

Gemeinde Lavin

ORTSPLANUNGSREVISION

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

1. Ausgangslage
2. Gründe für die Revision der Ortsplanung
3. Ablauf der Ortsplanungsrevision
4. Kantonale Vorprüfung
5. Mitwirkungsverfahren
6. Gemeindeversammlung

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Raumplanerisches Leitbild
2. Standortevaluation für neue Bauzonen
3. Siedlungsinventar
4. Bauzonenstatistik
 - 4.1 Revidierter Zonenplan
 - 4.2 Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf
5. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
 - 5.1 Bauzonen
 - 5.2 Weitere Zonen der Grundnutzung
 - 5.3 Zonen überlagerter Nutzung
 - 5.4 Lärmschutz
 - 5.5 Genereller Gestaltungsplan
6. Genereller Erschliessungsplan 1:1000
7. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
 - 7.1 Zonen der Grundnutzung
 - 7.2 Zonen überlagerter Nutzung
 - 7.3. Genereller Gestaltungsplan
 - 7.4 Hinweise
8. Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
9. Baugesetz

Anhang A (Planungs- und Mitwirkungsbericht vorgezogene Teilrevision Ortsplanung)

Anhang B (Raumplanerisches Leitbild)

Anhang C (Standortevaluation für neue Bauzonen)

Anhang D (Lärmgutachten Tanter Auas)

Anhang E (Übersichtsplan 1986, Wiederaufbauplan 1869)

Anhang F (Bericht zur Quellschutzzonenausscheidung)

Ortsplanungsrevision Lavin

A. Allgemeines

1. Ausgangslage

Die mit dem vorliegenden Revisionsprojekt abzulösende Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 6. Mai 1977 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 3. Oktober 1977 von der Regierung genehmigt. Es handelt sich um folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000, Dorf
- Zonenplan 1:10000
- Strassenplan 1:2000
- Strassenplan 1:10000
- Zonenplan Forstwirtschaftszone 1:5000
- Zonenplan Forstwirtschaftszone/Gefahrenzone 1:10000
- Zonenplan Gefahrenzonen 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Gemeinderichtplan 1:2000
- Gemeinderichtplan 1:10000
- Gestaltungsrichtplan 1:2000

Ein eigentlicher Genereller Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet wurde nicht erlassen.

In der Zeit von 1980 bis 1995 wurden verschiedene Teilrevisionen und Ergänzungen der Ortsplanung beschlossen.

2. Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die noch rechtskräftige Ortsplanung wurde in den 70er Jahren erlassen, d.h. noch vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 1. Januar 1980. Seit ihrer Verabschiedung sind somit über 20 Jahre vergangen. Grundsätzlich sind Ortsplanungen alle ca. 10 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung haben sich die Bedürfnisse und Zielvorstellungen der Gemeinde teilweise geändert. Insbesondere sind die Bauzonen in Bezug auf Lage und Grösse zu überprüfen. Die Pläne sind auf die neusten Plangrundlagen zu übertragen. Schliesslich haben sich seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung auch die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts und damit die Anforderungen an eine Ortsplanung wesentlich geändert.

Im Wesentlichen sind die heutigen Planungsmittel an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an das revidierte Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987, an das Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 mit dazugehörigen Verordnungen (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Abfallbewirtschaftung), an das Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991 und an das Waldgesetz (WaG) vom 4. Oktober 1991 anzupassen.

Im Vordergrund der Revision steht die Übertragung der Nutzungspläne auf die neusten Plangrundlagen der Vermessung, die Überprüfung der Bauzonen bezüglich Art, Lage und Grösse sowie die Ausscheidung von Schutzzonen und die vollständige Überarbeitung des Baugesetzes.

Seit dem Frühling 1998 verfügt die Gemeinde Lavin über vollnumerische Pläne der Vermessung über das Siedlungsgebiet gemäss amtlicher Vermessung (AV 93). Nach Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung wurden die Zonenpläne in digitaler Form aufgrund der kantonalen GIS-Datendokumentation erstellt. Die Kosten für die erstmalige Digitalisierung der Zonenpläne werden vom Kanton getragen.

3. Ablauf der Ortsplanungsrevision

Gestützt auf dem Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung vom 2. November 1995 beschloss die Gemeinde, eine Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. September 1996 wurde dazu ein Kredit von Fr. 120'000.- bewilligt.

Am 22. Januar 1997 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Gleichzeitig wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 24. Januar 1997 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 20% an den beitragsberechtigten Planungskosten sowie einen Kantonsbeitrag von 40% an den beitragsberechtigten Grundlagenarbeiten zu.

Für die Revision der Ortsplanung setzte die Gemeinde eine Planungskommission ein, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzte:

- Ladina Campell, Präsidentin
- Robert Giacometti, Gemeindepräsident
- Rico Bonifazi
- Jon Clos Brunner
- Arno Bisaz
- Curdin Bonifazi
- Robert Cantieni, Aktuar

Am 11. Dezember 1996 fand die erste Planungskommissionssitzung statt. Die Ortsplanung wurde wie folgt in verschiedenen Schritten erarbeitet:

a. Vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung für dringende Bedürfnisse (siehe Planungsbericht im Anhang A)

- Die Gemeinde hat dringenden Bedarf nach geeignetem Bauland für ortsansässige junge Familien, die sofort ein Eigenheim erstellen wollen. Dazu wurde im Gebiet 'Tanter Muglins' die Dorfzone angepasst und es wurden alternative Standorte für Bauzonen im Bereich des Dorfes anstelle des Baugebietes Chasalitsch geprüft.
- Die Gemeinde hat den Bau eines neuen Schulhauses mit Mehrzweckhalle beschlossen. Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt soll sofort realisiert werden. Das entsprechende Gebiet wurde einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

b. Raumplanerisches Leitbild

- Parallel zur vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung erarbeitete die Planungskommission ein raumplanerisches Leitbild unter Einbezug der Bevölkerung (siehe Anhang B).

c. Totalrevision der Ortsplanung

- Gestützt auf das Leitbild wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von 29 Sitzungen erarbeitet.

4. Kantonale Vorprüfung

Im Januar 1999 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im August 1999 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht zugestellt. Dabei wurde das Projekt mehrheitlich positiv beurteilt. Nebst verschiedenen Anregungen und Empfehlungen wurden vor allem die etwas zu grosse Bauzone kritisiert.

Die meisten vom Kanton angeregten Anpassungen konnten im Revisionsprojekt integriert werden. Auf eine weitergehende Reduktion der Bauzone konnte hingegen nicht eingegangen werden. Die einzige wichtige Bauzonenreserve der Gemeinde liegt im Gebiet ‚Praglivier‘. Eine Reduktion in diesem Gebiet würde die Durchführung einer sinnvollen Quartierplanung praktisch verunmöglichen.

5. Mitwirkungsverfahren

Während der Zeit vom 21. Januar bis 21. Februar 2000 hatten die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 8. Februar 2000 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschaussagen und Anregungen wurden 13 schriftliche Eingaben mit zahlreichen Wünschen und Anträgen eingereicht. Die wichtigsten, von vielen Interessierten mitgetragenen Abänderungswünsche betrafen die Streichung der Campingzone im Gebiet ‚Erluns‘ und die Reduktion bzw. Streichung von Hauptwohnungsanteilen in der Dorf- und Dorferweiterungszone. Diese Hauptanliegen konnten im Revisionsprojekt berücksichtigt werden.

6. Gemeindeversammlung

Am 28. März 2000 hat die Gemeindeversammlung die Totalrevision der Ortsplanung mit geringfügigen Abänderungen am Baugesetz (Beschränkung von offenen Lagerplätzen in der Gewerbezone, Förderung von Anlagen für Alternativenenergien) und am Zonenplan 1:1000 (Abänderung der Gefahrenzone beim Treibhaus ‚Tanter Muglins‘) beschlossen.

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Raumplanerisches Leitbild

Eine Ortsplanung ist die Summe aller planerischen Massnahmen, welche in der Absicht getroffen werden, um einen gewünschten Zustand (Ziel) zu erreichen. Das Leitbild beschreibt zukünftige Zustände, die durch zweckmässiges Handeln erreicht werden können. Das Leitbild ist somit eine Grundlage und Orientierungshilfe für die Definition und Koordination von Planungsmassnahmen, die geeignet sind, um das anvisierte Ziel zu erreichen.

Das Leitbild wurde von der Planungskommission unter Einbezug der Bevölkerung an zwei öffentlichen Versammlungen vom 31. Januar und 7. Februar 1997 erarbeitet. Die Hauptzielsetzungen des Leitbildes können wie folgt zusammen gefasst werden (im Detail siehe Leitbild im Anhang B):

- Steigerung der Einwohnerzahl von ca. 200 auf ca. 250 Einwohner durch siedlungspolitische Massnahmen.
- Bauzonenreserven als Erweiterung des bestehenden Dorfes sicherstellen anstatt einer "Satellitensiedlung".
- Förderung eines sanften Tourismus durch Bereitstellung von geeigneten Infrastrukturanlagen und eines Campingplatzes.
- Förderung des Gewerbes: Kleingewerbebetriebe in gemischten Zonen zulassen, grössere Betriebe ausserhalb des Dorfes ansiedeln.
- Zentrale öffentliche Ausstattung ergänzen.
- Erhaltung des Ortsbildes als Lebensgrundlage und als Grundlage für den Tourismus, jedoch keine museale Erhaltung.
- Landwirtschaft erhalten und fördern.
- Waldwirtschaft erhalten.
- Landschaft und Natur als Lebensgrundlage und Grundlage für den Tourismus erhalten
- Archäologische Objekte erhalten.
- Öffentlicher Verkehr erhalten und fördern.
- Privater Verkehr regeln, insbesondere Erstellung von Parkieranlagen an der Peripherie.
- Aktive Baulandpolitik durch Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen.

2. Standortevaluation für neue Bauzonen

Nach der Erarbeitung des Leitbildes befasste sich die Planungskommission als erstes mit der Prüfung von Alternativstandorten für neue Bauzonen als Ersatz für die im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung auszuzonende Bauzone 'Chasalitsch' (siehe dazu Planungsbericht in Anhang A). Folgende Standorte wurden geprüft (siehe dazu Skizzen in Anhang C):

- **'Tanter Auas'**: Dieser Standort liegt im Bereich des alten Dorfes. Das Gebiet ist sanft geneigt und teilweise erschlossen. Die Babauung könnte wie die restlichen Dorfteile entlang eines bestehenden Ausfallweges angeordnet werden und als Dorferweiterung entwickelt werden. Die Aussicht und Besonnung ist gut. Die Parzellen Nr. 121 und 122 sind verfügbar.
Die vom Stallgebäude auf der Parzelle Nr. 120 ausgehende Lärmbelastung (Heustall-Belüftung) könnte gemäss ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes Lärmgutach-

ten (siehe Beilage D) durch einfache bauliche Massnahmen am Stallgebäude gelöst werden.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 123 und 92 ist nicht bereit, das Land für eine Überbauung zur Verfügung zu stellen. Die Eigentümer des Stallgebäudes auf Parz. Nr. 120 sind nicht bereit, die von der Gemeinde zu bezahlenden Lärm-Sanierungsmassnahmen am Gebäude zuzulassen. Aufgrund der fehlenden Bereitschaft dieser betroffenen Grundeigentümer musste dieser Standort fallengelassen werden.

- **'Tanter Muglins'**: Dieses Gebiet liegt ebenfalls im Bereich des alten Dorfes. Das Gelände ist relativ flach und teilweise erschlossen. Die Ausrichtung und Besonnung ist nur mässig gut. Im Winter bildet sich in diesem auf dem Talboden liegenden Gebiet ein Kaltluftsee, der die Wohnqualität negativ beeinflusst. Die Nähe zur ARA ist mit gewissen Geruschsmissionen verbunden. Der Grundeigentümer ist nicht gewillt, das Land für eine Überbauung zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Gründen wurde auch dieser Standort fallengelassen.
- **'Plans'**: Dieses Gebiet liegt im Bereich des alten Dorfteils 'Plans'. Das Gelände ist flach und teilweise erschlossen. Die Distanz zum Dorfzentrum ist relativ gross. Die Ausrichtung und Besonnung ist kritisch. Die aus der Sicht der Besonnung überbaubare Fläche ist für eine sinnvolle Einzonung zu klein. Der Standort wurde wegen mangelnder Attraktivität fallengelassen.
- **'Pragliver'**: Das Gebiet liegt in etwa auf der Verlängerung der gleichen Gelände-Terrasse, auf welcher das alte Dorf angeordnet ist. Damit lässt sich das neue Quartier bezüglich Höhenlage und Ausrichtung sinnvoll an das bestehende Dorf angliedern. Das heute alleine stehende Zeughaus kann in die bestehende Bebauung integriert werden. Der Standort verfügt über gute Besonnung und Aussicht. Die grosse verfügbare Fläche bietet nebst der Erweiterung der Wohnbauzone die Möglichkeit, eine kleine Gewerbezone mit guter Zufahrt ab der Umfahrungsstrasse anzubieten. Die Erschliessung fehlt weitgehend und ist mit einem relativ grossen Aufwand zu erstellen. Folgende Gründe haben schliesslich die Planungskommission dazu bewogen, diesen Standort für die zukünftige Bauzone auszuwählen:
 - Bequem erreichbare Lage in unmittelbarer Nähe zum alten Dorf,
 - Gute Orientierung und sonnige Lage,
 - Gute Abschirmung gegen den Strassen- und Bahnlärm,
 - Gute strassenmässige Erschliessbarkeit ohne weitere Belastung des alten Dorfes,
 - Kombinationsmöglichkeit mit einer Gewerbezone (wirtschaftliche Erschliessung),
 - Grundsätzliche Bereitschaft der Grundeigentümer, das Land für die Überbauung zur Verfügung zu stellen
 - Keine Alternativstandorte vorhanden.

3. Siedlungsinventar

Das bestehende Siedlungsinventar der kantonalen Denkmalpflege wurde mit einer Strukturanalyse und einem Gebäudeinventar ergänzt.

Das Siedlungs- und das Gebäudeinventar zusammen erfassen und bewerten die bestehende Bausubstanz im Siedlungsbereich. Sie selbst entfalten keine unmittelbare Wirkung für die Grundeigentümer, bilden aber für Behörden und Eigentümer eine handfeste und transparente Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften. Darüber hinaus dient diese Grundlage als Projektierungshilfe für die Grundeigentümer sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

Das Gebäudeinventar wurde in enger Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Architekten J. C. Brunner erarbeitet. Die Bestandesaufnahme erfolgte ohne Zutritt zu den ein-

zelen Häusern. Sie hat deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ebenfalls ist eine gewisse Subjektivität bei der Beurteilung der Bauten nicht auszuschliessen.

Für die Beurteilung und Einstufung der Gebäude waren die drei Kriterien "Stellung, Form und Bausubstanz" massgebend. Die Stellung umfasst den Bezug des Gebäudes zu Topografie, Gebäudegruppe, Strassenraum, Platz und Grünraum. Die Form umfasst die Proportionen (Länge, Breite, Höhe) und Gliederung des Gebäudekörpers. Die Bausubstanz umfasst die materielle Gebäudestruktur (Grundrisse, Schnitte) und ihre Bauweise (Konstruktion, Material und Ausstattung). Die Gebäude wurden nach diesen Kriterien in den drei Kategorien schützenswert, zu erhalten und erhaltenswert eingestuft.

4. Bauzonenstatistik

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Übersicht UEB wurde für den revidierten Zonenplan erstellt. In der nachfolgenden Tabellen ist der Stand der Überbauung dargestellt.

4.1 Revidierter Zonenplan

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m ²	m ²	m ²	%
1. Dorfzone	51384	43929	7455	85
2. Dorferweiterungszone	10047	0	10047	
Subtotal 1	61431	43929	17502	72
3. Gewerbezone	14574	8818	5756	61
4. ZöBA	5412	4166	1246	77
Total	81417	56913	24504	70
Freihaltezone: 3861 m ² nicht überbaute Flächen der Dorfzone sind mit einer Freihaltezone überlagert und somit nicht zonengemäss überbaubar				
Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes: 11 Stallscheunen				

Die Gesamtfläche der Bauzonen beträgt ca. 8.15 ha. Die Wohnbauzonenreserven umfassen ca. 1.75 ha. Davon sind ca. 0.38 ha mit einer Freihaltezone überlagert und deshalb nicht zonengemäss überbaubar. Somit beträgt die effektiv überbaubare **Bauzonenreserve** ca. **1.37 ha**. Dazu kommen die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes welche 11 ausbaubare Stallscheunen umfassen. Diese werden jedoch zur Zeit alle teilweise als Abstellräume genutzt.

4.2 Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahrzehnte ermittelt. Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die

Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen. In der nachfolgenden Tabelle ist die bauliche Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte dargestellt:

Beizugsperiode Jahren	Neubau Wohngebäude Total	Neue Wohnungen durch Umbau Total
1977	2	
1978		
1979		
1980		3
1981		
1982		1
1983		
1984		
1985		
1986		2
1987		1
1988		8
1989		
1990		1
1991		
1992		1
1993		
1994	1	1
1995		
1996		
1984-96	3	18

In den letzten 20 Jahren war die Neubautätigkeit in der Gemeinde Lavin mit nur drei Neubauten äusserst bescheiden. In der gleichen Zeit entstanden jedoch 18 neue Wohneinheiten durch den Umbau von alten Stallgebäuden. Die möglichen Gründe für die sehr bescheidene Entwicklung können wie folgt zusammen gefasst werden:

- Die Bauzone 'Chasalitsch' bildete bisher praktisch die einzige richtige Bauzonenreserve der Gemeinde. Obwohl das Land im Eigentum der Gemeinde ist, war das Interesse an diesem Standort äusserst klein. Dies könnte damit zusammenhängen, dass Chasalitsch eigentlich "ausserhalb" des Dorfbereiches liegt. Ausserdem ist das Gebiet durch die Umfahrungsstrasse und die Bahnlinie lärmvorbelastet und die Verkehrsbelastung nimmt dauernd zu. Schliesslich bildete die fehlende Erschliessung eine grosse Hürde für die ersten Bauten.
- Das restliche wenige Bauland im Dorfbereich (Dorfzone) war bisher mit einer Gestaltungsplanpflicht belastet (siehe Art. 44 alte Bauordnung). Im übrigen konnte nur im Rahmen des Hofstattrechts gebaut werden. Somit waren die Hürden für einen Neubau auch im Dorfbereich hoch.
- Seit den 60-er Jahren besitzt Lavin keine eigene Schule mehr. Deshalb war die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien relativ klein.

Wenn nun der Bedarf an Bauzonen für die nächsten 15 Jahre gemäss kantonaler Praxis aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte ermittelt würde, so hätte die Gemeinde Lavin praktisch keinen Anspruch auf Bauzonenreserven. Es sind deshalb an-

dere Kriterien heranzuziehen, welche die tatsächlichen Gegebenheiten sowie die Absichten der Gemeinde berücksichtigen. Dazu gehören folgende Überlegungen:

- Mit dem Bau der Vereinabahn rückt Lavin näher an die Zentren. Dadurch wächst allgemein die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort sowie als Ferienort.
- Mit dem Bau des neuen Schulhauses mit Mehrzweckhalle steigt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort allgemein und insbesondere für Familien mit Kinder.
- Lavin besitzt eine praktisch intakte alpine Landschaft von sehr hoher Qualität. Teile dieser Landschaft werden voraussichtlich in den Nationalpark integriert werden. Weiter verfügt Lavin über ein sehr gut erhaltenes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit diesen Voraussetzungen verfügt die Gemeinde über das erforderliche Potential für eine attraktive Tourismuswirtschaft.
- Durch die Ausscheidung einer Gewerbezone und einer Campingzone sollen die Voraussetzungen zur Förderung des alternativen Tourismus und des Gewerbes geschaffen werden.
- Mit der Ausscheidung einer Wohnbauzone an einem attraktiven Ort im Bereich des Dorfes (Praglivier) will die Gemeinde die Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklungen des Dorfes schaffen. Die Verfügbarkeit des Landes wurde mit den Grundeigentümern abgeklärt und wird durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt. Die sinnvolle Erschliessung und Überbauung dieses Baugebietes wird im Rahmen einer Quartierplanung gefördert.

Im Lichte der oben geschilderten Gegebenheiten und siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde sowie auch im Vergleich mit anderen ähnlichen Gemeinden, ist die ausgeschiedene **Bauzonenreserve** von ca. 1.37 ha als angemessen zu betrachten.

5. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Zonenplan 1:1000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens im Siedlungsgebiet. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Pläne der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden verschiedene Änderungen vorgenommen. Diese haben sich vor allem aufgrund der von der Gemeinde festgelegten Zielsetzungen sowie aufgrund der erforderlichen Anpassungen an das übergeordnete Recht und an die neuen Plangrundlagen ergeben. Im wesentlichen wurden folgende Änderungen angebracht:

5.1 Bauzonen

- **Bauzonenperimeter:** Die äusseren Abgrenzungen der Bauzonen erfuhren einige wesentliche Korrekturen. Die lärmbelastete und exponierte Bauzone 'Chasalitsch' wurde bereits im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung ausgezont (siehe dazu Planungs- und Mitwirkungsbericht im Anhang A). An ihrer Stelle wurde am süd-westlichen Rand des Dorfes im Gebiet 'Praglivier' (zwischen Dorf und Zeughaus) eine neue Bauzone geschaffen. Die Bauzone im steilen und praktisch unüberbaubaren Gebiet 'Sur Punt' wurde reduziert. Im Gebiet 'Sur Prassuoir' wurde die Bauzone aufgrund der schlechten Erschliessung reduziert. Auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der ARA wurde verzichtet, da weitere Bauten in diesem Gebiet unerwünscht sind. Die Parzelle Nr. 245 (ehemals Armenhaus) im Gebiet 'Plans' wurde eingezont, da sie zum alten Dorfgebiet gehört. Im Bereich der Fraktion 'Plans' wurde die Bauzone auf die bestehende Bauung reduziert. Im übrigen wurde der Bauzonenperimeter nur geringfügig an die neuen Pläne der Vermessung angepasst.
- **Dorfzone:** Die Dorfzone umfasst das engere historische Dorfgebiet. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe be-

stimmt. Auf eine Unterscheidung zwischen dem noch ursprünglichen und dem im 19. Jahrhundert nach dem Brand wiederaufgebauten Dorfteil wird verzichtet. Massgebend für die bauliche Gestaltung in beiden Dorfteilen ist die bestehende Bebauung, d. h. allfällige Neubauten haben sich in Bezug auf Stellung, Form und Höhe nach den umliegenden Gebäuden zu richten.

- **Dorferweiterungszone:** Die Dorferweiterungszone umfasst eine Neueinzonung im süd-westlichen Bereich des Dorfes im Gebiet 'Pragliver'. Mit der Dorferweiterungszone soll das bestehende Dorf in süd-westlicher Richtung erweitert werden. Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Weil die Dorferweiterungszone keine Ausnützungsziffer besitzt, wurden die Gebäudelängen auf der Giebel- und Traufseite relativ eng begrenzt. Die Erschliessung und Überbauung der Dorferweiterungszone hat im Rahmen einer Quartierplanung zu erfolgen.
- **Gewerbezone:** Mit dem Ziel der Förderung des örtlichen Gewerbes wurde eine Gewerbezone im Gebiet 'Pragliver' ausgeschieden. Durch ihre Lage an der kantonalen Hauptstrasse ist die Gewerbezone gut erschlossen bzw. erschliessbar. Die Zone umfasst das Areal des Zeughauses sowie eine unüberbaute Bauzonenfläche von ca. 5'700 m². Eine weitere Fläche von ca. 5'300 m² ist der Gewerbezone zweiter Nutzungsetappe zugeteilt (Reservebaugebiet). Die Gewerbezone erster und zweiter Nutzungsetappe ist zusammen mit der Dorferweiterungszone der Quartierplanpflicht unterstellt.
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst das Areal mit Gemeindehaus, Schulhaus/Mehrzweckhalle und Aussensportanlagen sowie das Areal mit Kirche und Friedhof. Weiter wurde neu eine Reservefläche auf der Parzelle Nr. 16, welche an die Schulhausanlage angrenzt, einbezogen. Mit dem Bau des neuen Schulhauses mit Mehrzweckhalle kann die Gemeinde wichtige Bedürfnisse abdecken aber nicht alle. Der Einbezug der Parzelle Nr. 16 als Reserve in die Zone für öffentliche Bauten erfolgt mit folgender Begründung:
 - Die Parzelle liegt sehr zentral und grenzt an die bestehende Schulhausanlage
 - Die Gemeinde muss an geeignetem Standort Land für zukünftige Bedürfnisse reservieren wie:
 - Spiel- und Sportplatz für Kinder und Jugendliche (Eisplatz, Rasenspiele, Kinderspielfeld)
 - Gemeindewerkhof
 - Ev. andere

5.2 Weitere Zonen der Grundnutzung

- **Campingzone:** Im Unterengadin hat es zu wenig Campingplätze. Die Nachfrage nach Campingplätzen ist im Sommer grösser als das Angebot. Ferien auf dem Campingplatz sprechen eher einfachere Gäste mit kleinerem Portemonnaie an wie Familien mit Kindern und Jugendliche. Bekanntlich sind Jugenderfahrungen oft entscheidend für die spätere Wahl des Ferienortes im Erwachsenenalter. Insofern deckt ein Campingplatz nicht nur ein aktuelles Bedürfnis ab, sondern er bildet auch die Grundlage für die Förderung des klassischen Fremdenverkehrs. Im weiteren ist ein Campingplatz mit vergleichsweise geringen Investitionen realisierbar, was für eine kleine Gemeinde wie Lavin entscheidend ist. Nachdem der Standort 'Erluns' vorallem wegen der schwierigen Zufahrtsverhältnisse, des Landschaftsschutzes und der Erhaltung von gut geeignetem Landwirtschaftsland im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens durchgefallen ist, wurde in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern der Standort 'Uauts' neu ausgeschieden. Der gewählte Standort liegt im Bereich des Inns, ist gut besonnt und liegt in der Nähe des Dorfes aber doch nicht so Nahe, dass Immissionen für das Dorf befürchtet werden müssten. Es handelt sich um eine Geländeterrasse, die infolge einer Materialablage-

rung entstanden ist womit keine Konflikte mit der Landwirtschaft zu erwarten sind. Die Zufahrt ist über das bestehende Strassen- und Wegnetz möglich. Eine unabhängige Zufahrt ist über das Quartierplangebiet 'Pragliver' vorgesehen. Der Campingplatz wurde in den Regionalen Richtplan aufgenommen.

- **Landwirtschaftszone:** Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone wurde im Siedlungsgebiet in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisforstamt aufgrund der vom Geometer erhobenen Kulturgrenzen sowie aufgrund der Waldschadenkarte des Forstinspektorates ausgeschieden.
- **Waldfeststellung:** Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplänen übernommen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen eine statische Funktion.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Dazu gehören Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Gewässer, Bahnareal, ARA und kleinere Restflächen, welche nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können. Das Gebiet 'Prassuoir' ist als Reservebaugelände für eine spätere Erweiterung der Dorfzone bestimmt.

5.3 Zonen überlagerter Nutzung

- **Freihaltezone:** Das alte Dorf Lavin liegt weitgehend auf einer markanten Geländeterrasse über der Flussebene des Inns. Die steil zur unteren Flussebene abfallende Flanke prägt weitgehend den Dorfrand. Diese wurde mit einer Freihaltezone überlagert. Damit wird die wichtige Dorfansicht vor Überbauungen freigehalten. Weiter wurden zwei wichtige Gartenanlagen im Bereich der 'Plazza Gronda' sowie eine ebenfalls wertvolle ummauerte und mit schönem Baumbestand ausgestattete Gartenanlage am süd-westlichen Dorfrand ('Zardin') der Freihaltezone zugewiesen. Sofern die Grundnutzung eine Bauzone ist, dürfen innerhalb der Freihaltezone eingeschossige Hochbauten wie Gartenhäuser mit einer Grundfläche von max. 9 m² erstellt werden. Anbauten an bestehenden Gebäuden wie Balkone, Lauben und Freitreppen dürfen innerhalb der Freihaltezone ebenfalls erstellt werden, sofern diese innerhalb der Bauzone liegen und nicht mehr als 2 m in die Freihaltezone hineinragen.
- **Archäologiezone:** Die Archäologiezone umfasst das Gebiet 'La Schmelzra'. In diesem Gebiet befand sich im letzten Jahrhundert eine Schmelzanlage für Eisenerz. Es besteht die Wahrscheinlichkeit, dass Reste der alten Schmelzanlage in bestehenden Gebäuden integriert wurden. Bauvorhaben innerhalb der Archäologiezone unterstehen der Meldepflicht.
- **Archäologische Schutzzone:** Die Archäologische Schutzzone erstreckt sich über den Hügel 'La Motta'. In diesem Gebiet ist man auf bronze- und eisenzeitliche Siedlungsreste gestossen. Innerhalb der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen untersagt.
- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone umfasst Auenwaldflächen entlang des Inns.
- **Landschaftsschutzzone:** Die reich strukturierte und gute erhaltene Kultur- und Flusslandschaft im Talbodenbereich auf der rechten Innseite wurde wie im bisherigen Zonenplan der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Dazu gehört auch das Gebiet zwischen Kantonsstrasse und Inn östlich des Dorfes.
- **Wildruhezone:** Die Wildruhezone umfasst den unteren Teil des grösseren Wildeinstandsgebietes 'Vallorgia da Vallatscha'. Die Wildruhezone dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate.

- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauersiedlungen und der Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb des Erfassungsbereichs werden die Gefahrenzonen in Zukunft bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.
- **Materialablagerungszone:** Die Gemeinde Lavin verfügt im Gebiet 'Uauts' über eine rechtskräftige Abbau- und Materialablagerungszone aus dem Jahre 1993 (siehe Regierungsbeschluss Nr. 1750 vom 13. 07. 1993). Die Planfestsetzungen von 1993 bleiben innerhalb des bezeichneten Bereichs (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan) unverändert in Kraft. Im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5. 4 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu ertragen ist. Für die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurden die Lärmmessungen des Amtes für Umweltschutz beigezogen.

Gemäss Weisungen der Lärmschutzverordnung ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Weil die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der Kirche lärmvorbelastet ist, wurde dieser Zone die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Somit sind die gleichen Anforderungen wie in der Dorfzone zu erfüllen.

5. 5 Genereller Gestaltungsplan 1 : 1000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die sinnvolle Ergänzung der Siedlung. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Anordnungen:

a. Wertvolle Gebäude

Die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Gebäude wurden aufgrund des Siedlungsinventars in den drei Klassen 'schützenswert', 'zu erhalten' und 'erhaltenswert' mit verschiedenen Erhaltungszielen eingeteilt. Die entsprechenden Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen sind im Baugesetz enthalten (siehe dazu Art. 68 Baugesetz). Die Schutzbestimmungen können wie folgt umschrieben werden:

Schützenswerte Bauten:

- | | |
|----------------|--|
| Schutzobjekte: | Hervorragende Bauten. Es handelt sich um Bauten mit aussergewöhnlichen Qualitäten bezüglich Stellung, Form, Bausubstanz und Erhaltungsgrad. |
| Schutzziel: | Gesamtheitliche Erhaltung des Gebäudes, d.h. Erhaltung von Aussen- und Innenwände, Decken, Dach, Treppen, Fassaden (Türen, Fenster, Verzierungen usw.) und Ausstattung (Öfen, Buffet, Wand- und Deckenverkleidungen usw.). |
| Umbauten: | Sind für die bessere Nutzung des Gebäudes zulässig, wenn die historische Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird. Denkbar sind z.B.: einzelne interne Türrückbrüche, Einbau von entfernbaren Trennwänden (zusätzliche Zimmer, Bad usw.), Ausbruch einzelner kleiner Fenster, Ersatz einzelner Decken mit gleichem Material und Bauweise. |

Hinweise: Nicht gestattet ist z.B. der Abbruch von gewölbten Decken, die Verschiebung von tragenden Mauern und Decken, wesentliche Veränderungen der äusseren Erscheinung.

Zu erhaltende Bauten:

Schutzobjekte: Bedeutende Bauten. Es handelt sich um Gebäude mit kaum veränderter Bausubstanz und besondere Qualitäten bezüglich Stellung, Form und Bausubstanz.

Schutzziel: Erhaltung der wesentlichen Bausubstanz, d.h. Erhaltung der traditionellen Raumeinteilung samt tragendem Mauerwerk, Decken, Dach und Öffnungen.

Umbauten: Sind mit der notwendigen Rücksicht und Zurückhaltung möglich. Denkbar ist der Teilabbruch von Wänden, der Ersatz von Flachdecken und Treppen, der Einbau von entfernbarer Trennwänden, der Ausbruch einzelner neuer Fenster, der Anbau von bescheidenen Lauben, Veranden oder Balkonen, der Aufbau von bescheidenen Dachaufbauten.

Erhaltenswerte Bauten:

Schutzobjekte: Interessante Bauten. Es handelt sich in der Regel um Gebäude mit veränderter Bausubstanz. Aufgrund ihrer Stellung und Form sind sie von Bedeutung.

Schutzziel: Die Erhaltung wird empfohlen. Bei Um- oder Neubauten darf der siedlungsbauliche und architektonische Wert nicht vermindert werden. Es ist also möglich, anstelle erhaltenswerter Bauten, moderne, zeitgemässe Bauten zu erstellen, welche jedoch hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen haben.

Umbauten: Grössere oder vollständige Abbrüche sind nur dann zulässig, wenn wichtige objektive Gründe dafür sprechen und ein qualitätsvolles Neubauprojekt vorliegt.

b. Wertvolle Mauern

Die wichtigen Mauern, welche den öffentlichen Raum bzw. das innere Ortsbild prägen, wurden als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Diese Mauern sind oft nicht wegen ihrer Bausubstanz erhaltenswert, als vielmehr wegen ihrer Funktion als Raum-bildende Elemente. Teilabbrüche oder Verschiebungen sind deshalb zulässig, sofern die Ortsbild-prägende Funktion dieser Mauern nicht geschmälert wird.

c. Hecken und Feldgehölze

- Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Hecken und Feldgehölze wurden als erhaltenswerte Elemente bezeichnet. Wo der Plan es vorsieht sind Hecken und Feldgehölze zu ergänzen.

d. Quartierplanpflicht

- Die noch nicht überbaute Dorferweiterungszone/Gewerbezone 'Pragliver' wurde mit der Quartierplanpflicht belegt. Die Quartierplanung soll eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Erschliessung und Bebauung dieses Baugebietes gewährleisten.

e. Baustandorte / Baugestaltungslinien / Geschosszahl

Nach dem Brand von 1869 wurde der abgebrannte Teil des Dorfes Lavin nach einem offiziellen Wiederaufbauplan wieder aufgebaut (siehe Anhang E, Wiederaufbauplan von 1869). Einzelne Gebäude wurden aber nicht nach dem Wiederaufbauplan erstellt und einige Baustandorte wurden überhaupt nicht bebaut. Diese Tatsache ist heute an drei Orten spürbar (siehe Anhang E, Dorfplan von 1986):

- Im süd-westlichen Bereich der 'Plazza Gronda' wurden zwei Baustandorte nicht nach dem Wiederaufbauplan bebaut. Anstelle dieser Baustandorte sind zwei schöne ummauerte Gartenanlagen entstanden. Die rund um die 'Plazza Gronda' stehenden, mächtigen Gebäude bilden zusammen mit den besagten ummauerten Gartenanlagen eine spannungsvolle räumliche Situation, welche dem Platz einen Eindruck von Grosszügigkeit verleiht. Der Verzicht auf die Bebauung dieser zwei Gartenanlagen kann aus heutiger Sicht deshalb als positiv bezeichnet werden.
- Im Gebiet 'Pra San Jörg', zwischen Gemeindehaus und Kirche, wurden nur einzelne Gebäude nach dem Wiederaufbauplan erstellt. Der Wiederaufbauplan sah eine Bebauung mit kleinen Vorgärten entlang der kantonalen Verbindungsstrasse sowie eine weitere Bebauung mit separater Erschliessung in der zweiten Bautiefe vor. Aus heutiger Sicht ist vor allem die weitgehend fehlende Bebauung entlang der kantonalen Verbindungsstrasse genauer zu betrachten.
Die Haupteigenart der Siedlungsstruktur von Lavin besteht darin, dass praktisch alle Gebäude direkt an der Strasse oder Gasse stehen. Im Gebiet 'Pra San Jörg' stehen nur zwei alte Gebäude (Assek. Nr. 83 und 88) nahe an der Strasse so wie es die traditionelle Siedlungsstruktur verlangt. Im Falle einer Schliessung der bestehenden Lücken schreibt der Generelle Gestaltungsplan mittels Baustandort und Baugestaltungslinien vor, dass die Bauten nahe an die Strasse gestellt werden müssen. Weiter sind innerhalb der Baustandorte drei Vollgeschosse vorgeschrieben, dies um zu verhindern, dass zu niedrige Bauvolumen entlang der Strassen entstehen.
- Im Gebiet 'Somchants' wurde ebenfalls ein Baustandort gemäss altem Wiederaufbauplan noch nicht bebaut. Im Falle einer Überbauung dieses Standortes schreibt der Generelle Gestaltungsplan die Stellung an der oberen Strasse und an der seitlichen Gasse (Baugestaltungslinie) sowie drei Geschosse vor.
- Im Gebiet 'Suotröven' wurde in einer bestehenden Lücke ebenfalls ein Baustandort mit Geschosszahl bestimmt.
- Die zwei Baustandorte im Gebiet 'Tanter Muglins' sind bereits rechtskräftig und wurden lediglich übernommen. Ein Baustandort ist bereits überbaut.
- Innerhalb der Campingzone wurde ein Baubereich für die Erstellung von Betriebsbauten für den Campingbetrieb bezeichnet (Parkplatz, sanitäre Anlagen usw.).

f. Waldabstandslinie

- Im Gebiet 'Plans' wurde ein neues Stallgebäude erstellt. Die Baubewilligung für dieses Gebäude wurde an die Bedingung geknüpft, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Waldabstandslinie zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes festgelegt wird.

6. Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 legt die Grundzüge der Erschliessung im Siedlungsgebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die erstellten Anlagen der Versorgung enthalten. Weiter sind die bestehenden Linienführungen der Langlaufloipen festgehalten.

Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfbereich sind für Dorfbewohner und Gäste und Besucher sehr beschränkt. Mit einem neuen Parkplatzkonzept wurden die Vorausset-

zungen geschaffen, um das Dorf vor dem ruhenden Verkehr zu entlasten. Das Konzept sieht fünf Parkierungsanlagen am Siedlungsrand vor:

- „**Arsenal**“: Liegt am westlichen Dorfeingang. Dient dem alten westlichen Dorfteil wie auch dem neuen Wohnquartier
- „**Il Ger**“: Ist bestehend und dient dem oberen Dorfteil
- „**Bahnhof**“: Dient als Park & Ride-Anlage, dem östlichen und mittleren Dorfteil wie auch für Anlässe in der neuen Mehrzweckhalle
- „**Tanter Auas**“: Dient dem mittleren und unteren Dorfteil
- „**Plans**“: Dient dem Dorfteil Plans und insbesondere für Spaziergänger

7. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des Ausschnittes, welcher vom Zonenplan 1:1000 abgedeckt wird. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation in digitaler Form erarbeitet. Dieser Plan hat im wesentlichen folgenden Inhalt:

7.1 Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die landwirtschaftlich als Wiesen oder Weiden genutzt werden oder nutzbar sind.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone wurde gestützt auf die Erhebungen gemäss Waldschadenpläne generell ausgeschieden.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen.

7.2 Zonen überlagerter Nutzung

- **Archäologische Schutzzone:** Die Archäologische Schutzzone umfasst das Gebiet der abgegangenen Siedlung „Gonda“. Innerhalb der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen untersagt.
- **Naturschutzzone:** Der Naturschutzzone wurden folgende Objekte zugewiesen:
 - Hochmoore: 'Plan Sauaida'
 - Flachmoore: zwei Standorte im 'Val Lavinuoz' im Gebiet 'Plan San Jon' und ein Standort im Gebiet 'Pradafans'
 - Auenwälder: entlang des Flusses 'Inn'
- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone erstreckt sich über folgende Gebeite:
 - Gesamtes 'Val Lavinuoz' und hinterer Teils des 'Val Zeznina' und 'Macun'. Es handelt sich um praktisch unberührte Naturlandschaften.
 - Kulturlandschaft im Gebiet 'Gonda-Curtins Sura'. Es handelt sich um eine Terrassenlandschaft mit verschiedenen Trockenstandorten
 - Reich strukturierte und gut erhaltene Kultur- und Flusslandschaft im Talbodenbereich auf der rechten Innseite
 - Naturlandschaft mit Trockenstandorten im Gebiet zwischen Kantonsstrasse und Inn östlich des Dorfes.
- **Wildruhezone:** Der Wildruhezone zugewiesen wurden die verschiedenen Wildeinstandsgebiete gemäss Inventar zur Waldentwicklungsplanung. Die Wildruhezone

dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate.

- **Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die vom beauftragten Geologen M. Merz vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang F).
- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauersiedlungen und der Temporärsiedlungen (Erfassungsbereich Gefahrenzonen) untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb des Erfassungsbereichs werden die Gefahrenzonen in Zukunft bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.
- **Nationalpark:** Der Perimeter der vorgesehenen Nationalparkerweiterung gilt lediglich als Hinweis und hat weder für die Gemeinde noch für die betroffenen Grundeigentümer Verbindlichkeit. Sollten die Nationalparkverträge nicht zustande kommen, so hat dieser Hinweis keine weitere Bedeutung.

7.3 Genereller Gestaltungsplan

- **Hecken und Feldgehölze:** Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Hecken und Feldgehölze wurden als erhaltenswerte Elemente eingestuft.

7.4 Hinweise

- **Fruchtfolgeflächen:** Die im Talboden als Hinweis bezeichneten Fruchtfolgeflächen beziehen sich auf den kantonalen Richtplan Fruchtfolgeflächen und haben einzig behördenverbindlichen Charakter.

8. Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Im Generellen Erschliessungsplan sind die klassifizierten Strassen und Wege sowie die Anlagen der Kanalisation und der Wasserversorgung enthalten. Es handelt sich um bestehende Anlagen. Im weiteren sind die bestehenden Langlaufloipen festgelegt.

9. Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1977 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet. Einzelne Bestimmungen konnten dabei ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden. Auf einige grundlegende Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sei besonders hingewiesen:

- Zur besseren Wahrnehmung von Gestaltungsaufgaben insbesondere zur besseren Pflege des Ortsbildes von nationaler Bedeutung wurde neu die Institution der Bauberatung in das Baugesetz aufgenommen. Die Bauberatung ist in der Dorfzone für Neubauten, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sowie bei Dachaufbauten, Sonnenenergieanlagen und Fassadenrenovationen zwingend beizuziehen. Die Gemeinde kann den Bauberater bei Bedarf auch bei anderen Bauvorhaben beiziehen (Art. 6).
- Zur Förderung von Alternativenenergien wurden neue Bestimmungen aufgenommen (Art. 27)
- Für fehlende Parkplätze wurde die Möglichkeit der Ersatzabgabe eingeführt (Art. 32).
- Zur Förderung von Erstwohnungen bzw. zur Einschränkung von Zweitwohnungen wurden neue Vorschriften eingeführt (Art. 45 und 51)

- Auf die Ausnützungsziffer für Bauzonen wurde verzichtet. Dafür wurde die Abmessung der Bauten relativ eng gefasst.
- Für die bessere Erhaltung von Siedlungsstruktur und Bausubstanz wurden entsprechende Gestaltungsvorschriften aufgenommen (Art. 68-71)
- Die Vorschriften zur Quartierplanung wurden im Detail geregelt (Art. 82-100).

Die alte Bauordnung umfasste 78 Artikel, das neue Baugesetz beinhaltet deren 115. Die Gründe für die erhöhte Anzahl Artikel liegen in der Anpassung an die Umweltschutzgesetzgebung, die detaillierteren Gestaltungsvorschriften und die Aufnahme der Vorschriften über die Quartierplanung.

Chur, im Mai 2000

Stauffer Studach AG
Planungsbüro