**9460**	**544**	**0**
Luzein, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17424	16499	925	95	577	348	0	62	577	348	0
Luzein, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8173	4880	3292	60	0	3292	0	0	0	3292	0
St. Antönien, Zone öffentliche Bauten und Anlagen	11222	5867	5355	52	5355	0	0	100	5355	0	0
St. Antönien, Parkierungszone	1660	56	1605	3	1605	0	0	100	1605	0	0
Subtotal Weitere	**38479**	**27302**	**11177**	**70**	**7537**	**3640**	**0**	**67**	**7537**	**3640**	**0**
Total	**591428**	**492470**	**98954**	**83**	**71659**	**26557**	**738**	**72**	**71659**	**26557**	**738**

Gemeinde Luzein, Luzein (1/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

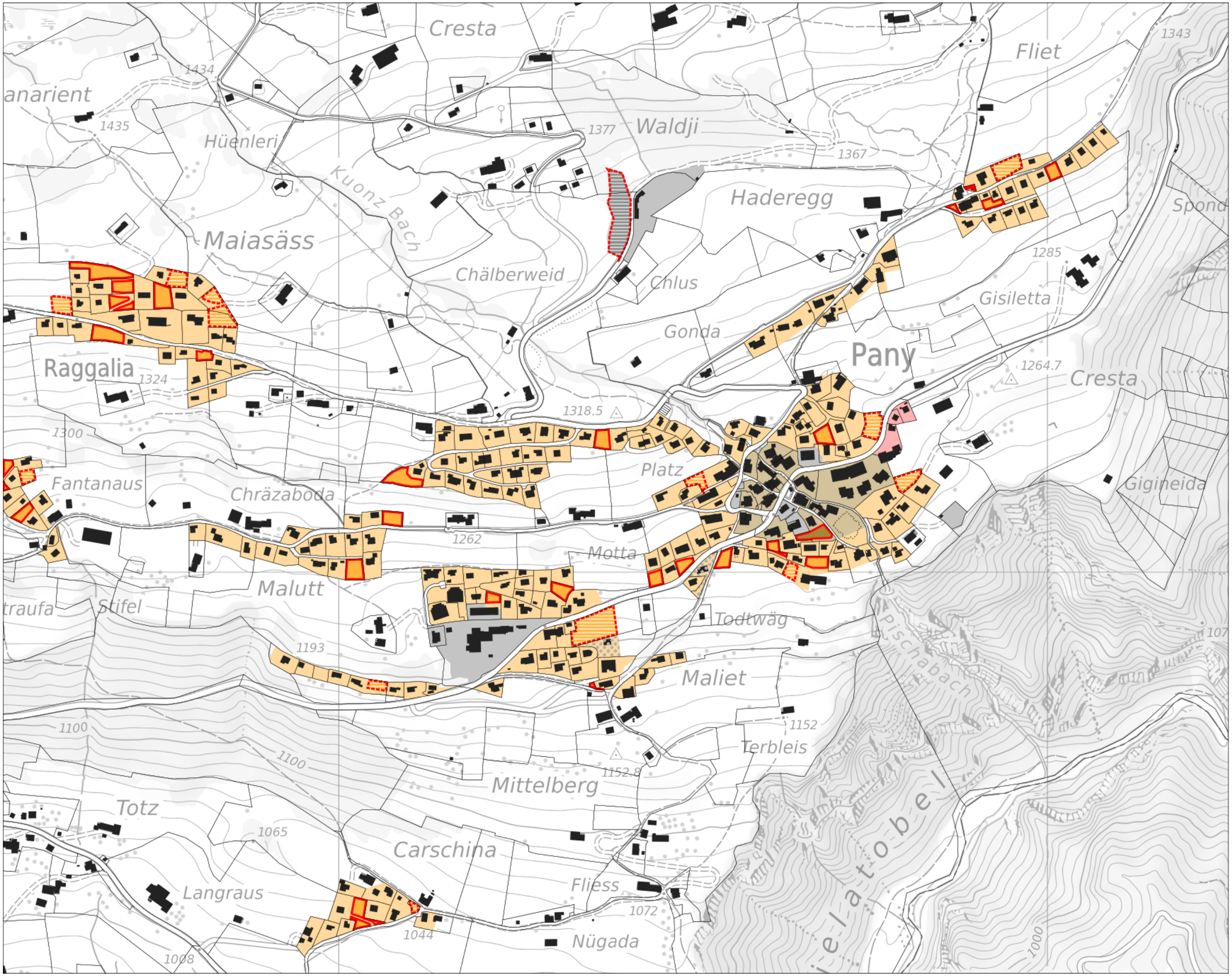
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (2/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (3/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

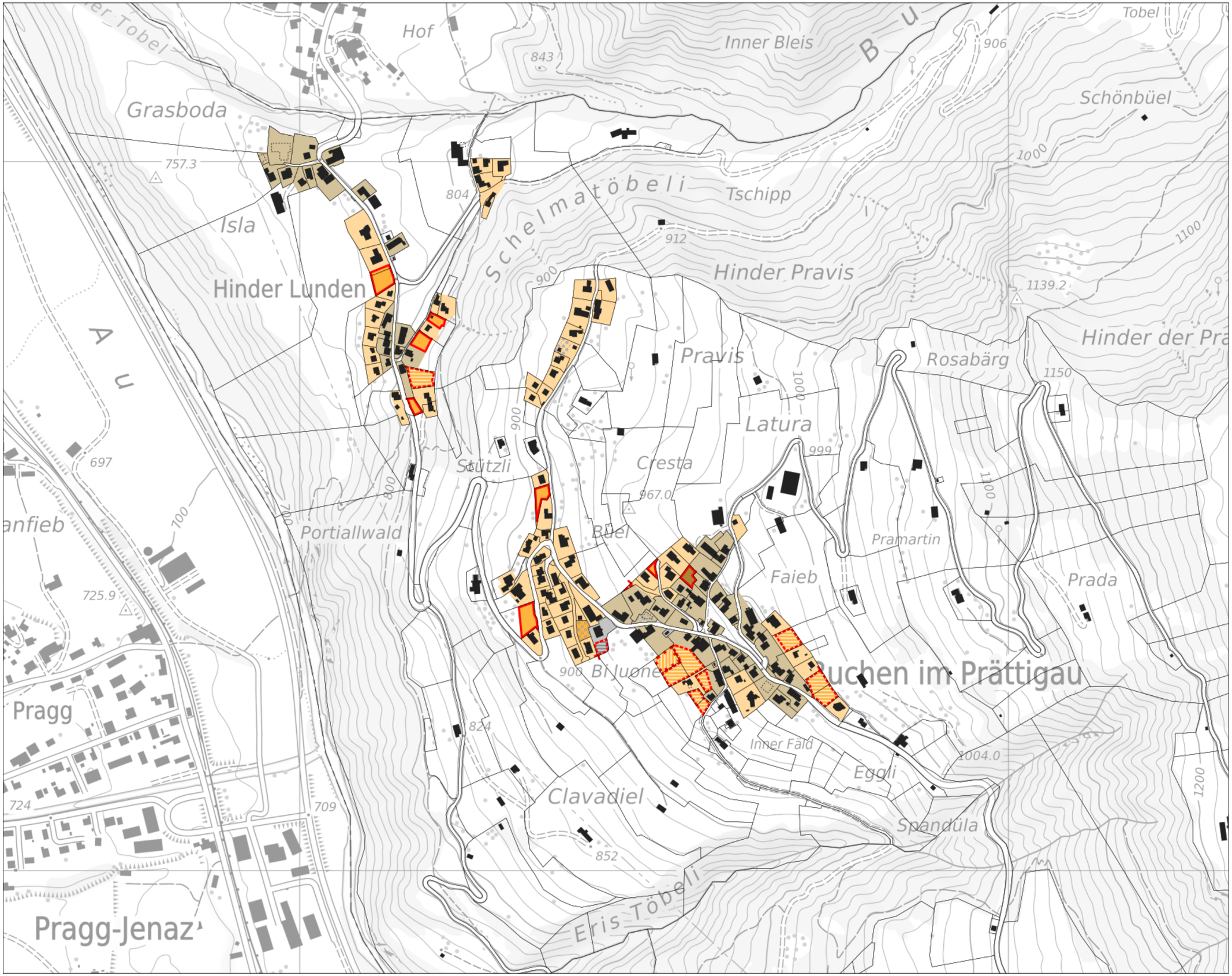
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (4/4) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, St.Antönien (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

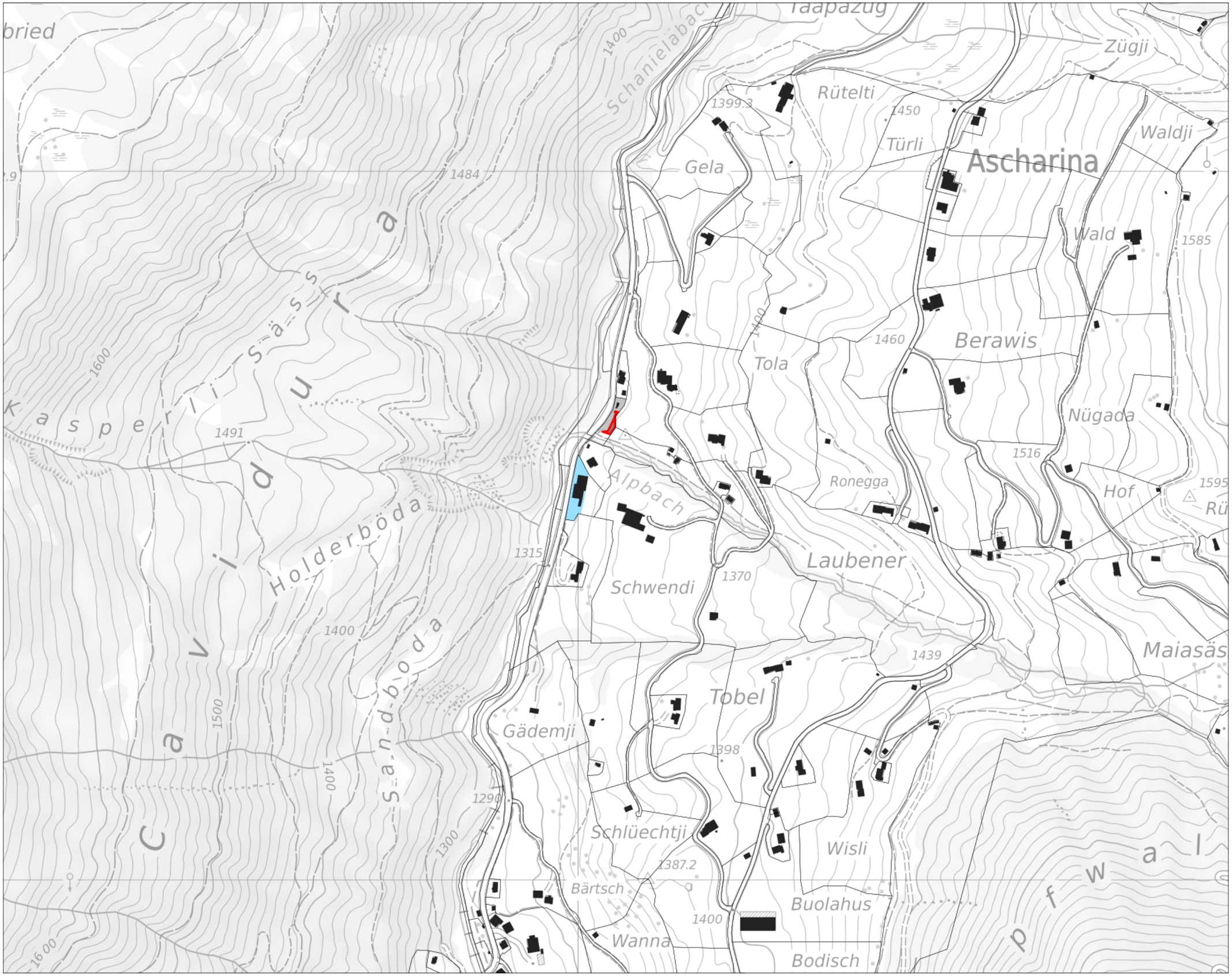
1:7000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, St.Antönien (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

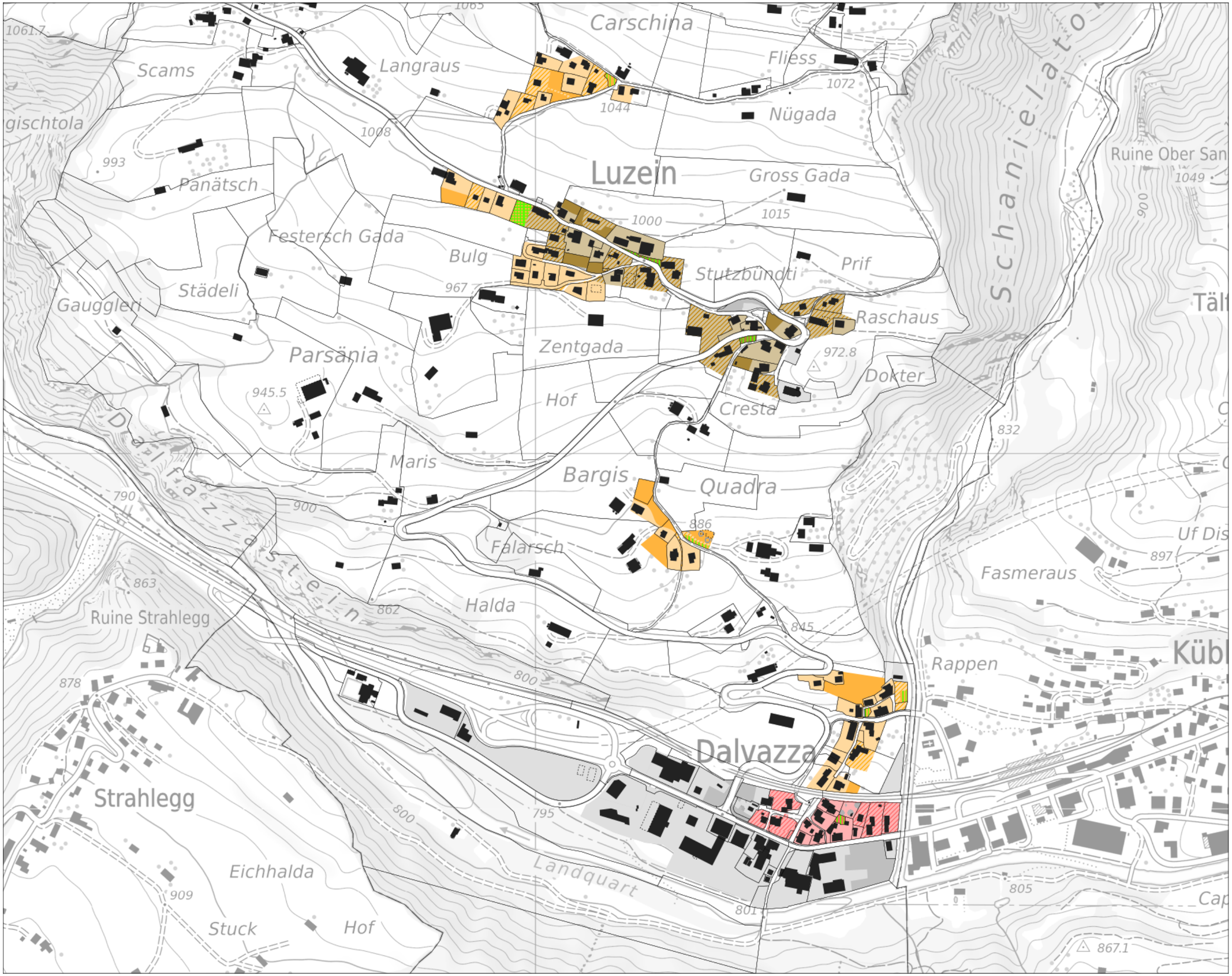
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (1/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

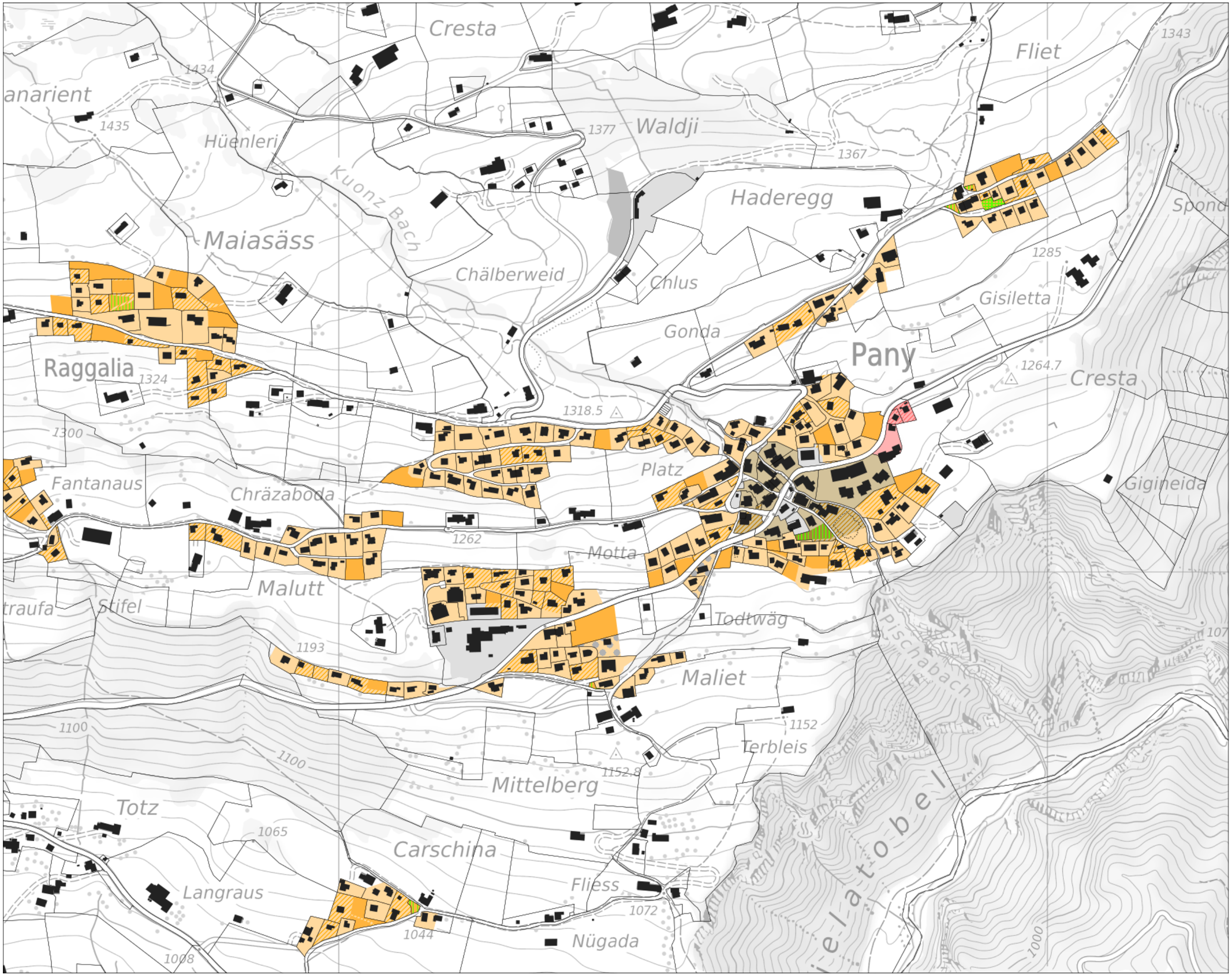
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (2/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

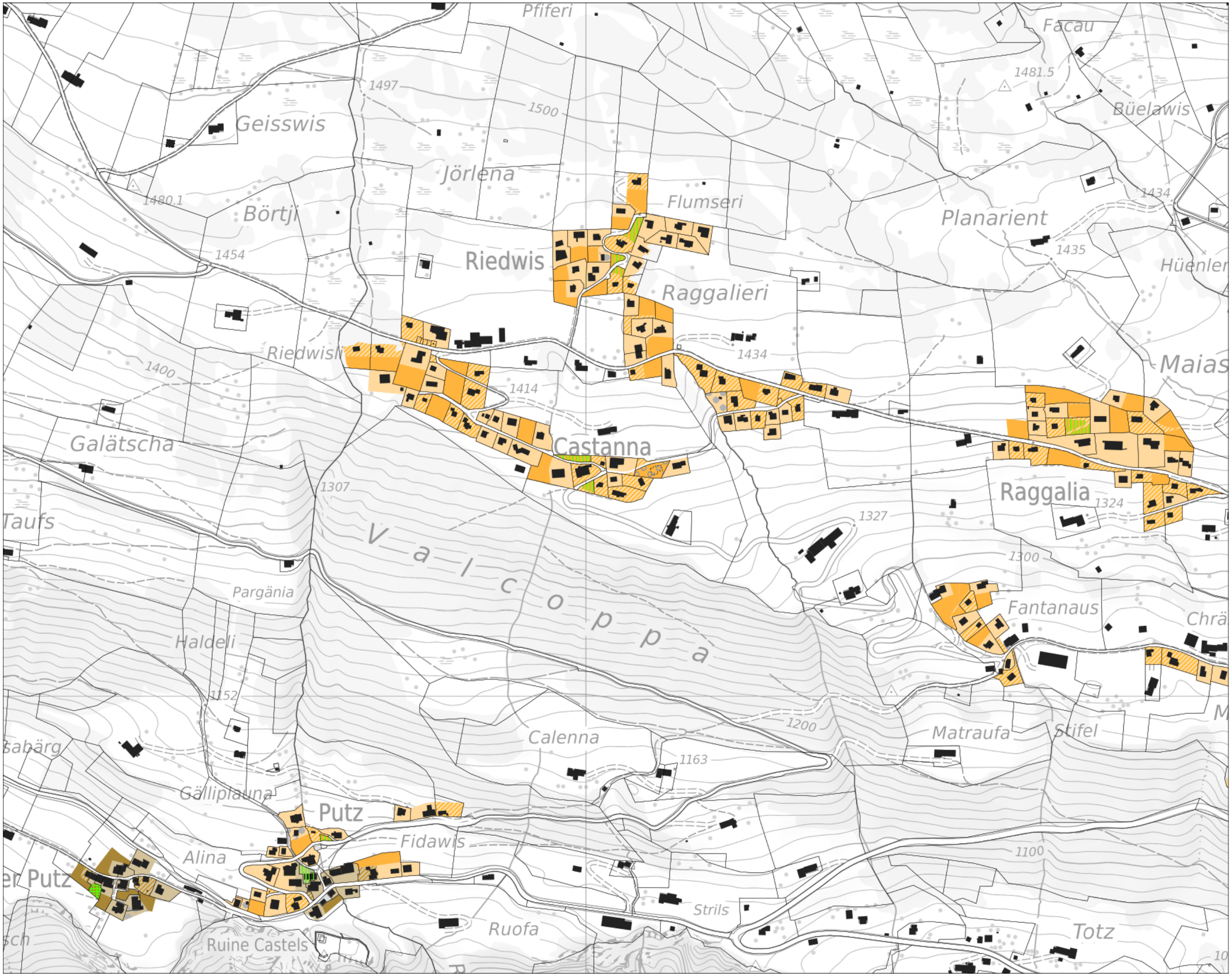
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (3/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

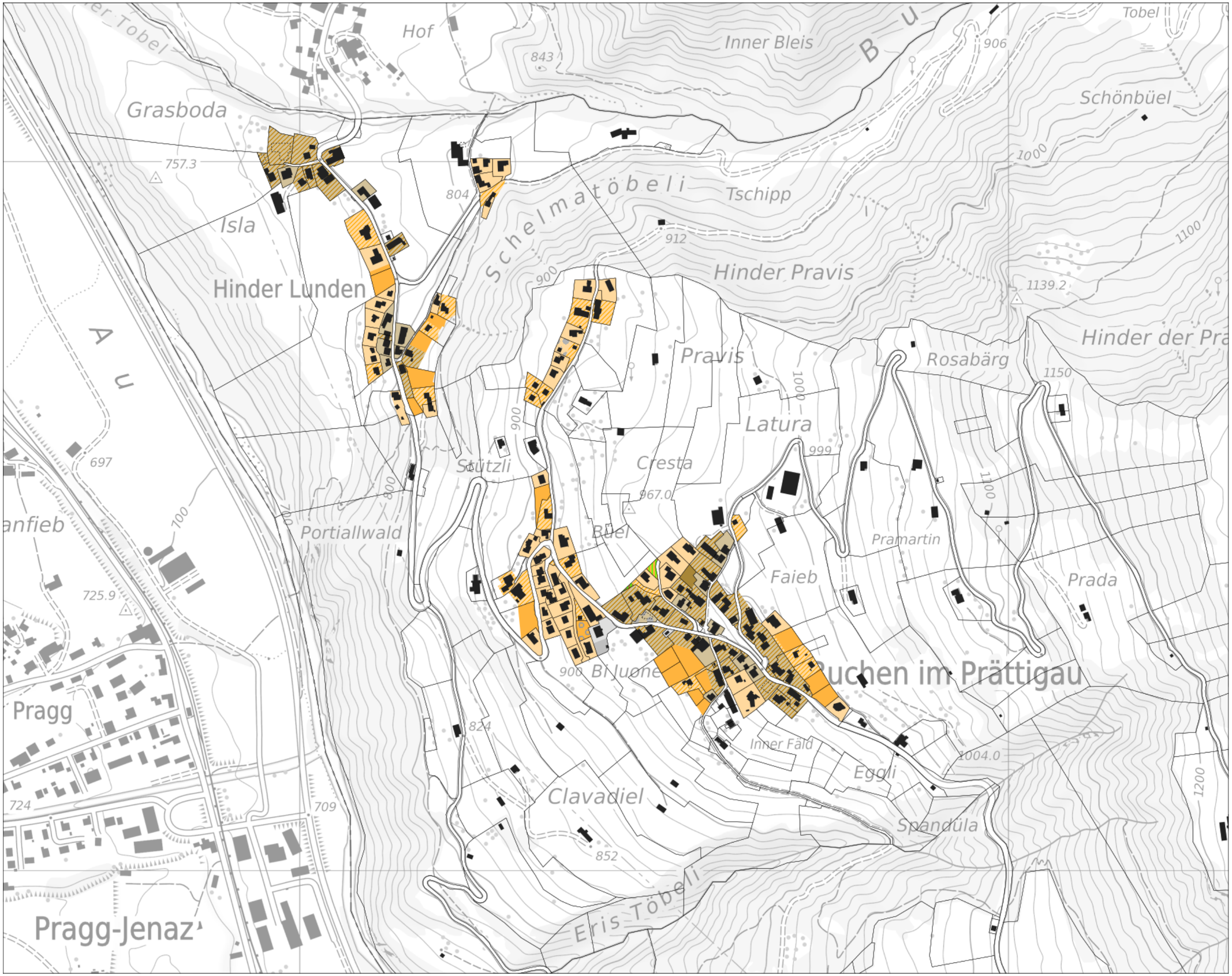
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, Luzein (4/4) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, St.Antönien (1/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

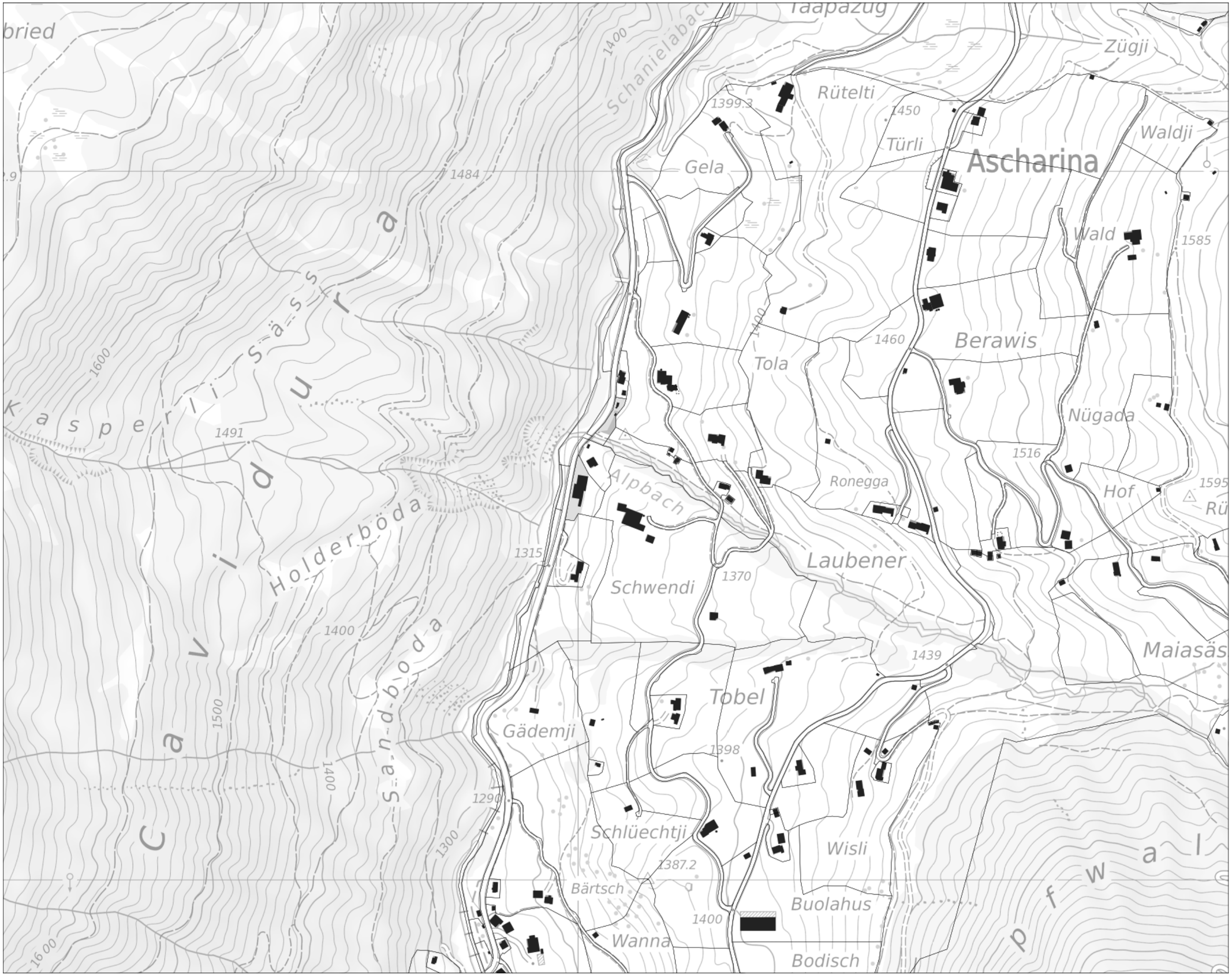
1:7000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Gemeinde Luzein, St.Antönien (2/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Parzellenliste Auszonungen (informativ)

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche
86	Wohnzone 1	Landwirtschaftszone	60.15
86	Wohnzone 1	Zone übriges Gemeindegebiet	118.75
92	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	107.08
589	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	52.02
590	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	20.63
606	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	26.17
607	Dorfzone	Landwirtschaftszone	51.21
607	Dorferweiterungszone	Landwirtschaftszone	98.38
687	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone übriges Gemeindegebiet	2.56
693	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone übriges Gemeindegebiet	33.77
710	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	186.25
710	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	194.44
713	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	174.71
714	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	53.32
722	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	945.20
722	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	50.05
733	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	39.65
734	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	1257.65
767	Dorferweiterungszone	Landwirtschaftszone	139.65
828	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	89.42
885	Wohnzone 1	Wald	93.78
892	Wohnzone 1	Wald	21.67
925	Wohnzone 1	Landwirtschaftszone	84.72
926	Wohnzone 1	Landwirtschaftszone	530.08
947	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	147.06
969	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	194.99
970	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	200.01
973	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	64.11
995	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	1.09
1000	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	11.26
1065	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	166.76
1090	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	45.19
1189	Wohnzone 1	Zone übriges Gemeindegebiet	15.76
1190	Wohnzone 1	Zone übriges Gemeindegebiet	98.72
1193	Wohnzone 1	Zone übriges Gemeindegebiet	11.34
1228	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	23.96

1236	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	24.03
1475	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	52.34
1475	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	273.57
1528	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	207.84
1532	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	197.15
1560	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	29.87
1561	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	56.22
1563	Wohnzone 3	Zone übriges Gemeindegebiet	80.76
1575	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	3.40
1605	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	95.39
1606	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	26.04
1623	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	25.99
1624	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	30.07
1624	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	217.57
1626	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	34.26
1631	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	19.90
1632	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	26.74
1633	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	289.01
1633	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	105.86
1635	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	66.69
1636	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	140.30
1637	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	304.46
1638	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	34.00
1639	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	11.33
1645	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	111.93
1702	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	4.08
1705	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	70.62
1719	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	68.75
1720	Dorferweiterungszone	Landwirtschaftszone	252.63
1740	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	19.78
1741	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	21.48
1756	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	15.56
1758	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	3.99
1759	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	5.35
1760	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone übriges Gemeindegebiet	1.27
1775	Wohn-Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	93.78
1775	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	3.81
1776	Wohn-Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	1.14
1784	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	52.48

1795	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	29.52
1813	Wohnzone 3	Zone übriges Gemeindegebiet	5.11
1816	Wohnzone 3	Landwirtschaftszone	5.70
1820	Wohnzone 3	Zone übriges Gemeindegebiet	13.14
1820	Wohn-Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	68.71
1820	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	26.86
1832	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	45.34
1833	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	589.31
1837	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	65.93
1855	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	13.60
1872	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	77.92
1879	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	72.40
1880	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	326.17
1889	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	82.90
1943	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	118.03
1999	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	422.84
1999	Wohnzone 3	Zone übriges Gemeindegebiet	217.90
2016	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	48.60
2016	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	736.22
2065	Wohnzone 2	Zone übriges Gemeindegebiet	80.96
2070	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	99.60
2086	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	1.45
2098	Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	48.89
2102	Wohn-Gewerbezone	Zone übriges Gemeindegebiet	19.60
2106	Dorferweiterungszone	Zone übriges Gemeindegebiet	1.93

Stand: 20. Mai 2025

Parzellenliste Neueinzonungen (informativ)

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche
1100	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	3739.77
1852	sistierte Bauzone	Hotelzone	3081.29
1881	sistierte Bauzone	Wohnzone 2	1675.38
1118	Freihaltezone	Zone für Grünflächen	1414.71
2099	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	1084.46
1072	Zone künftige bauliche Nutzung	Zone für Grünflächen	801.68
2105	Landwirtschaftszone	Zone für Grünflächen	761.89
1624	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	659.61
1085	Landwirtschaftszone	Dorfzone	580.85
2038	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	517.94
2017	Zone künftige bauliche Nutzung	Dorferweiterungszone	506.64
790	Landwirtschaftszone	Zone für Kleinbauten und Nebena	479.72
839	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	455.25
1218	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	413.83
2036	Freihaltezone	Parkierungszone	404.60
728	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	371.35
1487	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	322.79
943	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	276.62
2054	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	235.77
943	Landwirtschaftszone	Zone für Kleinbauten und Nebena	200.47
1873	Zone übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 2	192.65
1727	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	191.95
1198	Landwirtschaftszone	Wohnzone1	172.13
2096	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	169.61
1211	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und A	159.01
1814	Zone künftige bauliche Nutzung	Zone für Kleinbauten und Nebena	130.94
1767	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	108.36
1212	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	98.84
606	Freihaltezone	Zone für Grünflächen	95.72
2061	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Kleinbauten und Nebena	86.22
1214	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und A	76.28
743	Landwirtschaftszone	Zone für Grünflächen	73.24
828	Landwirtschaftszone	Dorfzone	44.50
1779	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	43.75
734	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	40.04
689	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und A	39.34

1814	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	39.02
2023	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	35.39
607	sistierte Bauzone	Zone für Grünflächen	29.91
2022	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	29.15
710	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	29.06
1814	Zone künftige bauliche Nutzung	Dorfzone	22.39
1814	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorfzone	19.12
710	Zone künftige bauliche Nutzung	Wohnzone 2	15.84
1717	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	14.82
1773	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	6.55
1089	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorfzone	4.90
728	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorfzone	4.61
1825	Zone übriges Gemeindegebiet	Dorferweiterungszone	4.21
1581	Zone übriges Gemeindegebiet	Wohnzone 2	3.40
693	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und A	1.82
2071	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	0.66

mehrwertabgabepflichtig

Stand: 19. Mai 2025

Parzellenliste Rückzonungen (informativ)

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche
91	Dorfzone	Zone für Grünflächen	37.07
606	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	301.84
607	Dorfzone	Zone für Grünflächen	246.09
607	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	270.23
608	Dorfzone	Zone für Grünflächen	430.10
885	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	197.06
886	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	45.64
887	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	41.77
888	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	294.78
889	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	406.97
891	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	232.65
892	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	345.08
895	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	390.65
920	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	406.22
921	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	449.65
951	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	173.22
983	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	556.16
984	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	563.51
987	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	761.58
987	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	609.88
1008	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	326.61
1016	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	1365.50
1017	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	181.86
1061	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	218.37
1065	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	308.34
1068	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	124.52
1070	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	145.55
1070	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	413.69
1072	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	36.87
1072	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	91.19
1075	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	176.63
1078	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	287.43
1089	Dorferweiterungszone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	505.51
1093	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	551.66
1189	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	344.60
1190	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	91.92

1213	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	478.72
1217	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	192.12
1219	Dorfzone	Zone für Grünflächen	239.51
1231	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	531.33
1235	Dorfzone	Zone für Grünflächen	471.41
1311	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	458.06
1313	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	1971.78
1318	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	559.60
1360	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	60.31
1385	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	115.62
1441	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	144.21
1462	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	949.46
1527	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	511.89
1546	Wohnzone 3	Zone für Grünflächen	228.45
1547	Wohnzone 3	Zone für Grünflächen	125.43
1582	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	223.75
1589	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	135.00
1607	Wohnzone 2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	47.07
1624	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	102.68
1627	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	186.67
1666	Wohnzone 2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	77.64
1678	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	128.08
1693	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	75.85
1705	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	3.27
1720	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	247.80
1723	Dorfzone	Zone für Grünflächen	336.38
1726	Dorfzone	Zone für Grünflächen	192.46
1742	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	76.79
1744	Dorferweiterungszone	Parkierungszone	67.14
1751	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	337.34
1753	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	103.08
1773	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	358.79
1778	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	58.36
1779	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	448.85
1809	Wohnzone 3	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	542.20
1810	Wohnzone 3	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	165.10
1814	Wohnzone 3	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	131.64
1821	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	495.24
1828	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	153.88

1829	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	291.77
1830	Wohn-Gewerbezone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	308.31
1872	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	195.31
1885	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	501.06
1887	Wohnzone 2	Zone für Grünflächen	376.26
1949	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	574.35
1955	Wohnzone 3	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	423.62
1956	Wohnzone 3	Parkierungszone	68.11
1975	Wohnzone 2	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	736.19
1991	Dorfzone	Zone für Grünflächen	68.32
1997	Dorferweiterungszone	Zone für Grünflächen	370.08
2043	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	15.69
2093	Wohnzone 1	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	50.80
2095	Dorfzone	Zone für Grünflächen	169.10
2117	Wohnzone 1	Zone für Grünflächen	310.31

Stand: 20. Mai 2025

Gemeinde Luzein, Ortsplanungsrevision

Wertvolle Bauten und Anlagen gemäss Inventar Denkmalpflege und deren Umsetzung in die Ortsplanung

Parz. Nr.	Objekt	GVG Nr		Inventar DP	OP neu	Bemerkungen
1213	Wohnhaus Posthaus	57	Luzein	ja	geschützt	
1216	Wohnhaus mit Ökonomieteil	60, 60-A, 60-B	Luzein	ja	erhaltenswert	
1215	Rathaus	61	Luzein	ja	erhaltenswert	
1313	Haus Tomis	62	Luzein	ja	geschützt	
1224	Sprecherhaus	64	Luzein	ja	geschützt	
1790	Wohnhaus	6	Dalvazza	ja	nicht umgesetzt	Zustand ist schlecht, keine Bedeutung für das Ortsbild
1773	Wohnhaus	16, 16-A	Dalvazza	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1817	Wohnhaus	38	Dalvazza	ja	bemerkenswert	Renovationen und Anbauten wurden vorgenommen, nicht mehr typisch
1516	Brücke Landquart		Dalvazza	ja	KO	
1812	Wohnhaus	36, 36-A	Dalvazza	ja	geschützt	kantonal geschützt
1801	Wohnhaus	37, 37-A, 37-B	Dalvazza	ja	erhaltenswert	
1121	Wohnhaus mit Stall	243, 243-A	Buchen	ja	erhaltenswert	
1120	Haus Peter Kasper	244, 244-A	Buchen	ja	geschützt	
828	Wohnhaus mit Ökonomieteil	245, 245-A	Buchen	ja	bemerkenswert	Garage/Anbauten, viele Eingriffe
1106	Haus Gallo	256	Buchen	ja	erhaltenswert	
1119	Wohnhaus	259, 259-A	Buchen	ja	erhaltenswert	
1453	Wohnhaus mit Ökonomieteil	274, 274-A	Buchen	ja	bemerkenswert	
1099	Wohnhaus mit Garten	279, 279-A	Buchen	ja	erhaltenswert	bisher keine Festlegung
1169	Wohnhaus mit Ökonomieteil	283, 283-A	Buchen	ja	erhaltenswert	bisher keine Festlegung
1072	Haus Christian Lötscher	299	Lunden	ja	erhaltenswert	
1084	Wohnhaus mit Stall	305, 305-A	Lunden	ja	erhaltenswert	

1085	Haus Peter Adank	306, 306-A, 506-C	Lunden	ja	erhaltenswert	
1419	Wohnhaus mit Stall	307, 307-A	Lunden	ja	erhaltenswert	
1088	Wohnhaus mit Stall	311, 311-A, 311-B	Lunden	ja	erhaltenswert	
1218	Brunnen		Luzein	ja	KO	KO
1229	Brunnen		Luzein	ja	KO	KO
1219	Wohnhaus	52	Luzein	ja	erhaltenswert	
1235	Haus auf Cresta	53, 53-A	Luzein	ja	geschützt	kantonal geschützt
2105	Haus Cresta	54, 54-A, 54-B	Luzein	ja	erhaltenswert	kantonal geschützt
1053	Evang. Kirche	55, 55-A	Luzein	ja	geschützt	
1989	Wohnhaus mit Ökonomieteil	65, 65-A	Luzein	ja	erhaltenswert	
1227	Häxähüsli	66A	Luzein	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1997	Sprecherhaus	66, 66-A, 66-B	Luzein	ja	geschützt	kantonal geschützt
1231	Grosshus	68	Luzein	ja	geschützt	
1398	Stallscheune	68B	Luzein	ja	bemerkenswert	entgegen der Beurteilung gemäss Inventar ist der Stall nicht ortsbildprägend und es fehlt auch eine charakteristische Umgebung
1201	Brigadierhus	69, 69-A, 69-B	Luzein	ja	geschützt	
1233	Wohnhaus mit Stall	70, 70-A	Luzein	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1189	Wohnhaus	85	Carschina	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1613	Kurhaus	102	Pany	ja	bemerkenswert	Beim Kurhaus handelt es sich um einen markanten Bau eingangs Dorf. Ein Abbruch ist vorstellbar, wenn ein Neubau an diesem Standort über eine gleiche Pfortenwirkung verfügt wie das Kurhaus
1617	Evang. Kirche	103	Pany	ja	geschützt	kantonal geschützt
1555	Wohnhaus	110	Pany	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1561	Wohnhaus	118	Pany	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1542	Wohnhaus mit Stall	119, 119-A	Pany	ja	erhaltenswert	bisher keine Festlegung
1546	Wohnhaus etc	120	Pany	ja	erhaltenswert	bisher keine Festlegung

1574	Wohnhaus	127, 127-A	Pany	ja	erhaltenswert	bisher keine Festlegung
1579	Wohnhaus	29, 129-A, 129-	Pany	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1430	Wohnhaus mit Garten	130	Pany	ja	bemerkenswert	Das Gebäude ist weder ortsbildprägend, noch verfügt es über eine spezielle Umgegebung im Siedlungsgefüge.
987	Haus Elisabeth	182D, 182D-A	Pany	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1670	Schulhaus	199C	Pany	ja	nicht umgesetzt	Schule wird nicht als bemerkenswerter Bau eingestuft, soll zweckmässig umgebaut werden können
	Ruine Castels		Putz	ja	KO	kantonal geschützt
2106	Wohnhaus	210	Putz	ja	erhaltenswert	
1756	Haus Putzi	211, 211-A	Putz	ja	geschützt	
1748	Wohnhaus mit Ökonomieteil	216, 216-A	Putz	ja	erhaltenswert	
1746	Doppelstallscheune	217, 217-A	Putz	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1745	Haus Juon	219	Putz	ja	geschützt	kantonal geschützt
1760	Altes Schulhaus	221	Putz	ja	erhaltenswert	
1741	Wohnhaus mit Stall	223, 223-A	Putz	ja	bemerkenswert	bisher keine Festlegung
1732	Wohnhaus	227	Putz	ja	geschützt	
1720	Doppelhaus Disch	229	Putz	ja	geschützt	
1729	Haus Dönz	230	Putz	ja	geschützt	kantonal geschützt
608	Ökonomiegebäude	231-A	Putz	ja	bemerkenswert	Abbruchbewilligung erteilt
1723	Haus Nebel	231	Putz	ja	geschützt	kantonal geschützt
1722	Ökonomiegebäude	232	Putz	ja	bemerkenswert	
2095	Stallscheune	233	Putz	ja	bemerkenswert	
1725	Wohnhaus	235	Putz	ja	erhaltenswert	

plan idee

BEHANDLUNG STELLUNGNAHME ARE
ZUR TEILREVISION DER ORTSPLANUNG SIEDLUNG

Ausgangslage
Am 30. August 2023 hat die Gemeinde Luzein die Revision der Ortsplanung beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. August 2024 hat das ARE die eingereichten Unterlagen beurteilt und verschiedene Anliegen vorgebracht. Der Gemeindevorstand Luzein hat sich mit dem Bericht sowie die darin enthaltenen Anträge befasst. Nachfolgend seine Bemerkungen zu den vorgebrachten Punkten.

Bericht ARE Kapitel	**Bemerkungen Gemeinde zuhanden des ARE**
2	Gemäss RB vom 23. April 2019 sind die vom KRIP-S geforderten Mobilisierungsmassnahmen für die Bauzonen der früheren Gemeinde St. Antönien genügend geregelt und sofort umsetzbar. Die Gemeinde hat in Gesprächen mit den Grundeigentümern sich jeweils auf Art. 4 BauG bezogen. Um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, werden die betroffenen Grundstücke in Art. 12 BauG aufgenommen.
C, BauG	Art. 7: Wird mit einer entsprechenden Formulierung ergänzt. Art. 12: Siehe Bemerkung zu Kapitel 2. Art. 15: Es wird darauf verzichtet, eine Abgabe für zusätzliche Tatbestände zu erheben. Art. 21: Für die Hotelzone werden die Nutzungsmasse gemäss bestehender Planung übernommen. Es erfolgt zudem eine Ergänzung mit der Fussnote «Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur Gebäudelänge, reduziert oder erhöht sich die zulässige Gebäudebreite um den entsprechenden Betrag». Art. 26: Auf die Erwähnung von übergeordneten Gesetzen wird verzichtet. Art. 27: Die Maximalmassen wurden noch einmal überprüft und die max. Gebäudefläche auf 40 m^2 reduziert. Dies entspricht der Standardgrösse einer Garage für zwei Motorfahrzeuge. Art. 28: Wird ergänzt mit der Farbgebung, wobei diese auch unter «Gestaltung» subsummiert werden könnte. Art. 29 wird ebenfalls ergänzt. Art. 31: Die Abweichung von 25% entspricht dem im Jahr 2019 genehmigten Baugesetz und wird deshalb nicht angepasst. Art. 33: Die vorgeschlagene Anpassung für Abs. 2 wird übernommen. Art.36: Anpassungen gemäss BGE werden vorgenommen. Art. 38: Abs. 3 wird wieder aufgenommen. Art. 41: Abs. 2 wird so belassen.

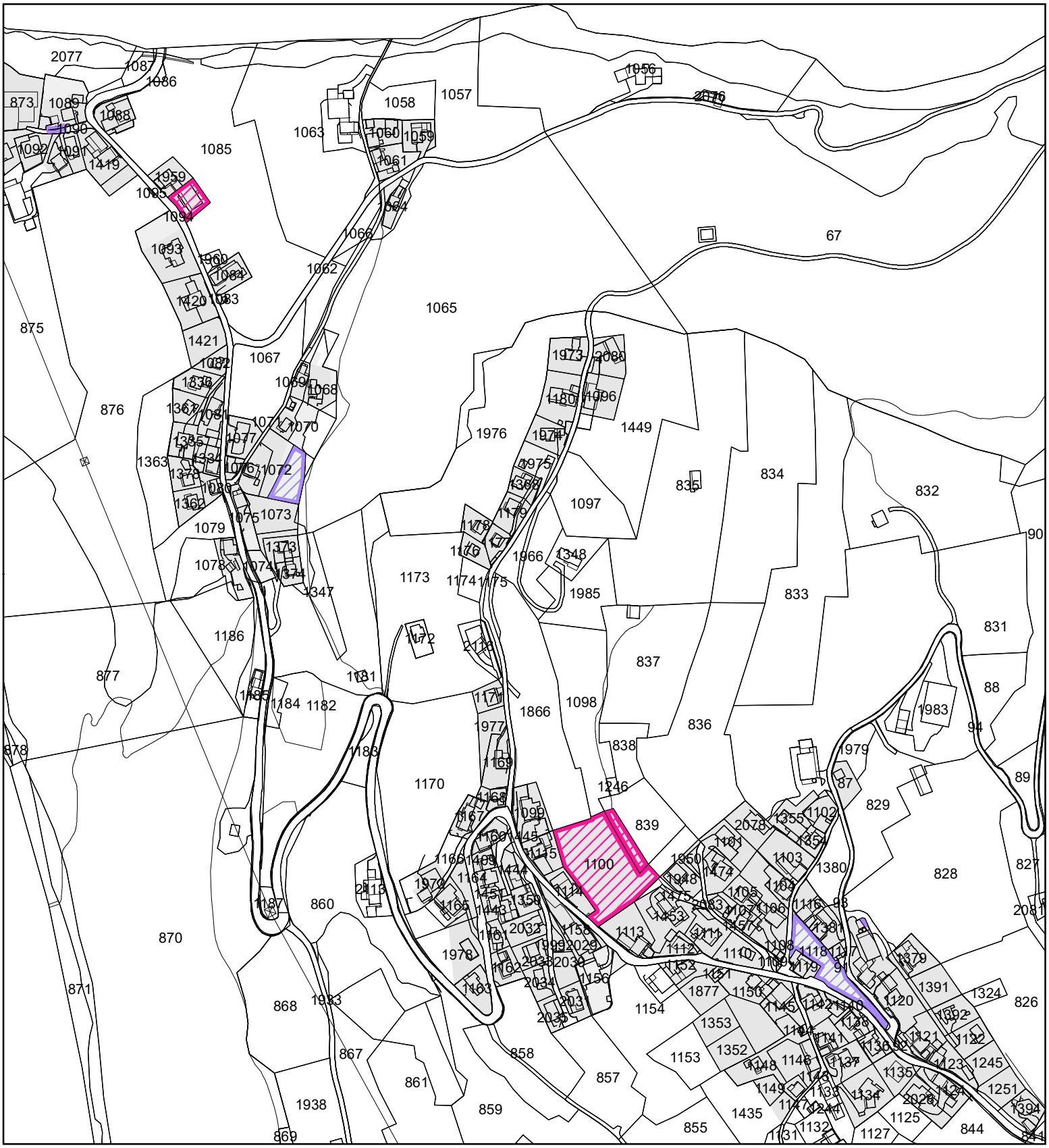
	Art. 46: Die Formulierung in Abs. 2 wird angepasst. Art. 47: Die Denkmalpflege wird bei den geschützten Bauten beigezogen, die weiteren Bauvorhaben werden durch die Gestaltungsberatung begleitet Art. 48: wird so belassen, um bei der Aufnahme von neuen Objekten eine erneute Anpassung des Baugesetzes zu vermeiden. Art. 51: Abs. 2 wird gestrichen, da keine Quartierstrassen in der Gemeinde vorhanden sind. Art. 55: Der entsprechende Hinweis ist in Abs. 1 bereits enthalten. Art. 68: Die Erholungszone wird durch den Erhaltungsbereich ersetzt und die Bewilligungspflicht auf die Dorfzone sowie die Dorferweiterungszone ausgedehnt. Art. 69: Auf die Erwähnung von übergeordneten Gesetzen wird verzichtet. Art. 71: Auf die Erwähnung von übergeordneten Gesetzen wird verzichtet. Art. 80: Der Begriff «Meldeverfahren» durch «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt. Art. 80 MBauG: Die Qualität des Wanderwegnetzes ist sichergestellt ohne zusätzliche Verbote oder Vorschriften. Es ist im Sinne der Sache, dass die Wanderwege möglichst naturnah erstellt werden. Art. 121 MBauG: Die Schneeräumung hat die Gemeinde in einem eigenen Gesetzt bereits geregelt.
2.3.3	Die Kapazitätsreserven sind nicht zu hoch, sondern richtig dimensioniert. Baulandarrondierungen sind gemäss kantonalem Richtplan möglich. Die vorgesehenen Einzonungsflächen wurden nochmals überprüft und es wurde wie folgt entschieden: • Parz. 790: an der Einzonung wird festgehalten, es handelt sich um eine flächengleiche Arrondierung von Bauland • Parz. 1020: Auf die Bauzone wird verzichtet. • Parz. 1063: Auf die Bauzone wird verzichtet. • Parz. 1067: Auf die Bauzone wird verzichtet. • Parz. 1524: Auf die Bauzone wird verzichtet. • Parz. 1714: Auf die Bauzone wird verzichtet. • Parz. 1881: Es liegt bereits ein Bauprojekt vor. Der Bedarf für die Aufhebung der Sistierung ist somit gegeben. • Parz. 2017: Es handelt sich um eine Baulücke, die voll erschlossen ist. Um eine gute Einfügung in die bestehenden Strukturen sicherzustellen, wird sie in den Erhaltungsbereich aufgenommen.
2.4	Der PMB wird entsprechend ergänzt.
2.5.1	Neu eingezonte Flächen werden nicht mit Bauverpflichtung belegt. Für sie besteht eine gesetzlich geregelte Bebauungspflicht.
2.5.2	Die Baulandmobilisierung für den Teil St. Antönien wird in Art. 12 BauG geregelt.
3	Die Bauzone auf der Parz. 1233 wird mit einem Freihaltebereich überlagert.
4	Bei der Hotelzone wird an den bestehenden planerischen Instrumenten grundsätzlich keine Änderung vorgenommen. Einzig die Festlegung einer Mauer wird aufgehoben.

5	Bei der Parkierungszone in Putz sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.
6.1 und 6.2	Auf der Parzelle Nr. 607 wird eine Fläche von 62 m^2 neu in die Zone für Grünfläche eingezont, da sich darauf Anlageteile befinden. An der Zuweisung der Gartenanlage auf der Parzelle Nr. 2105 zu einer ZfG in Luzein wird festgehalten. Da die Fläche mit einer Freihaltezone überlagert ist, ist unklar, warum noch weitergehende Massnahmen getroffen werden sollten. Zumal in einer Zone für Grünfläche keine Hoch- oder Kleinbauten möglich sind.
7.1	Die Gemeinde hat das ISOS aus den 80er Jahren bei allen Fraktionen als Grundlage herbeigezogen. Das wurde im PMB aufgezeigt. Bei der Landwirtschaftszone handelt es sich um eine Nichtbauzone, bei einem Bauvorhaben müsste eine Interessensabwägung durchgeführt werden.
7.2	Bei der bisher rechtskräftigen Landschaftsschutzzone gibt es gemäss kantonalem Inventar keine schützenswerte Landschaft. Das gleiche gilt für die Landschaftsschutzzonen in Luzein und Pany (7.4)
7.3	Die noch intakte Umgebungszone I wird mittels Freihaltezone zusätzlich gesichert. Die Umgebungszone III sowie II sind bereits durch neue Bauten und Erschliessungen beeinträchtigt, weshalb auf die Festlegung einer Freihaltezone verzichtet wird, resp. nur im östlichen Teil eine Ergänzung erfolgt. In diesen Gebieten erfolgt jedoch keine Neueinzonung von Bauland, weshalb der Umgebungsschutz durch die Landwirtschaftszone erhalten bleibt.
7.5	Da die Umgebung der Siedlungsrand von Unter Putz beinahe ursprünglich erhalten ist, wird neben der Landwirtschaftszone zusätzlich eine Freihaltezone festgelegt.
8	Die Parzelle der Kantonsstrasse wird der ZüG zugewiesen
9	Die ZkbN in Buchen wird in eine Wohnzone eingezont. Die Gemeinde verfügt ansonsten über kein eigenes Bauland, dass sie kurzfristig für preisgünstiges Wohnen anbieten kann.
11	Die fehlenden Waldfeststellungen wurden durchgeführt und in die Nutzungsplanung übernommen.
12	Die Bauzone auf der Parz. 1795 wurde angepasst.
13	Die Gemeinde möchte die Wildruhezonen weiterhin kommunal regeln und verzichtet deshalb auf eine Umsetzung in die Zonenplanung.
13.2	Die Wildtierkorridore sind im Richtplan festgelegt. Da sich die Wildtiere nicht an Zonengrenzen halten und durch die Zonenausscheidungen der Korridor bereits genügend gesichert ist (Wald, Landwirtschaftszone), wird darauf verzichtet, zusätzlich noch spezielle Zonen festzulegen.
14.1	Hm-488 und Hm-1502 wurden aufgenommen resp. ergänzt; Schutzzielreglement Moorlandschaft wird von der Gemeinde beschlossen
14.2	Die Detailabgrenzungen wurden überprüft und angepasst.
14.3	Die Publikation wurde entsprechend vorgenommen.
14.4	Die 3 Objekte gemäss Fledermausschutzbeauftragte wurden als geschützte Naturobjekte aufgenommen.

15.1	Die provisorischen Schutzzonen wurden von Bonanomi übernommen und in die Ortsplanung umgesetzt. Bei der Quelle Sagi verzichtet die Gemeinde auf eine Nutzung, die gefasste Quelle und die Leitungen werden nicht in den GEP übernommen.
15.2	Im Gebiet Dunkelwald ist ein kleines Teilstück des Wanderweges von der S1 betroffen und wird zu verlegen sein. Im Gebiet Bodahalda hingegen sind keine Wege von der S1 betroffen. Bei den geplanten Wegen, welche die S2 betreffen, handelt es sich um bereits bewilligte Wege (Melioration).
17.2	Gemäss RB 2019 wurde der Wohnzone die ES III zugewiesen. In der vorliegenden Planung wird jedoch auf die Ausscheidung von W3 verzichtet, weshalb sich eine Korrektur erübrigt (W1 und W2 wurde eine ES II zugewiesen. Die Empfindlichkeitsstufen der ZöBA's wurden überprüft und angepasst.
E 2.	Art. 47 Abs. 2 BauG wurde entsprechend angepasst. An der vorgenommenen Zuweisung zu den Schutzkategorien wird festgehalten. Entgegen dem Vorprüfungsbericht wurde nur in einem Fall ein Gebäude, das im Inventar der DP fünf Kriterien erfüllt, «lediglich» der Kategorie «bemerkenswert» zugeordnet. Es handelt sich um das Haus Elisabeth, das keinen Bezug zu Luzein vorweist und aus Klosters Platz eingeflogen wurde. Die Bewertung durch die DP ist nicht nachvollziehbar. Das Haus ist schon allein deshalb nicht ortsbildprägend, weil es alleinstehend ist (analog zu Ställen in der LAndschaft). Auch ist keine charakteristische Umgebung erkennbar. Die Tabelle mit den wertvollen Bauten orientiert sich auch an der bisher rechtskräftigen Planung.
E 3.	Bei den kantonal geschützten Objekten handelt es sich auch um kommunal geschützte Objekte, weshalb an der Festlegung als geschützte Objekte im Sinne von Art. 47 BauG festgehalten wird. Damit sind die Schutzbestimmungen klar definiert.
E 4.	Der Erhaltungsbereich gilt auch für die erhaltenswerten Baugruppen. Deshalb wird auf eine zusätzliche Ausscheidung von Baugruppen verzichtet.
E 4.2	Der Erhaltungsbereich in Putz wurde angepasst.
E 5	Mögliche Standorte für Baulinien wurden erhoben und geprüft. Die Gemeinde ist zum Schluss gekommen, dass die wichtigen Standorte/Gebäude bereits über andere Festlegungen genügend geschützt sind und keine zusätzlichen Baulinien entlang der Kantonsstrassen notwendig sind. Umso mehr, als das Strassengesetz bei historischen Ortskernen Ausnahmen vom Mindestabstand zulässt.
E 6	In den Erhaltungsbereichen liegt das Augenmerk nicht nur auf den Gebäuden, sondern auch auf den Anlagen wie Mauern, Gärten etc. Für die Gemeinde ist das Gesamtbild wichtig, weshalb auf zusätzliche einzelne Bezeichnungen von erhaltenswerten Elementen verzichtet wird.
E 7	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung gemäss IVS wurden hinweisend in den GGP aufgenommen.
F 2	Die Erschliessung auf der Parz. 1233 wurde sowohl mit dem TBA wie auch der DP besprochen und geplant. Für die Erschliessung Maliet liegt ein Rodungsgesuch vor. Die Rodungsbewilligung wird in Absprache mit dem AWN mit der Ortsplanung koordiniert.

F 2.2.1	Der geplante Landwirtschaftsweg ist rechtskräftig. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf eine erneute Festlegung, da nicht vorgesehen ist, den Weg auszubauen. Der geplante Landwirtschaftsweg wird gestrichen
F 2.3.1	Beim Bikeweg handelt es sich um eine Route von Schweiz Mobil, die bereits seit langem so befahren wird. Auf dieser Strecke wurden früher auch Bikerennen durchgeführt. Es handelt sich um einen bestehenden Weg, was auch aus Luftbildern klar ersichtlich ist.
F 2.3.2	Der Wanderwegabschnitt in Dalvazza wurde ergänzt.
F 2.4	Der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 738 besteht schon seit Jahrzehnten. Es handelt sich um einen Umschlagplatz, der auch als Parkplatz genutzt wird. Es sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.
F 2.5	Bei den beiden Postautohaltestellen Schwimmbad und Maiensäss handelt es sich um private Haltestellen, deren Standorte auch geändert werden können. Eine Festlegung im GEP ist deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht angebracht.
F 3	Das Ingenieurbüro Rizzi hat die Daten für die Ausleitung in den Bach geschickt. Sie wurden in den GEP übernommen.
F 4	Der PP Börtli ist mittlerweilen umgesetzt. Die Fläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Stand: Januar 2025



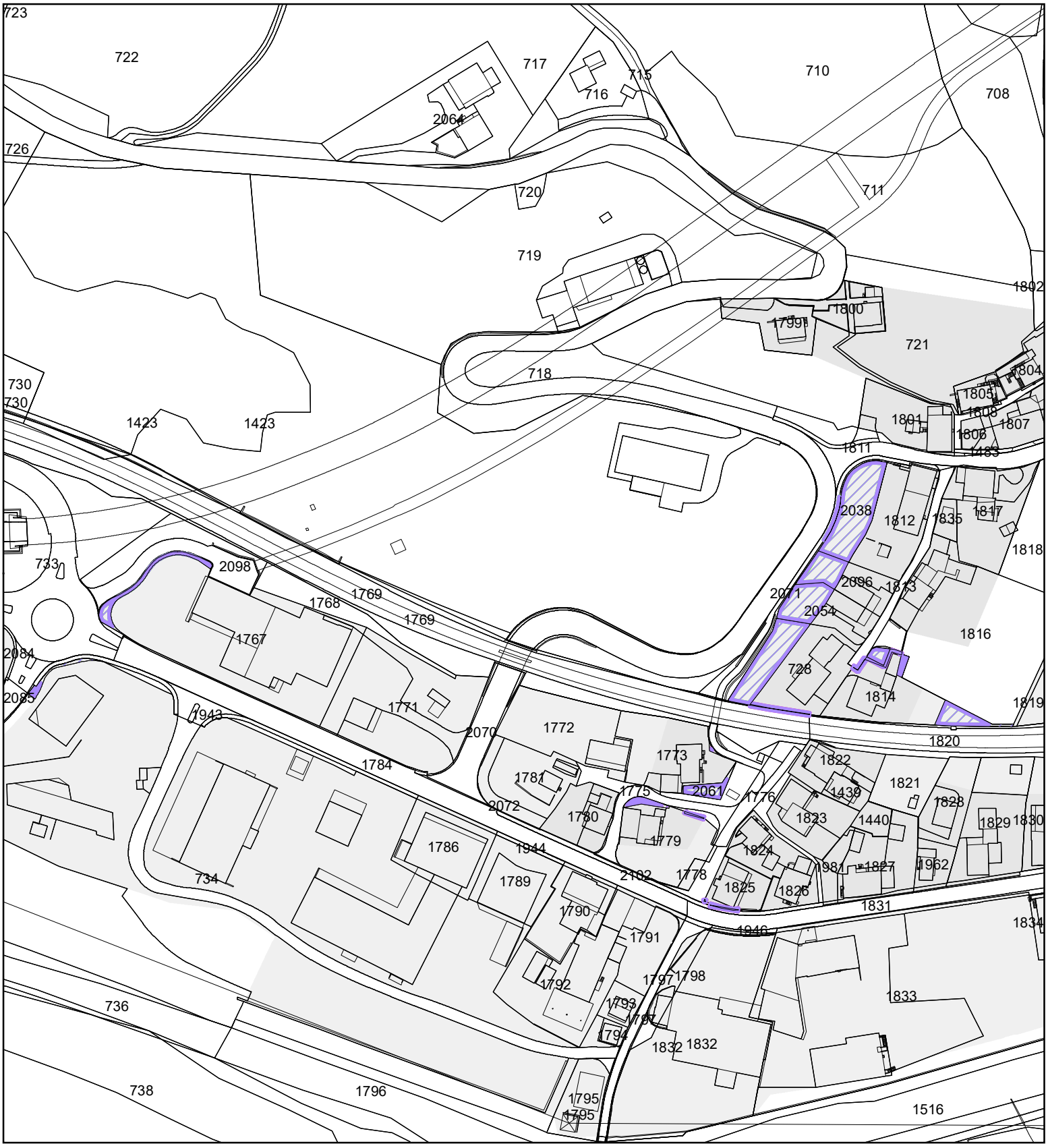
Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Buchen / Lunden

Plan 1:4000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit



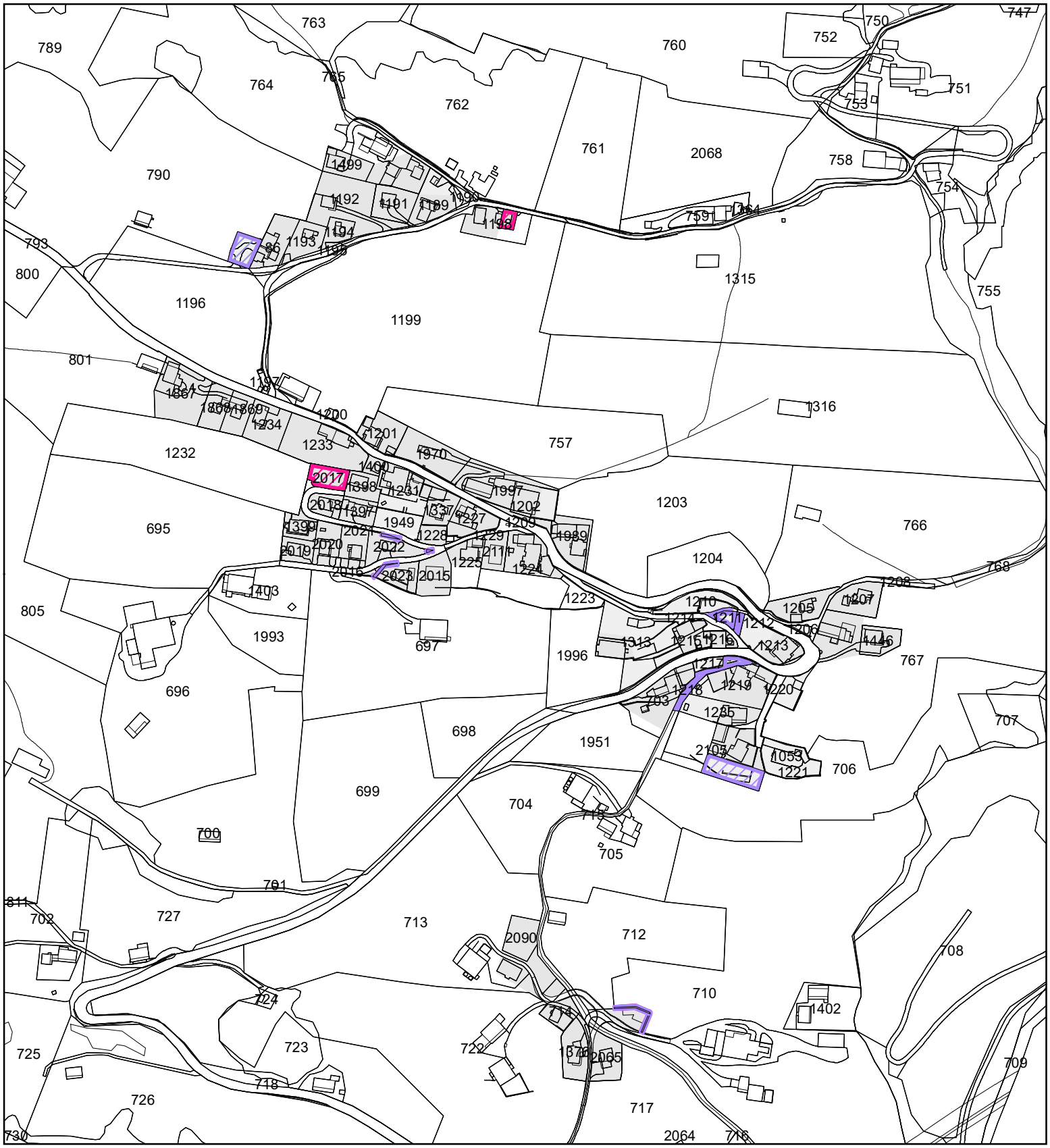
Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Dalvazza

Plan 1:2000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit



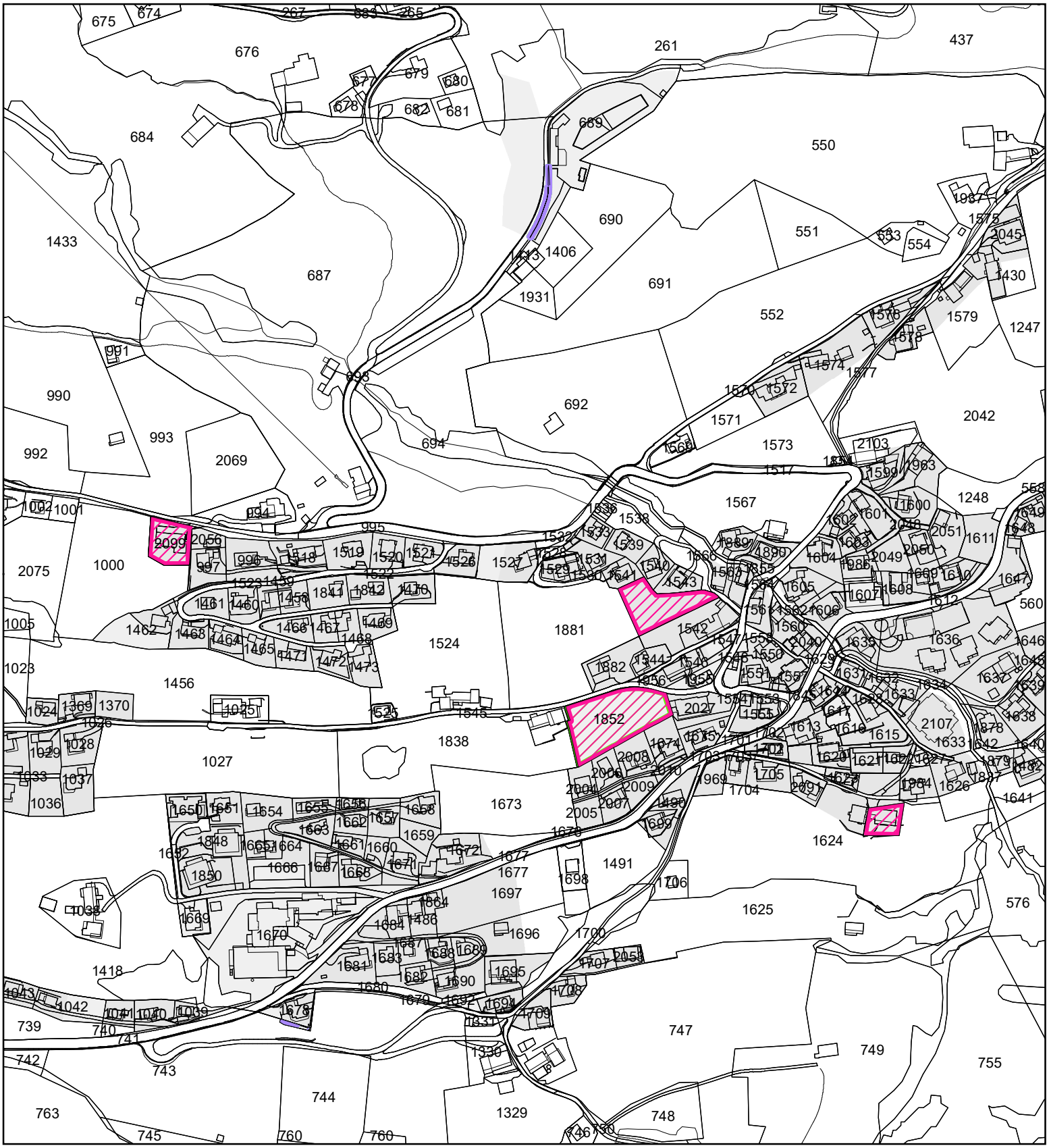
Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Luzein

Plan 1:4000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit



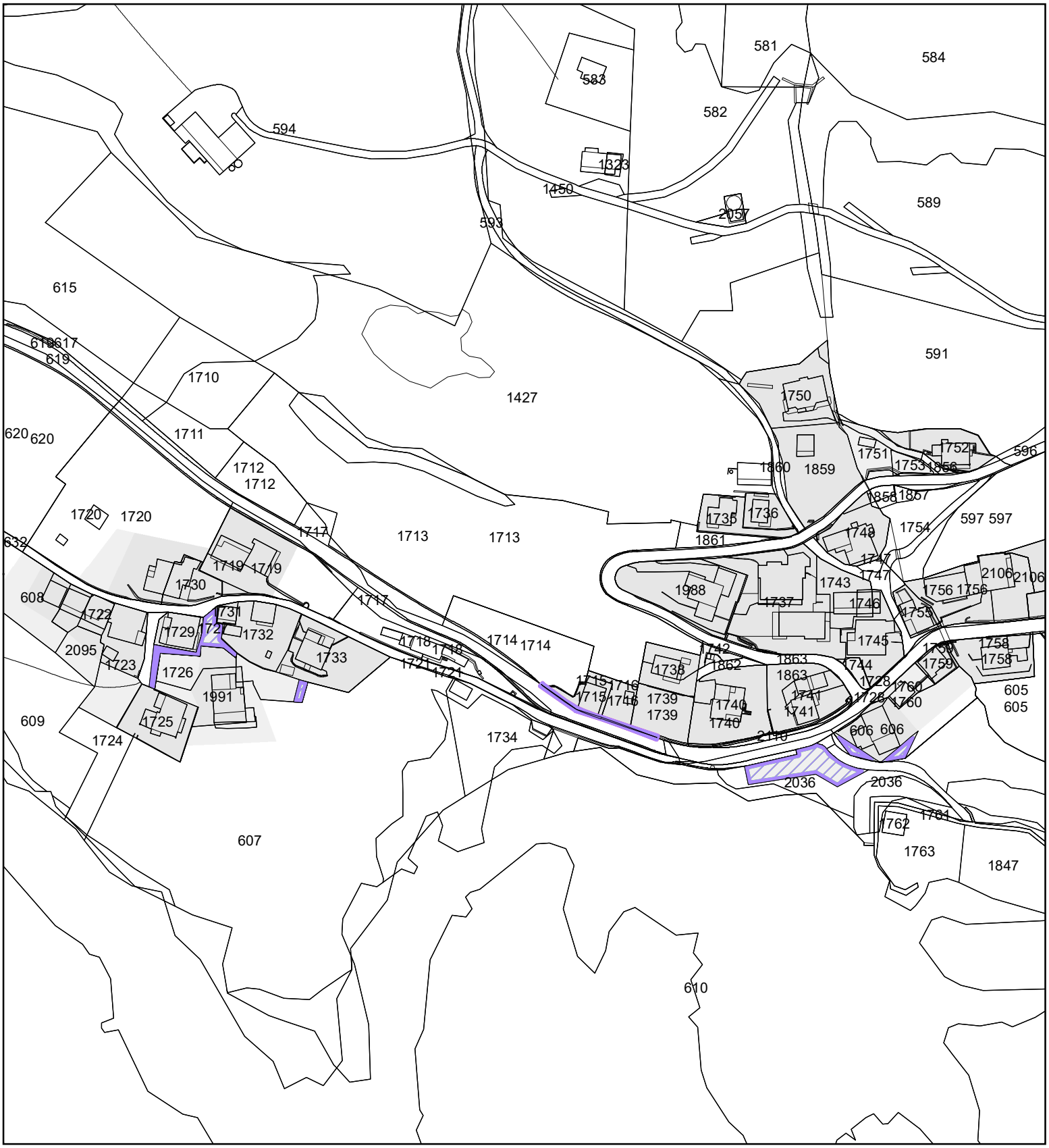
Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Pany

Plan 1:4000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit



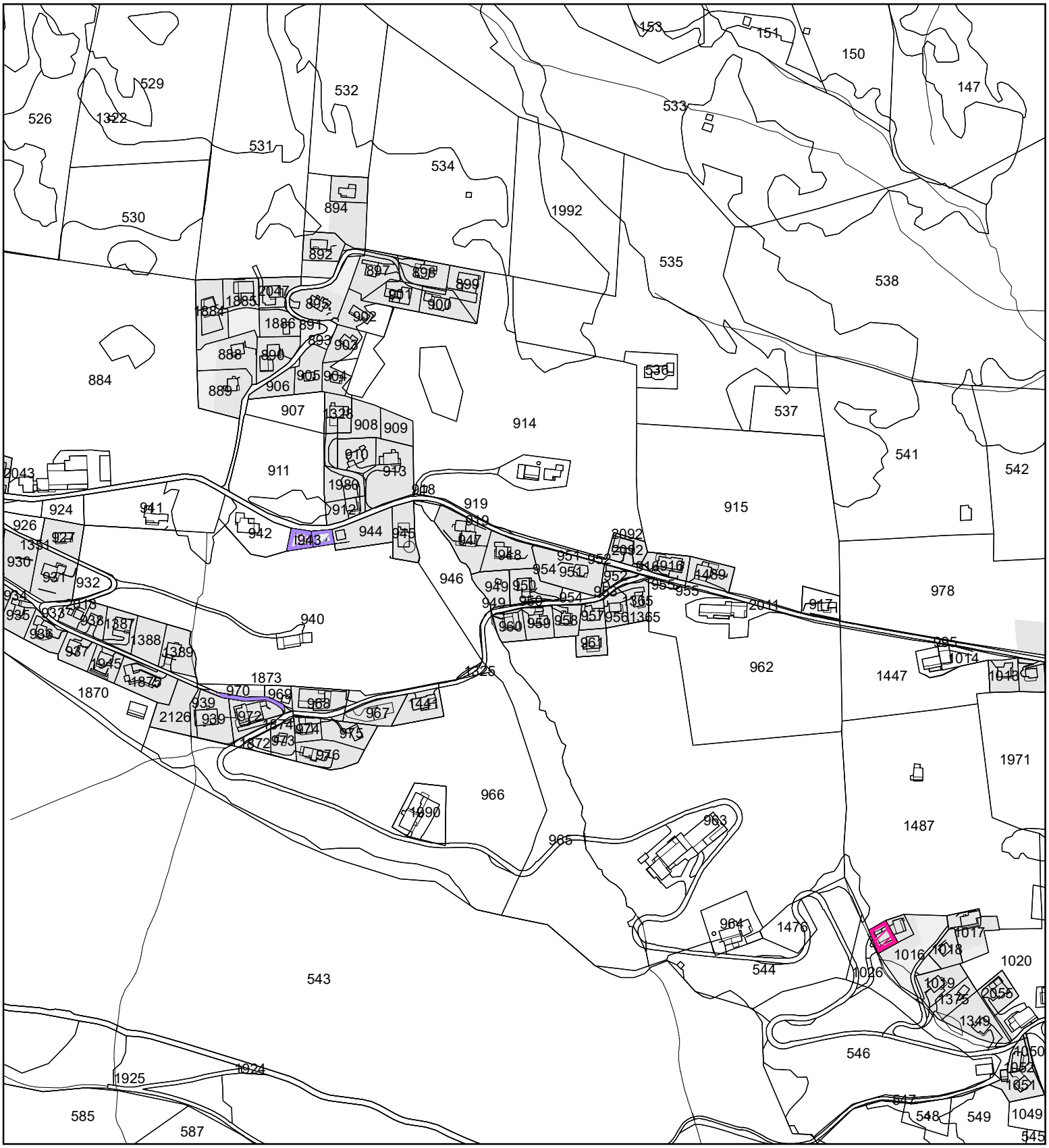
Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Putz

Plan 1:2000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit



Gemeinde Luzein - Ortsplanungsrevision

Riedwies / Castanna

Plan 1:4000 Einzonungsflächen

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

Kanton Graubünden **Gemeinde Luzein**

Projekt 19.328

Gemeinde Luzein
Gewässerraumausscheidung

Begleitbericht

11. November 2019

EICHENBERGER REVITAL SA
Ingenieurbüro für Wasserbau
und Gewässerrevitalisierung
Rheinfelsstrasse 2 - 7000 Chur

Impressum

Verteiler

- Gemeinde Luzein
- STW AG für Raumplanung
- Amt für Natur und Umwelt Graubünden, Herr David Schmid / Thomas von Wyl

---

Auftraggeber

Gemeindevorstand Luzein
Gemeindehaus
Panyerstrasse 39
7243 Pany

Kontaktperson:
Herr Christian Kasper (Gemeindepräsident)

Auftragnehmer

Eichenberger Revital SA
Ingenieurbüro für Wasserbau
und Gewässerrevitalisierung
Rheinfelsstrasse 2
7000 Chur

Kontaktperson:
Raphael Wicki
081 286 06 68
raphael.wicki@eichenberger-revital.ch
www.eichenberger-revital.ch

Zusammenfassung

Per 01.01.2016 fusionierten die Gemeinden St. Antönien und Luzein zu der Gemeinde Luzein. Der Gewässerraum der Gemeinde St. Antönien wurde vor der Fusionierung schon ausgeschieden [3]. In diesem Zusammenhang sollen nun auch die Gewässerräume für die restliche Gemeinde Luzein gemäss Leitfaden Gewässerraumausscheidung Graubünden des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden erfasst werden. Die ausgeschiedenen Gewässerräume werden als Gewässerraumzone als überlagernde Spezialzone nach Art. 18 RPG in die Nutzungsplanung eingeführt.

In diesem Begleitbericht wird nur die Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Luzein vor der Fusionierung behandelt. Der Datensatz für die Gewässerraumausscheidung von St. Antönien wird diesem Bericht beigelegt, sodass sämtliche ausgeschiedenen Gewässer der 2016 fusionierten Gemeinde Luzein vorhanden sind.

Nach der abschnittsweisen Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten ist der Gewässerraum zentrisch ab Gewässerachse als Ausgangslage ausgeschieden worden. Danach erfolgte die erste Anpassung des Gewässerraums:

Aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten sind keine lateralen Verschiebungen des Gewässerraumes notwendig. Im überwiegenden Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes wurde bei Auen der Gewässerraum erhöht. Für die Landquart im Bereich des Ausbauprojekts der Nationalstrasse A28 wurde standartgemäss ausgeschieden und die Aue berücksichtigt. Laut dem Vorprüfungsbericht zur Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Fideris wird der Gewässerraum bei einer Umsetzung des Projekts mit der Revision der Ortsplanung der Zonenordnung angepasst. Vorgesehen ist die Gewässerraumzone aufgrund des öffentlichen Interesses maximal nur bis Höhe der Baulinie der Nationalstrasse. Der bisherige, sowie geplante Strassenverlauf liegt auf dem Gemeindegebiet Fideris und wurde somit bei dieser Gewässerraumausscheidung nicht beachtet. Für die Aue Dalvazza bei Luzein wurde der Gewässerraum in Zusammenhang mit dem Auflagenprojekt über die Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Landquart ausgeschieden [4]. Dieser wurde übernommen.

Für den Buochner-Tobel-Bach, welcher auf der Gemeindegrenze Luzein-Schiers verläuft, wurde keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen. Die GewR Ausscheidung auf Seiten Schiers hat schon stattgefunden und der Buochner-Tobel-Bach wurde nicht ausgeschieden. Der Kanton Graubünden hat bei der Vorprüfung auch keinen Antrag für die Ausscheidung gestellt[1].

[1] Mail vom 27.09.2019 mit Herrn Thomas von Wyl, ANU GR

Inhaltsverzeichnis

I Verzeichnis der Beilagen 4
II Verzeichnis der Abkürzungen 5
III Verzeichnis der Grundlagen 5
1 Ausgangslage und Auftrag 6
2 Grundlagen 7
3 Zonen, Kataster, Inventare 7
3.1 Inventare Natur- und Landschaftsschutz 7
3.2 Ökomorphologie 8
3.3 Gewässerschutzkarte 9
3.4 Land- und Forstwirtschaft 9
3.5 Belastete Standorte 10
3.6 Gefahrenkarte Prozesse Wasser 10
4 Überprüfung Erfordernis Gewässerraumausscheidung 11
5 Achsen- und Abschnittsbildung 12
6 Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nat. GSB) 13
6.1 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand natürlicher Vergleichsstrecken 13
6.2 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand Ökomorphologie StufeF 13
6.3 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand von Orthofotos und / oder Feldbegehungen . 13
6.4 Plausibilisierung ermittelte natürliche Gerinnesohlenbreite 14
6.5 Festlegung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 14
7 Zentrische Ausscheidung des Gewässerraumes 14
8 Anpassung des Gewässerraumes (Erste Anpassungsstufe) 15
8.1 Laterale Verschiebung des Gewässerraumes 15
8.2 Erhöhung der Gewässerraumbreite 15
9 Gewässerraum 16

I Verzeichnis der Beilagen

Nr.	Name
B.1	**GIS-Datenbank** beruhend auf dem Datenmodell des ANU GR vom 10.10.2019 20191111_Luzein_GewR.mdb:
B.2	**GIS-Datenbank** beruhend auf dem Datenmodell des ANU GR vom 23.04.2015 20151005_StAntoenien_GewR.mdb

II Verzeichnis der Abkürzungen

ANU GR	Amt für Natur und Umwelt Graubünden
AWN GR	Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden
GewR	Gewässerraum
GSB	Gerinnesohlenbreite
nat. GSB	natürliche Gerinnesohlenbreite
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung
ÖkoF	Ökomorphologie Stufe F: Modulartiges Konzept des Bundesamtes für Umwelt zur flächendeckenden Untersuchung der Naturnähe von Fliessgewässern.

III Verzeichnis der Grundlagen

[1] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20). Stand: 01.01.2017

[2] Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201). Stand: 01.06.2018

[3] Eichenberger Revital SA: *Gemeinde St. Antönien Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht.* Chur 5. Oktober 2015

[4] Eichenberger Revital SA: *Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Landauart bei Dalvazza, Auflagenprojekt*. Chur 12. April 2016

[5] Amt für Natur und Umwelt Graubünden: *Gewässerökomorphologie Stand 2012 (Geodaten und Dokumentation)* / ANU-406-44d. Chur: 30.06.2015

[6] Amt für Natur und Umwelt Graubünden: *Gewässerraumausscheidung Graubünden: Leitfaden*. / ANU-406-30d. Chur: Version V3 vom 20.08.2018

[7] Amt für Natur und Umwelt Graubünden: *Gewässerraum (Datenmodell und Dokumentation)* / ANU-406-36d. Chur: 10.10.2019

[8] Amt für Natur und Umwelt Graubünden: *Gewässerraum Grundlagen: Natürliche Gerinnesohlenbreiten und minimaler Gewässerraum der Talflüsse im Kanton Graubünden (Geodaten und Dokumentation)* / ANU-406-37d. Chur: 10.10.2019

[9] Eidgenössisches Department für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK): *Gewässerraum im Siedlungsgebiet: Merkblatt vom 18. Januar 2013* / Erarbeitet von den Bundesämtern für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) in Zusammenarbeit mit den Kantonen. Bern: 2013

[10] GeoGR AG Geodatendrehscheibe Graubünden: *Ökomorphologisches Gewässerinventar (ArcGIS/Info Shape-Datei)*. [Stand 09.09.2019 – 02.11.2019]

[11] GeoGR AG Geodatendrehscheibe Graubünden: *Übersichtsplan 1:10'000*. Erhältlich unter http://www.geogr.ch/de/datendrehscheibe. [Stand 09.09.2019 - 02.11.2019]

[12] Schweizerische Eidgenossenschaft: *Geoportal des Bundes*. Erhältlich unter map.geo.admin.ch. [Stand: 09.09.2019 – 02.11.2019].

1 Ausgangslage und Auftrag

Seit dem 01.01.2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG [1]) und seit dem 01.06.2011 die Gewässerschutzverordnung (GSchV [2]) in Kraft. Artikel 36a GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Der gemäss GSchV nötige minimale Raumbedarf für die Gewässer muss bei allen planungs-, spezial- und baurechtlichen Verfahren berücksichtigt werden und muss spätestens bis zum 31.12.2018 ausgeschieden sein. Mit Ausnahme der grossen Talflüsse sind die betroffenen Gemeinden für eine sachgerechte Festlegung des sogenannten Gewässerraumes (GewR) zuständig.

Die Gemeinde Luzein möchte den Gewässerraum für ihr Gemeindegebiet ausscheiden. Dies soll als Grundlage für die Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung dienen. Mit dem Brief vom 26.08.2019 wurde Eichenberger Revital AG beauftragt, für die Gemeinde Luzein die GewR-Ausscheidung nach Aktuellem Recht(GSchG [1], GSchV [2]) gemäss dem Leitfaden *Gewässerraumausscheidung Graubünden* [6] durchzuführen. Die Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung inklusive der zweiten Anpassungsstufe ist nicht Bestandteil dieses Auftrags und erfolgt anschliessend durch ein Raumplanungsbüro.

Per 01.01.2016 fusionierten die Gemeinden St. Antönien und Luzein zu der Gemeinde Luzein. Die Gewässerraumausscheidung für die Gemeinde St. Antönien fand noch vor der Fusionierung statt. Darum wird in diesem Begleitbericht nur die Gewässerraumausscheidung für die ehemalige Gemeinde Luzein abgehandelt. Jedoch setzt sich der ausgeschiedene Gewässerraum in den Abgabendateien aus den jeweiligen Ausscheidungen der beiden ehemaligen Gemeinden zusammen. Der Perimeter der GewR-Ausscheidungen ist in der Nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

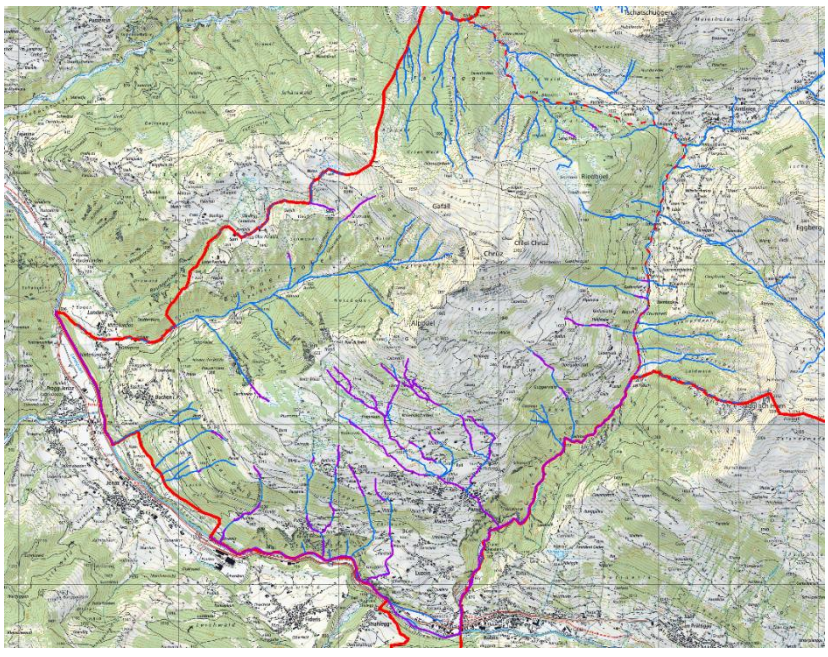


Abbildung 1: Perimeter der GewR-Ausscheidungen (ehemaliges Gemeindegebiet Luzein). Die rote Linie markiert die Gemeindegrenze von Luzein. Die rot gestrichelte Linie markiert die Grenze zwischen den ehemaligen Gemeinden Luzein und St. Antönien. Violett eingetragen sind die Gewässer, für die in diesem Auftrag der GewR ausgeschieden wird. Blaue Linien: Gewässernetz gemäss der Landeskarte 25'000.

2 Grundlagen

Die wichtigsten verwendeten Grundlagen sind vorne unter *III Verzeichnis der Grundlagen* aufgeführt. Für die GIS-Bearbeitung sind die im August 2015 (St. Antönien) und September 2019 (Luzein) erhältlichen Datengrundlagen bei der Datendrehscheibe *geogr* bezogen und verwendet worden.

3 Zonen, Kataster, Inventare

3.1 Inventare Natur- und Landschaftsschutz

Für die GewR-Ausscheidung sind die Auen und gewässerbezogenen Inventarobjekte von Bedeutung. In Luzein betrifft dies die folgenden Auen und Moore: (Abbildung 2

1 Landquartaue Meiersch Äuli (Objektnr. 1707). Regional inventarisierte, natürliche Aue mit reichhaltiger Auenvegetation.
2 Landquartaue Isla bei Lunden (Objektnr. 1705). Lokal inventarisierte, gut erhaltenes Auengebiet mit Sanddorn-Weiden und Grauerlen.
3 Aue Dalvazza (Objektnr. 1708). Regional inventarisiert natürliche Aue mit Grauerlenwald, Kiesbettfluren und Lavendel-Sanddorn-Gebüsch.
4 Gadenstätt (Objektnr. 3008). Lokale Aue des Schanielabachs.
5 Halda; Usser Ascharina (Objektnr. 1718). Regional inventarisierte naturnahe Flussaue entlang des Schanielabaches mit krautiger Pioniervegetation und vorherrschender Grauerlenweichholzaue. Aufnahmedatum 1998.
6 Promisaun: National inventarisiertes Kalk- Kleinseggenrieder und Grossseggenrieder Flachmoor (Objektnr. 974).
7 Under Calondis: Regional inventarisiertes Kalk- Kleinseggenrieder Flachmoor (Objektnr. 975).
8 Capelgin / Leng Ried: National inventarisiertes Gross- und Kleinseggenrieder Flachmoor (Objektnr. 797).

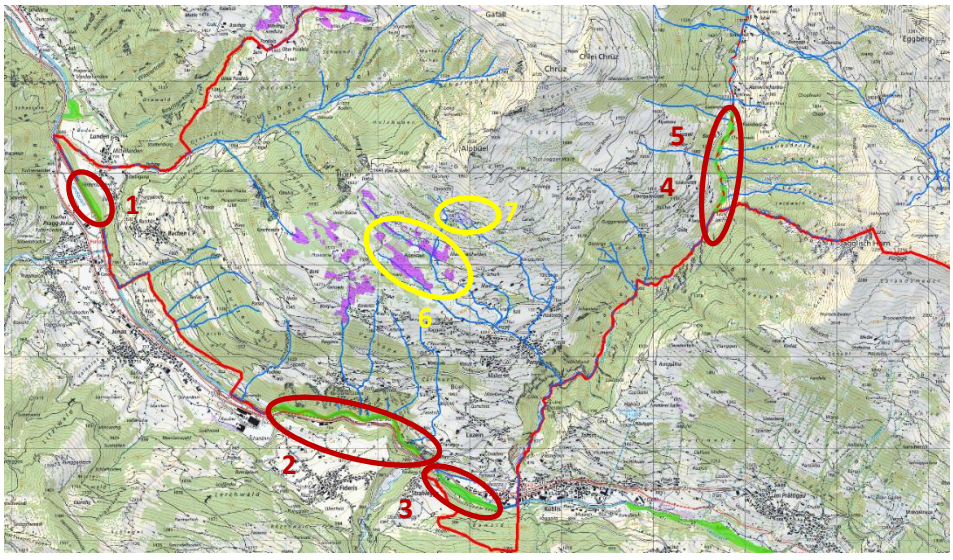


Abbildung 2: Inventarisierte Auen und Moore. Rot eingekreist sind die Auen, die für die Gewässerraumausscheidung berücksichtigt worden sind. Gelb eingekreist sind die relevanten Moore (ausgenommen Objektnr. 797)

3.2 Ökomorphologie

Für die Gewässerraumausscheidung ist die Wasserspiegelbreitenvariabilität [5][3] von Bedeutung. Vorhanden sind diese Daten für die Landquart, den Schanielabach, den Panybach und unteren Teil des Buchnerbachs (Abbildung 3).

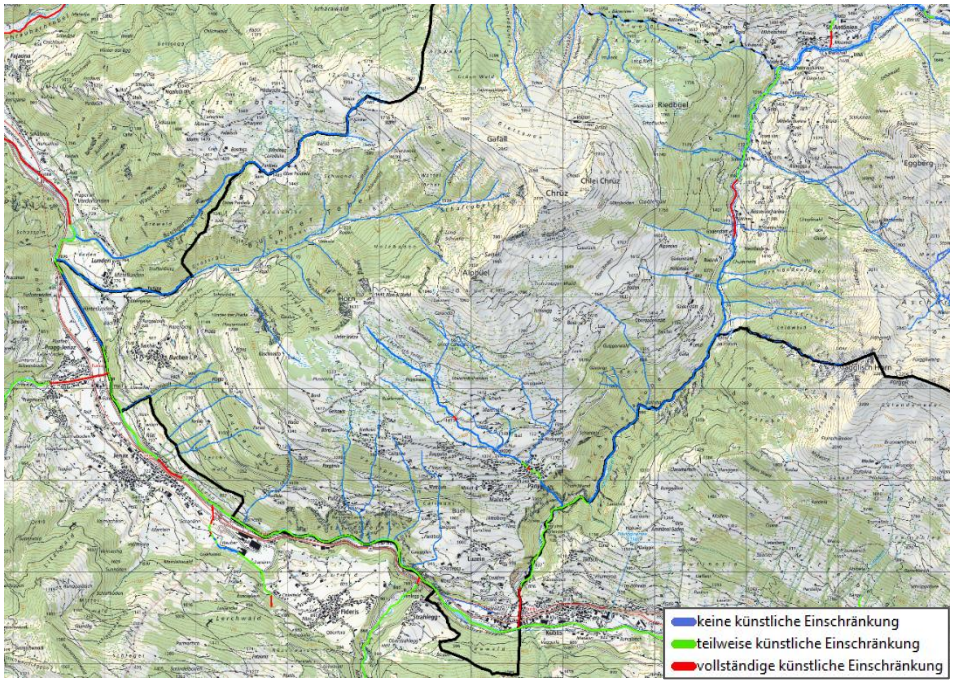


Abbildung 3: Wasserspiegelbreitenvariabilität aus ÖkoF [5]

Zusätzlich sind für die vorher genannten Gewässer noch Ökomorphologie-Ausscheidungen vorhanden (Abbildung 4).

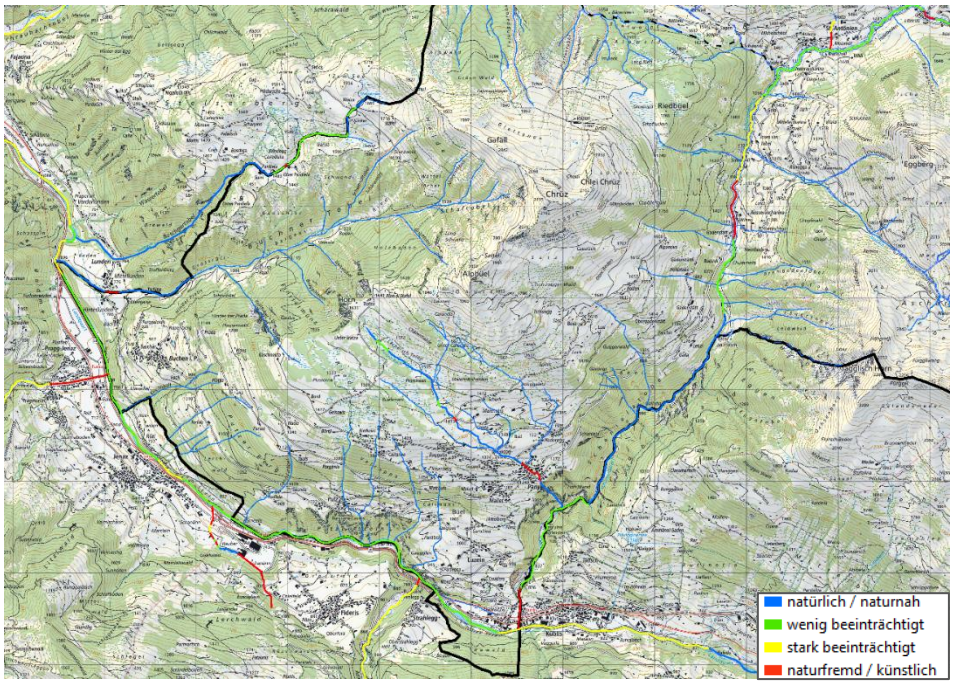


Abbildung 4: Ökomorphologie [5][3]

3.3 Gewässerschutzkarte

Es sind keine massgebenden Gewässerschutzbereiche oder Gewässerschutzzonen vorhanden, welche die GewR-Ausscheidung von Luzein beeinflussen.

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Zum Entscheiden, wo GewR-Ausscheidungen erforderlich sind, sind die Landwirtschaftlichen Nutzflächen, Sömmerungsgebiete und die Waldflächen wichtig (Abbildung 5 und Abbildung 6).

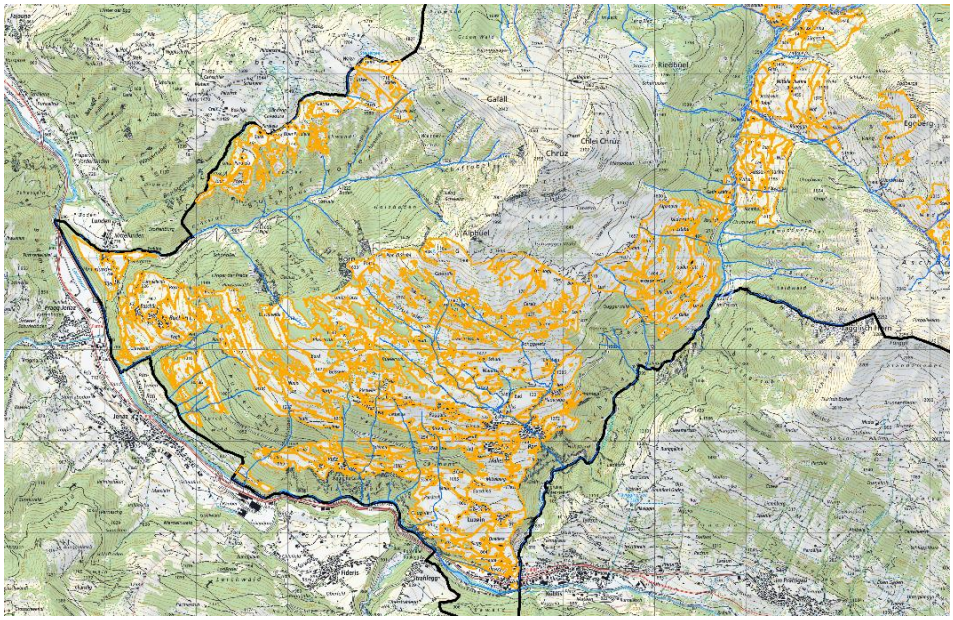


Abbildung 5: Landwirtschaftliche Nutzflächen (*geogr* [Stand 11.11.2019])

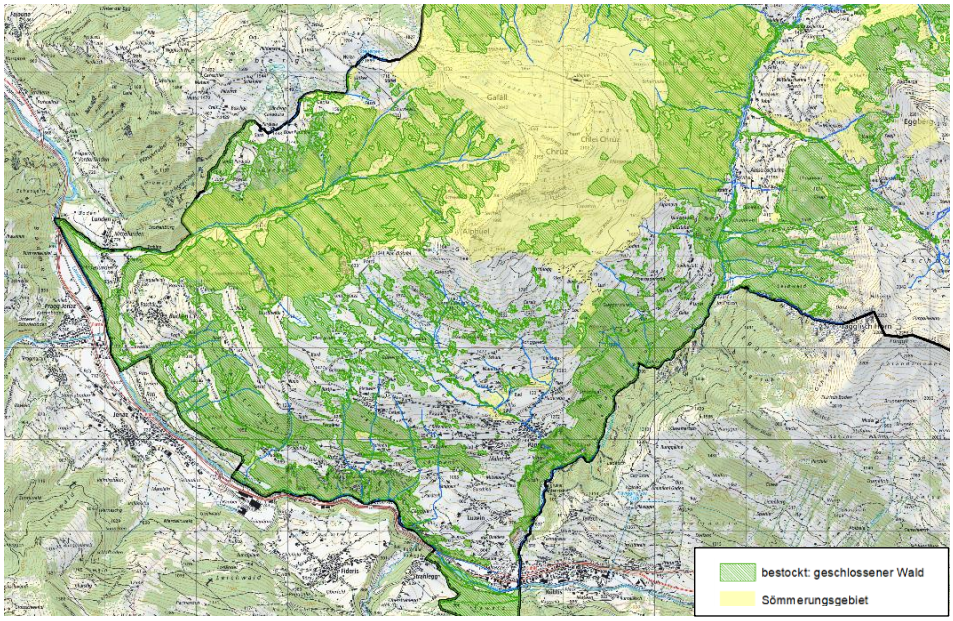


Abbildung 6: Sömmerungs- und Waldgebiete (geogr [Stand 11.11.2019])

3.5 Belastete Standorte

In der Nähe der Bäche befinden sich folgende belastete Standorte:

1 Ehemaliger Wasenplatz (3863-0020)
2 Rindendeponie Aeuli (3861-0015)
3 Schiessanlage Luzein
4 Ehemalige Kehrichtdeponie (3891-0015)
5 Ablagerungsstandort (3891-0014)
6 Schiessanlage, Sanierung abgeschlossen (3891-0611)
7 Ablagerungsstandort (3891-0013)

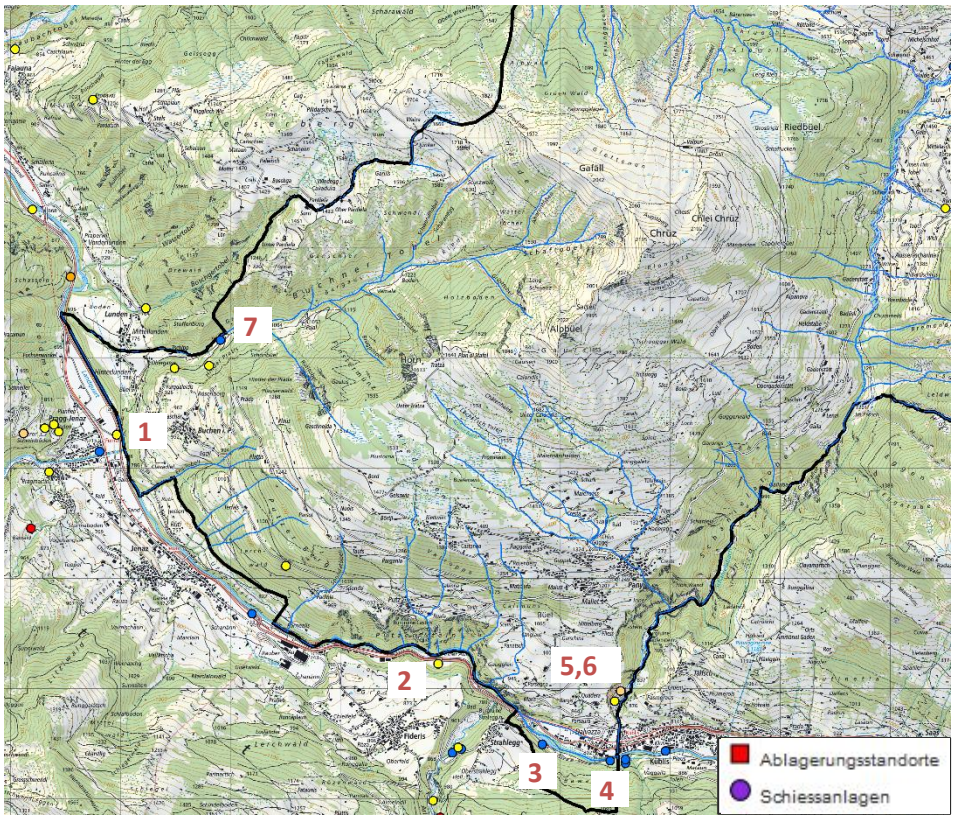


Abbildung 7: Belastete Standorte (http://wms.geo.gr.ch/belastetestandorte [Stand 18.10.2019])

3.6 Gefahrenkarte Prozesse Wasser

Die Gefahrenkarte Prozess Wasser ist für die Gewässerraumausscheidung Stufe 1 nicht relevant, sondern erst in der zweiten Anpassungsstufe im Rahmen der Festlegung in der Nutzungsplanung [6]. Sie wurde darum nicht berücksichtigt. Wichtige Bereiche in Hinsicht auf den Gefahrenprozess Wasser für die Gewässerraumausscheidung Stufe 2 sind diverse Bäche rund um Pany, der Ruofabach im Bereich Putz, der Puggischtolabach im Bereich Scams, sowie der Spondabach im Bereich Padinie.

4 Überprüfung Erfordernis Gewässerraumausscheidung

Fliessgewässer

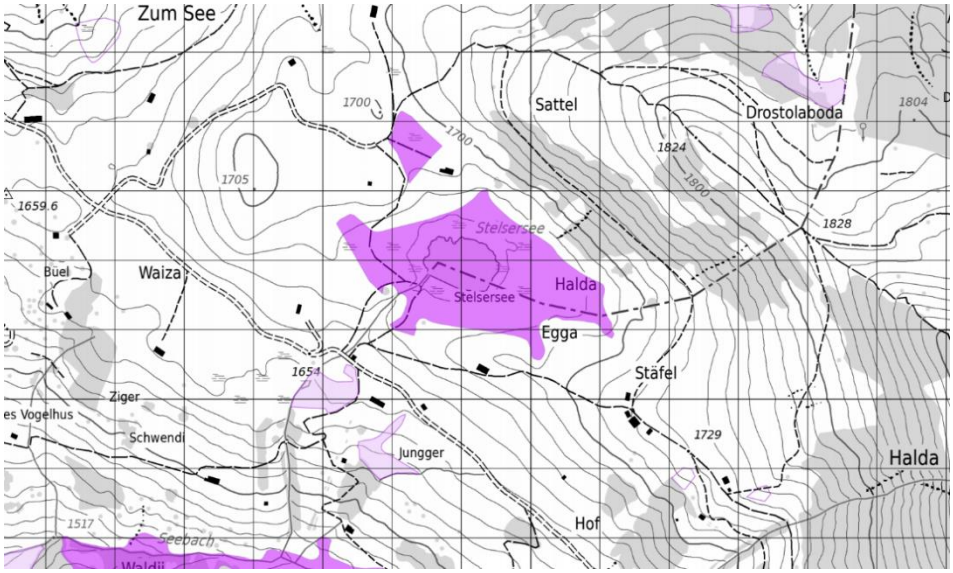
Die Gewässerraumausscheidung erfolgt grundsätzlich für diejenigen oberirdischen Fliessgewässer, die in der Landeskarte 1:25'000 eingetragen sind. Sind überwiegende Interessen wie Hochwasserschutz oder Nutzungskonflikte vorhanden, so ist der Gewässerraum auch für kleinere, nicht eingetragene Gewässer auszuscheiden. Zusätzlich kann bei eingedolten oder künstlichen, sowie in Wald- oder Sömmerungsgebieten liegenden Fliessgewässern auf eine Ausscheidung verzichtet werden. Gemäss diesen Grundsätzen sind für die in Abbildung 1 violett eingetragenen Gewässer GewR-Ausscheidungen notwendig.

Stehende Gewässer

Bei den stehenden Gewässern ist auf eine Gewässerraumausscheidung zu verzichten, sofern es sich um künstliche Gewässer handelt, die Wasserfläche kleiner 0.5 ha beträgt und in Wald- oder Sömmerungsgebieten liegen.

Der Stelsersee liegt auf den Gemeinden Luzein und Schiers. Durch seine Fläche von 0.5 ha und der Lage in einem Flachmoor nationaler Bedeutung sollte er nach Leitfaden ausgeschieden werden. Nach Rücksprache mit dem ANU GR wird aber auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet, da der See von einer Naturschutzzone umgeben ist und von keinem Nutzungskonflikt ausgegangen wird[2].

Zusätzlich wurde aufgrund der Grösse über eine Gewässerraumausscheidung im Gebiet St. Antönien für den Partnunsee und den Carschinasee diskutiert. Nach Rücksprache mit dem ANU GR[3] kann auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden, da keine Nutzungskonflikte vorliegen.



1

Abbildung 8: Gebiet beim Stelsersee mit inventarisiertem Flachmoorgebiet (geogr [Stand 11.11.2019]).

[2] Mail vom 22.10.2019 mit Herrn Thomas von Wyl, ANU GR

[3] Besprechung vom 24.09.2019 mit Herrn Thomas von Wyl, ANU GR

5 Achsen- und Abschnittsbildung

Die Gewässerachsen sind aus der Amtlichen Vermessung entnommen worden. Für die grösseren Bäche ist dazu aus der Ebene Bodenbedeckung die Mittelachse der Elemente *fliessendes Gewässer* bestimmt worden. Die kleineren Bäche sind der Ebene der Einzelobjekte Linienelement (*Rinnsal* oder *eingedoltes oeffentliches Gewaesser*) entnommen worden. Bei den kleineren Bächen wurde die Gewässerachse aufgrund von lateralen Differenzen zwischen den oben genannten Achsen und der Basiskarte/Orthofoto manuell korrigiert. Bei der Landquart wurde die Gewässerachse zusätzlich unter Bezugnahme der Daten der Amtlichen Vermessung verschoben.

Die Abschnittsbildung ist gemäss Leitfaden Gewässerraumausscheidung [6] erfolgt. Ein Abschnittswechsel kann bei folgenden Punkten erfolgen:

- Wechsel des Längsgefälles
- Wechsel der Abflusswassermengen (grössere Seitenzuflüsse / -abflüsse)
- Änderung der Inventarisierung (Auen)
- Abschnitte der Ökomorphologie Stufe F

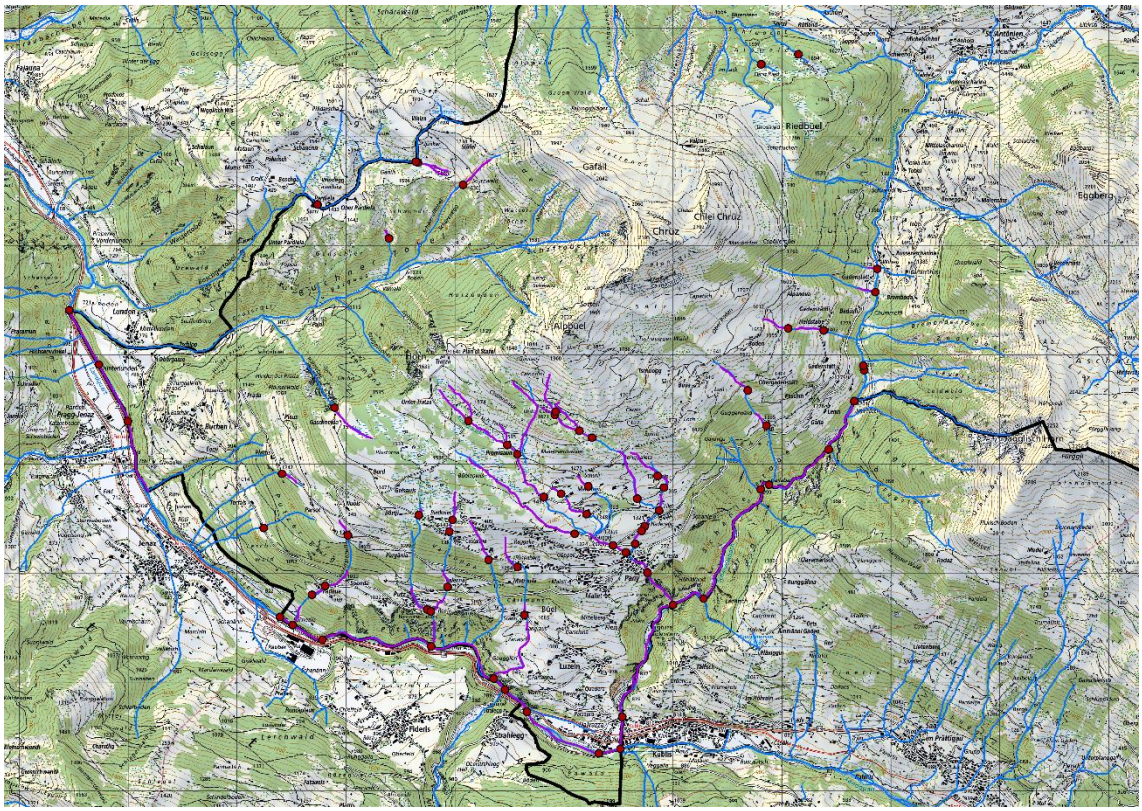


Abbildung 9: Abschnittstrennpunkte (braune Punkte) bei den Gewässern mit erforderlicher GewR-Ausscheidung (violett)

6 Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nat. GSB)

Laut Leitfaden [6] ist bei der Bestimmung der natürlichen Geschiebesohlenbreite in erster Priorität zu prüfen, ob eine geeignete natürliche Vergleichsstrecke vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, so wird in zweiter Priorität der ökomorphologische Zustand berücksichtigt. Sind weder natürliche Vergleichsstrecken, noch der ökomorphologische Zustand bestimmbar, so wird die nat. GSB anhand von Orthofotos oder Begehungen bestimmt.

Aus der Bestimmung der Talflüsse [7][8] sind für die Landquart und den Schanielabach bereits die nat. GSB und der minimale GewR vorhanden. Diese sind überprüft und wenn notwendig präzisiert worden. Dies vor allem im Bereich der Auen.

Die Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite für die Seitengewässer erfolgte hauptsächlich aus den Daten der amtlichen Vermessung, sowie den Ortofotos. Daten über die ökomorphologie Stufe F sind nur für die Landquart, den Schanielabach, den Panybach, sowie für den unteren Teil des Buchnerbachs vorhanden.

6.1 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand natürlicher Vergleichsstrecken

Es wurden keine natürlichen Vergleichsstrecken definiert, da der GEWR für die beiden grösseren Flüsse Landquart und Schanielabach in [6] schon definiert wurden und nur noch eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt wurde. Da für den Panybach Daten der Ökomorphologie Stufe F vorhanden sind wurde auch hier auf einen Vergleich zu einer natürlichen Vergleichsstrecke verzichtet. Dierestlichen Fliessgewässern, welche ausgeschieden werden, sind zu klein, dass sich eine natürliche Vergleichsstrecke definiert werden sollte.

6.2 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand Ökomorphologie StufeF

Zur Bestimmung der nat. GSB sind die Grundlagen gemäss Abbildung 3 und Abbildung 4 verwendet worden. Fehlende ÖkoF-Werte (Wasserspiegelbreitenvariabilität) sind anhand von Orthofotos und Gebietskenntnissen eingeführt worden. Die Wasserspiegelbreitenvariabilitäts-Korrekturfaktoren sind gemäss Leitfaden [6] berücksichtigt.

6.3 Natürliche Gerinnesohlenbreite anhand von Orthofotos und / oder Feldbegehungen

Orthofotos sind unter anderem für die Plausibilisierung der nat. GSB berücksichtigt worden. Für viele Gewässerabschnitte wurde der Korrekturfaktor für die Wasserspiegelbreitevariabilität aus den Orthofotos abgeschätzt. Dies wurde in der Attributtabelle unter *WSPIEGELB_V_BEG* dokumentiert. Es sind keine Feldbegehungen durchgeführt worden.

6.4 Plausibilisierung ermittelte natürliche Gerinnesohlenbreite

Historische Karten sind nur für die beiden grossen Fliessgewässer Landquart und den Schanielabach, nützlich. Die anderen Gewässer sind in den historischen Karten nur als Einzellinie eingetragen oder nicht ersichtlich.

6.5 Festlegung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Für die Landquart und den Schanielabach stehen zur Plausibilisierung die Werte der Gewässerraumausscheidung der Talflüsse 2014 [8] zur Verfügung. Diese Werte stimmen mit unseren Bestimmungen überein.

Bei der Landquart ist für die Abschnitte 1 und 2 die natürliche Gerinnesohlenbreite im Öko-F [5] auf 65m gesetzt. Dies ist aus unserer Sicht seh hoch. Im 2. Abschnitt befindet sich die Landquartaue Isla bei Lunden. Aus diesem Grund kann der Wert aus dem Öko-F stimmen. Jedoch sind die Werte aus der historischen Karte mit 30 m (Siegfriedkarte) und 35 m (Dufourkarte) um einiges kleiner. Darum wurde die in [8] bestimmte nat. GSB von 30 m als plausibel angenommen. Bei den anderen Landquartauen stimmen die Öko-F Werte mehr mit den Werten aus den historischen Karten und unserer Abschätzung überein.

Bei **Bächen mit nat. GSB kleiner als 2 m** ist auf eine exakte Bestimmung der nat. GSB verzichtet worden, da die berechnete Gewässerraumbreite einheitlich 11 m beträgt. Bei der Tabelle *GEWR_ACHSE* der Datenbank [B.1] sind bei den davon betroffenen Bächen je eine nat. GSB von *1.9* m (Spalte *NGSB*) und die Begründung *<2m* (Spalte *NGSB_BEG*) eingetragen worden. Bei inventarisierten Gebieten ergibt sich der kleinste GewR von 11 m bei einer nat. GSB < 1 m. Bei der Begründung ist entsprechend *<1m* eingetragen worden. Dies trifft auch auf Bächlein zu, die durch Moore fliessen.

7 Zentrische Ausscheidung des Gewässerraumes

Die zentrische Ausscheidung der Gewässerraumbreite gemäss Art 41a Abs. 1 und 2 GSchV und Art 36a GSchG ist gemäss dem Leitfaden [6] ab der Gewässerachse durchgeführt worden. Die Berechnung der GewR-Breite erfolgt für die Abschnitte mit den regionalen Schanielabach-Auen, der Aue Dalvazza, sowie der Landquartaue Meiersch Äuli gemäss der Tabelle für schützenswerte Biotope, während die lokalen Auen wie die übrigen Gebiete berücksichtigt werden.

Die Zusammenstellung aller Daten zur Ermittlung zentrisch ausgeschiedenen GewR ist ersichtlich in der GIS-Datenbank [B.1].

8 Anpassung des Gewässerraumes (Erste Anpassungsstufe)

8.1 Laterale Verschiebung des Gewässerraumes

Im Perimeter wurden keine lateralen Verschiebungen auf Grund von naturräumlichen Gegebenheiten wie Steilböschungen oder Felswände vorgenommen. Der Schanielabach weist beidseitige Steilböschungen auf, was eine laterale Verschiebung unnötig macht. Es wurde über eine laterale Verschiebung des Gewässerraums entlang der Landquart im Bereich Pragg-Jenaz diskutiert, jedoch aufgrund der linksseitigen Nationalstrasse verworfen. Beim Strassenausbauprojekt der A28 wurde diskutiert, den Gewässerraum auf die orographisch rechte Seite lateral zu verschieben, da das geplante Strassenprojekt im ausgeschiedenen Gewässerraum der Talflüsse 2014 [8] liegt. Da sich aber auf der rechten Seite eine Böschung befindet und der zusätzlich ausgeschiedene Auenbereich mehr Platz bietet, wurde auf eine laterale Verschiebung des Gewässerraums verzichtet.

8.2 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Im Rahmen der ersten Anpassungsstufe erfolgt eine Erhöhung der Gewässerraumbreiten im Zusammenhang mit dem überwiegenden Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Projektperimeter sind dazu die regionalen Auen „Meiersch Äuli“ und „Dalvazza“, sowie die lokalen Auen „Isla bei Lunden“ und „Gadenstätt“ in der Gewässerraum einbezogen. Wie in der Zusammenfassung beschrieben, wird mit der Umsetzung des Ausbauprojekts der A28 der GewR in Folge der Revision der Ortsplanung angepasst. Zudem liegt der Bereich des Ausbaus auf Seite der Gemeinde Fideris und hat darum keinen Einfluss auf den Gewässerraum seitens Luzein. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder gewässerbezogene Naturobjekte vorhanden, die in diesem Zusammenhang in den Gewässerraum einbezogen werden müssen.

Bei den steilen Seitenbächen liegen einzelne Abschnitte im Bereich von lokal inventarisierten Flachmooren. Die GewR-Ausgangslage ist nicht mit diesen erweitert worden, da sie nicht direkt zum Bach gehören und die mit dem GewR verbundenen Nutzungseinschränkungen nicht gerechtfertigt wären.

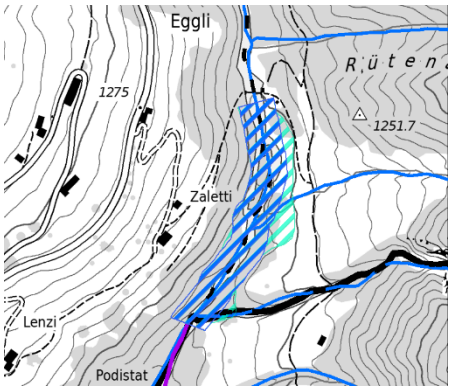


Abbildung 10: Erhöhung GewR-Ausgangslage (blau gestrichelt) mit Aue Gadenstätt (grün schraffiert)

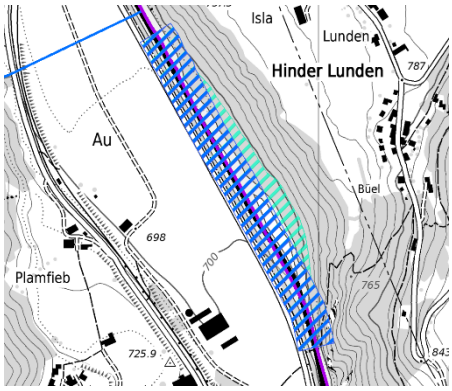


Abbildung 11: Erhöhung GewR-Ausgangslage (blau gestrichelt) mit Aue Isla bei Lunden (gün schraffiert)

9 Gewässerraum

Die abschnittsweise Zusammenstellung der GewR inklusive der durchgeführten Erhöhungen ist ersichtlich in der GIS-Datenbank [B.1] in der Feature-Class *GEWR*.



Abbildung 12: GewR Luzein im Bereich der Landquart

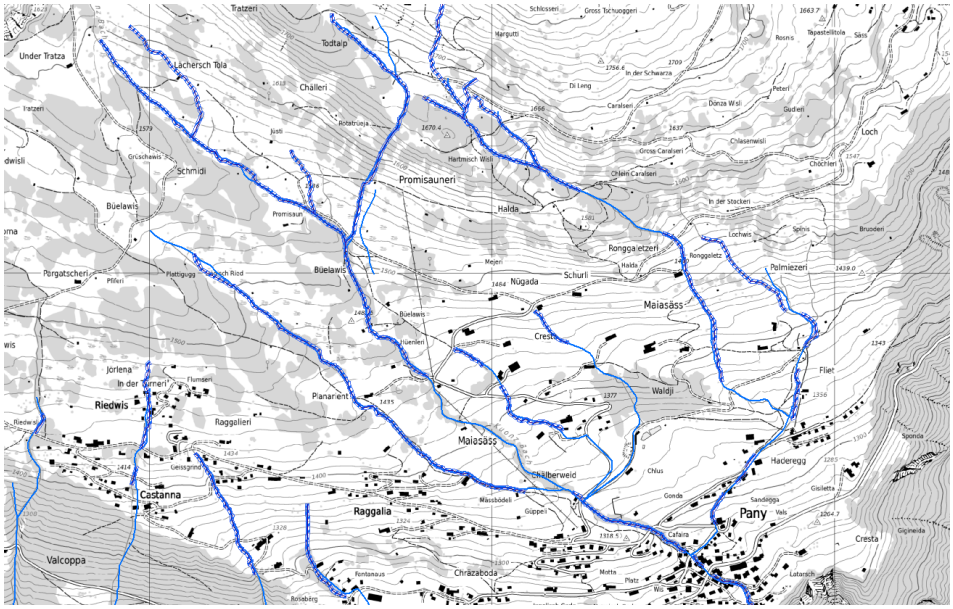


Abbildung 13: GewR Luzein im Raum Pany und Promisaun

Chur, 11. November 2019

Raphael Wicki
Michael Grob, Rolf Eichenberger

Projekt 19.328 Luzein, Gewässerraum

Gemeinde Luzein
Gewässerraumausscheidung

Ergänzungsbericht

27. April 2021

EICHENBERGER **REVITAL** SA
Ingenieurbüro für Wasserbau
und Gewässerrevitalisierung
Rheinfelsstrasse 2 - 7000 Chur

Impressum

Verteiler

- Gemeinde Luzein
- STW AG für Raumplanung
- Amt für Natur und Umwelt Graubünden

Auftraggeber

Gemeindevorstand Luzein
Gemeindehaus
Panyerstrasse 39
7243 Pany

Kontaktperson:
Herr Christian Kasper (Gemeindepräsident)
+41 81 300 32 20
ckasper@bluewin.ch

Auftragnehmer

Eichenberger Revital SA
Ingenieurbüro für Wasserbau
und Gewässerrevitalisierung
Rheinfelsstrasse 2
7000 Chur

Kontaktperson:
Christian Vögeli
081 286 06 67
christian.voegeli@eichenberger-revital.ch
www.eichenberger-revital.ch

Version	Datum	Verantw.	Bemerkungen
V1.1	27.04.21	CV	Ergänzungsbericht, Abgabe an STW AG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Auftrag 5
2 Grundlagen 5
3 Anpassungswünsche Vorprüfung 5
4 Ausscheidung des GewR für weitere Gewässer respektive Gewässerabschnitte 7
4.1 Ronggaletz-Seitenbach 7
4.2 Ronggaletz-Bach 8
4.3 Panybach 8
4.4 Ruofabach, Abschnitt 8 9
4.5 Ruofabach, Abschnitt 12 10
4.6 Umgang mit eingedolten Gewässern 10
4.7 Anpassung der Genauigkeit: Spondabach 13
4.8 Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums: Schanielabach 14
4.9 Ergänzung zu GewR St. Antönien 15
4.10 Definition Nicht-Vornahme von Gewässerräumen 16
5 Weiteres Vorgehen 16

I Beilagenverzeichnis

Nr.	Name
1	Gewässerraumausscheidung, Übersicht Siedlungsgebiet Luzein, Situation 1:10‘000
2	Digitales Geodatenmodell 20210419_GewR_Luzein_LV95_Rev.gdb

II Abkürzungen

ALG GR	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden
ANU GR	Amt für Natur und Umwelt Graubünden
ARE GR	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AV	Amtliche Vermessung
GewR	Gewässerraum
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung
LN	Landwirtschaftliche Nutzzone

III Verzeichnis der Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

[1] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20). Stand: 1.1.2021

[2] Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201). Stand: 1.1.2021

[3] Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100). Stand 1.4.2019 (Beschlussdatum: 25.10.2018)

Andere Grundlagen

[4] Amt für Natur und Umwelt Graubünden: *Gewässerraumausscheidung Graubünden, Leitfaden*. Chur: Stand 20.8.2018

[5] Amt für Raumentwicklung Graubünden: *Gemeinde Luzein, Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerräume», Vorprüfung:* Chur 13.1.2021

[6] Eichenberger Revital SA: *Gemeinde Luzein, Gewässerraumausscheidung Begleitbericht* / *Gemeinde Luzein*. Chur: 11.11.2019

[7] STW AG für Raumplanung: *Auswertung Vorprüfungsbericht Teilrevision der Ortsplanung Luzein.* Chur: Stand 15.1.2021

1 Ausgangslage und Auftrag

Am 13. Januar 2021 erhielt die Gemeinde Luzein vom ARE GR den Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung. Ein Teil der Revision betrifft die Gewässerräume (GewR). Die gewünschten Anpassungen und Ergänzungen von Seiten der kantonalen Amtsstellen an den Gewässerräumen sind Bestandteil des hier vorliegenden Berichts [5], [7].

Die Gemeinde Luzein hat am 1. März 2021 den Auftrag an die Firma Eichenberger Revital SA für die Überarbeitung, Ergänzung und Anpassung der Gewässerräume, basierend auf den Vorgaben im Vorprüfungsbericht [5], erteilt.

2 Grundlagen

Die Grundlage für die Anpassungen und Ergänzungen bildet die Gewässerraumausscheidung für die Gemeinde Luzein vom 11. November 2019 [6].

Die Aktualisierung der GewR wurde auf der Grundlage der Änderungswünsche aus der Vorprüfung [5], [7] vorgenommen. Die betreffenden Gewässer und Abschnitte wurden gemäss den Kriterien des Leitfadens [4] überprüft, beurteilt und gegebenenfalls angepasst.

Der aktuelle Waldumriss sowie die landwirtschaftlichen Sömmerungsflächen des Direktzahlungsvollzugs vom ALG GR dienten dazu, einen allfälligen Verzicht der GewR Ausscheidung der erfassten Gewässer festzulegen. Bei schützenswerten Biotopen gemäss Art 41a Abs 1 GschV [2] wurde der Gewässerraum anhand des Auenperimeters erhöht. Bei Anforderungen an die Hochwassersicherheit wurde die aktuelle Gefahrenkarte "Prozess Wasser" und die "Gefahrenstufe erheblich" zur GewR Anpassung hinzugezogen.

3 Anpassungswünsche Vorprüfung

Für die Abschnitte folgender Bäche wird eine Ausscheidung des GewR gewünscht [5][7]:

- Eindolungen bei
  - Palmiezeri
  - Studawisli
  - Pitscheri
- Ronggaletz-Seitenbach
- Ronggaletz-Bach
- Panybach
- Ruofabach, Abschnitt 8 und oberhalb Abschnitt 12

Für folgenden Bach ist auf eine Ausscheidung des GewR zu verzichten:

- Schanielabach, ab Parzelle 417 bis Sattlers Tola

An folgenden Bächen werden Anpassungen vorgeschlagen:

- Schanielabach im Auenperimeter
- Spondabach, Anpassung an AV Daten

Allgemein ist bei nicht ausgeschiedenen Gewässerräumen klar anzugeben, ob es sich um einen Verzicht oder eine Nicht-Vornahme handelt. Im Falle eines Verzichts ist eine klare Begründung erforderlich. Bei einer Nicht-Vornahme besteht zum Zeitpunkt der Festlegung kein konkreter Nutzungskonflikt [4], sobald ein Konflikt auftritt, ist eine Ausscheidung des GewR zu prüfen.

Das Geodatenmodell wird auf einen einheitlichen Stand gebracht und als Beilage abgegeben. Es wird ein Übersichtsplan im Massstab 1:10‘000 für das Gemeindegebiet Luzein erstellt. Dieser ist dem Bericht beigelegt.

4 Ausscheidung des GewR für weitere Gewässer respektive Gewässerabschnitte

Die betreffenden Gewässer wurden identifiziert. Es fand ein GIS Verschnitt mit dem Wald, der landwirtschaftlichen Nutzzone sowie der Sömmerungsfläche statt. In den Abschnitten der landwirtschaftlichen Nutzzone wurde der GewR ausgeschieden. Im Wald und in der Sömmerungszone wird im Sinne einer Nicht-Vornahme auf eine Ausscheidung verzichtet, falls nicht anders gefordert. In den folgenden Abbildungen sind die Ergänzungen im Vergleich zur GewR-Ausscheidung 2019 für jedes Gewässer dargestellt. Die Beurteilung der Abschnitte wurde aufgrund von [1], [2] und [4] vorgenommen.

4.1 Ronggaletz-Seitenbach

Für zusätzliche Kleinstgewässer beim Ronggaletz-Seitenbach wurden Gewässerräume von 11 m Breite definiert, da diese durch landwirtschaftlich genutztes Land fliessen.

Ursprünglich (2019)

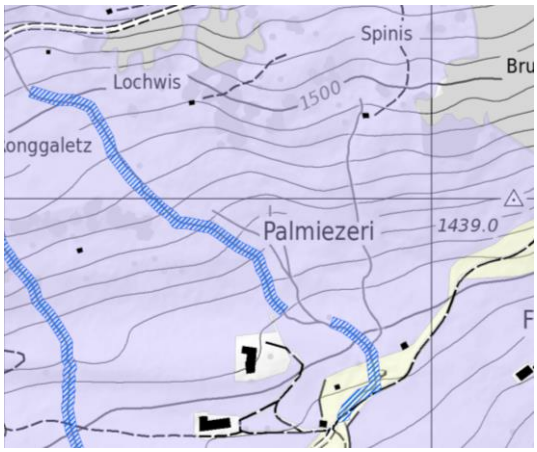


Abbildung 1: Ronggaletz-Seitenbach mit Kleinstgewässern ohne GewR.

Aktualisiert (2021)

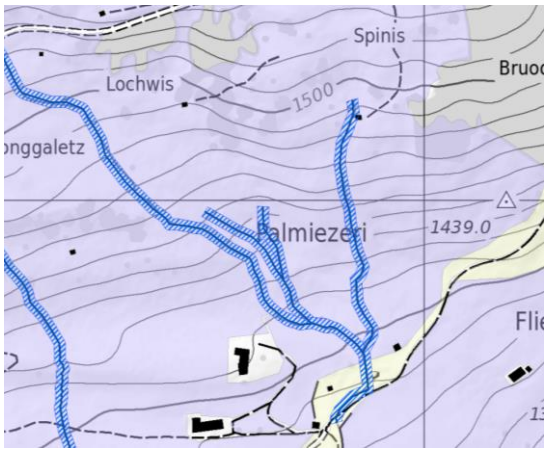


Abbildung 2: Neu ausgeschiedene Gewässerräume für die Kleinstgewässer.

4.2 Ronggaletz-Bach

In der Vorprüfung [5] wurde gewünscht, den Abschnitt des Ronggaletz-Bachs im Sömmerungsgebiet aus Konsistenzgründen zusätzlich auszuscheiden. Die Gewässerraumbreite beträgt 11 m.

Ursprünglich (2019)

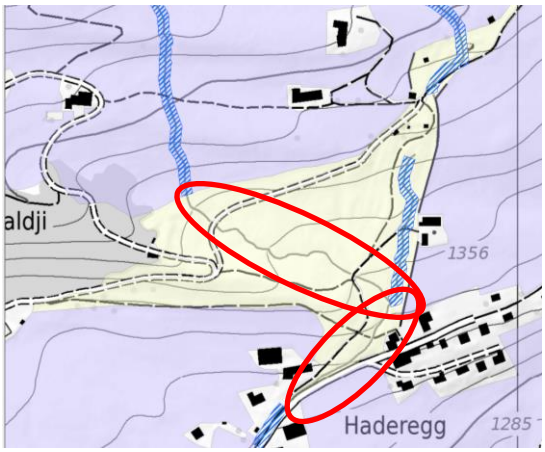


Abbildung 3: Sömmerungsgebiet ohne GewR.

Aktualisiert (2021)

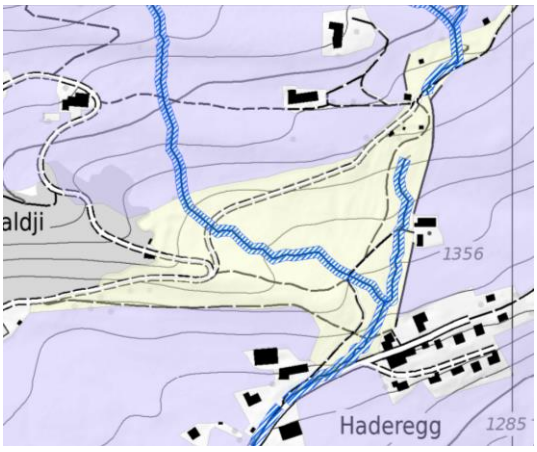


Abbildung 4: GewR auf der gesamten Gewässerlänge.

4.3 Panybach

Der GewR in der LN wird ausgeschieden und anhand der Gefahrenkarte "Prozess Wasser" (erhebliche Gefährdung) von 11 m auf 14 m erweitert.

Ursprünglich (2019)

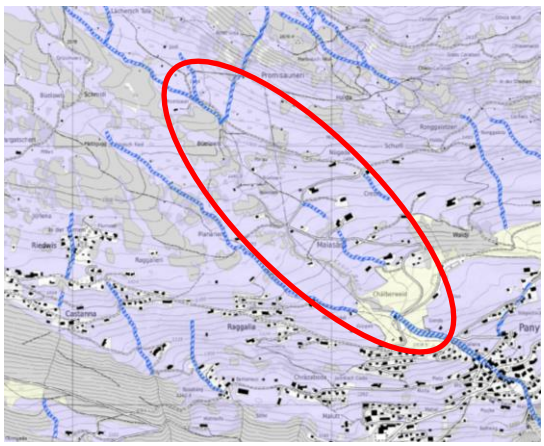


Abbildung 5: Panybach ohne GewR (Skigebiet).

Aktualisiert (2021)

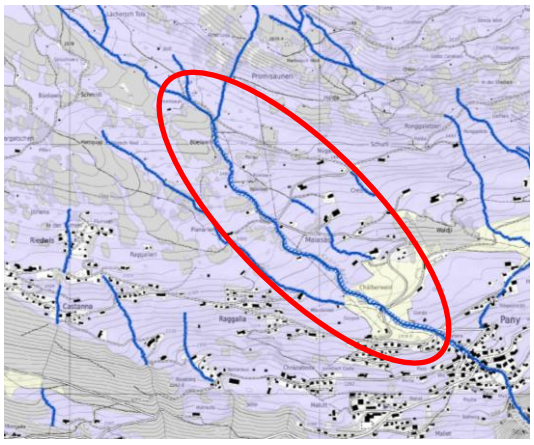


Abbildung 6: Ausscheidung GewR für den Panybach im Skigebiet mit 14 m.

4.4 Ruofabach, Abschnitt 8

Der Ruofabach führt immer wieder zu Aufstauungen und Vernässungen in den Kurvenbereichen im Gebiet "Am Rain". Die Gemeinde Luzein hat den Bach verlegt und eingedolt, um weitere Schäden zu verhindern. Es wurde keine Baubewilligung eingeholt. Ein Eindolen von Fliessgewässern ist nach GSchG Art. 38 nicht erlaubt. Die Abklärungen zwischen Gemeinde und Kanton laufen.

Der GewR des Ruofabachs, Abschnitt 8 wurde gemäss dem ursprünglichen Zustand und den AV Daten ausgeschieden[1]. Eine Anpassung des GewR ist im Rahmen einer Projektbewilligung möglich.

Ursprünglich (2019)

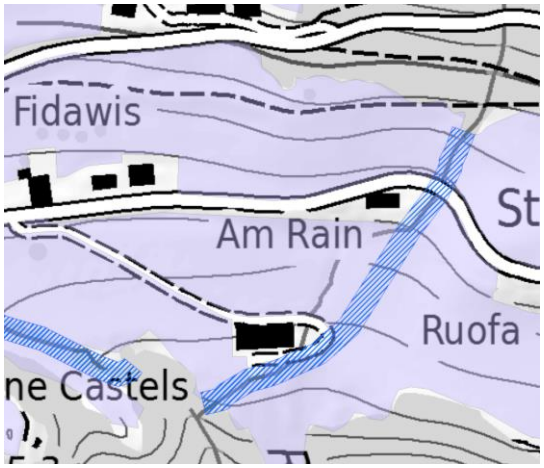


Abbildung 7: GewR gemäss nicht bewilligter Eindolung am Ruofabach, Abschnitt 8.

Aktualisiert (2021)

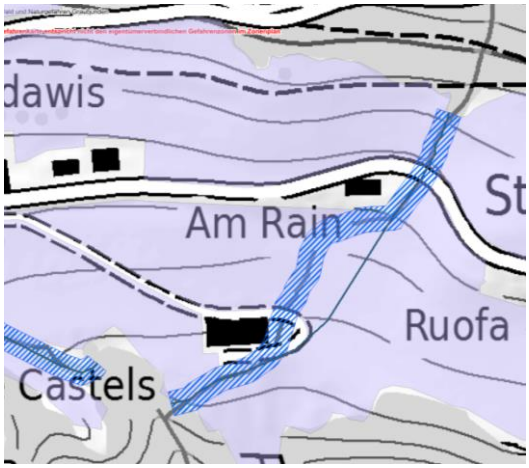


Abbildung 8: GewR am Ruofabach, Abschnitt 8 gemäss AV Daten und ehemaligem Zustand.

[1] Gemäss Besprechung mit Herrn Thomas von Wyl, ANU GR am 13.4.2021

4.5 Ruofabach, Abschnitt 12

Der Abschnitt 12 des Ruofabachs wurde bis zur Waldgrenze verlängert und entsprechend ein GewR von 11 m Breite ausgeschieden. Im verlängerten Abschnitt durchfliesst der Ruofabach Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Ursprünglich (2019)

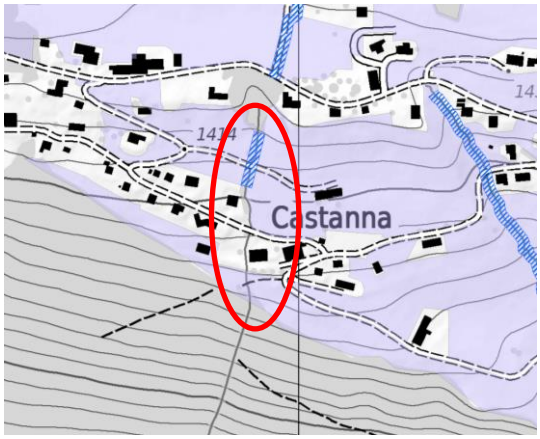


Abbildung 9: Ursprünglicher Abschnitt 12 des Ruofabachs.

Aktualisiert (2021)

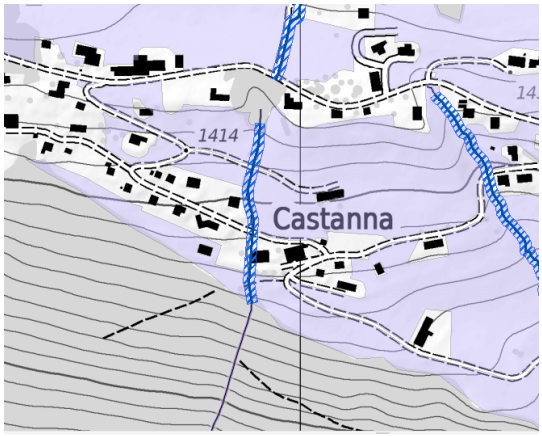


Abbildung 10: Verlängerter Abschnitt 12 mit GewR.

4.6 Umgang mit eingedolten Gewässern

Die Eindolungen waren zu prüfen und zu deklarieren, ob es sich um eine Nicht-Vornahme oder einen definitiven Verzicht einer Ausscheidung handelt. Gemäss Leitfaden [4] kann auf eine GewR Ausscheidung verzichtet werden, falls die Eindolung in dicht bebautem Gebiet liegt oder aus anderen Gründen nicht mehr freigelegt werden kann. Ansonsten ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Ist die Lage der Eindolung unbekannt, so wird eine Ausscheidung des GewR mit einer Nicht-Vornahme auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

4.6.1 Palmiezeri

Der eingedolte Abschnitt im Landwirtschaftsland wurde überprüft. Der GewR wurde mit einer Breite von 11 m ausgeschieden. Die Abschnitte 3 & 5 wurden zu einem Abschnitt 3 zusammengefasst.

Ursprünglich (2019)



Abbildung 11: Nicht ausgeschiedener GewR im Bereich der Eindolung.

Aktualisiert (2021)

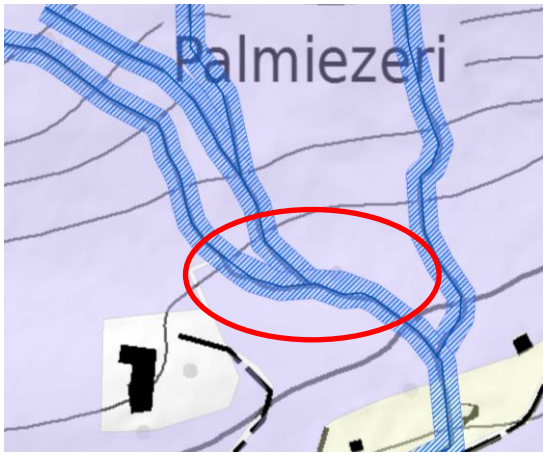


Abbildung 12: Neu ausgeschiedener GewR mit einer Breite von 11 m.

4.6.2 Studawisli

Für den eingedolten Abschnitt, welcher unter landwirtschaftlicher Nutzfläche liegt, ist die Lage der Eindolung bekannt. Es wird ein GewR mit 11 m Breite ausgeschieden.

Ursprünglich (2019)

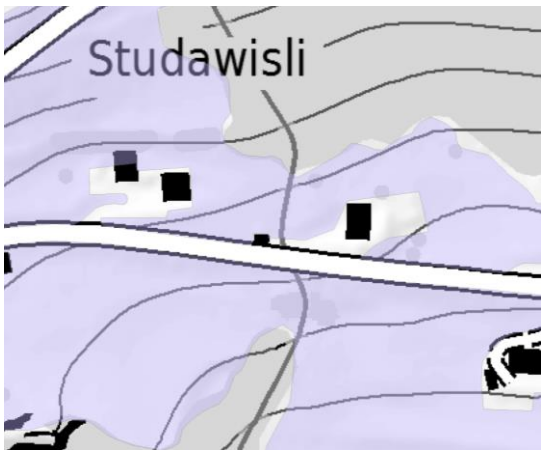


Abbildung 13: Gewässer ohne definierten Gewässerraum.

Aktualisiert (2021)

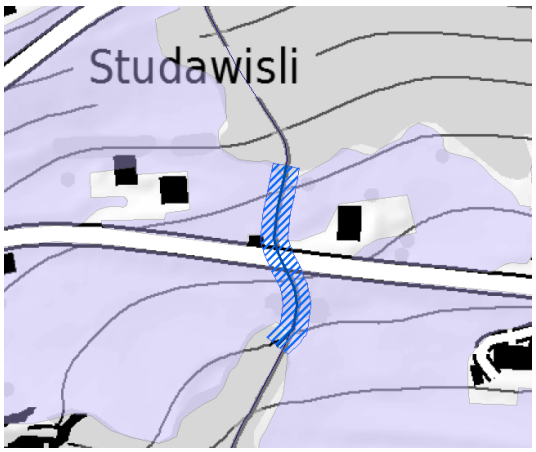


Abbildung 14: Neu ausgeschiedener Gewässerraum bei Studawisli.

4.6.3 Pitscheri

Die Gewässerachse wurde anhand der AV Daten korrigiert. Der GewR wird mit einer Breite von 11 m ausgeschieden. Der GewR wird ebenfalls für den eingedolten Abschnitt unter der Strassen und im Landwirtschaftsland ausgeschieden.

Ursprünglich (2019)

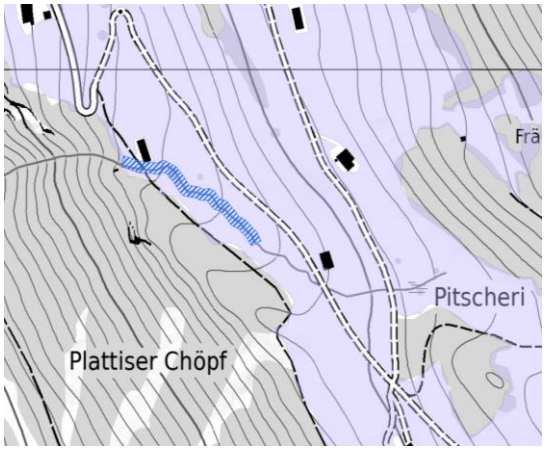


Abbildung 15: Gewässerachse anhand des Orthofotos festgelegt.

Aktualisiert (2021)

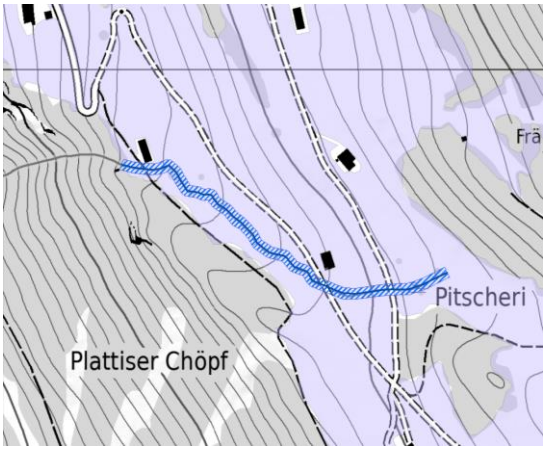


Abbildung 16: Gewässerachse anhand AV Daten festgelegt und GewR entsprechen ausgeschieden.

4.6.4 Ronggaletz-Seitenbach

Eine Gewässerraumausscheidung des eingedolten Abschnitts des Ronggaletz-Seitenbachs wurde nicht vorgenommen, da der genaue Verlauf dieser nicht bekannt ist.

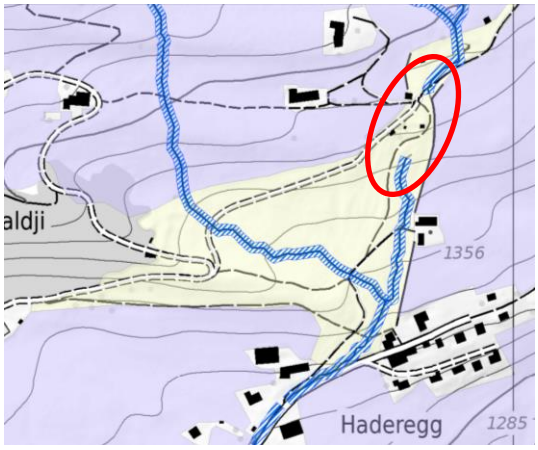


Abbildung 17: Eingedolter Abschnitt mit unbekanntem Verlauf.

4.7 Anpassung der Genauigkeit: Spondabach

Der ursprünglich ausgeschiedene Gewässerraum wurde anhand des Orthofotos festgelegt, welches teilweise von den AV Daten abweicht. Die Gewässerachse und der dazugehörige Gewässerraum wurden den AV Daten angeglichen.

Ursprünglich (2019)

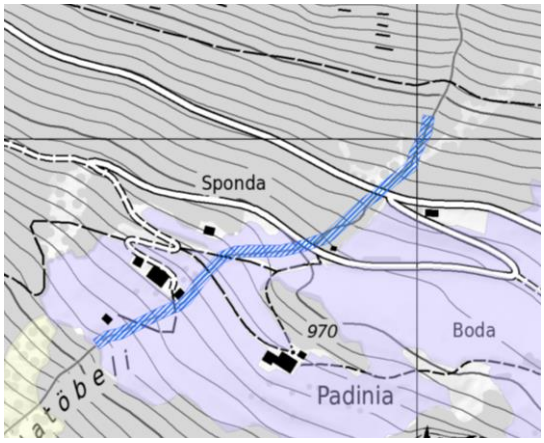


Abbildung 18: Achse und GewR anhand des Luftbilds.

Aktualisiert (2021)

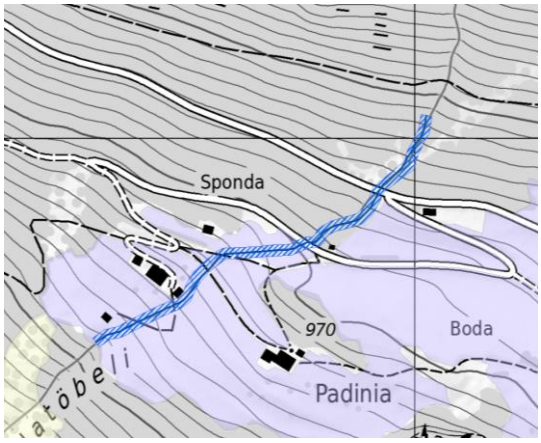


Abbildung 19: Achse und GewR korrigiert anhand der AV-Daten.

4.8 Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums: Schanielabach

Der Schanielabach ist ein Grenzbach zur Gemeinde Küblis. Diese Gemeinde und auch die ehemalige Gemeinde St. Antönien haben auf eine Ausscheidung des GewR für den Schanielabach verzichtet, da dieser grösstenteils im Wald verläuft [5]. Auf eine Ausscheidung wird auch in der Gemeinde Luzein im Sinne einer Nicht-Vornahme verzichtet. Der Auenperimeter A-1718 wird in Zukunft angepasst. Vorläufig soll dort nur ein minimaler GewR ausgeschieden werden [5].

Bei den Parzellen 430 und 431 wurde der minimale GewR von 46 m ausgeschieden, da ein Nutzungskonflikt besteht (Landwirtschaft). Von Parzelle 417 bis Sattlers Tola wurde kein Gewässerraum ausgeschieden. Ab Sattlers Tola flussabwärts bis zur Landquart wurde der GewR aufgrund der Gefahrenkarte "Prozess Wasser" (erhebliche Gefährdung) belassen.

Ursprünglich (2019)

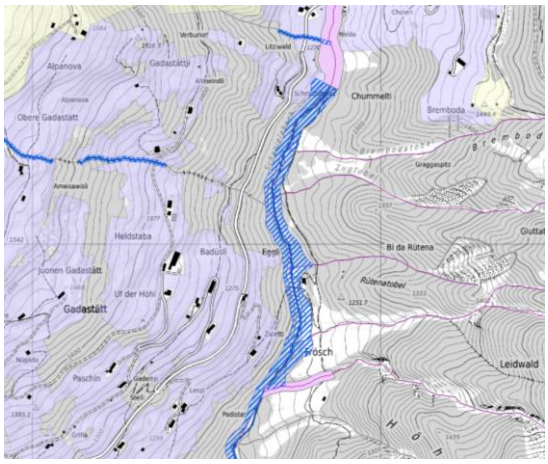


Abbildung 20: GewR im Auenperimeter. In Lila ist der Gewässerraum der Gemeinde St. Antönien dargestellt.

Aktualisiert (2021)

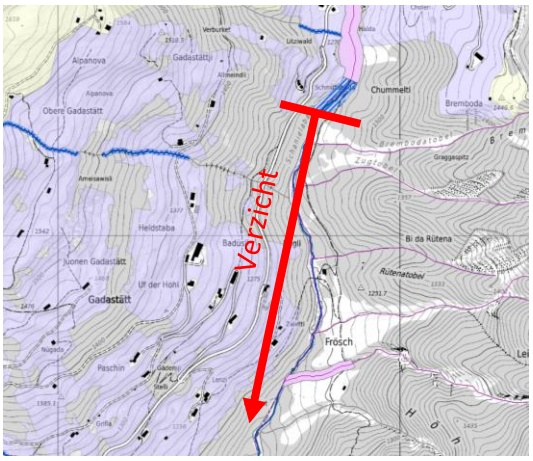


Abbildung 21: Verzicht auf einen GewR im Auenperimeter. Ausscheidung GewR auf den Parzellen 430 und 431.

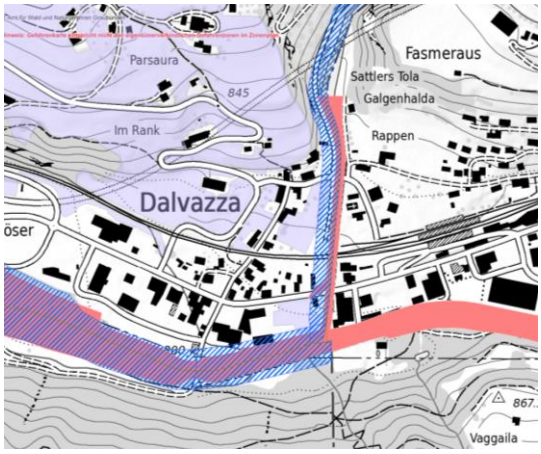


Abbildung 22: Ursprünglicher GewR am Schanielabach bei Sattlers Tola. Rot: Gefahrenkarte "Prozess Wasser", erhebliche Gefährdung.

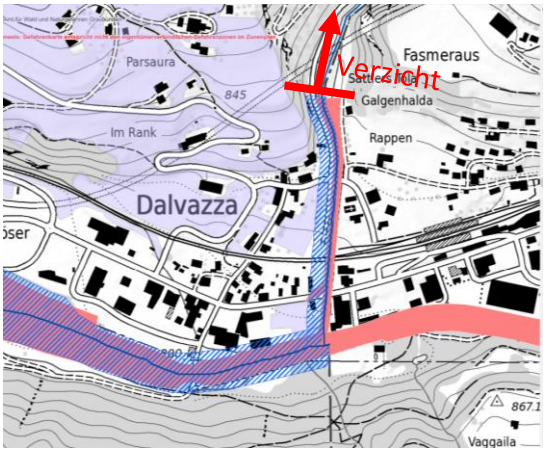


Abbildung 23: GewR anhand der Gefahrenkarte "Prozess Wasser", erhebliche Gefährdung bei Sattlers Tola und Verzicht oberhalb.

4.9 Ergänzung zu GewR St. Antönien

Der GewR auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde St. Antönien ist bereits rechtskräftig. Entlang des Schanielabachs ist der GewR auf der Seite von St. Antönien nördlich von Parzelle 430 ausgeschieden. Daher wurde auf dem Gemeindegebiet Luzein ebenfalls ein GewR ausgeschieden.

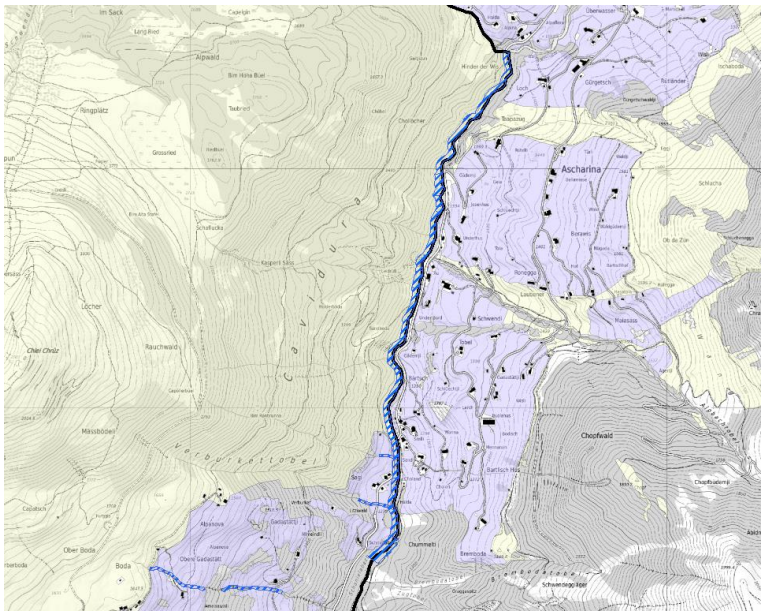


Abbildung 24: Ergänzter GewR am Schanielabach auf der Luzeiner Seite.

4.10 Definition Nicht-Vornahme von Gewässerräumen

Bei allen Gewässerabschnitten, wo bisher kein GewR ausgeschieden wurde und die nicht unter Kapitel 4 aufgeführt sind, handelt es sich um eine Nicht-Vornahme des Ausscheidens des GewR. Es wird nicht explizit auf eine Ausscheidung verzichtet.

5 Weiteres Vorgehen

Das von der Gemeinde beauftragte Raumplanungsbüro STW AG übernimmt die Anpassung der Gewässerraumausscheidung in die Nutzungsplanung. Diese wird dann zur Genehmigung beim Kanton eingereicht.

Chur, 27. April 2021

Christian Vögeli
Marit Richter