

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. September 2012

Mitgeteilt den

19. September 2012

Protokoll Nr.

906

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lavin** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 1. Februar 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision des Baugesetzes (Art. 32, 44, 45, 45.1, 48, 49 und 51)
(ledscha da fabrica, revisiun parziala)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver
(Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:1000 Pragliver)
- Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone
(Plan da zonas 1:1000 Zona da privel)
- Zonenplan 1:10 000 Gefahrenzone
(Plan da zonas 1:10 000 Zona da privel)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver
(Plan general d'avertüra 1:1000 Pragliver)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Lavin die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung „Pragliver“ gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. Juli 2010/12. August 2011/1. Februar 2012
- Übersicht über den Stand der Überbauung, bestehend aus einem Plan 1:2000 sowie einer tabellarischen Übersicht, beides vom 23. Juni 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. März 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 1. Februar 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 16. Februar 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. Februar 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Lavin um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Ausgangslage sowie Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Gemeinde Lavin verfügt über eine Ortsplanung, die im Wesentlichen aus dem Jahre 2000 stammt. Neben einer neuen Dorferweiterungszone wurde damals im Gebiet „Pragliver“ eine neue Gewerbezone erster und zweiter Nutzungsetappe ausgeschieden. In der Zwischenzeit musste festgestellt werden, dass die Nachfrage für Gewerbeflächen – ganz im Gegensatz zu Wohnbauflächen – nicht im erwarteten Ausmass vorhanden ist.

Diese Unausgewogenheit soll mit der von der Gemeinde Lavin am 1. Februar 2012 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung ausgeglichen werden, indem der südöstliche Teil der Gewerbezone im Halte von rund 5000 m² zusammen mit der bisherigen Dorferweiterungszone neu der Wohnzone „Pragliver“ zugewiesen wird, wobei eine am nordöstlichen Rand der neuen Wohnzone „Pragliver“ gelegene rund 643 m² umfassende Fläche, wo eine Überbauung mit Wohnbauten nicht möglich ist, zusätzlich mit einer Freihaltezone überlagert ist. Bei der Wohnzone „Pragliver“ handelt es sich um eine Wohnzone für Wohnbauten für Ortsansässige.

Was das ehemalige Zeughausareal im Nordosten der laut bislang rechtskräftigem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 ausgeschiedenen Gewerbezone betrifft, soll dieses Gelände mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbauzone sowie entsprechend des von der Laviner Bevölkerung anlässlich einer im Januar 2011 durchgeführten Zukunftskonferenz entwickelten Vorstellungen nicht – wie ursprünglich vorgesehen – als klassische Gewerbezone ge-

nutzt werden. Vielmehr soll diese Fläche zukünftig für die Ansiedlung von nicht störenden Arbeitsstätten und Dienstleistungsbetrieben verwendet werden, welche in die Wirtschaftsstruktur des Dorfes Lavin passen, ein hohes langfristiges Arbeits- und Wertschöpfungspotential aufweisen und das ruhige Wohnen in der angrenzenden Wohnbauzone nicht stören. Entsprechend hat die Gemeinde Lavin die betreffenden Flächen von der Gewerbezone in eine Arbeits- und Dienstleistungszone umgezont. Für diese neu der Arbeits- und Dienstleistungszone zugewiesenen Flächen legte die Gemeinde zudem eine Arealplanpflicht fest.

Die Parzellen Nr. 487 und Nr. 488, welche bislang der Gewerbezone 2. Nutzungsetappe angehörten, wurden von der Gemeinde Lavin am 1. Februar 2012 der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Die Gemeinde verfolgt damit die Absicht, auf diesen Flächen bei entsprechendem Bedarf die Wohnbauzone zu erweitern.

Für die Flächen sowohl der neuen Wohnzone „Pragliver“ als auch der ausgeschiedenen Zone für künftige bauliche Nutzung gilt gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 nach wie vor eine Quartierplanpflicht.

Im ebenfalls zur Genehmigung vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver wurden die bestehenden und die geplanten Erschliessungsanlagen im Planungssperimeter „Pragliver“ vollständig neu festgelegt. Anpassungen im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan erfolgten aufgrund der in der Zwischenzeit für den nördlichen Teil der Wohnbauzone „Pragliver“ durchgeführten Quartierplanung, der bereits realisierten Erschliessungsanlagen sowie der für das Gebiet „Pragliver“ neu beschlossenen Zonenordnung. Die als Zufahrt zur Campingzone geplante Erschliessungsstrasse wird im Bereich des Quartierplangebietes „Pragliver“ mit Verbindungspunkten festgelegt. Die genaue Linienführung dieser Strasse zwischen den im Generellen Erschliessungsplan „Pragliver“ dargestellten Verbindungspunkten wird im Rahmen einer Teilrevision des Quartierplanes „Pragliver“ zu bestimmen sein.

Die Bestrebungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus im Oberengadin zeigen dahingehend ihre Wirkung, dass Verlagerungsprozesse ins Unterengadin, und

damit gerade auch nach Lavin, festzustellen sind. Um diesen Prozessen entgegen zu wirken, hat die Gemeinde ihre baugesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die Erstwohnungsanteile angepasst respektive ergänzt.

Auf der im Gebiet „Plans“ gelegenen Parzelle Nr. 253 beschloss die Gemeinde Lavin zudem eine Erweiterung der Dorfzone zu Lasten der Landwirtschaftszone. Dadurch kommt das dem dortigen Wohnhaus angegliederte Nebengebäude nun neu vollständig in die Bauzone zu liegen. Die entsprechende Einzonung umfasst eine Fläche von rund 58 m².

Schliesslich beschloss die Gemeinde neu festgelegte Gefahrenzonen über das gesamte Gemeindegebiet. Im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bauzonen ergeben sich lediglich geringfügige Änderungen insbesondere entlang der Fliessgewässer.

Im Rahmen des Baugesetzes nahm die Gemeinde zusätzlich zu den Anpassungen der Bestimmungen zu den Erstwohnungsanteilen sowie zu den aufgrund der vorgenommenen neuen Zonenordnung notwendig werdenden Änderungen und Ergänzungen eine Erhöhung der Ersatzabgabe für nicht erstellte Pflichtparkplätze von Fr. 3000.– auf Fr. 5000.– vor.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Lavin mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der vorgesehenen Umzonung mit dem RIP 2000 kann auf die ausreichenden und korrekten Aussagen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB, vgl. unter Ziff. 4, S. 8f.) verwiesen werden. Darin wird unter anderem ausgeführt, dass eine Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept nicht möglich sei, weil ein solches zurzeit noch nicht vorliegt. Dazu ist zu bemerken, dass die Region Engiadina Bassa in der Zwischenzeit auf Grundlage eines Regionalen Siedlungskonzeptes einen Entwurf für einen Regionalen Richtplan „Siedlung“ erarbeitet hat. Obwohl aufgrund der vorgenommenen Vorprüfung in Bezug auf diese Regionale Richtplanung noch bedeutende Anpassungen und Ergänzungen erforderlich sein werden, kann in Bezug auf die vorliegend zu genehmigende Nutzungsplanung der Gemeinde Lavin festgehalten werden, dass diese der zukünftigen Regionalen Richtplanung entsprechen wird. Insbesondere geht die Regierung mit der Gemeinde Lavin einig, dass ausgeschlossen werden kann, dass Lavin zu einem regionalen respektive überkommunalen Gewerbestandort wird, wie er auf Grundlage des sich in Arbeit befindenden Regionalen Richtplanes „Siedlung“ im Unterengadin allenfalls geschaffen werden könnte.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen kann die Regierung festhalten, dass die vorliegend zu beurteilende Ortsplanung der Gemeinde Lavin mit den Grundsätzen des RIP 2000 sowie des zukünftigen Regionalen Richtplanes „Siedlung“ der Region Engiadina Bassa korrespondiert respektive korrespondieren wird. Die Vorlage erweist sich daher als richtplankonform.

D.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

1.1 Formelles

Die am 1. Februar 2012 von der Gemeinde Lavin beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (BauG) umfasst Änderungen und Ergänzungen der Bestimmungen von Art. 32, 44, 45, 45.1, 48, 49 und 51. Gestrichene Passagen sowie Änderungen und

Ergänzungen sind im beschlossenen Text dieser Teilrevision des BauG besonders hervorgehoben. Bestandteil der Gemeindeabstimmung bildeten dennoch die vollumfänglichen Bestimmungen der erwähnten Baugesetzesartikel. Es wird daher einleitend festgehalten, dass die vorliegende regierungsrätliche Genehmigung ebenfalls in Bezug auf den gesamten Text der besagten Baugesetzesartikel erfolgt.

1.2 Abstimmung auf die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Lavin ihr BauG nur punktuell angepasst. Eine gesamthafte Abstimmung mit dem KRG sowie mit der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) ist daher in Lavin noch nicht vollzogen. Die Gemeinde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass im KRG und in der KRVO einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Mit anderen Worten werden dadurch diverse Bestimmungen im BauG der Gemeinde Lavin verdrängt. Die Gemeinde muss somit namentlich für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen.

Gestützt auf die Bestimmung von Art. 107 Abs. 1 KRG wird die Gemeinde Lavin ihr BauG bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch spätestens innert der gesetzlich vorgegebenen Fristen an die Kantonale Raumplanungsgesetzgebung anzupassen haben.

1.3 Verhältnis zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. In der Zwischenzeit ist die IVHB in Kraft getreten. Ihre Umsetzung soll über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Entsprechend wurden die Gemeinden mittels einer am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen Revision der KRVO angewiesen, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen (vgl.

Art. 36 KRVO), wobei für diese Anpassung sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG gelten. Demnach haben Anpassungen bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch spätestens innert 15 Jahren seit Inkrafttreten des KRG (1. November 2005) zu erfolgen.

Die Gemeinde Lavin wird darauf hingewiesen, dass ihr BauG auch mit der Genehmigung der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision die IVHB noch nicht berücksichtigt. Gestützt auf den in Art. 36 KRVO in Verbindung mit Art. 107 KRG festgehaltenen Auftrag wird die Gemeinde Lavin ihr BauG somit bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch spätestens innert der gesetzlich vorgegebenen Fristen, an die IVHB anzupassen haben.

1.4 Verhältnis zur Zweitwohnungsinitiative

Das Schweizer Stimmvolk hat am 11. März 2012 die Zweitwohnungsinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" und damit die Verfassungsbestimmung von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) und die dazugehörige Übergangsregelung von Art. 197 Ziff. 8 BV angenommen. Art. 75b BV sieht sinngemäss vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Am 22. August 2012 hat der Bundesrat im Sinne einer Übergangsordnung bis zum Erlass des eigentlichen Gesetzes die Verordnung über Zweitwohnungen (Z WV) beschlossen, welche am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird. Gemäss Anhang zu dieser Verordnung untersteht Lavin den Vorschriften der Verordnung und damit dem in der Verordnung vorgesehenen grundsätzlichen Zweitwohnungsverbot.

Die Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist daher mit dem Vorbehalt zu verbinden, dass auf Gebiet der Gemeinde Lavin spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen, die unter das Zweitwohnungsverbot der erwähnten Verordnung des Bundesrates respektive dem entsprechenden (späteren) Ausführungsrecht des Gesetzgebers fallen. Die abschliessende Prüfung, ob konkrete Baueingaben für Wohnungen vor der Z WV standzuhalten vermögen, obliegt der Baubehörde der Gemeinde Lavin, welche in der Baubewilligung entsprechende Auflagen zu verfügen und diese in der Folge zu überwachen haben wird.

Falls die Gemeinde auch in Zukunft im Anhang zur neuen Zweitwohnungsverordnung des Bundesrates figuriert, wird sie im Interesse der Rechtssicherheit und Übersichtlichkeit gelegentlich alle baugesetzlichen Vorschriften, die sich mit der Thematik Erst-/Zweitwohnungsbau befassen, zu überprüfen und zu überarbeiten haben.

2. Materielle Bemerkungen

Art. 48 BauG (Wohnzone Pragliver)

In Art. 48 Abs. 2 BauG wird der Begriff „surfatscha d'abitar brütta (Bruttowohnfläche)“ verwendet. Im bislang rechtskräftigen BauG der Gemeinde Lavin war dieser Begriff in Art. 45 Abs. 3 BauG definiert. Im Zuge der neuen Formulierung von Art. 45 BauG gemäss der am 1. Februar 2012 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes wurde diese Definition fallengelassen und stattdessen der Begriff „surfatscha attribuibla dal plan (anrechenbare Geschossfläche)“ neu eingeführt. Eine Definition für den in Art. 48 Abs. 2 BauG verwendeten Begriff „surfatscha d'abitar brütta“ fehlt demnach. Aus diesem Grund wird der Begriff „surfatscha d'abitar brütta“ in der erwähnten Baugesetzbestimmung mit dem Begriff „surfatscha attribuibla dal plan“ ersetzt.

Im Übrigen gibt die am 1. Februar 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Lavin zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver

1. Vorbemerkungen

Mit einer Ausnahme ersetzen die im Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver vom 1. Februar 2012 beschlossenen Zonenausscheidungen sowie weiteren Festlegungen die Inhalte der bislang gültigen Planung, namentlich des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 vom 28. März 2000, vollständig. Die Ausnahme betrifft die im Gebiet „Pragliver“ für die Dorferweiterungszone,

Gewerbezone sowie Gewerbezone zweiter Nutzungsetappe festgelegte Quartierplanpflicht. Diesbezüglich bleibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 nach wie vor in Rechtskraft.

2. Wohnzone „Pragliver“

2.1 Grösse der Wohnbauzonen

In Bezug auf den Wohnbauzonenbedarf ist festzuhalten, dass laut den Angaben in der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung vom 23. Juni 2011 neben den Bauzonenreserven in der Dorfkernzone im Halte von rund 3550 m² (7234 m² nicht überbaute Dorfkernzonenflächen minus 3682 m² Dorfkernzonenflächen, welche von einer Freihaltezone überlagert sind) noch drei Parzellen mit einer Fläche von knapp 2500 m² in der bislang rechtsgültigen Dorferweiterungszone nicht überbaut sind. Aufgrund der bisher rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Lavin ergibt sich somit eine überbaubare Bauzonenreserve von rund 0.60 ha. Auf Grundlage der baulichen Entwicklung der letzten zehn Jahre würde die Gemeinde Lavin rechnerisch noch über Wohnbauzonenreserven für die nächsten rund neun Jahre verfügen.

Die Gemeinde Lavin beschloss im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Ortsplanungsrevision am 1. Februar 2012 unter anderem die Zuweisung von nicht überbauten bisherigen Gewerbezonenebenen im Halte von total rund 0.43 ha in eine neue Wohnbauzone (Wohnzone „Pragliver“). Damit verfügt die Gemeinde über eine Wohnbauzonenreserve von total rund 1.03 ha (14 619 m² minus 4325 m² für mit Wohnbauten nicht überbaubare Wohnbauzonen, da diese in einer Freihaltezone gemäss Art. 59 BauG liegen; vgl. dazu die Übersicht über den Stand der Überbauung vom 23. Juni 2011). Diese Wohnbauzonenreserve entspricht dem von der Regierung mit Beschluss Nr. 643 vom 24. April 2001 für eine zukünftige Zeitspanne von 15 Jahren als angemessen bezeichneten Wohnbauzonenbedarf von rund 1.0 ha.

Die vorgesehene Einzonung erachtet die Regierung aber insbesondere auch deshalb als genehmigungsfähig, weil es sich einerseits nicht um eine Neueinzonung, sondern um eine Umzonung von bereits rechtskräftigen Gewerbezonenebenen handelt, für deren gewerbliche Nutzung keine Nachfrage besteht, und weil innerhalb der bislang rechtskräftigen Dorferweiterungszone (neu: Wohnzone „Pragliver“) lediglich noch drei

Parzellen mit einer Reservefläche von knapp 2500 m² verfügbar sind. Entsprechend ist das Bedürfnis der Gemeinde Lavin für die vorgenommene Umzonung einer rechtskräftigen Gewerbezone in eine neue Wohnbauzone im Sinne von Art. 15 RPG aus Sicht der Regierung anzuerkennen. Zusammenfassend ergibt sich daher, dass die ausgeschiedene Wohnzone „Pragliver“ unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden können.

Wie vorstehend bereits erwähnt, ist die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung mit dem Vorbehalt zu verknüpfen, dass spätestens ab 1. Januar 2013 keine unter die neue Zweitwohnungsverordnung des Bundesrates vom 22. August 2012 fallende Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen, solange die Gemeinde im Anhang zur erwähnten Verordnung aufgeführt ist.

2.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonungen mit dem RIP 2000)

Im PMB (vgl. Ziff. 4, S. 8 f.) ist in ausreichender Weise dargelegt, dass respektive in welcher Form die im RIP 2000 formulierten Kriterien und Anforderungen hinsichtlich der vorgenommenen Erweiterung der Wohnbauzone eingehalten sind. Konkrete Massnahmen in Bezug auf die Realisierung eines kleinen, kompakten und qualitativ respektive gestalterisch überdurchschnittlichen Wohnquartiers „Pragliver“ müssen jedoch im Rahmen der Folgeverfahren, namentlich im Rahmen des Quartierplanverfahrens, von der Gemeinde noch umgesetzt werden. Nur so können die damit verbundenen Zielsetzungen für eine nachhaltige Dorfentwicklung im Sinne einer Stärkung als attraktiver Wohnort vollumfänglich erreicht werden. In diesem Zusammenhang ergeben sich spezifische Bemerkungen namentlich in Bezug auf die unter lit. a) nachfolgend erwähnten Aspekte.

a) Massnahmen für das Erreichen einer qualitativ hervorragenden und dichten Überbauung

Wie dies auch im vorliegenden PMB erwähnt ist, wird es in Bezug auf die Qualitätssicherung entscheidend sein, dass im Rahmen des Quartierplanverfahrens die erforderlichen Massnahmen getroffen werden, damit die gewünschten baulichen und gestalterischen Entwicklungen im Sinne einer zukünftig für das Gebiet „Pragliver“ an-

zustrebenden optimalen Siedlungsstruktur eintreten. Für die möglichst gelungene Einbettung des Quartiers in das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild sind darum dem Quartierplan höchste Anforderungen an die gestalterische Qualität und damit einhergehend an die bauliche Einpassung in den vorherrschenden Ort, namentlich was die Gliederung, die Dichte und die Proportionen der zu realisierenden Bauten und Anlagen betrifft, zu Grunde zu legen. Zudem können bei entsprechendem Bedarf die in Bezug auf die Qualitätssicherung des neuen Wohnquartiers hinsichtlich der einzelnen zu erstellenden Gebäude einzuhaltenden detaillierten Grundsätze und Randbedingungen zusätzlich in dem basierend auf Art. 48 Abs. 3 BauG von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland in der Wohnzone „Pragliver“ festgehalten werden.

Laut Variante A der im PMB dargestellten Bebauungsstudien (vgl. S. 17 f.) würden innerhalb der im Gebiet „Pragliver“ vorgenommenen Wohnbauzonenerweiterung im Umfang von total rund 4860 m² sieben Wohngebäude in Form von Eigenheimen Platz finden. Dies ergibt im Schnitt einen Landverbrauch von knapp 700 m² pro Wohnhaus. Die Regierung geht mit den Ausführungen im PMB einig, dass mit einer Bebauung des Quartiers „Pragliver“ gemäss der Variante A der vorliegenden Bebauungsstudie die Ziele der Gemeinde nach einer möglichst haushälterischen Nutzung des für das Wohnen zur Verfügung stehenden Bodens nicht erfüllt werden können. Dass im Wohngebiet „Pragliver“ unter Berücksichtigung einer optimalen und gestalterisch ausgezeichneten Siedlungsstruktur eine wesentlich dichtere Überbauung möglich ist, zeigt die Gemeinde in Variante B der im PMB dargestellten Bebauungsstudien auf. Die Regierung erwartet daher, dass im Rahmen der Quartierplanung darauf hingewirkt wird, dass im Gebiet „Pragliver“ in Lavin sowohl ein qualitativ überdurchschnittliches (vgl. Ausführungen im vorstehenden Absatz) als auch dichtes neues Wohnquartier entsteht. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Ansiedlung von Reiheneinfamilienhäusern oder wenigstens Doppeleinfamilienhäusern zu prüfen.

b) Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die noch unüberbauten Parzellen Nr. 485 und 486, welche von der Gewerbezone in die Wohnzone „Pragliver“ umgezont wurden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lavin. Aus diesem Umstand folgt, dass der laut RIP 2000 zu erbringende

Verfügbarkeitsnachweis für das neu der Wohnbauzone zugewiesene Bauland erbracht ist.

c) Notwendig werdende Beseitigung von Feldgehölzen

Im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 485, welche neu der Wohnzone „Pragliver“ zugewiesen worden ist, stocken Hecken und Feldgehölze. Bei einer zukünftigen Überbauung dieser Bauzonenfläche mit Wohnbauten wird es voraussichtlich nötig werden, zumindest Teile dieser Hecken und Feldgehölze zu entfernen. Für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen ist aufgrund von Art. 2 Abs. 4 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit Art. 5 Abs. 3 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV) eine Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) erforderlich. Dazu ist dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) im Rahmen des Quartierplanverfahrens oder des respektive der Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Heckenentfernungsgesuch mitsamt den Angaben zum Realersatz einzureichen. Der Realersatz kann – eine standortgerechte Bepflanzung vorausgesetzt – voraussichtlich am Ort der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver festgelegten hinzuzufügenden und zu erhaltenden Hecken und Feldgehölze erbracht werden. Die Gemeinde wird ferner noch darauf hingewiesen, dass das Gesuch für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen vorgängig zusammen mit dem Quartierplan respektive dem Baugesuch öffentlich aufgelegt und zusätzlich auch im kantonalen Amtsblatt publiziert werden muss.

d) Zusammenfassung

Zusammenfassend hält die Regierung fest, dass sich die im Gebiet „Pragliver“ ausgeschiedene neue Wohnzone „Pragliver“ unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform und genehmigungsfähig erweist.

3. Dorfzone

Unmittelbar nordöstlich der im Gebiet „Plans“ auf der Parzelle Nr. 253 beschlossenen Einzonung einer rund 58 m² grossen Fläche in die Dorfkernzone erteilte das damalige Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) mit Verfügung Nr. 98-0394 am 20. August 1998 die Zustimmung zur Baubewilligung für den Neubau eines

Grossviehstalles. Anschliessend wurde dieser Stall erstellt (vgl. Gebäude Nr. 7-D bis Nr. 7-F im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan „Pragliver“ 1:1000). Der besagte Stall befindet sich somit in unmittelbarer Nähe des zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden und seit langem existierenden landwirtschaftlichen Wohnhauses mit seinen angegliederten Ökonomiebauten, welche nun vollumfänglich der Dorfzone zugewiesen worden sind. In Anwendung der geltenden Richtlinien der Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) kommt die vorliegend zur Debatte stehende Erweiterung der Dorfkernzone in Bezug auf den Ende der 90er-Jahre erstellten Grossviehstall innerhalb des Mindestabstandsbereichs zu liegen.

Auf vorgesehene Einzonungen haben die berechneten Mindestabstände gemäss den FAT-Richtlinien keinen Einfluss, da die Eidgenössische Luftreinhalte-Verordnung (LRV) ganz im Gegensatz zur Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) keine diesbezüglichen Vorschriften kennt. Durch die vorgenommene Einzonung können sich jedoch zukünftige Auswirkungen auf den bestehenden Grossviehstall ergeben. Solange der dem landwirtschaftlichen Wohnhaus angebaute Ökonomie teil (Gebäude Nr. 7-A) nicht zu Wohnzwecken für Dritte ausgebaut wird, entstehen durch die vorgesehene Erweiterung der Dorfkernzone für den Eigentümer respektive Nutzer des Stallgebäudes Nr. 7-D bis Nr. 7-F keinerlei Nachteile. Hingegen würde das die übermässigen Luftimmissionen auslösende Stallgebäude Nr. 7-D bis Nr. 7-F sanierungspflichtig, sobald innerhalb des Gebäudes Nr. 7-A eine Wohnnutzung geschaffen wird, welche einer anderen Eigentümerschaft als das besagte Stallgebäude gehört.

4. Arbeits- und Dienstleistungszone

4.1 Konflikt mit Waldzone

Am südwestlichen Rand der ausgeschiedenen Arbeits- und Dienstleistungszone stockt im Gebiet „Cuas Chavagl“ eine Waldzunge. Im Rahmen der von der Gemeinde am 28. März 2000 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung wurde für die damals in diesem Bereich ausgeschiedene Gewerbezone ein Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) durchgeführt. Die festgestellte statische Waldgrenze ist im Zonenplan und Generel-

len Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 denn auch eingetragen. Diese Waldfeststellung ist nach wie vor rechtskräftig, und sie erweist sich auch als korrekt.

Die laut dem am 1. Februar 2012 von der Gemeinde Lavin beschlossenen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver neu ausgeschiedene Arbeits- und Dienstleistungszone betrifft auf einem in ihrem südwestlichen Randbereich gelegenen und bis zu knapp drei Meter breiten Streifen das rechtskräftig festgestellte Waldareal. Aufgrund einer Rückfrage an das von der Gemeinde Lavin mit der Erarbeitung der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung beauftragte Planungsbüro hat sich herausgestellt, dass es sich dabei um ein klassisches zeichnerisches Versehen handelt. Entsprechend wird die Arbeits- und Dienstleistungszone für denjenigen Bereich, welcher Waldareal betrifft, nicht genehmigt. Die von der Nichtgenehmigung der Arbeits- und Dienstleistungszone betroffenen Flächen verbleiben somit nach wie vor in der Waldzone (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000).

4.2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Für die Arbeits- und Dienstleistungszone ist im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver – wie im Übrigen auch im Zonenschema (vgl. Art. 51 BauG) – eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II respektive III gemäss der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) festgelegt. Die Arbeits- und Dienstleistungszone untersteht einer Arealplanpflicht. Laut Art. 49 BauG gilt mitunter die Bestimmung, dass die Flächen der Arbeits- und Dienstleistungszone im Rahmen der Arealplanung entweder einer ES II oder einer ES III zuzuweisen sein werden. Dies wird bei der zukünftigen Erarbeitung des Arealplanes für die ausgeschiedene Arbeits- und Dienstleistungszone zu berücksichtigen sein.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver vom 1. Februar 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone

Zonenpläne 1:10 000 Gefahrenzone

Durch die in den Zonenplänen 1:1000 Gefahrenzone und 1:10 000 Gefahrenzone neu ausgeschiedenen Gefahrenzonen werden sämtliche in der Gemeinde Lavin bislang rechtsgültigen Gefahrenzonen ersetzt. In Bezug auf die Gefahrenzonen verlieren demnach die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 und 1:10 000 vom 28. März 2000 sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Füssen vom 6. November 2001 ihre Rechtsgültigkeit.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:1000 Gefahrenzone und 1:10 000 Gefahrenzone, beide vom 1. Februar 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver

Mit den von der Gemeinde Lavin am 1. Februar 2012 beschlossenen Festlegungen gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver werden, soweit der in diesem Plan dargestellte Planungssperimeter betroffen ist, sämtliche bislang rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Erschliessungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 ersetzt.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver vom 1. Februar 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Weitere Planung

Die Gemeinde Lavin wird auf die folgenden Punkte hingewiesen, für welche bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit weitere ortsplanerische Schritte erforderlich sind:

a) Totalrevision des BauG

- Anpassung des BauG auf die am 1. November 2005 in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO).
- Anpassung des BauG in Bezug auf die Umsetzung der IVHB.

b) Anpassung respektive Ergänzung der Schutzzonen in Bezug auf den Biotopschutz

- Ausscheidung von sachgerechten Zonen für die inventarisierten Trockenwiesen und -weiden (TWW).
- Anpassung und/oder Ergänzung der Schutzzonen für die TWW und für die Flachmoore auf Grundlage des in der Zwischenzeit existierenden Vernetzungskonzeptes.
- Ergänzung der Naturschutzzonenausscheidung in Bezug auf die Aue A-2210 „Sur Punt“ von lokaler Bedeutung.

c) Eventuelle Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen für die Gebiete „Alp d’Immez“ und „Cna Marangun“.

Für nähere Ausführungen zu diesen ortsplanerischen Pendenzen der Gemeinde Lavin verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 29. März 2011 (vgl. PMB, Ziff. 7, S. 8 f.).

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 1. Februar 2012 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 32, 44, 45, 45.1, 48, 49 und 51) wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis, folgendem Vorbehalt und folgender direkten Korrektur genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie ihr Baugesetz (BauG) bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch spätestens innert der im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vorgegebenen Fristen, sowohl an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung als auch an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen hat.
- b) Die Genehmigung der Bestimmungen über die Erstwohnungsanteile (Art. 45 und Art. 45.1 BauG in Verbindung mit Art. 51 BauG) und über die Wohnzone „Pragliver“ (Art. 48 BauG) erfolgt unter dem Vorbehalt, dass spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen, die unter das Zweitwohnungsverbot der Bundesverordnung über Zweitwohnungen (Z WV) vom 22. August 2012 fallen, solange die Gemeinde Lavin weiterhin im Anhang der genannten Verordnung figuriert.

Die Gemeinde wird die genannten baugesetzlichen Vorschriften im Interesse der Rechtssicherheit und Übersichtlichkeit gelegentlich zu überarbeiten, d.h. an die neuen Bundesvorschriften anzupassen haben, sofern sie im Anhang zur Z WV aufgeführt bleibt.

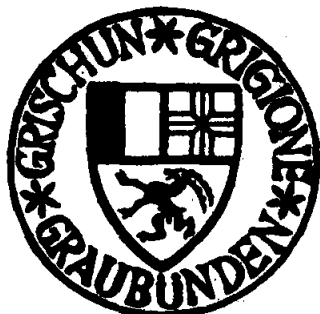
- c) Der im zweiten Satz von Art. 48 Abs. 2 BauG verwendete Begriff „surfatscha d'abitar brütta (Bruttowohnfläche)“ wird mit dem Begriff „surfatscha attribuibla dal plan (anrechenbare Geschossfläche)“ ersetzt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Pragliver** vom 1. Februar 2012 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen, Hinweis und Vorbehalt genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird ersucht, für das neue Wohnquartier „Pragliver“ im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens sowie allenfalls im Rahmen des zu erlassenden Reglements über die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland in der Wohnzone „Pragliver“ die geeigneten Massnahmen in Bezug auf die Realisierung einer qualitativ hervorragenden und dichten Überbauung zu treffen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die voraussichtlich notwendig werdende Entfernung von Hecken und Feldgehölzen auf der Parzelle Nr. 485 dem Amt für Natur und Umwelt unter Angabe des vorgesehenen Realersatzes im Rahmen des Quartierplanverfahrens oder des beziehungsweise der Baubewilligungsverfahren ein Gesuch für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen einzureichen sein wird.
 - c) Die Arbeits- und Dienstleistungszone wird nicht genehmigt, soweit sie gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. März 2000 der Forstwirtschaftszone zugewiesen wurde. Für die von dieser Nichtgenehmigung betroffenen Flächen gilt nach wie vor die im Jahre 2000 ausgeschiedene Waldzone.
3. Der **Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone** vom 1. Februar 2012 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 4. Der **Zonenplan 1:10 000 Gefahrenzone** vom 1. Februar 2012 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Pragliver** vom 1. Februar 2012 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 6. Der Gemeindevorstand Lavin wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (vgl. Ziffer 1 bis 5 vor-

stehend) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 1. Februar 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, direkte Korrekturen und Festlegungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des BauG und der Nutzungspläne vorzunehmen.
10. Der Gemeindevorstand Lavin sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

C. Riesen

Dr. C. Riesen