



Sitzung vom

18. Juni 2024

Mitgeteilt den

19. Juni 2024

Protokoll Nr.

524/2024

Gemeinde Laax

OP-Teilrevision "Verbindungsweg Murschetg"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Laax** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Teilrevision Murschetg
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Verkehr, Murschetg

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Parzellenliste Einzonungen – Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
- Gutachten Mehrwert Amt für Immobilienbewertung vom 7. September 2021
- Rodungsgesuch vom 3. Mai 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. Juli 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. April 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Mai 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Laax um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Laax bildet die Ausscheidung eines Fuss- und Radweges von der Talstation Murschetg nach Uletsch. Der Linienführung des Weges folgend wird zudem eine Wintersportzone ausgeschieden. Mit dieser Planung soll die Grundlage für eine sichere, von der Strasse abgesetzte Verbindung für Ski- und Velofahrende sowie Fussgängerinnen und Fussgänger geschaffen werden. Die dafür erforderliche Rodung von 1541 m² Wald wird in diesem Zuge behandelt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan (RRIP) Surselva übereinstimmt.

Die Gemeinde Laax gehört gemäss KRIP sowie RRIP Surselva zum touristischen Intensiverholungsraum «Flims, Laax, Falera». Laax bildet hier zusammen mit Flims das touristische Hauptzentrum. Die geplante Wegführung dient in erster Linie dem Tourismus, womit sich die Revisionsvorlage als richtplankonform erweist.

D.

Zonenplan 1:2000 Teilrevision Murschetg

1. Wald

Für das Trasse der Skipiste sind am Waldrand Rodungen von insgesamt 1541 m² nötig. 767 m² werden temporär gerodet, die übrigen 774 m² permanent. Soweit die Rodungsfläche an die Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten (MBB) grenzt, wird die Rodungsfläche neu der MBB zugewiesen. Dadurch ergeben sich Einzonungen von 147 m². Entlang der Landwirtschaftszone werden Rodungsflächen von 289 m² selbiger zugewiesen. Ebenso werden 908 m² Wald in die Zone übriges Gemeindegebiet (üG) umgezont, sofern es sich neu um Verkehrsflächen (sog. Strassen-üG) handelt.

Die dafür erforderliche Rodungsbewilligung hat das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität am 9. November 2022 erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

2. Mehrwertabgabepflicht

Gemäss Art. 5 RPG hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile aus Planungsmassnahmen zu regeln. Diese bundesrechtlich geforderten Vorgaben sind in Art. 19a bis 19w KRG bzw. Art. 35f bis 35n der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) umgesetzt.

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Gestützt auf ein Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung beziffert die Gemeinde den Einzonungsmehrwert bezogen auf die Einzonungsfläche von ca. 147 m² auf der Parzelle Nr. 269 auf ca. 26 313 Franken (vgl. Parzellenliste Einzonungen – Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung). Der betreffende Teil der Parzelle Nr. 269 wurde am 26. Juni 2023 (Beleg 1317) neu parzelliert und ist heute Teil der Parzelle Nr. 3694.

Die genaue Höhe des Mehrwerts hat das Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten festzulegen (Art. 19k Abs. 2 KRG).

Die gestützt darauf zu bezahlende Abgabe wird erst mit der Veräusserung oder der Überbauung fällig (Art. 19n Abs. 1 KRG). Diesfalls hat die Gemeinde 75 % des Ertrags in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über den Verkauf resp. die Überbauung des Grundstücks Nr. 3694 zu orientieren, damit der entsprechende Kantonsanteil in Rechnung gestellt werden kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO). Im Übrigen wird die Einzonung auf der (heutigen) Parzelle Nr. 3694 unter der Bedingung genehmigt, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird.

3. Baulandmobilisierung

Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt, bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Einzonungen unterliegen dementsprechend grundsätzlich den Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19b resp. 19c KRG). Demnach sind die Einzonungsflächen grundsätzlich mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung zu belegen. Demzufolge muss die Gemeinde Laax für die vorliegende Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 3694 eine Bauverpflichtung nach Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG im Grundbuch anmerken lassen, sobald die Planung in Rechtskraft erwachsen ist.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:2000 Teilrevision Murschetg vom 23. April 2022 keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr, Murschetg

1. Formelles

Auf der Via Murschetg wird mit der vorliegenden Planung u.a. ein «Fussweg mit Ent eignungsrecht gemäss Art. 41 BauG, Art. 43 BauG» mit Realisierungsstand «ge plant» festgelegt. Gemäss rechtskräftigem Generellen Erschliessungsplan (GEP)

1:2000 Uletsch, Cons, Murschetg vom 4. November 2011 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 8. Mai 2012, Prot. Nr. 438/2012) findet sich hier bereits die Festsetzung «Fussweg mit Enteignungsrecht gemäss Art. 41 BauG», Realisierungsstand «bestehend». Da sich im ganzen Gemeindegebiet Laax diverse Unstimmigkeiten in den rechtskräftigen GEP finden (z.B. Festlegung eines Parkplatzes mitten im Lag Isla), wird die Gemeinde nicht umhinkommen, in nächster Zeit ihre GEP gesamthaft zu überarbeiten. Im Zuge einer solchen Bereinigung ist auch die hier vorliegende doppelte Festlegung zu bereinigen.

2. Hinweise zum Folgeverfahren

Im Zuge des anschliessend durchzuführenden BAB-Verfahrens für den Bau des geplanten Weges samt Brücke sind diverse jagd- sowie fischereirechtliche Auflagen in Aussicht zu stellen. Daher wird der Gemeinde empfohlen, den zuständigen Wildhüter sowie den zuständigen Fischereiaufseher für die Ausarbeitung des konkreten Projekts beizuziehen. Ferner ist die Abteilung Wasserbau des Tiefbauamts für die Projektierung der Brücke beizuziehen, um den Hochwassersicherheitsnachweis HQ300 im BAB-Gesuch vorlegen zu können.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr, Murschetg vom 23. April 2022 keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Teilrevision Murschetg** vom 23. April 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a. Die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 3694 wird unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde für diese Parzelle die Mehrwertabgabe gemäss Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt

für Raumentwicklung die Veranlagungsverfügung mitzuteilen (Art. 35k Abs. 3 KRVO).

- b. Die Gemeinde hat nach Massgabe der Veranlagung gemäss lit. a hiervor im Falle der Veräusserung oder der Überbauung der Parzelle Nr. 3694 eine Mehrwertabgabe auf dem Einzonungsmehrwert gemäss einem Gutachten des Amts für Immobilienbewertung zu erheben. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt für Raumentwicklung die entsprechende Rechnungstellung mitzuteilen, damit das Amt der Gemeinde den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO).
- c. Die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 3694 unterliegt der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG. Der Gemeindevorstand hat das Grundbuchamt anzuweisen, auf dem neu eingezonten Teil des Grundstücks die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziff. 4 KRG).

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr, Murschetg** vom 23. April 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung genehmigt:

- Im Hinblick auf das Folgeverfahren sollte für die Projektierung des Weges resp. der Brücke der zuständige Wildhüter sowie der zuständige Fischereiaufscher beigezogen werden. Ferner wird empfohlen, die Abteilung Wasserbau des Tiefbauamts für die Projektierung der Brücke hinsichtlich des Hochwassersicherheitsnachweises HQ300 beizuziehen.

3. Der Gemeindevorstand Laax wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 23. April 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe

des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
8. Mitteilung an:
 - a) Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - Gemeindevorstand Laax, Caum postal 16, 7031 Laax
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Raumentwicklung

b) Nur Regierungsbeschluss:

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

c) Nur Rodungsbewilligung

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Surselva, Via Crappa Grossa 14, 7130 Ilanz
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin