



Sitzung vom

20. August 2024

Mitgeteilt den

21. August 2024

Protokoll Nr.

664/2024

Gemeinde Laax

OP-Teilrevision "Ual Fraissen" mit Rodungsbewilligung

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Laax** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2022 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, umfassend den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1500 Teilrevision Ual Fraissen.

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Laax die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. November 2022 inkl. Tabelle Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Rodungsgesuch vom 6. Dezember 2022 mit Kartenausschnitt 1:25 000 und Rodungsplan 1:700 Bachverlegung Ual Fraissen vom 9. November 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. Oktober 2022 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Oktober 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 11. November 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. November 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Laax um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanvorlage der Gemeinde Laax bildet die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzung für die Realisierung des Projekts Bachverlegung, Aufwertung und Hochwasserschutz für den Gebirgsbach "Ual Fraissen". Aufgrund der Erstellung von verschiedenen öffentlichen Bauten und Anlagen im Gebiet "Grava" wurde der Gebirgsbach "Ual Fraissen", welcher anschliessend in das Riedgebiet des "Lag Grond" mündet, eingeengt. In der nördlich am Bach angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es vermehrt potentielle Konfliktpunkte mit dem Gewässer und der Ufervegetation.

Im Wesentlichen sind verschiedene Hochwasserschutzmassnahmen (Ausbau Bachdurchlass "Via Grava", Dammbalkensystem, neue Brücke "Gerba" als Ersatz für den Rohrdurchlass) geplant. Um die Konflikte mit dem nördlich vom Bach liegenden Schulareal/Kindergarten und der Tiefgarage zu entschärfen, wird die Linienführung des Gewässers um fünf bis acht Meter in Richtung Süden bzw. in die Liege- und Grillplätze des Badesees verlegt.

Die nutzungsplanerische Umsetzung erfolgt mit einem Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Inhalte des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans (GGP). In diesem Perimeter werden sämtliche Inhalte des Zonenplans und des GGP neu festgelegt. Für die wasserbauliche und ökologische Optimierung der Bachführung wird temporär und permanent Waldareal im Umfang von gesamt 1617 m² gerodet. Die hierfür nötige Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) vom 6. April 2023 liegt vor. Im westlichen Bereich des Baches wird der Wald wieder aufgeforstet und dem Wald zugewiesen, währenddessen im östlichen Bereich auf eine Wiederaufforstung verzichtet und die Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG) sowie der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugeschlagen werden. Die geplante Bachverlegung führt desgleichen dazu, dass Flächen nördlich des Baches mehrheitlich in die ZöA eingezont werden

bzw. südlich des Baches vorwiegend Auszonungen von Flächen in den Wald und in die ÜG erfolgen. Zudem wird die entsprechende statistische Waldgrenze zwischen den Bauzonen und dem Wald festgelegt sowie die Waldabstandslinie im Bereich der Bauzonen definiert. Des Weiteren wird für die neue Bachführung die ÜG und die Gewässerraumzone ausgeschieden sowie im Westen eine als Wald bezeichnete Fläche von 60 m² neu der Zone für Grünflächen zugewiesen.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Teilrevision Ual Fraissen

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 (Datum des Inkrafttretens der Teilrevision des KRG) beschlossen wurden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht, wobei sich diese nach den neuen Bestimmungen in Art. 19i bis Art. 19u KRG zu richten hat. Der Abgabe unterliegen grundsätzlich Mehrwerte aus der dauerhaften Zuweisung des Bodens zu einer Bauzone.

Die Gemeinde kam dem Ersuchen des ARE gemäss Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2022 nach und wandte die Vollzugshilfe "Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen, PMB3" an. Diese Parzellenliste wurde anschliessend durch das Amt für Immobilienbewertung am 17. August 2022 geprüft. Auf Grundlage dieser Parzellenliste musste kein Bewertungsgutachten eingeholt werden, da alle eingezonten Grundstücke weniger als 20 000 Franken Mehrwert aufweisen und folglich von der Abgabepflicht ausgenommen sind (Art. 19i Abs. 6 KRG).

2. Baulandmobilisierung

Einzonungen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b KRG zustande kommt).

Vorliegend ergeben sich aufgrund der Bachverlegung diverse neu eingezonte Kleinstflächen auf Grundstücksteilen im Umfang von 1 m² bis zu 276 m², die bis auf eine Ausnahme allesamt der ZöA zugewiesen werden. Die Ausnahme betrifft ein Teilstück der Parzelle Nr. 1510, welche vom Wald in die Zone für Grünflächen überführt wird.

Für die Einzonungen auf den Grundstücksteilen der Parzellen Nrn. 800, 805, 806, 811, 818, 820, 821, 836, 837, 838 und 1510 gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung unrealistisch ist. Es handelt sich um Kleinflächen, welche nicht eigenständig überbaubar sind. Ebenso kommen sie in die ZöA resp. die Zone für Grünflächen zu liegen, welche gemäss der einschlägigen KRG-Bestimmungen nicht für eine Überbauung vorgesehen sind. Eine Überbauungspflicht ist auf den vorstehend erwähnten Parzellen deswegen nicht zweckmässig.

3. Rodung

Für die Realisierung bzw. die wasserbauliche und ökologische Optimierung der Bachführung sind 576 m² temporäre sowie 1041 m² permanente Waldrodungen (insgesamt 1617 m² Rodungsfläche) geplant. Bei dem zu rodenden Wald handelt es sich um eine Uferbestockung aus Laubbäumen und -sträuchern, welche keiner Waldgesellschaft zugeordnet werden kann.

Die temporäre Rodungsfläche von 576 m² wird an Ort und Stelle wiederhergestellt und mit standortgerechten Baum- und Straucharten aufgeforstet. Ein Teil des Ersatzes für die permanente Rodungsfläche im Umfang von 253 m² wird in Form von Reasersatz entlang der Rodungsfläche im Bereich des "Ual Fraissen" mit standortgerechten Baum- und Straucharten geleistet. Der andere Teil des Rodungersatzes von 788 m² wird mit Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Förderung eines Eichenwaldes im Gebiet "Gonda" sowie der Trockenwiesen und Weiden im lichten Wald in "Plaun Pigniel" realisiert.

Mit Verfügung vom 6. April 2023 hat das zuständige DIEM die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung (Nr. 08/23) erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

4. Naturgefahren

Die Gefahrenkarte zum Gefahrenprozess Wasser liegt bereits in definitiver Form vor und diene als Grundlage bei der Erarbeitung des vorliegenden Projekts. Gestützt auf diese Grundlage tangiert das Projekt Gefahrenbereiche von erheblicher und mittlerer Gefährdung.

Nach Umsetzung des Projekts wird von einer Anpassung der Gefahrenzonen ausgegangen. Die Gemeinde bzw. die Bauherrschaft wird deshalb ersucht, in vorgängiger Rücksprache mit dem Spezialisten für Naturgefahren des Amtes für Wald und Naturgefahren der Region Surselva sowie mit einem spezialisierten Wasserbaubüro – basierend auf dem ausgeführten Werk – eine Gefahrenkarte nach Massnahmen vorzulegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1500 Teilrevision Ual Fraissen** vom 25. Oktober 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Nach Umsetzung des Projekts wird von einer Anpassung der Gefahrenzonen ausgegangen. Die Gemeinde bzw. die Bauherrschaft wird deshalb ersucht, in vorgängiger Rücksprache mit dem Spezialisten für Naturgefahren des Amtes für Wald und Naturgefahren der Region Surselva sowie mit einem spezialisierten Wasserbaubüro – basierend auf dem ausgeführten Werk – eine Gefahrenkarte nach Massnahmen vorzulegen.
2. Der Gemeindevorstand Laax wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
5. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

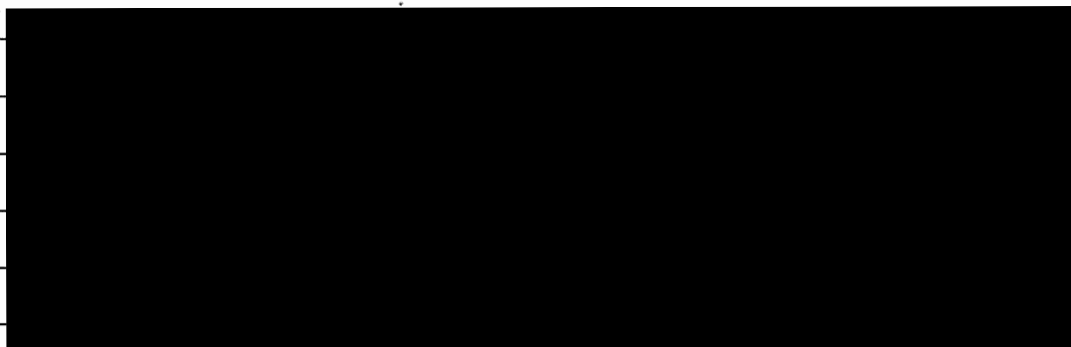
- Gemeindevorstand Laax, 7031 Laax
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Raumentwicklung
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt

B. Nur Regierungsbeschluss:

- Plan-Idee, Postfach 112, 7031 Laax
- Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, Postfach 115, 7130 Ilanz
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Bürgergemeinde Laax, Vitus Dermont, Präsident, Via Grava 47, 7031 Laax



- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Surselva, Christian Buchli,
Via Crappa Grossa 14, 7130 Ilanz



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin