

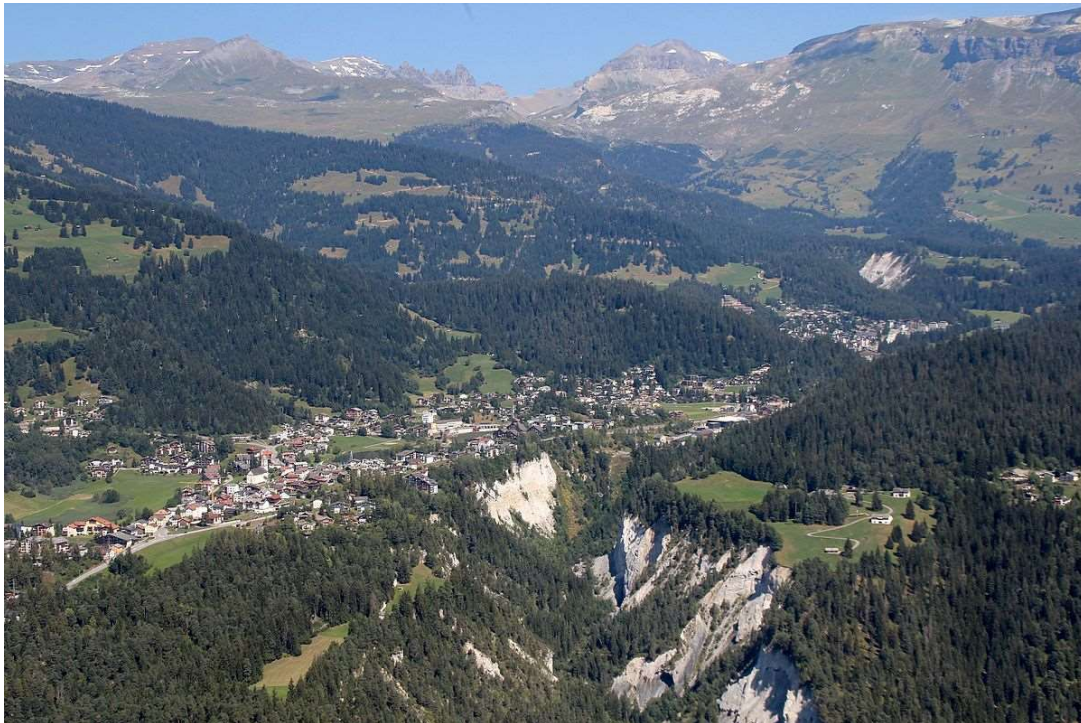


Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Siedlungsgebiet



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Laax, Via Principala 60c, 7031 Laax

Bearbeitung

Bauamt Laax, Via Principala 60c, 7031 Laax

Kontakt: Augustin Calivers, a.calivers@laax-gr.ch

Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Stand

26. August 2022 / überarbeitet am 16. September 2022

Titelbild

www.fi.wikipedia.org



2/29

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass der Revision	5
1.3	Ziele der Revision	5
2.	VERFAHREN	6
2.1.	Organisation und Beteiligte	6
2.2.	Vorprüfung durch den Kanton	6
2.3.	Mitwirkungsaufgabe	7
2.4.	Beschluss Gemeindeversammlung	7
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung	7
3.2	Kantonales Raumplanungsgesetzgebung	8
3.3	Kantonaler Richtplan (KRIP)	9
3.4	Regionaler Richtplan (RRIP)	13
3.5	Inventare	13
4.	BAUKULTUR UND ORTSBILD	14
5.	BEDARF AN WOHNBAUZONEN	15
5.1	Statistischer Bedarfsnachweis	15
5.2	Nachweis aus kommunaler Sicht	17
6.	EINZONUNGSVORAUSSETZUNGEN	19
6.1	Vorgaben aufgrund von Art. 15 RPG	19
6.2	Vorgaben und Leitsätze des KRIP-S	19
6.3	Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte	21



3/29

7.	MOBILISIERUNG NUTZUNGSRESERVEN UND MINDESTDICHTE	22
7.1	Mobilisierung der Nutzungsreserven.....	22
7.2	Mindestdichten	22
8.	ENTWICKLUNG WOHNGBIETE.....	24
8.1	Bestehende Bauzonen	24
8.2	Erweiterung Bauzonen.....	24
9.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSMITTELN.....	25
9.1	Baugesetz	25
9.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan.....	26
10.	BEILAGEN	28



4/29

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Laax wurde im Wesentlichen am 4. November 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 8. Mai 2012 mit Beschluss Nr. 438 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorfgebiet, Salums
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Uletsch, Cons, Murschetg
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet – Umgebung Dorf
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Nichtsiedlungsgebiet - alpin
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Ausstattung; Dorfgebiet, Salums
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Ausstattung; Uletsch, Cons, Murschetg
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung; Dorfgebiet, Salums
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung; Uletsch, Cons, Murschetg
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet – Umgebung Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Nichtsiedlungsgebiet - alpin

Ebenfalls wurde ein Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen erlassen.

Planerische Schwerpunkte bei der Totalrevision der Ortsplanung bildeten die Bereitstellung von angemessenen Wohnbauzonen für Einheimische und die Schaffung von Grundlagen für die Förderung und Sicherstellung von bestehenden Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe. Zudem wurde das Baugesetz auf das KRG und die KRVO abgestimmt und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe berücksichtigt.

Anfangs 2019 hat die Gemeinde mit der Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes für das Siedlungsgebiet begonnen. Dabei wurde insbesondere Möglichkeiten für die Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen eruiert. Das Leitbild wurde am 22. September 2020 durch den Gemeindevorstand verabschiedet.



5/29

1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung ist auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abzustimmen. Insbesondere auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (inkl. Verordnung), auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeitete kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden an, insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Die Gemeinde Laax ist gemäss KRIP-S eine Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten resp. Bauland ist sehr hoch, weshalb im Gebiet Cons ein Entwicklungsgebiet innerhalb der Siedlung für bezahlbaren Wohnraum eingezont wird, und die bestehenden Reserven mobilisiert werden.

Der Fokus der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung liegt in der Bereitstellung und Mobilisierung von Bauzonenreserven sowie bei der Überprüfung des Ortsbildes. Dadurch wird eine qualitätsvolle Verdichtung der Siedlung nach Innen angestrebt und die neuen Vorgaben im Zusammenhang mit dem Bereich Siedlung auf den Ebenen Bund und Kanton in die Ortsplanung umgesetzt. Konkret erfolgt dies über eine Anpassung resp. Ergänzung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes sowie des Baugesetzes.

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

1.3 Ziele der Revision

Die Teilrevision der Ortsplanung verfolgt folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Mobilisierung von Bauzonenreserven
- Überprüfung der Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Abstimmung des Baugesetzes im Bereich der Bauzonenthematik und Gestaltung auf das aktuelle übergeordnete Recht



6/29

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, Laax, mit den Planungsarbeiten. Die Planerin erarbeitete die Vorlage in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt Laax. Die Begleitung der Revision der Ortsplanung erfolgt durch den Gemeindevorstand.

Im Herbst 2020 wurde die Teilrevision Siedlung mit der Erarbeitung der dazu notwendigen Grundlagen gestartet. In einem ersten Schritt hat das Bauamt zusammen mit dem Planungsbüro sämtliche WMZ-Reserven aufgenommen und Überbauungspotenziale eruiert. Alle Eigentümer resp. Eigentümerinnen von Grundstücken in einer Wohn- oder Mischzone, auf denen noch ein Wohngebäude realisiert werden könnte, wurden mit einem Schreiben informiert, dass in der anstehenden Planung die bestehenden Kapazitäten mobilisiert und zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden sollen. Mit einem Fragebogen wurden zudem persönliche Bauabsichten und weitere Anliegen eruiert, welche im weiteren Prozess intensiv geprüft und besprochen wurden.

Diese Erhebungen und Rückmeldungen bildeten neben allen bereits vorhandenen Grundlagen wie Siedlungsanalysen, Leitbild etc. die Basis für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

Der Gemeindevorstand wurde laufend informiert und hat am 9. Februar 2021 die Teilrevision Siedlung für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 2. April 2021 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 17. August 2021 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Eine Auswertungstabelle ist im Anhang (siehe Beilage 4 «Auswertungstabelle Vorprüfung ARE») enthalten. Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln entnommen werden.



7/29

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Eigentümer und Eigentümerinnen von unternutzten Grundstücken wurden über die beabsichtigten Mobilisierungs- resp. Planungsmassnahmen bereits vorgängig der offiziellen Mitwirkungsaufgabe in Kenntnis gesetzt. Die öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe) erfolgte anschliessend vom 18. März 2022 bis 17. April 2022.

Der Informationsaustausch mit den Grundeigentümern sowie die öffentliche Auflage dienen der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es sind 10 Eingaben beim Gemeindevorstand eingegangen, welche alle vom Gemeindevorstand geprüft und schriftlich beantwortet wurden. Dabei ging es insbesondere um Bereinigungen von Bauverpflichtungen und Umzonungen aufgrund der Mobilisierungspflicht. Die Bereinigungen konnten vorgenommen werden.

Eine Eingabe beantragte, auf die Einzonung der 2. Etappe der Einheimischenbauzone in Cons zu verzichten, während eine andere Eingabe auf einer privaten Parzelle eine neue Wohnbauzone vorschlug. Eingegangen sind auch Vorschläge für die Ausgestaltung der 2. Etappe des Quartier Cons. Diese können erst bei der Ausarbeitung des Quartierplans berücksichtigt werden.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 14. September 2022 hat die Revision der Ortsplanung mit 179 Ja-Stimmen bei 8 Nein-Stimmen sowie 14 Enthaltungen (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan) resp. mit 183 Ja-Stimmen bei 6 Nein-Stimmen sowie 12 Enthaltungen (Teilrevision Baugesetz) beschlossen.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen.



8/29

Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

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

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

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

3.2 Kantonales Raumplanungsgesetzgebung

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Die revidierten resp. neu hinzugefügten Artikel 19 und 19a bis 19w dienen insbesondere der rechtlichen Sicherstellung der Mobilisierung der Bauzonen im Sinne von RPG sowie der Regelung des Ausgleichs von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich).

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



9/29

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenem Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt. Die beiden Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung hingegen wurden nach Inkrafttreten des RPG überarbeitete und den übergeordneten Vorgaben angepasst. Diese Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt. In der Genehmigung des Bundes wurden Aufträge formuliert, welche eine Überarbeitung der Kapitel 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr, 5.2.1 Siedlungsgebiet und 5.2.3 Arbeitsgebiet nach sich zogen. Der Kanton hat am 21. Dezember 2021 die Anpassung des Richtplans beschlossen, die Genehmigung durch den Bundesrat steht noch aus. Die Änderungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Laax gehört gemäss Raumkonzept Graubünden zum suburban touristischen Intensiverholungsraum, der als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung sowie als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt werden soll. Im suburbanen Raum soll prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden.

In Handlungsräumen soll die Zusammenarbeit gefördert und spezifische Stossrichtungen gestärkt werden. Die Gemeinde Laax gehört zu den Handlungsräumen Surselva und Nordbünden, die eigene Stärken und Besonderheiten haben, welche es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt.

Wichtige Stossrichtungen, welche die Gemeinde Laax betreffen sind:

- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeists der Destination Flims-Laax-Falera
- Weiterentwicklung des touristischen Raumes basierend auf seine spezifische Ausrichtung
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.



10/29

- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen.
- Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.

LANDSCHAFT

In der Gemeinde Laax befindet sich besonders geeignetes Landwirtschaftsland, sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind zu schonen und zu erhalten. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der FFF erreicht werden kann und der Kanton über einen vorgegebenen Mindestumfang an FFF verfügt.

Die FFF werden vorliegend nicht tangiert. Auch die weiteren Inhalte im Zusammenhang mit der Landschaft werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung, die sich auf das Siedlungsgebiet beschränkt, nicht tangiert.

SIEDLUNG

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

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

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung)
- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Die Festlegung von Mindestdichten
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten



11/29

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

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden (siehe Beilage 11 «Kommunales räumliches Leitbild»). Die Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen werden einerseits mit der geplanten Neueinzonung optimal genutzt, andererseits erfolgt mit den Bauverpflichtungen ein erhöhter Druck auf die heute noch ungenügend genutzten Grundstücke. Die im Bereich der öV-Güteklasse D liegenden Gebiete sind bereits heute verhältnismässig dicht überbaut (Murschetg, Cons, Laax Dorf). Die in der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 2012 definierten Nutzungsmasse wurde nach einer sorgfältigen Siedlungsanalyse festgelegt und werden heute noch nicht überall ausgenutzt. Dies ist auch der Zweitwohnungsgesetzgebung geschuldet, welche Ausbauten von Zweitwohnungen limitiert. Der Fokus wurde deshalb bereits beim KRL insbesondere auf die Erhöhung der Ausbaugrade gelegt.

Gemäss KRL handelt es sich bei den meisten Quartieren in Laax um sogenannte Erneuerungsgebiete. Die vorhandenen Baustrukturen sind zu erhalten und zu ergänzen, so dass eine gewisse zusätzliche innere Verdichtung stattfindet. Die rechtskräftige Ortsplanung lässt bereits heute eine angemessene Dichte zu. Das zeigt sich auch bei den neuen Überbauungen z.B. in Cons oder Murschetg. Bei den älteren Gebäuden resp. bei den Zweitwohnungen wird es eine längere Zeit brauchen, bis die mögliche Dichte erreicht wird. Umstrukturierungsgebiete wurden in den Vorarbeiten keine ausgemacht.

Mit der Ergänzung des Baugesetzes wird neu eine Mindestdichte gefordert. Bei einer Überbauung ist mindestens 80% der möglichen Dichte zu realisieren.

Im Siedlungsgebiet Laax stehen keine Flächen für eine grössere Arealentwicklung zur Verfügung. Bei der vorgesehenen Neueinzonung im Gebiet Cons erfolgt die Qualitätssicherung über eine Quartierplanung sowie über ein entsprechendes Reglement (siehe Beilage 1 «Reglement Einheimischenbauzone» sowie Beilage 2 «Entwurf Quartierplan Cons»).



12/29

Die Mobilisierung der Nutzungsreserven erfolgt dort, wo sich noch realistisch umsetzbare Nutzungspotenziale befinden, über die Festlegung einer Bebauungspflicht. Eine Bauverpflichtung wurde für alle Grundstücke festgelegt, auf welchen sich unter Berücksichtigung von Abstandsvorschriften noch eine zusätzliche Wohnbaute realisieren lässt. Bei Grundstücken am Siedlungsrand wurden Umzonungen in eine eingeschränkte Bauzone oder Auszonungen (bei ungenutzten Flächen) vorgenommen. Dort ist eine Überbauung mit Wohnnutzungen aus Gründen der Zugänglichkeit oder Topografie sowie aufgrund von bestehenden Strukturen in nächster Zeit nicht realistisch.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wurde die Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese beträgt gemäss überprüfem Datenblatt vom 14. August 2020 bis im Jahr 2030 249 Einwohner. Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 ein Zuwachs von 512 Einwohnern für die Gemeinde Laax vor. Das führte dazu, dass die Gemeinde Laax gemäss KRIP-S über knapp dimensionierte Bauzonen (Fall A) verfügt und im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat.

Die Gemeinde kann gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen dessen Leitsätze sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG vornehmen, sofern die dafür vorgesehen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Das Gebiet Cons ist im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet enthalten.

VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist, die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste effizient und zu tragbaren Kosten abzudecken. Im öffentlichen Verkehr soll das Verkehrsangebot auf die Bedürfnisse und die Nachfragen Rücksicht nehmen.

Vorliegend werden im Bereich Verkehr keine Massnahmen getroffenen. Die Siedlung ist ausreichend erschlossen.



13/29

3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Im Raumkonzept für die Region Surselva ist vorgesehen, Laax als Versorgungsort mit touristischer Ausstattung weiterzuentwickeln. Wohnorte sind gemäss Raumkonzept attraktiver zu gestalten und an Standorten anzuordnen, die auch angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sind

Wie die einzelnen Objekte und Inhalte in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt wurden, wird wo sinnvoll im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

3.5 Inventare

Das Dorf Laax ist nicht auf der Liste der schützenswerten Ortsbilder des kantonalen Richtplans. Gemäss dem Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat das Ortsbild von Laax nur eine lokale Bedeutung.

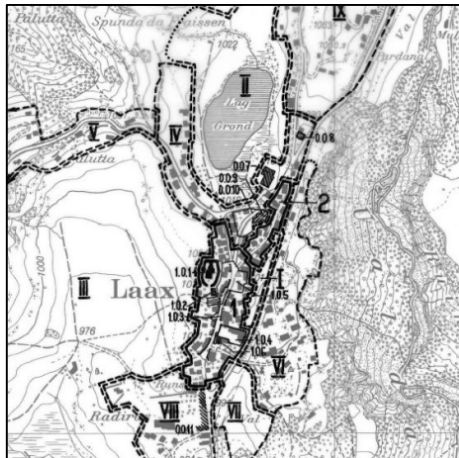


Abbildung 1: Ausschnitt ISOS 1980

Im ISOS aus dem Jahre 1980 wurde die Bedeutung der Geländemulde westlich des Dorfes (heute teilweise überbaut) sowie der Gassenraum der Via Principala festgehalten.



Der Gestaltungsrichtplan (siehe Beilage 5 «Gestaltungsrichtplan» und Beilage 5a «Erläuterungsbericht Gestaltungsrichtplan») hat sich bewährt und ist weiterhin rechtskräftig. Er entspricht den rechtskräftigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan. Um die noch vorhandenen wertvollen gewachsenen Strukturen in Laax Dorf zu bewahren und sorgfältig weiterzuentwickeln, wird zusätzlich ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung ausgeschieden. Damit wird ein sorgsamer Umgang mit dem Bestand sowie bei der Einfügung von neuen Bauten vorgeschrieben.

Die Klassierung der wertvollen Gebäude wurde – basierend auf den Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege – überprüft und drei Gebäude wurden neu in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

5. Bedarf an Wohnbauzonen

5.1 Statistischer Bedarfsnachweis

Als Grundlage für die Beurteilung der WMZ-Reserven hat das ARE GR eine Methode zur Berechnung der Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen entwickelt. Die Berechnungsmethode basiert auf einer Gegenüberstellung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive mit der technisch berechneten mobilisierbaren Kapazitätsreserve der Gemeinden. Für die Berechnung der Kapazität wird eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) erstellt. Wie bereits im Kapitel 3.3 unter SIEDLUNG erwähnt, berechnet das Modell für die Gemeinde Laax folgende Werte (siehe Beilage 3 «Übersicht Bauzonenkapazität 2020»):

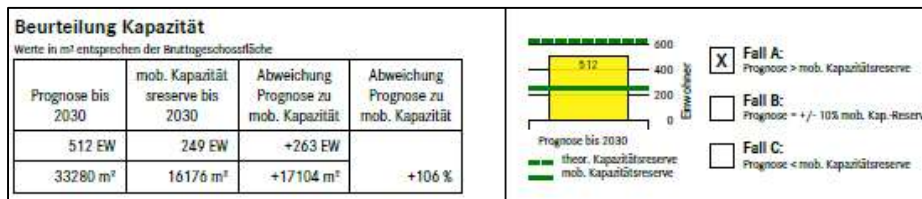


Abbildung 3: Ausschnitt Datenblatt UEB 2020.



Dieser Beurteilung liegt die Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045 zugrunde. Das ARE hat durch die neuen Bevölkerungsszenarien des Bundes eine Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive auf Ebene der Gemeinden erarbeiten lassen. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2019 bis ins Jahr 2050.

Diese neue Bevölkerungsperspektive rechnet in etwa mit dem gleichen Wachstum der Bevölkerung für die Gemeinde Laax. Bei einem Stand von 1937 Einwohnern im Jahr 2020 wurde innerhalb von 15 Jahren ein Zuwachs von 246 Einwohnern vorausgesagt.

Da die Gemeinde Laax gemäss KRIP-S über knapp dimensionierte Bauzonen verfügt und damit eine sogenannte A-Gemeinde bildet, ist zu prüfen, ob ein Einzonungsbedarf besteht. Die im Dezember 2020 erschienene Wegleitung des ARE zeigt auf, wie rechnerisch ein Bedarf ermittelt werden kann. In einem ersten Schritt wird der Grobbedarf B_G , das heisst die Differenz zwischen dem in 15 Jahren prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs sowie der mobilisierbaren Kapazitätsreserve, berechnet. B_G beträgt 52 Einwohner ($E_{T15} = 317$ Einwohner, $c_{mob} = 265$ Einwohner). Innenentwicklungsprojekte liegen keine vor, weshalb der B_G dem Erweiterungsbedarf B_E entspricht. Für den Suburban-touristischen Intensiverholungsraum geht die Wegleitung von einem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf von 65 m^2 pro Einwohner aus. Multipliziert mit B_E ergibt das einen Geschossflächenbedarf für die zusätzlichen Einwohner von 3380 m^2 . Unter Berücksichtigung der baulichen Dichte ergibt das einen theoretischen Flächenbedarf von 6760 m^2 .

Die neue Einwohnerdichte ist mit rund 25 Einwohner pro ha grösser als die heutige Einwohnerdichte mit rund 23 Einwohner pro ha. Demzufolge ist es möglich, eine Einzonung vorzunehmen, sofern die weiteren Einzonungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Durch die vorgenommenen Umzonungen reduziert sich die effektiv überbaubare WMZ und somit auch die Kapazitätsreserve zusätzlich. Die Gemeinde Laax verbleibt auch bei der Umsetzung der vorliegenden Revision mit den vorgesehenen Einzonungen rein rechnerisch bei den Gemeinden mit knapp dimensionierten Bauzonen. Weitere Einzonungen werden zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen sein.

5.2 Nachweis aus kommunaler Sicht

Bereits im kommunalen räumlichen Leitbild vom September 2020 wurde aufgezeigt, dass es in der Gemeinde Laax auf dem Markt kaum Wohnungsangebote für Einheimische gibt. Mietobjekte sind selten verfügbar und Erwerbsobjekte sind praktisch keine vorhanden. Einige Zweitwohnungen werden bei Quadratmeterpreisen von CHF 10'000.- angeboten. Die Gemeinde stellt deshalb im Gebiet Cons seit 2018 etappenweise Land im Baurecht für Einheimische und Zuzüger zur Verfügung.



Abbildung 4: Einheimischenbaugebiet Cons (Stand Sommer 2022)

Bis auf die Parzelle Nr. 2041 sind alle Parzellen überbaut resp. werden überbaut (Baubewilligungen für die letzten beiden noch ungebauten Parzellen liegen vor, im August 2022 wurde mit dem Bau begonnen). Für die Parzelle Nr. 2041 wurde ein Projektwettbewerb für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit bezahlbarem Wohnraum durchgeführt. Der Kredit dazu wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2022 von den Stimmberechtigten angenommen. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2023.

Mit der Mobilisierung der bestehenden Reserven durch eine Bauverpflichtung wird in den nächsten Jahren höchstwahrscheinlich Bauland auf den Markt kommen. Ein grosser Teil der Reserven wird aber voraussichtlich durch die Grundeigentümer selbst genutzt und diejenigen Grundstücke, welche auf den Markt kommen, sind für junge Familien nicht finanzierbar. Nicht zuletzt bedingt durch die Corona-Pandemie ist das Wohnen in den Bergen für viele Menschen attraktiv geworden. Die Nachfrage nach Wohnraum und damit auch das Preisniveau für Immobilien und Mieten ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen.



18/29

Dies zeigen auch die Erhebungen der Raiffeisenbank zu den geschätzten Transaktionen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum sowie zum Nettomietzins von Mietwohnungen (Stand Ende 2021):

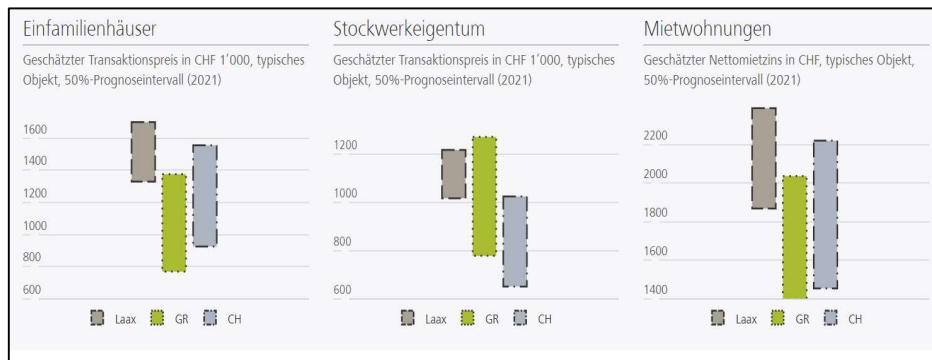


Abbildung 5: Immobilienpreise und Mieten Gemeinde Laax (Quelle: www.raiffeisen.ch)

Das Preisniveau für Wohnraum in der Gemeinde Laax liegt weit über dem schweizerischen oder kantonalen Durchschnitt. Eine Erweiterung des Einheimischenbaugebietes Cons ist für die Gemeinde deshalb von grosser Wichtigkeit. Nur hier kann sie das Angebot selbst steuern und damit die Abwanderung von jungen Familien aus Laax verhindern und den Zuzug von neuen Familien ermöglichen. Der Mittelstand soll in der Gemeinde gehalten werden und damit auch ein soziales Gleichgewicht gesichert werden. Dies entspricht auch den im KRL aufgezeigten Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Für das bestehende Einheimischenbaugebiet Cons gibt es ein Reglement für die Einräumung von Baurechten, welches auch für den Bereich der Erweiterung (Parzelle Nr. 2868) gelten wird. Demnach wird nur dann ein Baurecht eingeräumt, wenn nachweislich keine geeignete eigene Liegenschaft aus der Familie oder Erbschaft verfügbar ist und wenn nachweislich keine Möglichkeit zum Erwerb einer geeigneten Liegenschaft in den übrigen Bauzonen besteht (siehe Beilage 1 «Reglement Einheimischenbauzone»).

Damit stellt die Gemeinde schon seit Jahren sicher, dass die Liegenschaften im Eigentum der einheimischen Bevölkerung, insbesondere im Dorf, nicht beliebig verkauft werden und an deren Stelle ein Baurecht in der Einheimischenbauzone erworben werden kann.



6. Einzonungsvoraussetzungen

6.1 Vorgaben aufgrund von Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonenkapazitäten so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Dabei müssen die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Die Ausführungen im Kapitel 3.5, Bauzonengrösse, sowie im Kapitel 4, Bedarf, zeigen auf, dass auch bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen der Bedarf für die vorgesehene Einzonung im Gebiet Cons aufgezeigt werden kann. Mit der Einzonung wird weder Kulturland zerstückelt noch das Siedlungsgebiet erweitert. Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet in Cons eignet sich für eine Überbauung und die Verfügbarkeit ist einerseits über das KRG sichergestellt, andererseits ist die Gemeinde Laax Grundeigentümerin des Grundstückes, wodurch die Verfügbarkeit ebenfalls gegeben ist.

6.2 Vorgaben und Leitsätze des KRIP-S

Bedarfsnachweis

Ein Bedarf nach zusätzlichen Wohnzonen liegt gemäss den vorhergehenden Kapiteln klar vor und soll zumindest teilweise durch eine Einzonung an einer raumplanerisch geeigneten Lage abgedeckt werden.

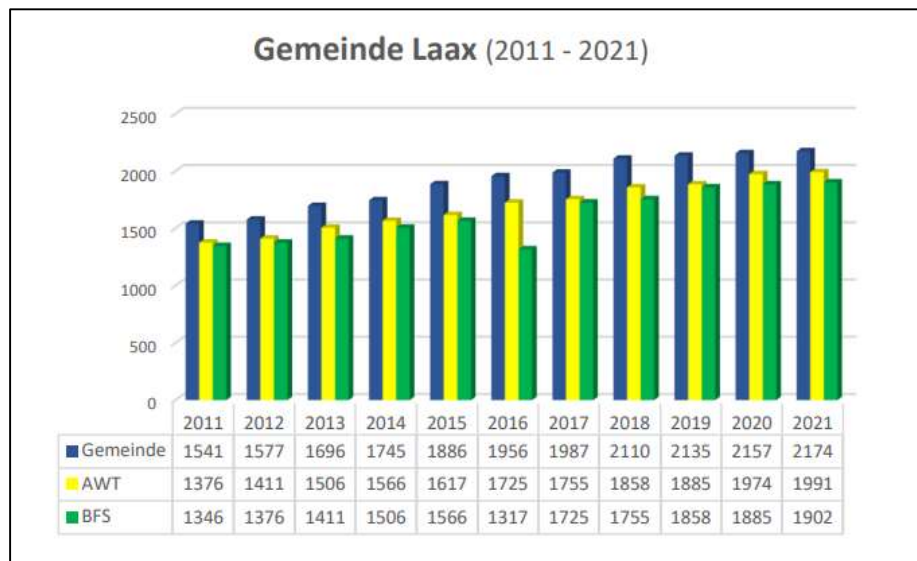


Abbildung 6: Entwicklung Einwohnerzahlen Laax (Stand März 2022)



Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zeigt eine stetig wachsende Bevölkerung, unabhängig der Instanz, welche die Bevölkerungszahlen erhoben hat. Zwischen 2010 und 2020 ist die Bevölkerung um rund 40% gewachsen. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von über 3%. Ende 2021 gab es gemäss den Erhebungen der Gemeinde 2174 Einwohner in Laax.

Nimmt man die Zahlen der neuen Bevölkerungsperspektive, so ist ersichtlich, dass die Gemeinde bereits im Jahr 2018 die für im Jahr 2030 prognostizierten Zahlen erreicht hat.

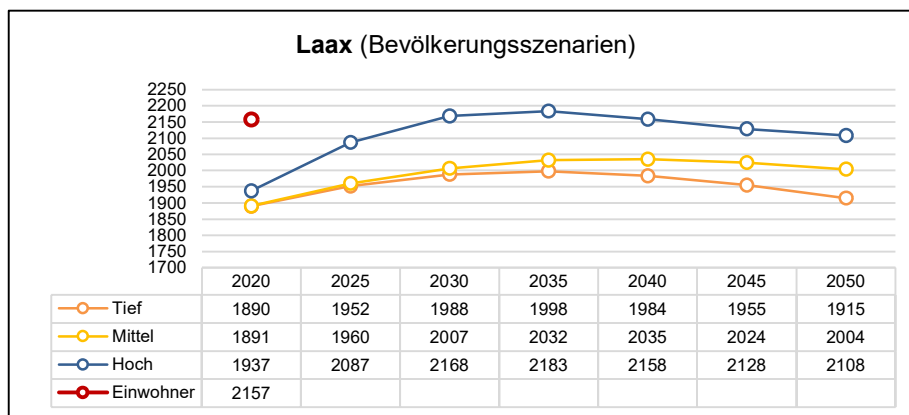


Abbildung 7: Bevölkerungsszenario GR 2019 - 2050

Die Bevölkerungsperspektive des Kantons sieht für die nächsten 15 Jahren ein weiteres Wachstum vor. Die heutigen Reserven können dieses Wachstum nicht aufnehmen. Mit der Mobilisierung der bestehenden Reserven sowie der Siedlungsentwicklung nach Innen durch die Erweiterung des Einheimischenbaugebietes Cons kann zwar ein gewisser Bedarf abgedeckt werden, die Gemeinde wird aber nicht umhinkommen, weitere mögliche Gebiete für eine Siedlungsentwicklung zu eruieren und zu entwickeln.

Auszonungen von Bauzonen an ungeeigneten Lagen

Gemäss Handlungsanweisungen im KRIP-S werden Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ angewiesen, Auszonungen zu prüfen resp. vorzunehmen. Bei der Gemeinde Laax handelt es sich um eine Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter WMZ. Hier liegt der Schwerpunkt beim Verdichten und bei der Mobilisierung der bestehenden WMZ.



Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ können gemäss KRIP-S im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Minstdichte, öV-Güteklasse) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u.a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsflächen) WMZ- Einzonungen vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Vorliegend werden all diese Aspekte erfüllt (siehe Kapitel 8.2).

Im Zusammenhang mit der Verdichtung resp. Mobilisierung des Baulandes wurden vorliegend an für eine Verdichtung ungeeigneten Standorten trotzdem Auszonungen resp. Umzonungen von Wohnzonen vorgenommen.

6.3 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

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

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

- Parz. Nr. 2868, Einzonung von Zone künftige bauliche Nutzung zu Wohnzone 2 resp. Wohnmischzone 3
- Parz. Nr. 16, Einzonung von Landwirtschaftszone zu Wohnzone 2

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

Vorliegend belaufen sich die Mehrwertabgaben aufgrund vorerwähnten Einzonungen auf eine Summe von ca. CHF 1 Mio. Davon sind 75% dem kantonalen Fond zuzuweisen (siehe Beilage 7 «Tabelle Mehrwertabgabe»).



22/29

7. Mobilisierung Nutzungsreserven und Mindestdichte

7.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven

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

In der Gemeinde Laax befinden sich gemäss UEB vom 14. August 2020 rund 12 ha nicht bebaute Wohn- und Mischzonen (siehe Beilage 3 «Übersicht Bauzonenkapazität 2020»). Davon wurden in den letzten zwei Jahren rund 2 ha überbaut. Hinzu kommt eine Handvoll leerstehende und nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude im Dorf. Diese sind aber für das Ortsbild von einer gewissen Bedeutung, auch wenn sie nicht ortsbildprägend im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes sind. Deshalb sollen diese Reserven momentan nicht prioritär mobilisiert werden.

Im Siedlungsgebiet bestehen verschiedene Nutzungsreserven in erschlossenen und noch unbebauten resp. ungenügend überbauten Wohnbauzonen. Wo das Grundstück zu weniger als 50% ausgenutzt ist und wo eine sinnvolle und attraktive Überbauung möglich ist, wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19g KRG eingeführt. Damit können die Nutzungsreserven mittelfristig mobilisiert werden. Die Bauverpflichtung wird im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (8 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen oder entschädigungslos eine Umzonung oder Auszonung vornehmen.

Wo eine Überbauung zu Wohnzwecken aus unterschiedlichen Gründen (z.B. fehlende Erschliessung, Topografie, Grünraum) nicht möglich oder erwünscht ist, ist eine Umzonung in eine andere geeignete Zone vorgesehen.

7.2 Mindestdichten

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

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



23/29

Für die neu einzuzonenden wird gemäss KRIP-S eine AZ von mindestens 0.8 gefordert. Vorgesehen ist im Gebiet Cons eine Einzonung in eine Wohnzone 2, analog der ersten Etappe der Überbauung Cons, sowie in eine Wohnmischzone 3 (südlicher Teil). Sowohl in der Wohnmischzone wie auch in der Wohnzone 2 kann eine Überbauungsziffer von 0.3 mit einem Bonus von 10% (gemäss Zweitwohnungsgesetz Laax) resp. 15% (vorgesehen analog Quartierplan Cons) realisiert werden.

Das entspricht bei den vorgesehenen Parzellengrössen der geforderten AZ und ergibt für das Quartier eine angemessene Überbauung. Die Gemeinde Laax als Eigentümerin der Parzelle in Cons wird eine maximale Ausnutzung der ÜZ anstreben, das heisst, die Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle werden nicht nur zu 80% ausgeschöpft, sondern zu 100%.





24/29

8. Entwicklung Wohngebiete

8.1 Bestehende Bauzonen

Die Gemeinde Laax verfolgt verschiedene Strategien, um die Siedlungsentwicklung nach Innen voranzutreiben.

Im Dorf soll dies weniger durch bauliche Massnahmen, sondern vielmehr durch eine vermehrte Nutzung der bestehenden Gebäude erfolgen. Ziel ist eine Erhöhung der Nutzungsdichte durch eine sorgfältige Innenentwicklung.

Durch den hohen Zweitwohnungsanteil gibt es in Laax Quartiere wie Fau/Caplania, Salums oder Larisch, die für Zuzüger, insbesondere Familien, wenig attraktiv sind und wo es aufgrund des Zweitwohnungsverbotes (max. 30% Erweiterung möglich) schwierig bis unmöglich ist, ungenügend überbaute Grundstücke weiter zu verdichten.

Die meisten dieser Grundstücke sind heute unternutzt, eine Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten ist kurz- und mittelfristig nicht möglich. Und eine zusätzliche Aufzoning deshalb weder sinnvoll noch zielführend.

Im verschiedenen weiteren Gebieten gibt es noch bauliche Verdichtungsmöglichkeiten. Mit der Mobilisierung der Bauzonenreserven durch die Festlegung einer Bauverpflichtung sowie der Festlegung einer Mindestdichte sollen diese Potenziale ausgeschöpft werden. Eine Aufzoning drängt sich aufgrund der bereits bestehenden dichten Strukturen nicht auf (vgl. auch Analyse der Quartiere im KRL).

8.2 Erweiterung Bauzonen

Im Gebiet Cons fand in den letzten Jahren die grösste Bautätigkeit für Einheimischenwohnbau statt. Die Gemeinde Laax ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2041 und konnte nach einem Quartierplanverfahren verschiedene Parzellen im Baurecht zu attraktiven Preisen abgeben. Die Überbauung erfolgte etappiert und momentan läuft ein Wettbewerb für die Überbauung des letzten Baufeldes. Für die weitere Entwicklung im Gebiet Cons wurde in der letzten Ortsplanungsrevision im Jahre 2012 die Parzelle Nr. 2868 einer Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Die Parzelle befindet sich ebenfalls im Eigentum der politischen Gemeinde Laax und umfasst 10'148 m². Im Zuge der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird die Parzelle in eine Wohnzone 2 resp. Wohnmischzone 3 mit Quartierplanpflicht überführt.

Die Anforderungen für eine Neueinzoning sind wie in den vorhergehenden Kapiteln ausgeführt erfüllt:



25/29

Anforderung	
Als Bauland geeignet	√
Kulturland wird damit nicht zerstückelt	√ Keine Zerstückelung, liegt im Siedlungsgebiet
Alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen.	√ Bestandteil der vorliegenden Revision
Der Bedarf an neuem Bauland ist aufzuweisen.	√ siehe u.a. Kapitel 5
Erweiterungen des Siedlungsgebietes um mehr als 1 ha bedingen eine Festlegung im RRIP	√ Keine Erweiterung des Siedlungsgebietes
Mindestanforderung an die ÖV – Erschliessung muss erfüllt sein	√ ÖV Güteklasse D
Minstdichten sind vorzusehen	√ siehe Kapitel 7.2
Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert	√ gesetzlich gesichert
Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen	√

9. Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln

9.1 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz wird mit den neuen Bestimmungen zu der Baulandmobilisierung sowie zur Mehrwertabgabe ergänzt.

Gemäss Art. 10a BauG sorgt die Gemeinde dafür, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 10 Jahre festgelegt. Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 10 Abs. 2 BauG die maximal mögliche Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung von 8 Jahren festgelegt.



26/29

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. So müssen gemäss Art. 10e BauG neue Baute das festgelegte Mass der Nutzung grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen.

In Art. 10g BauG zusätzliche Abgabetatbestände der Mehrwertpflicht unterstellt. So erhalten insbesondere Umzonungen oder Einstufungen von Bauten als ortsbildprägend ebenfalls eine Abgabepflicht.

Die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe wird im Art. 10h BauG auf 30% festgelegt und die im kantonalen Recht definierten Verwendungszwecke zusätzlich ergänzt und präzisiert.

Um das Ortsbild Laax Dorf sorgfältig weiterentwickeln zu können wird ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung ausgeschieden. Dieser Bereich wird in Art. 33a BauG definiert.

Art. 39 BauG wird ersetzt durch den neuen Musterbaugesetzesartikel zu den wertvollen Bauten und Anlagen und die Natur- und Kulturobjekte werden in einem separatem Art. 39a BauG behandelt.

9.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Wohnzone 2

Im Gebiet Cons wird ein Teil der Parzelle Nr. 2686 von der Zone künftige bauliche Nutzung in die Wohnzone 2 eingezont (7074 m²). In Salums wird erfolgt auf den Parzellen 16/17 ein Bauzonenabtausch. Auf der Parzelle Nr. 17 wird eine Fläche von 330 m² in die Landwirtschaftszone ausgezont und im Abtausch dafür die gleiche Fläche auf der Parzelle Nr. 16 in die Wohnzone 2 eingezont. Dies erlaubt eine bessere Überbaubarkeit der Wohnzone.

Weiter gibt es noch verschiedene geringfügige Anpassungen und formelle Bereinigungen, so z.B. in Salums (Anpassung Wohnzone 2 an die bestehende Strasse).

Wohnmischzone 3

Im Gebiet Cons wird ein Teil der Parzelle Nr. 2686 in die Wohnmischzone 3 eingezont (3074 m²). Im Gebiet Tuleu sut gibt es formelle Bereinigungen resp. Anpassungen an die Parzellengrenzen.



27/29

Zone für touristische Einrichtungen

Bei der Parzelle Nr. 3427 wird die Zone für touristische Einrichtungen an die Parzellengrenze angepasst.

Zone für öffentliche Anlagen

Beim Lag Grond wird die Zone für öffentliche Anlagen geringfügig an die bestehenden Wege angepasst (40 m²).

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen / Zone für Grünflächen

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Bauzonenreserven wurden verschiedene WMZ-Flächen einer Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Gärten, Flächen wo Nebenanlagen vorgesehen resp. sinnvoll sind) oder einer Zone für Grünflächen zugewiesen (v.a. frei zu haltende Grünräume). Die Begründungen für die einzelnen Flächenzuweisungen liegt in Tabellenform dem PMB bei (siehe Beilage 8 «Umgang mit Baulandreserven»).

Zone übriges Gemeindegebiet

Im Bereich der Strassen sind verschiedene Bereinigungen und Anpassungen an die Parzellengrenzen erfolgt.

Bauverpflichtung

Unternutzte Grundstücke (weniger als 50% der Überbaumöglichkeiten ausgenutzt), welche sich für eine zusätzliche Bebauung eignen, werden mit einer Bauverpflichtung überlagert. Damit wird sichergestellt, dass die entsprechenden Flächen mobilisiert werden und für eine Überbauung frei gegeben werden. Die betroffenen Parzellen können der Beilage 8 «Umgang Baulandreserven» entnommen werden.

Kulturobjekte

Die sieben Brunnen in Laax Dorf werden als Kulturobjekt (Art. 39a BauG) in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Im Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung wird auf das Ortsbild besonderen Wert gelegt. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung beim Bauamt anzumelden und die Ausarbeitung des Baugesuchs wird durch die Gestaltungsberatung begleitet.



Zu erhaltende Gebäude

In Ergänzung zu den bisherigen Festlegungen werden neu die ehemalige Dorfsennerei (heute Museum Laax) sowie der Gasthof Seehof als zu erhaltende Gebäude in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Beim Gasthof Seehof handelt es sich um einen Bau, der für Laax eine grosse identitätsstiftende Ausstrahlung und Bedeutung hat. Die ehemalige Dorfsennerei wurde um 1880 erbaut und hat eine wichtige sozialgeschichtliche Bedeutung.

Bemerkenswerte Gebäude

Die bisher als ortstypisch prägend gekennzeichneten Gebäude werden aufgrund von neuen Kategorien für wertvolle Gebäude neu alle als bemerkenswert gekennzeichnet. Es handelt sich um eine formelle Anpassung.

Hingegen neu als bemerkenswertes Gebäude aufgenommen wurde das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 967 an der Via Crest. Das Wohnhaus ist mit 1644 datiert und weitgehend erhalten.

10. Beilagen

- Beilage 1: «Reglement Einheimischenbauzone» - Reglement über die Einräumung von Baurechten in der Einheimischenbauzone Cons vom 28. September 2016
- Beilage 2: «Entwurf Quartierplan Cons» vom 8. März 2022
- Beilage 3: «Übersicht Bauzonenkapazität 2020» vom 14. August 2020
- Beilage 4: «Auswertungstabelle Vorprüfung ARE» vom 11. März 2022
- Beilage 5: «Gestaltungsrichtplan» vom 22. August 1991 (nur digital)
- Beilage 5a: «Erläuterungsbericht Gestaltungsrichtplan» (nur digital)
- Beilage 6 «Aufwertung Dorfkern Laax» - Bericht Mitwirkung der Arbeitsgruppe Dorfbild vom 25. Oktober 2021 (nicht öffentlich, nur digital)
- Beilage 7 «Tabelle Mehrwertabgabe» - Parzellenliste Einzonungen vom 23. August 2022 resp. 5. September 2022 (nicht öffentlich)
- Beilage 8 «Umgang mit Baulandreserven» - Tabelle Unbebaute Parzellen / ungenügend überbaute Parzellen vom 6. September 2022 (nicht öffentlich)
- Beilage 9 «Übersicht Bauzonenkapazität mit Revision» vom 15. September 2022
- Beilage 10 «Übersicht Bauzonenkapazität Erläuterungen» vom 15. September 2022
- Beilage 11 «Kommunales räumliches Leitbild» - Bericht vom 9. Juli 2020 (nur digital)



29/29

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10

Postfach 12

7031 Laax

T 081 921 51 17

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch

www.plan-idee.ch
