

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr

24. September 2024

25. September 2024

769/2024

Gemeinde Laax mit rechtskräftigem Urteil des Obergerichts
vom 14. Januar 2026 aufgehoben

OP-Teilrevision ~~"Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg"~~ und "Zonenplan
1:1000, Teilrevision Darschalè"

~~OP-Teilrevision "Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision
Murschetg"~~ mit rechtskräftigem Urteil des Obergerichts
vom 14. Januar 2026 aufgehoben

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Laax** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2022 die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung "Murschetg Waldabstandslinien / Baulinie Parz. Nr. 3427" und "Darschalè Waldabstandslinie Parz. Nr. 478". Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinie Parzelle Nr. 3427
- Zonenplan 1:1000, Teilrevision Darschalè, Waldabstandslinie Parzelle Nr. 478

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Laax einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 25. April 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. August 2021 einen Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung "Siedlungsgebiet", in welchem die vorliegenden Waldabstandslinien enthalten waren. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. April 2022 gemäss Art. 48

des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 29. April 2022. Es ging eine Planungsbeschwerde ein, welche in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt wird.

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

B.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Laax** die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung "Verkehr Murschetg", welche den Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg umfasst.

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Laax einen PMB vom 14. Juni 2023 gemäss Art. 47 RPV ein.

Das ARE verfasste mit Datum vom 4. Mai 2023 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Juni 2023 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 23. Juni 2023. Es ging eine Planungsbeschwerde ein, welche in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt wird.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Laax um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

C.

Gegenstand der Revisionsvorlagen

Zentraler Inhalt der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanvorlagen der Gemeinde Laax bildet die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines touristisch bewirtschafteten Beherbergungsangebotes auf einem

Teilbereich der Parzelle Nr. 3427 resp. dem auf dieser Parzelle bestehenden selbständigen Baurecht, Grundstück Nr. 3668, im Gebiet Murschetg. Im Weiteren wird eine Waldabstandslinie im Gebiet Cons auf der Parzelle Nr. 478 festgelegt.

Da den beiden Planungsverfahren die Realisierung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs zugrunde liegt, ist es aus verfahrensökonomischen Gründen angezeigt, die Genehmigungsverfahren zu koordinieren und in einem einzigen Regierungsbeschluss zu behandeln. Durch die Koordination der Verfahren kann sichergestellt werden, dass die planerischen und rechtlichen Aspekte kohärent und effizient beurteilt werden.

1. Teilrevision "Murschetg Waldabstandslinien / Baulinie Parz. Nr. 3427" und "Darschalè Waldabstandslinie Parz. Nr. 478"

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurden die Konzepte "PRIVÂ" und "Revier" erarbeitet, welche in ähnlicher Form bereits in der Gemeinde Vaz/Obervaz umgesetzt wurden. Im Konzept "PRIVÂ" sind Appartements im gehobenen Segment geplant, währenddessen das Konzept "Revier" auf einen jungen und modernen Lebensstil ausgelegt ist. Die Konzepte bzw. das Vorprojekt sehen zwei miteinander verbundene Baukörper vor.

Der Teilbereich der Parzelle Nr. 3427 im Umfang von 2796 m², auf welcher das Beherbergungsprojekt geplant ist, befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Uletsch, Cons, Murschetg in der Wohnmischzone 4, welche von einem "Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung" sowie im östlichen Bereich von einer Gewässerraumzone überlagert wird (vgl. hierzu Regierungsbeschluss vom 8. Mai 2012, Protokoll Nr. 438/2012). Des Weiteren wurde die Wohnmischzone 4 im Rahmen der Ortsplanungsrevision "Siedlung" (vgl. Regierungsbeschluss vom 7. November 2023, Protokoll Nr. 858/2023) mit einer rechtskräftigen Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 10c des Baugesetzes der Gemeinde Laax (BauG) belegt, die nach Art. 10c Abs. 2 BauG eine Überbauungsfrist von acht Jahren seit rechtskräftiger Anordnung vorsieht.

Inhalt der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung bildet die Festlegung einer Baulinie nach Art. 55 KRG gegenüber der Strasse Via Murschetg

im westlichen Bereich der Wohnmischzone 4 und eine Waldabstandslinie nach Art. 78 KRG gegenüber dem Hochwald im östlichen Bereich der Wohnmischzone 4. Die Bau- und Waldabstandslinien werden im "Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinien Parzelle Nr. 3427" festgelegt und sollen eine möglichst effiziente Überbauung der Wohnmischzone 4 ermöglichen.

Ferner wird im "Zonenplan 1:1000, Teilrevision Darschalè, Waldabstandslinie Parzelle Nr. 478" im Gebiet Cons eine Waldabstandslinie nach Art. 78 KRG festgelegt, um eine optimalere Bebauung der Parzelle Nr. 478 in der rechtskräftigen Wohnzone 2 zu gewährleisten.

2. Teilrevision "Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg"

Zur Realisierung des touristisch bewirtschafteten Beherbergungsprojekts wird in der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung der Generelle Erschliessungsplan Verkehr geändert.

Im Konkreten werden die bestehenden Linienführungen des Radwegs/der Mountainbikeroute sowie des Wanderwegs mit Enteignungsrecht gemäss Art. 41 BauG – welche im südöstlichen Bereich durch die Wohnmischzone 4 resp. durch den zu bebauenden Projektperimeter verlaufen – aufgehoben. Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg werden der geplante Radweg/die Mountainbikeroute und der Wanderweg mit Enteignungsrecht gemäss Art. 41 BauG derart festgelegt, dass sie östlich und südlich am Projektperimeter entlangführen. Des Weiteren wird die auf einem Teilbereich der Parzelle Nr. 3427 festgesetzte Parkierungsanlage ersatzlos aufgehoben, da sie seit einiger Zeit nicht mehr als Parkfläche gebraucht wird und einer Überbauung der Fläche entgegensteht.

D.

Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinie Parzelle Nr. 3427

Zonenplan 1:1000, Teilrevision Darschalè, Waldabstandslinie Parzelle Nr. 478

Walderhaltung

Im Gebiet Murschetg wird auf einem Teilstück der Parzelle Nr. 3427 bzw. im östlichen Bereich der rechtskräftigen Wohnmischzone 4 sowie zu einem geringen Teil auf der Parzelle Nr. 281 eine Waldabstandslinie nach Art. 78 KRG gegenüber dem Hochwald festgelegt. Die Waldabstandslinie weist einen minimalen Abstand von 6 Metern resp. einen maximalen Abstand von 13,2 Metern zur rechtskräftigen statischen Waldgrenze auf. Weiter wird im Gebiet Cons im nördlichen Bereich der rechtskräftigen Wohnzone 2 ebenfalls eine Waldabstandslinie nach Art. 78 KRG festgelegt, die einen Mindestabstand von ca. 7,5 Metern zum Hochwald aufweist.

Gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter. Nach Art. 30 Abs. 1 KWaG können die Gemeinden in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Abstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen. Für unterirdische Bauten und Anlagen können die zuständigen Behörden im Rahmen des Leitverfahrens – nach einer Anhörung – Ausnahmegewilligungen erteilen.

Entsprechend der "Richtlinie betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand" des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität sowie des Departements für Volkswirtschaft und Soziales vom 1. Juli 2023 werden die beiden Waldabstandslinien aus forstrechtlicher Sicht als Baulücke nach Kap. 3.1.2 lit. b) eingestuft. Sodann dürfen Baulücken den 10-metrigen Mindestwaldabstand unterschreiten und mit der entsprechenden Waldabstandslinie die Baulücke schliessen. Desgleichen wird die Voraussetzung für das Festlegen der Waldabstandslinien nach Kap. 3.2.3 der Richtlinie erfüllt, wonach eine rechtskräftige und statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) vorbestehen muss. Ferner sind gestützt auf Kap. 5.2.1 der Richtlinie unterirdische Bauten und

Anlagen einer Ausnahmegewilligung zugänglich, wenn bei deren Erstellung der Waldrand bzw. die angrenzende Bestockung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Es gelten zudem die Bedingungen, dass die obere Böschungskante der Baugrubensicherung einen Abstand von minimal zwei Metern zum Waldrand aufweist und allfällige Anker der Baugrubensicherung – welche in das Waldareal hineinragen – das Wurzelwerk der Bäume nicht beschädigen dürfen.

In Bezug auf die Parzelle 478 ist anzumerken, dass sie einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands nach Art. 30 Abs. 1 KWaG zugänglich ist, sofern der Waldrand bzw. die angrenzende Bestockung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die geplante Zufahrt für die Anlieferung erfolgt unterirdisch und hält auch den notwendigen Waldabstand von zwei Metern ein. Bezugnehmend auf die Parzelle Nr. 3427 ist festzuhalten, dass bereits ein geteilter Platz besteht und er als Zwischenlager und Parkplatz genutzt wird. Schliesslich werden der bestehende Waldrand und der Wald beim Bau des Projekts nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Zusammenfassend erweisen sich die beiden festgelegten Waldabstandslinien auf den Parzellen Nrn. 478 und 3427 als genehmigungsfähig.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinie Parzelle Nr. 3427 sowie der Zonenplan 1:1000, Teilrevision Darschalè, Waldabstandslinie Parzelle Nr. 478, beide vom 23. April 2022, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg

Langsamverkehr

Im Generellen Erschliessungsplan werden die Linienführungen des Radwegs/der Mountainbikeroute sowie des Wanderwegs mit Enteignungsrecht gemäss

Art. 41 BauG geändert bzw. neu östlich und südlich am Projektperimeter entlangführen. Davon betroffen sind ein Wanderweg, eine regionale Wanderroute sowie eine regionale und zwei lokale Mountainbikerouten.

Im Hinblick auf das anstehende Baubewilligungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs gemäss Art. 5a Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig dem Tiefbauamt Graubünden als Fachstelle Langsamverkehr zur Prüfung vorzulegen sind. Zudem ist die detaillierte neue Wegführung nach Verlegung zwecks Nachführung des kantonalen Inventars Wanderwege Graubünden mitzuteilen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg vom 13. Juni 2023 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

mit rechtskräftigem Urteil des Obergerichts vom 14. Januar 2026 aufgehoben

1. Der ~~Zonenplan 1:2000, Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinie Parzelle Nr. 3427~~ sowie der **Zonenplan 1:1000, Teilrevision Darschalè, Waldabstandslinie Parzelle Nr. 478**, beide vom 23. April 2022, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

mit rechtskräftigem Urteil des Obergerichts vom 14. Januar 2026 aufgehoben

2. Der ~~Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, Teilrevision Murschetg~~ vom 13. Juni 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs gemäss Art. 5a Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig dem Tiefbauamt Graubünden als Fachstelle Langsamverkehr zur Prüfung vorzulegen sind. Zudem ist die detaillierte neue Wegführung nach Verlegung zwecks Nachführung des kantonalen Inventars Wanderwege Graubünden mitzuteilen.
3. Die Planungsbeschwerden (PB 24/22 und PB 59/23) werden in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
4. Der Gemeindevorstand Laax wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Laax, Via Principala 60c, Postfach 16, 7031 Laax
 - Plan-Idee, Via Caplania, Postfach 12, 7031 Laax
 - Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, 7130 Ilanz
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt
 - Standeskanzlei
 - Amt für Raumentwicklung

- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jon Domenic Parolini".

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Daniel Spadin".

Daniel Spadin