



Kanton Graubünden

Gemeinde Lavin

Teilrevision Ortsplanung

„Pragliver“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Lavin

Kontaktperson: Herr L. Martinelli, Gemeindepräsident
081 / 862 27 57

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2010 / September 2011 / Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	3
1.1	Ausgangslage und Zielsetzungen	3
1.2	Planungszone	4
2	Verfahren	4
2.1	Kantonale Vorprüfung	4
2.2	Mitwirkungsverfahren	4
3	Grundlagen	5
3.1	Zukunftskonferenz	5
3.2	Semesterarbeit HTW - Stallumbauten	6
3.3	Bauzonengrösse	6
3.3.1	Übersicht Stand der Überbauung	6
3.3.2	Bauzonenbedarf	7
4	Richtplanung	8
4.1	Kantonaler Richtplan - Allgemeines	8
4.2	Kantonaler Richtplan - Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“	8
4.2.1	Anforderungen	8
4.2.2	Allgemeines	8
4.2.3	Zielvorstellungen	9
4.2.4	Regionales Siedlungskonzept	9
4.2.5	Bedarfsnachweis	9
4.2.6	Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	9
4.2.7	Baulandverfügbarkeit	9
5	Inhalt der Planung	10
5.1	Pragliver - Zielvorstellungen	10
5.2	Pragliver - Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	10
5.3	Zeughausareal – Nutzungskonzept	12
5.4	Hotelzone	12
5.5	Einschränkung Zweit- / Förderung Erstwohnungsbau	12
5.6	Gefahrenzonen	13
6	Anpassung der Planungsmittel	14
6.1	Teilrevision Pragliver	14
6.1.1	Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 1:1000	14
6.1.2	Genereller Erschliessungsplan 1: 1000	15

6.2	Zonenplan Gefahrenzonen 1:1000 / 1:10000	15
6.3	Baugesetz	15

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Stand der Ortsplanung: Die Ortsplanung der Gemeinde Lavin stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2000 und ist somit ca. 11 Jahre alt.

Erweiterung Wohnbauzone „Pragliver“: Die Baulandreserven in der Dorferweiterungszone „Pragliver“ neigen dem Ende zu. Von 11 Bauparzellen sind 8 bereits überbaut und es verbleiben nur noch drei Parzellen, wovon zwei privat sind. Die Nachfrage nach Wohnbauland durch Einheimische Familien, die ein Eigenheim erstellen möchten, ist dagegen nach wie vor gross. Demgegenüber hält sich die Nachfrage nach Bauland in der Gewerbezone „Pragliver“ in sehr engen Grenzen. So wurde bisher ein einziger Kleinstgewerbebetrieb mit Wohnung realisiert. Aufgrund der schönen Lage eignet sich das Gebiet der heutigen Gewerbezone „Pragliver“ auch für Wohnbauten sehr gut. Die Gemeinde will daher die Gewerbezone (Parzellen Nr. 485, 486, 490) in eine Wohnbauzone umzonen. Die Parzellen Nr. 487 und 488 sollen sinngemäss für die künftige Nutzung als Wohnbauzone reserviert werden.

Anpassung Gewerbezone „Zeughausareal“: Die Liegenschaft des alten Zeughausareals wird in Zukunft nicht mehr militärisch genutzt und steht vor dem Verkauf. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung ist diese Liegenschaft einer klassischen Gewerbezone ohne besondere Auflagen zugeteilt. Mit Rücksicht auf die Entwicklung des Wohngebiets „Pragliver“ sowie auf die Vorstellungen der Bevölkerung (vgl. Kap. 3.1, Zukunftskonferenz) soll dieses Areal nicht mit klassischen Gewerbebauten überbaut werden. Anstatt dessen soll die Standortgunst am Südportal des Vereinatunnels genutzt werden. Auf dem Areal sollen daher möglichst nicht störende Arbeits- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, welche ein hohes langfristiges Arbeitsplatz- und Wertschöpfungspotential aufweisen und das ruhige Wohnen in der angrenzenden Wohnzone „Pragliver“ nicht stören.

Hotelzone: In Lavin gibt es zwei Hotelbetriebe („Crusch Alba“ und „Piz Linard“). Die Gemeinde möchte diese für den Tourismus sowie für die Attraktivität des Wohnortes wichtigen Betriebe auch längerfristig erhalten. Zu diesem Zweck soll die Ausscheidung von Hotelzonen geprüft werden.

Förderung Haupt- / Einschränkung Zweitwohnungsbau: Aufgrund der Sättigungserscheinungen und der Preisentwicklungen im nahen Oberengadin ist eine gewisse Verlagerung der Zweitwohnungsnachfrage Richtung Unterengadin festzustellen. Davon betroffen sind insbesondere die alten Engadinerhäuser im Dorfkern von Lavin. Die Gemeinde möchte einer solchen Entwicklung vorbeugend entgegenreten und sicherstellen, dass im alten Dorfkern zumindest ein gewisser Anteil der Bausubstanz weiterhin von Einheimischen genutzt wird, dies auch um die Belebung des Dorfkerns aufrechtzuerhalten. Dazu sollen die bestehenden Vorschriften über die Förderung des Hauptwohnungsbaus bzw. Einschränkung des Zweitwohnungsbaus überprüft und ergänzt werden.

Ersatzabgabe Parkplätze: Die Höhe der Ersatzabgabe für fehlende Pflichtparkplätze soll an das heutige Preisniveau angepasst werden.

Anpassung Dorfzone Plans: Auf Antrag der Grundeigentümer soll die Bauzone im Bereich des Gebäudes Nr. 7-A angepasst werden.

Überarbeitung Gefahrenzonen: Die Gefahrenkommission hat die Gefahrenzonen insbesondere im Bereich von Fliessgewässern gemäss den geltenden Richtlinien überarbeitet und ergänzt. Die bestehenden Gefahrenzonen sollen durch die angepassten ersetzt und neu beschlossen werden.

1.2 Planungszone

Mit Rücksicht auf die anstehende Teilrevision der Ortsplanung hat der Gemeindevorstand am 25. März 2010 eine Planungszone für die Dauer von zwei Jahren erlassen.

2 Verfahren

2.1 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 29. März 2011 wurde die Revisionsvorlage grundsätzlich positiv beurteilt mit folgenden wesentlichen Hinweisen:

- Zum Zweck der ortsbaulichen Qualitätssicherung im Quartier „Pragliver“ sollen qualitätsfördernde Verfahren wie Studienaufträge oder ähnliches zur Anwendung kommen.
- Die in der Zwischenzeit 11 Jahre Alte Ortsplanung sei insbesondere bezüglich Baugesetz (Anpassung an KRG und IVHB) und Naturschutz grundlegend zu überarbeiten.

Der Gemeindevorstand hat die Hinweise des ARE zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Siedlungsgestaltung „Pragliver“ werden im Rahmen der Quartierplanung die geeigneten Massnahmen getroffen. Die generelle Überarbeitung der Ortsplanung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht gezogen.

2.2 Mitwirkungsverfahren

Am 16. August 2011 hat der Gemeindevorstand anlässlich einer Orientierungsversammlung die Bevölkerung und Interessierten über die Ziele und Inhalte der Revision der Ortsplanung eingehend informiert.

Die revidierten Planungsmittel wurden dann gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 10. November bis 11. Dezember 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Fragen zu stellen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstandes einzureichen.

Während der Auflagezeit sind drei Arten von Eingaben eingereicht worden, welche der Gemeindevorstand wie folgt behandelt hat:

Arbeits- und Dienstleistungszone: Die Grundeigentümer haben kleinere Anpassungen von Begriffen im Baugesetz gewünscht. Diese wurden berücksichtigt.

Wohnzone Praglivier: Ein Grundeigentümer hat eine Klärung gewünscht bezüglich der Frage des Besitzstandes i. S. Erstwohnungsanteil für bereits bestehende Wohnbauten. Das Baugesetz wurde dahingehend präzisiert, dass für bestehende Wohnbauten der Besitzstand auch nach der Revision gewahrt bleibt. Das gilt jedoch nur solange diese Wohnbauten nicht wesentlich umgebaut oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Im Falle eines künftigen wesentlichen Umbaus käme Art. 45.1 Abs. 4 Baugesetz(neu) und im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus Art. 45.1 Abs. 3 Baugesetz(neu) zum tragen, wobei in diesen Fällen ein Erstwohnungsanteil von 100 % eingehalten werden müsste.

Geplante Erschliessungstrasse für die Campingzone Uauts: Verschiedene Grundeigentümer von Wohnhäusern in der Bauzone Praglivier haben die Streichung der geplanten Erschliessungstrasse gewünscht. Die geplante Erschliessungstrasse ist seit 2001 rechtskräftig festgelegt. Andere, realistische Linienführungen für eine Erschliessungstrasse gibt es nicht. Für die künftige Entwicklung braucht Lavin zwingend attraktive touristische Angebote. Ein Campingplatz passt bestens in die touristische Struktur von Lavin. Somit wird an der Erschliessungstrasse festgehalten.

3 Grundlagen

3.1 Zukunftskonferenz

Im Januar 2011 hat die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung eine Zukunftskonferenz durchgeführt. Dabei wurden Visionen erarbeitet, thematische Schwerpunkte gebildet und mögliche Massnahmen skizziert.

Für die Ortsplanung sind dabei die folgenden Themen relevant:

- **Zeughausareal / Tourismus:** Als Ort des Eintritts in das Unterengadin soll das Zeughausareal als eine Art „Porta Vereina“ entwickelt werden. Durch die Nutzung der Lagegunst (Passantenlage, Verkehrslage) soll ein hochwertiger, multifunktionaler Standort für

Arbeiten und Dienstleistungen in Kombination mit touristischen Angeboten entwickelt werden. Dabei sollen Arbeitsplätze und Wertschöpfung generiert werden.

- **Wohnen / Leben:** In Lavin fehlt ein genügendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen für einheimische Familien. Im Dorfkern soll einerseits der Bau von Zweitwohnungen beschränkt und der Bau von Wohnungen für Einheimische gefördert werden.

3.2 Semesterarbeit HTW - Stallumbauten

Im Rahmen einer Semesterarbeit 2009/10 haben Architekturstudenten der HTW Chur aufgezeigt, wie alte Ställe im Kern zu attraktivem Wohnraum umgenutzt werden könnten ohne die Bausubstanz und das Erscheinungsbild des alten Dorfes zu beeinträchtigen.

Für die Ortsplanung relevant ist die Feststellung, dass eine sinnvolle Verdichtung innerhalb der bestehenden Bausubstanz möglich und sinnvoll ist.

3.3 Bauzonengrösse

3.3.1 Übersicht Stand der Überbauung

Die Übersicht über den Stand der Überbauung aus dem Jahre 2000 wurde in Anlehnung an die Wegleitung Nr. 3 des Amtes für Raumentwicklung (ARE) aufgrund des revidierten Zonenplans aktualisiert.

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	51'393	44'159	7'234	86
Wohnzone Pragliver	13'751	6'366	7'385	46
Subtotal 1	65'144	50'525	14'619	78
Arbeits- und Dienstleistungszone	8'920	5'267	3'653	59
Subtotal 2	74'064	55'792	18'272	75
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5'412	4'166	1'246	77
Subtotal 3	79'476	59'958	19'518	75
Durch Freihaltezone überlagert, nicht überbaute Dorfzone = 3'682 m ²				
Durch Freihaltezone überlagert, nicht überbaute Wohnzone Pragliver = 643 m ²				

Gemäss dem revidierten Zonenplan umfasst die Wohnbauzonenreserven 1.46 ha (Subtotal 1). Davon sind die unüberbauten Flächen im Umfang von 4'325 m² in Abzug zu bringen, die mit einer Freihaltezone überlagert sind und deshalb nicht überbaubar sind. Somit umfasst die überbaubare **Wohnbauzonenreserve ca. 1.029 ha**.

3.3.2 Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss der langjährigen Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird in der Regel ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 750 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzone und Wohnzone).

Seit dem Erlass der Ortsplanung im Jahre 2000 bis 2009 wurden, nebst verschiedenen Umbauten, 11 neue Wohngebäude innerhalb der Bauzone erstellt:

Parzelle	Wohngebäude
472	1
481	1
483	2
484	1
489	1
490	1
491	1
492	1
493	1
494	1
Total	11

Im Durchschnitt wurde gut ein Wohngebäude pro Jahr erstellt. Dabei wurde gesamthaft eine Bauzonenfläche von 6'802 m² verbraucht (Nettofläche ohne Erschliessungsflächen), d. h. pro Gebäude durchschnittlich ca. 620 m² Bauland. Bei gleichbleibender Entwicklung würde die Gemeinde für die nächsten 15 Jahre eine Bauzonenfläche von ca. 1 bis 1.1 ha beanspruchen (Trendbedarf).

Dem ausgewiesenen Trendbedarf steht eine Bauzonenreserve gemäss dem Revisionsprojekt von ca. 1.029 ha gegenüber. Somit liegt die Grösse der ausgeschiedenen Wohnbauzone durchaus in einem vertretbaren Rahmen.

4 Richtplanung

4.1 Kantonaler Richtplan - Allgemeines

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Die Gemeinde Lavin ist dem Raumtyp „ländlicher Raum“ zugewiesen. Für die vorliegende Teilrevision ist Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“ von Bedeutung.

Das Kapitel 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ ist für die Gemeinde Lavin nicht relevant, weil diese nicht zu den Gemeinden mit Handlungsbedarf zählt. Abgesehen davon werden mit der vorliegenden Revision keine Nutzungsmöglichkeiten für zusätzliche Zweitwohnungen geschaffen sondern es werden sogar konkrete Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vorgeschlagen.

4.2 Kantonaler Richtplan - Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“

4.2.1 Anforderungen

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- a. Leitbild, Zielvorstellungen
- b. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- c. Bedarfsnachweis
- d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- e. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- f. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Zu den einzelnen Anforderungen kann folgendes ausgeführt werden:

4.2.2 Allgemeines

Vorerst ist festzuhalten, dass die hier zur Diskussion stehende Erweiterung der Wohnzone im Gebiet „Pragliver“ **keine Neueinzonung sondern lediglich eine Umzonung** einer bestehenden und aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplans weitgehend erschlossenen Gewerbezone

darstellt. Somit stellt sich die Frage der Erweiterung des Siedlungsgebiets nicht wirklich. Vielmehr stellt sich die Frage, ob es sinnvoll und zweckmässig ist, dass die Gemeinde auf eine Gewerbezone verzichtet zu Gunsten einer Wohnzone. Ebenso stellt sich die Frage, ob für die nun aufgegebene Gewerbezone an einem anderen Ort Ersatz geschaffen wird, was lediglich einer Verlagerung gleich kommen würde.

Die Umzonung der Gewerbezone „Zeughausareal“ in eine Arbeits- und Dienstleistungszone ist in Bezug auf den RIP2000 irrelevant.

4.2.3 Zielvorstellungen

Vgl. dazu Ziff. 5.1

4.2.4 Regionales Siedlungskonzept

Als ländliche Gemeinde unterliegt Lavin nicht der Pflicht zur Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept. Unabhängig davon ist eine Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept zurzeit nicht möglich, weil ein entsprechendes Referenzdokument noch fehlt. Im vorliegenden Fall darf jedoch ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die von der Gemeinde Lavin vorgesehene Umzonung allfällige zukünftige regionale Entscheide in keiner Weise präjudiziert. Insbesondere ist es auszuschliessen, dass Lavin zu einem regionalen Gewerbebestandort werden kann.

4.2.5 Bedarfsnachweis

In ihrem Genehmigungsbeschluss Nr. 643 vom 24. April 2001 zur Totalrevision der Ortsplanung Lavin hat die Regierung eine Wohnbauzonenreserve von 1.3 ha als eher zu gross jedoch als gerade noch vertretbar beurteilt. Als angemessen hätte die Regierung hingegen eine Wohnbauzonenreserve von ca. 1.0 ha erachtet.

Gemäss der aktualisierten „Übersicht Stand der Überbauung“ verfügt die Gemeinde Lavin über eine Reserve an Wohnbauzonen von ca. 1.0 ha. Somit liegen die ausgewiesenen Wohnbauzonenreserven auch mit der Umzonung „Pragliver“ im Rahmen des von der Regierung als zulässig beurteilten Masses.

4.2.6 Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Vgl. dazu Ziff. 5.2

4.2.7 Baulandverfügbarkeit

Die umzuzonenden Parzellen Nr. 485 und 486 in „Pragliver“ sind im Eigentum der Gemeinde. Somit ist die Baulandverfügbarkeit gesichert.

5 Inhalt der Planung

5.1 Pragliver - Zielvorstellungen

Bei der Revision der Ortsplanung im Jahre 2000 ging die Gemeinde davon aus, die Überlebensfähigkeit der Gemeinde Lavin sei gesichert, indem einerseits eine Wohnzone für die Ansiedlung von neuen Einwohnern bzw. Steuerzahlern und andererseits eine Gewerbezone zur Generierung von Arbeitsplätzen bereitgestellt wird. Die Gemeinde hatte in der Folge grosses Glück indem sie nahezu die gesamte ausgeschiedene Bauzonenfläche in „Pragliver“ zu günstigen Konditionen käuflich erwerben konnte. Die in der Folge tatsächlich eingetretene Siedlungsentwicklung hat dann gezeigt, dass Lavin sehr attraktiv ist für die Ansiedlung neuer Familien aber weit weniger für die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben.

Gemäss RIP2000 ist Lavin weder ein Ort mit Zentrumsfunktion noch ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet. Die bisher eingetretene Entwicklung bestätigt diesen Sachverhalt. Somit ist es folgerichtig, dass die Gemeinde Lavin stärker auf die Strategie „Attraktiver Wohnort“ setzt und die Strategie „Arbeitsplatzstandort“ der ersten Strategie untergeordnet bzw. angepasst wird. Das Festhalten an einer Strategie der klassischen Gewerbezone könnte hingegen zu Konflikten zwischen den beiden Nutzungsarten führen mit möglicherweise fatalen Folgen. **Demzufolge will die Gemeinde in Zukunft vermehrt auf ihre Stärke als attraktiver Wohnort setzen.** Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, die Weiterentwicklung als klassischer Gewerbebestandort fallen zu lassen und anstatt dessen das Wohnquartier „Pragliver“ mit einer weiteren Etappe als Wohngebiet zu entwickeln. Davon erhofft sich die Gemeinde den Zuzug weiterer Einwohner und Steuerzahler und damit die Sicherung des eigenständigen Weiterbestehens. Für die aufgebene Gewerbezone wird kein Ersatz geschaffen.

5.2 Pragliver - Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Als Grundlage für die vorgesehene Umzonung in Pragliver hat die Gemeinde konzeptionelle Vorstellungen über die Art, die Struktur und die Dichte der Bebauung des künftigen Wohnquartiers entwickelt (vgl. Anhang, Bebauungsstudie, Varianten A und B). Dabei hat sie sich folgende Ziele und Rahmenbedingungen gesetzt:

- Die heutige Gewerbezone zweiter Nutzungsetappe (Parz. 487, 488) wird in die Planung miteinbezogen und zwar als mögliches, künftiges Wohnbaugebiet (Zone für künftige bauliche Nutzung).
- Die bestehende Wohn-/Gewerbebaute auf der Parzelle Nr. 490 wird für die Studie ausser Acht gelassen bzw. integriert.
- Das gesamte Gebiet steht ausschliesslich für Erstwohnungen zur Verfügung. Max. 40% der realisierten Nutzung darf im Sinne von bewirtschafteten Zweitwohnungen als Einliegerwohnungen ohne Stockwerkeigentum genutzt werden.

- Entsprechend der Nachfrage sind vorwiegend individuelle Einfamilienhäuser, ev. Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser mit Gartenbereich und oberirdischer Parkierung bereitzustellen.
- Ein Wohngebäude soll eine BGF von ca. 200 m² fassen.
- Im Vergleich zur Bebauung in der ersten Bauetappe ist eine deutlich höhere Dichte anzustreben (haushälterischer Umgang mit dem Boden).
- Die allfällige künftige Zufahrt zur (noch ungenutzten) Campingzone „Uauts“ ist zu berücksichtigen.

Die Bebauungsstudie im Anhang zeigt schematisch zwei mögliche Bebauungsvarianten. Es handelt sich dabei nicht um Projekte sondern es geht lediglich darum, die Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets aufzuzeigen im Hinblick auf eine spätere ergänzende Quartierplanung. Die Studie knüpft an den rechtskräftigen Quartierplan sowie an die bestehende Bebauung und Erschliessung an. Die zwei Varianten sind jeweils auf dem gleichen Raster aufgebaut und haben folgende Merkmale:

Variante A

- 6 (15) freistehende Einfamilienhäuser mit je ca. 200 m² BGF
- Ca. 500 – 600 m² Bauland pro Parzelle
- Tiefe Ausnützungsziffer von ca. 0.29
- Individuelle Zufahrt/Parkierung

Variante B

- 11 (23) freistehende (ev. zusammengebaute) Einfamilienhäuser mit je ca. 200 m² BGF
- Ca. 365 – 400 m² Bauland pro Parzelle
- Mittlere Ausnützungsziffer von ca. 0.44
- Individuelle Zufahrt/Parkierung

Die Variante A erfüllt die Ziele der Gemeinde nach einer möglichst haushälterischen Nutzung des Bodens nicht. Die Gemeinde erachtet hingegen eine Siedlungsstruktur und –dichte im Sinne der Variante B als zielführend. Es wird dann Aufgabe des folgenden, ergänzenden Quartierplanverfahrens sein, die genaue Siedlungsstruktur zu bestimmen.

Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind weitgehend vorhanden oder liegen in unmittelbarer Nähe der neuen Bauzone. Damit werden bestehende Infrastrukturen und somit Synergien genutzt.

5.3 Zeughausareal – Nutzungskonzept

Die Gemeinde will die besondere Lagegunst des Zeughausareals (gute Passantenlage, optimale Erschliessung) zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft nutzen. Gedacht wird jedoch explizit nicht an klassische Gewerbebetriebe wie z. B. Bauunternehmungen oder Sägereien, die in irgendeiner Gewerbezone untergebracht werden können. Es besteht vielmehr die Vision eines **Standortes mit multifunktionalen Arbeitsstätten und Dienstleistungsbetrieben in Kombination mit touristischen Angeboten** (vgl. auch Ziff. 3.1, Zukunftskonferenz). Es sollen Nutzungen angestrebt werden, welche in die Wirtschaftsstruktur von Lavin und der Region passen, die Standortgunst optimal nutzen und das angrenzende Wohnquartier Pragliver in keiner Weise beeinträchtigen sondern dieses optimal ergänzen. Dabei sollen möglichst viele Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung generiert werden.

5.4 Hotelzone

Die Ausscheidung einer Hotelzone für die bestehenden Hotelliegenschaften wurde eingehend geprüft. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde diese jedoch fallen gelassen. Ausschlaggebend war insbesondere die Erkenntnis, dass eine Hotelzone alleine im Endeffekt den Weiterbetrieb eines Hotels nicht sichern kann.

Hotels in touristischen Destinationen sind durch die Preissteigerungen von Liegenschaften als Folge der überbordenden Nachfrage nach Zweitwohnungen gefährdet. In Lavin ist diese Gefahr noch nicht sehr akut. Immerhin wird mit der Einführung eines Erstwohnanteils auch in der Dorfzone die Attraktivität für spekulative Zweitwohnnutzungen gedämpft. Damit wird ein allfälliger Umnutzungsdruck auf die bestehenden Hotelliegenschaften zumindest gemindert.

5.5 Einschränkung Zweit- / Förderung Erstwohnungsbau

Die Gemeinde verfügt bereits über eine Regelung zur Einschränkung des Zweit- und Förderung des Erstwohnungsbaus (vgl. Art. 45 Baugesetz). Allerdings beschränkt sich diese Regelung auf die „Dorferweiterungszone Pragliver“; die sensible Dorfzone wird hingegen nicht erfasst.

Mit der vorliegenden Revision wird einerseits die Wohnzone Pragliver als Wohnzone für Einheimische definiert. Dies in Anlehnung an die bisherige Praxis der Gemeinde bei der Abgabe von Bauland an Einheimische.

Andererseits wird die Regelung zur Einschränkung des Zweit- und Förderung des Erstwohnungsbaus neu auch auf die Dorfzone ausgedehnt. Die neue Regelung hat im Wesentlichen folgenden Inhalt:

A. Neubau von Wohnungen

- Beim Bau von neuen Wohnungen ist ein Anteil von 35 % als Erstwohnungen bereitzustellen. Neue Hotelbetriebe können als Erstwohnungsanteile angerechnet werden.

- Der Erstwohnungsanteil kann alternativ auch durch die Unterstellung bestehender altrechtlicher Wohnungen unter die Nutzungspflicht erfüllt werden. In diesem Fall ist jedoch die doppelte Erstwohnungsfläche zu sichern.
- In Härtefällen kann die Gemeinde Grundeigentümer von der Einhaltung der Erstwohnungspflicht gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe befreien wenn die Wohnung während 15 Jahren als solche genutzt wurde. Die Ersatzabgabe beträgt 20 % des Verkaufspreises.

B. Umbau bestehender Wohnungen

- Renovationen und Erneuerungen von altrechtlichen Wohnungen fallen nicht unter die Erstwohnungsanteilspflicht.
- Die Pflicht zur Bereitstellung eines Erstwohnungsanteils bei altrechtlichen Bauten gilt in folgenden Fällen:
 - Beim freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau.
 - Bei der Erweiterung der vorbestandenen Wohnfläche um mehr als 15 %, wobei einmalige Erweiterungen von Wohnungen um 15 m² (ein Zimmer) nicht darunter fallen.
 - Bei wesentlichen Umbauten (z. B. Änderung der Anzahl Wohneinheiten, Auskernung).

5.6 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission hat die Gefahrenzonen gemäss den geltenden Richtlinien generell überprüft und punktuell überarbeitet und ergänzt. Die Änderungen betreffen vor allem Gebiete im Bereich von Fliesgewässern. Neu wurde auch die „Alp Dadoura“ in den Erfassungsbereich für Naturgefahren integriert. Als Folge der Anpassungen der Gefahrenzonen erfahren die Bauzonen keine Änderungen.

Alle bisher rechtskräftigen Gefahrenzonen werden durch die neuen, angepassten Gefahrenzonen ausgetauscht und gesamtheitlich dem Planerlassverfahren unterstellt.

6 Anpassung der Planungsmittel

Die Realisierung der Ziele und Konzepte der Gemeinde erfordert die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen mit den nachfolgenden Änderungen von Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz.

6.1 Teilrevision Pragliver

6.1.1 Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 1:1000

- **Dorfzone:** Im Bereich des Gebäudes Nr. 7-A in „Plans“ wird die Dorfzone dahingehend angepasst, dass das ganze Gebäude der Bauzone zugewiesen wird.
- **Wohnzone Pragliver:** Die bestehende Dorferweiterungszone (= gemischte Zone) mit Lärmempfindlichkeitsstufe III wird in eine „Wohnzone Pragliver“ mit Lärmempfindlichkeitsstufe II mit besonderen Bestimmungen zugewiesen.
In der neuen Zone sind strengere Lärmgrenzwerte einzuhalten und gewerbliche Nutzungen sind nur noch beschränkt zulässig. Angestrebt wird ein Wohnquartier für Einheimische. Reine unbewirtschaftete Zweitwohnungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Einliegerwohnungen (max. 40 %). Da bisher ausschliesslich Wohnbauten erstellt worden sind bzw. ein reines Wohnquartier für Einheimische am entstehen ist, hat die Umzonung für die bestehenden Liegenschaften keine nachteiligen Konsequenzen.
Die Parzellen Nr. 485 und 490 werden von der Gewerbezone in die Wohnzone Pragliver umgezont. Der bestehende Kleingewerbebetrieb mit Wohnung auf der Parzelle Nr. 490 kann unter dem Titel der Besitzstandsgarantie beibehalten werden.
- **Arbeits- und Dienstleistungszone:** Die bisherige Gewerbezone „Zeughausareal“ wird in eine Arbeits- und Dienstleistungszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II/III umgezont. Die Zone unterliegt einer Arealplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen. Die Festlegung der endgültigen Lärmempfindlichkeitsstufe (ev. gebietsbezogen) erfolgt i. R. der Arealplanung.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Die Fläche der Quartierstrasse „Pragliver“ wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.
- **Zone für künftige bauliche Entwicklung:** Die bisherige Gewerbezone zweiter Nutzungs- etappe (Nichtbauzone) wird der Zone für künftige bauliche Entwicklung mit Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Gemäss der Strategie der Gemeinde wird eine allfällige künftige Nutzung voraussichtlich Wohnzone sein.
- **Freihaltezone:** Die dreieckige Teilfläche der Parzelle Nr. 479 am östlichen Ende der Quartierstrasse „Pragliver“ ist nicht mit Wohnbauten überbaubar. Sie hat die Funktion einer Parkfläche und wird deshalb mit einer Freihaltezone überlagert.
- **Hecken:** Auf der Grenze zwischen der Wohnzone „Pragliver“ und der Arbeits- und Dienstleistungszone wird eine zu pflanzende Hecke als Sichtschutz bezeichnet.

- **Übrige Planfestlegungen:** Die übrigen Planfestlegungen wie Quartierplanpflicht und erhaltenswerte Hecken bleiben unverändert.

6.1.2 Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Mit der Quartierplanung „Pragliver“ wurden die Erschliessungsverhältnisse im Detail konzipiert und grösstenteils realisiert. Innerhalb des bezeichneten Revisionsperimeters wird deshalb die Erschliessung komplett neu festgelegt und an die neusten Geometrien und Inhalte angepasst.

Die geplante Erschliessungsstrasse als Zufahrt zur geplanten Campingzone „Uauts“ wird im Bereich des Quartierplangebiets mit Verbindungspunkten festgelegt. Die genaue Linienführung dieser Zufahrtsstrasse wird im Rahmen einer späteren Teilrevision des Quartierplans festzulegen sein.

Der geplante Parkplatz beim Anschluss an die Kantonsstrasse wird an die neue Geometrie der Strassen angepasst.

6.2 Zonenplan Gefahrenzonen 1:1000 / 1:10000

Der Zonenplan Gefahrenzonen legt innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren die überarbeiteten Gefahrenzonen fest.

6.3 Baugesetz

- **Art. 32, Ersatzabgabe:** Die Höhe der Ersatzabgabe für nicht erstellte Pflichtparkplätze wird von Fr. 3000.— auf Fr. 5000.— erhöht. Dieser Wert entspricht der gängigen Praxis.
- **Art. 44, Nutzungsetappen:** Nachdem die zweite Nutzungsetappe durch eine Zone für künftige bauliche Nutzung ersetzt wurde, kann der Artikel über die zweite Nutzungsetappe gestrichen werden. Das entspricht auch der Systematik gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG). Für die „Zone für künftige bauliche Nutzung“ gilt Art. 40 KRG.
- **Art. 45 / Art. 45.1 Erstwohnungsanteile:** Aufgrund der geltenden Regelung gemäss Art. 45 Baugesetz ist beim Neubau sowie beim wesentlichen Umbau bestehender Wohnungen ein Anteil als Erstwohnungen zu nutzen.
Die geltende Regelung wird überarbeitet und präziser gefasst. Vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 5.5.
- **Art. 48, Wohnzone Pragliver:** Die bisherigen Bestimmungen über die Dorferweiterungszone werden durch die Bestimmungen über die Wohnzone Pragliver ersetzt. In dieser Zone gilt ein Erstwohnungsanteil von 100%. Reine Zweitwohnungen sind nicht zulässig. Max.

40% der realisierten Wohnnutzung darf als Einliegerwohnung im Sinne einer bewirtschafteten Ferienwohnung genutzt werden.

- **Art. 49, Arbeits- und Dienstleistungszone:** Die Arbeits- und Dienstleistungszone ist für Arbeits- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die in die Wirtschaftsstruktur des Ortes passen, ein hohes langfristiges Wertschöpfungspotential aufweisen und das ruhige Wohnen in der angrenzenden Wohnzone Pragliver in keiner Weise stören. Die Zone unterliegt einer Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen, die im Rahmen einer projektbezogenen Planung umzusetzen sind.
- **Art. 51, Zonenschema:** In der Dorfzone gilt neu ein Hauptwohnanteil von 35% (bisher 0%).
Die Dorferweiterungszone wird gestrichen und durch die Wohnzone Pragliver ersetzt. Die Gewerbezone wird gestrichen und mit der Arbeits- und Dienstleistungszone ersetzt.

Chur, 22. Juli 2010 / 12. August 2011 / 1. Februar 2012

Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM