

Gemeinde Laax

Gesamtrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Anlass, Organisation und Planungsträger | 3 |
| 2 | Planungszone | 4 |
| 3 | Vorgaben Richtplanung und Inventare Kanton und Region | 4 |
| 4 | Weitere Vorgaben und Grundlagen | 10 |
| 4.1 | Gestaltungsrichtplan Dorfgebiet und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet | 10 |
| 4.2 | Leitbild | 10 |
| 4.3 | Waldfeststellung | 13 |
| 4.4 | Gefahrenzonen | 13 |
| 4.5 | NISV | 13 |
| 4.6 | Schutzverordnung der Gemeinde Laax | 13 |
| 4.7 | Rodungsgesuch Parz. Nr. 647 | 14 |
| 5 | Die neuen Planungsmittel der Grundordnung | 14 |
| 5.1 | Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet | 14 |
| 5.1.1 | Konzept Baugebiet | 14 |
| 5.1.2 | Änderungen Dorfgebiet mit Salums (Plan Nr. 151.zgp1) | 15 |
| 5.1.3 | Änderungen Uletsch, Cons Murschetg (Plan Nr. 151.zgp2) | 17 |
| 5.1.4 | Wertvolle Objekte und Anlagen, weitere Gestaltungsmassnahmen | 18 |
| 5.1.5 | Bilanz der neuen Bauzonen | 18 |
| 5.2 | Die weiteren Festlegungen in den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen | 19 |
| 5.2.1 | Wald, Landwirtschaft und unproduktive Flächen | 19 |
| 5.2.2 | Schutzzonen und Schutzobjekte im Nichtsiedlungsgebiet | 19 |
| 5.2.3 | Touristische Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan | 20 |
| 5.3 | Generelle Erschliessungspläne | 20 |
| 5.3.1 | Die Verkehrserschliessung im Siedlungsgebiet | 20 |
| 5.3.2 | Die touristischen Anlagen und Festlegungen | 20 |
| 5.3.3 | Ausstattung | 21 |
| 5.3.4 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 5.4 | Das Baugesetz | 21 |
| 5.5 | Das Gesetz zum Erst- und Zweitwohnungsbau | 22 |
| 6 | Die Vorprüfungsdaten | 23 |
| 7 | Planungsmittel | 24 |
| 8 | Verfahren | 25 |
| 8.1 | Vorprüfungsbericht | 25 |
| 8.2 | Begründung des Kontingentes für deklarierte Zweitwohnungen | 28 |
| 8.2.1 | Anlass | 28 |
| 8.2.2 | Grundlagen | 29 |
| 8.2.3 | Kontingent | 29 |
| 8.2.4 | Weitere Begründungen | 29 |
| 8.3 | Aktualisierung Überbauungsstand | 31 |
| 8.4 | Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung | 31 |

Anhang

| | |
|----|--|
| 1 | Überbauungsstand der Bauzonen gemäss Entwurf vom Januar 2011 |
| 2 | Konkretisierung der Planungszone vom 14. April 2009 |
| 3 | Überbauungsstand der Bauzonen (Stand 25.10.2011) |
| 3a | Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureife(Tabelle) |

1. Anlass, Organisation und Planungsträger

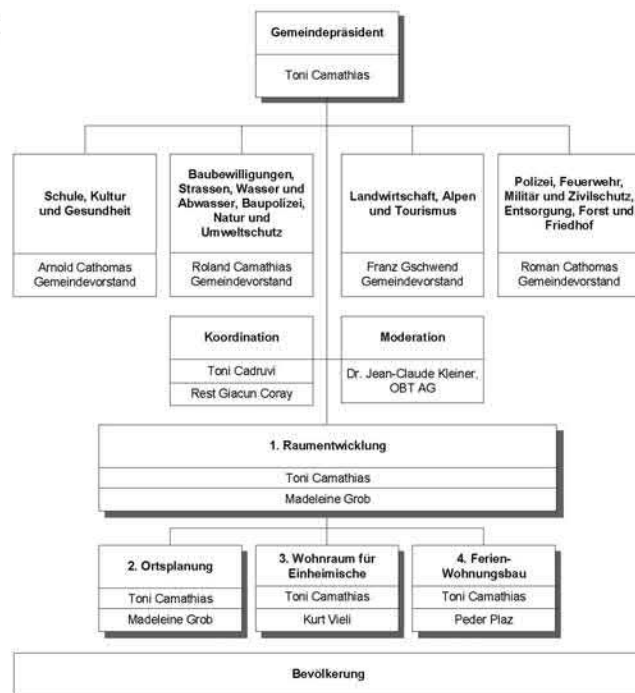
Die Ortsplanung der Gemeinde Laax wurde letztmals im Jahr 1988 (3.10.1988, RB Nr. 2559) gesamthaft revidiert und mit folgenden Teilrevisionen laufend den aktuellen Bedürfnissen angepasst:

- TR vom 12.06.1989, RB Nr. 1545
- TR vom 5.06.1990, RB Nr. 1474 (Änderungen Baugesetz)
- TR vom 23.03.1993, RB Nr. 668
- TR vom 20.04.1993, RB Nr. 872 (Genereller Gestaltungsplan Siedlung)
- TR vom 22.03.1994, RB Nr. 663
- TR vom 22.08.1995, RB Nr. 2219 (Skigebiet)
- TR vom 25.03.1996, RB Nr. 653 (Änderungen Baugesetz)
- TR vom 09.02.1999, RB Nr. 195 (Waldfeststellungsverfahren entlang aller Bauzonen)
- TR vom 29.08.2000, RB Nr. 1368
- TR vom 12.06.2001, RB Nr. 974
- TR vom 18.01.2005, RB Nr. 59
- TR vom 22.05.2005, RB Nr. 227 (Skigebiet mit UVB Flims, Laax, Falera)
- TR vom 21.02.2006, RB Nr. 203
- TR vom 02.05.2006, RB Nr. 488
- TR vom 25.09.2007, RB Nr. 1129 (Beschneigungsanlagen)
- TR vom 12.02.2008, RB Nr.129 (Salums)

Anlass waren jeweils die sich ändernden Bedürfnisse im Skigebiet oder Anpassungsbedarf im Baugebiet nachdem Quartierpläne durchgeführt worden sind usw. Das Konzept der Bauzonen von 1988 blieb jedoch erhalten. Damals konnte die Gemeinde wesentliche Gebiete nicht mehr den früheren Bauzonen zuweisen, da die Baulandreserven das zulässige Mass überschritten.

In den Jahren 2004 und 2005 erarbeitete die Gemeindebehörde zusammen mit der Bevölkerung und unter Leitung von Dr. Jean-Claude Kleiner, OBT St. Gallen, ein neues Leitbild. Es ist in der separaten Mappe „Grundlagen“ beigelegt. Es bildet eine wesentliche Ausgangslage für die Einleitung der Ortsplanungsrevision. Im Sommer 2008 wurde das Projekt „Quo Vadis“ zur Umsetzung des Leitbildes vom Gemeindevorstand gestartet.

Projektorganisation Laax „Quo Vadis“



Zusammen mit Dr. Jean-Claude Kleiner und der Planerin Madeleine Grob wurden Unterlagen und Strategien zur Raumentwicklung und zum Thema Ferienwohnungsbau aufgearbeitet und im Vorstand beraten (siehe Sammelmappe Grundlagen zur Raumentwicklung). Die Umsetzung in die Planungsmittel der Nutzungsplanung erfolgte in den Jahren 2009 und 2010 durch den Vorstand mit der Planerin. Am 11. Januar 2011 wurden sie vom Vorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

2. Planungszone

Am 7. Oktober 2008 erliess der Gemeindevorstand eine Planungszone für das ganze Gemeindegebiet.

Am 23. April 2009 wurde die Präzisierung betreffend Förderung von Erstwohnungen und Lenkung des Zweitwohnungsbaues publiziert.

Die Planungszone wurde am 14. Oktober 2010 mit Zustimmung des Kantons bis zum 16. Oktober 2011 verlängert.

3. Vorgaben Richtplanung und Inventare Kanton und Region

a) Raumtyp

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan gehört die Gemeinde Laax zum Tourismusraum *Flims Laax Falera* mit intensivem Tourismus. Das Richtplanobjekt:

02.FS.30 2.526 Flims – Laax – Falera Ausgangslage 3820 ha erschlossen, keine Erweiterungen und Verbindungen

Es gelten folgende Grundsätze:

- grössere, investitions- und anlageintensive Tourismusangebote
- optimieren und vernetzen
- grossräumige Intensiverholungsgebiete

Innerhalb des Tourismusraumes ist Laax zusammen mit Flims ein touristisches Hauptzentrum. Das Richtplanobjekt:

02.SX.02 Flims – Laax Touristisches Hauptzentrum Festsetzung

Flims Laax gehören zum funktionalen Einzugsgebiet der Agglomeration Chur. Der kantonale Richtplan macht zu Flims Laax im Agglomerationsprogramm folgende Aussage:

Grosse Tourismuszentren: touristische Zentren mit vielfältigem Angebot (unterschiedliche Positionierung auf dem Markt) und mit wichtigen zentralen Funktionen für die Versorgung der umliegenden Gebiete.

Bei den Zielsetzungen steht die gemeinde- und regionsübergreifende Zusammenarbeit im Vordergrund. Bei den konkreten Grundsätzen wird postuliert:

Vernetzung der Zentren

Das Zentrum Chur wird mit den Regionalzentren Ilanz, Landquart, Sargans, Schiers und Thusis sowie den Tourismuszentren Arosa, Bad Ragaz, Flims-Laax und Lenzerheide besser vernetzt. Synergien werden genutzt. Die Verkehrsangebote und insbesondere die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrs werden verbessert. Verkehr Agglomeration Chur und Umgebung

Erschliessung der Tourismuszentren. Die touristischen Zentren Flims-Laax und Lenzerheide, welche nur mit dem Bus erreichbar sind, stellen besondere Anforderungen in Bezug auf die Kapazität und die Spitzenbelastungen der Zubringerachsen. In diesen Zentren wird die zu erwartende Verkehrsentwicklung die bereits heute bestehenden Spitzenbelastungen erhöhen und zu einer Zunahme von Stausituationen führen. Dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs auf den Zubringerachsen sind jedoch enge Grenzen gesetzt, da Kapazitätserweiterungen auf der Strasse mit hohen Kosten und deutlichen Eingriffen in die Landschaft verbunden sind.

Es gibt jedoch keine konkreten Objekte. Mit dem laufenden Ausbau der Oberländerstrasse, den Angeboten an Ortsbussen und das regionale Leitsystem für die Parkplatzsituation in den verschiedenen Tourismuszentren wird auf die Situation reagiert.

Betreffend Ausstattung verfügt die Destination mit der FIS-Piste (Crap Sogn Gion - Laax Murschetg) über eine Sportanlage von kantonaler, nationaler oder internationaler Bedeutung. Sie wird mittels Wintersportzone gesichert.

Die Gemeinden Flims, Laax und Falera sind zusammen mit der Weissen Arena AG, der Hotellerie, die Parahotellerie und dem Gewerbe an der Tourismusorganisation Flims Laax Falera AG beteiligt. Ende Januar 2011 wurde der neue Destinationsvertrag unterzeichnet. Die Tourismusorganisation wird durch die Flims Laax Falera Management AG abgelöst. Die Zusammenarbeit und Aufgabenteilungen werden mittels Leistungsvereinbarungen geregelt und neu noch stärker auf die Kompetenzen der Mitglieder abgestimmt. Damit kann sich die Destination im Sinne der Richtplangrundsätze entwickeln und die Koordination zwischen den Gemeinden und den touristischen Leistungsträgern ist sicher gestellt.

b) Richtplanvorgabe Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung

Objekte: Gemeinden, die aus Sicht des Kantons Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen

a) Touristische Hauptzentren mit umliegenden Gemeinden in Tourismusräumen

Tourismusraum Flims - Laax: Flims, Laax, Falera, Sagogn

Im Wesentlichen sind folgende Vorgaben mit der Ortsplanungsrevision Laax zu erfüllen:

Die im Abschnitt E (Objekte) aufgeführten Gemeinden sowie allfällige von der Region bezeichnete weitere Gemeinden erlassen im Rahmen der Ortsplanung bis Mitte 2013 Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus im Sinne der Ziele und Grundsätze der Richtplanung. Sie können entsprechende Regelungen unabhängig vom Vorliegen der regionalen Richtplanung erlassen; in diesem Fall passen sie diese nötigenfalls bis Mitte 2013 an die regionale Richtplanung an. Sie bedienen sich dabei wenn immer möglich der Instrumente aus dem Werkzeugkasten. Die Massnahmen des Werkzeugkastens können je nach spezifischer Problemstellung und Zielsetzung in unterschiedlicher Kombination eingesetzt werden. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, wie die Ortsplanung mit den Grundsätzen der Richtplanung vereinbar ist und wie sie mit allfälligen Massnahmen abgaberechtlicher oder sonstiger Natur koordiniert ist. Die Vorgaben für unbewirtschaftete Zweitwohnungen bei Neueinzonungen sowie die Vorkehrungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Neue unbewirtschaftete Zweitwohnungen auf 30–50 % des bisherigen jährlichen Zuwachses reduzieren

Zur Lenkung der Entwicklung von neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen werden folgende Zielvorgaben formuliert:

- der jährliche Zuwachs an unbewirtschafteten Zweitwohnungen (ZW) wird pro Tourismusraum auf eine Zielgrösse von 30–50 % der im Durchschnitt in den letzten 5–10 Jahren entstandenen unbewirtschafteten ZW beschränkt.

- Die Ermittlung und Festlegung der konkreten Zielgrösse (zwischen 30 und 50 %) pro Tourismusraum sowie die Verteilung des entsprechenden Gesamtwertes auf die einzelnen Gemeinden, welche Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen müssen, ist Aufgabe der Regionen. Dabei können die Regionen tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten berücksichtigen. Diese Besonderheiten werden in der regionalen Richtplanung zuhanden der Genehmigung durch die Regierung angeführt, falls die Zielgrösse den Wert von 30% der bisherigen Entwicklung an unbewirtschafteten ZW übersteigt.

Der Regionale Richtplan ist in Arbeit. Er sieht ein Kontingent von einem Drittel für alle Gemeinden vor, bis diese ihre konkreten Planungsmassnahmen getroffen haben. Hierbei ist es Sache der Gemeinden aufzuzeigen, dass allenfalls Abweichungen bis 50% begründet werden können. Die Gemeinde Laax hat bereits mit der Konkretisierung der Planungszone ihre Strategie betreffend Zweitwohnungsbau erarbeitet. Auf den vorliegenden Gesetzesentwurf wird im entsprechenden Kapitel eingegangen.

c) Schutzobjekte gemäss kantonalem Richtplan

Landschaftsschutz Landschaft

| Nr. | Kanton | Bezeichnung | Stand der Koordination | Bemerkungen |
|-----------|--------|--------------------------------------|------------------------|--|
| 02.LS.31R | | Muota – Lag digl Oberst, Laax/Falera | Festsetzung | |
| 02.LS.32R | | Ruinaulta | Festsetzung | BLN-1902; siehe Nachbarregion Bündner Rheintal 02.LS.32R |

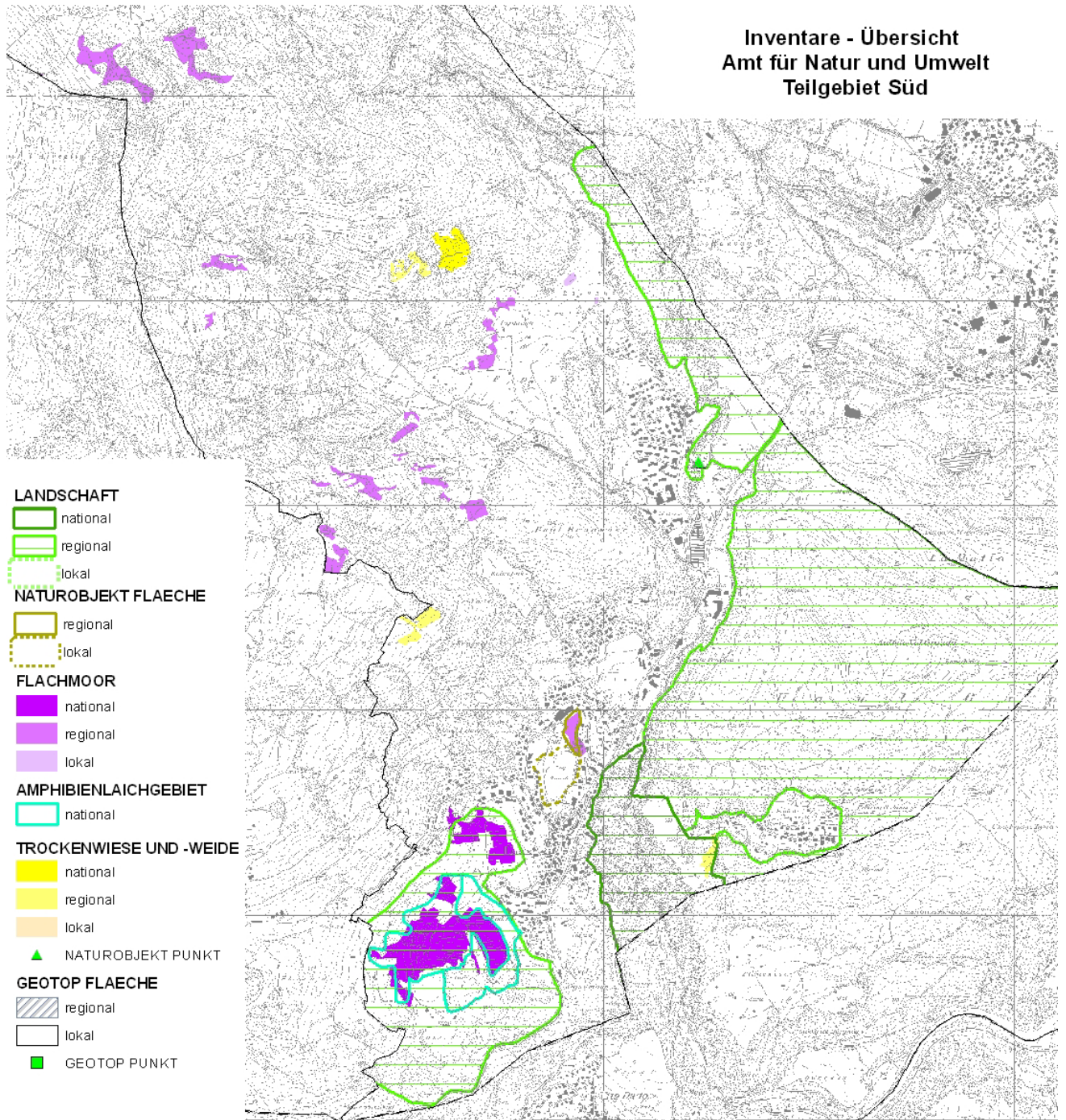
Naturschutzgebiete - Flachmoore

| Nr. | Bezeichnung | Stand der Koordination | Bemerkungen | Zwischenergebnis | Laax |
|---------|-----------------|------------------------|--|------------------|--------------|
| FM-1002 | Curtgani West | regional | Entflechtung Flachmoor und bestehen-des Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 im Rahmen OP. Bestandesgarantie | Zwischenergebnis | Laax |
| FM-1003 | Curtgani Ost | regional | | Festsetzung | Laax |
| FM-1006 | Fatschas, Laax | regional | Entflechtung Flachmoor und bestehen-des Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 im Rahmen OP. Bestandesgarantie | Zwischenergebnis | Laax |
| FM-1008 | Pardatsch, Laax | regional | | Festsetzung | Laax |
| FM-1009 | Ravaneins | regional | Entflechtung Flachmoor und bestehen-des Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 im Rahmen OP. Bestandesgarantie | Zwischenergebnis | Laax |
| FM-1012 | Con da Cuts | regional | Enthält Amphibienlaichgebiet AM-338 | Festsetzung | Falera, Laax |
| FM-1028 | Lag digl Oberst | national | | Festsetzung | Laax |
| FM-1029 | Lag Grond | regional | | Ausgangslage | Laax |

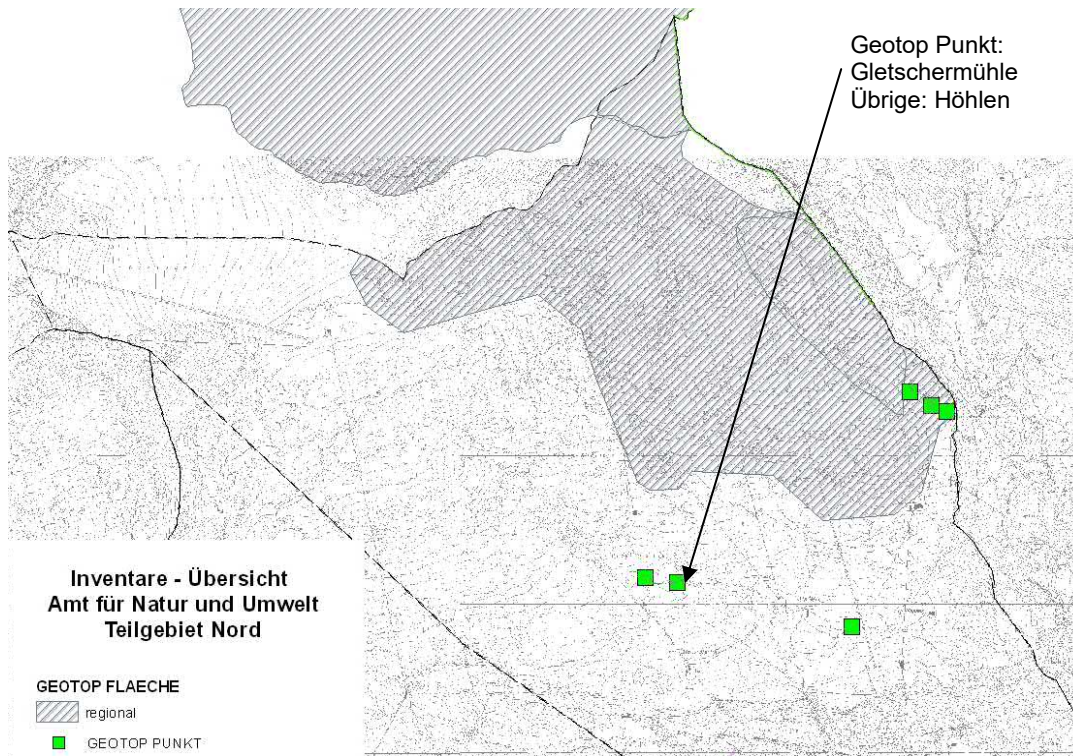
Naturschutzgebiete - Weitere Naturschutzflächen Landschaft

| | | | | | | |
|-------|----------------|---|----------|--|--------------|------|
| W-169 | Sur Crap, Laax | Aufschluss der Überschiebung der helvetischen Decken (Geotop) | regional | Geotop von bestehendem Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 überlagert. Kein Handlungsbedarf | Ausgangslage | Laax |
|-------|----------------|---|----------|--|--------------|------|

**Inventare - Übersicht
Amt für Natur und Umwelt
Teilgebiet Süd**

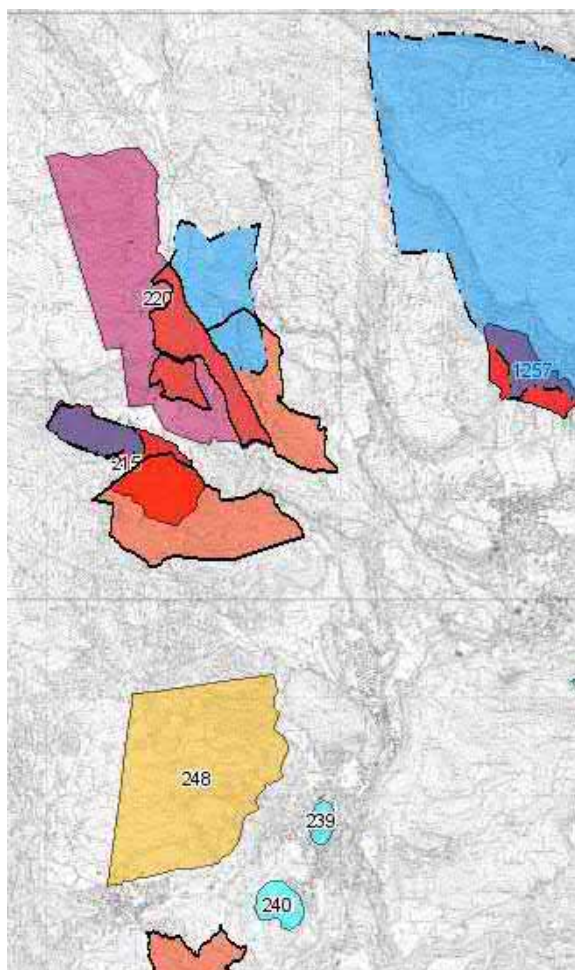


Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden mittels Naturschutzzone gesichert (siehe Kap. 5.2.2)



Umsetzung siehe Kap. 5.2.2

e) Wild und Wald



215: Wildschutzgebiet Nieder- und Hochjagd, Wildruhezone nach Schonart

220: Wildschutzgebiet Niederjagd

239, 240: Wasserflugwild-asyl

248: Hasenasyl

1257: Wildruhezone nach schonart

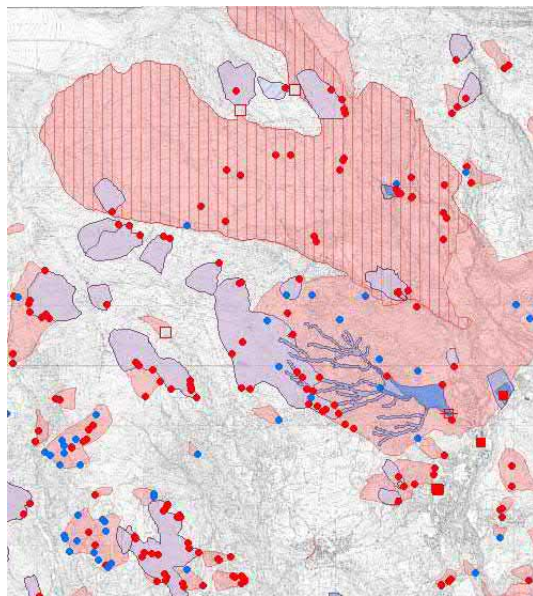
Gonda (Falera, Schluen, Sagogn, Laax): Wildruhezone nach Schonart

Weitere Grundlagen:

Dienstbarkeitsverträge betreffend Naturwaldreservat (1.1.2009) und Sonderwaldreservat (1.1.2008) „Stretg“

Umsetzung siehe Kap. 5.2.2

f) Gewässerschutz



Legende

Karst

□ Karst

Gewässerschutzbereich Au

■ Gewässerschutzbereiche Au

Gewässerschutzbereich Ao (Gewässerraum)

▨ Gewässerschutzbereiche Ao

Grundwasserschutzzonen

■ Schutzzone S1

■ Schutzzone S2

■ Schutzzone S3

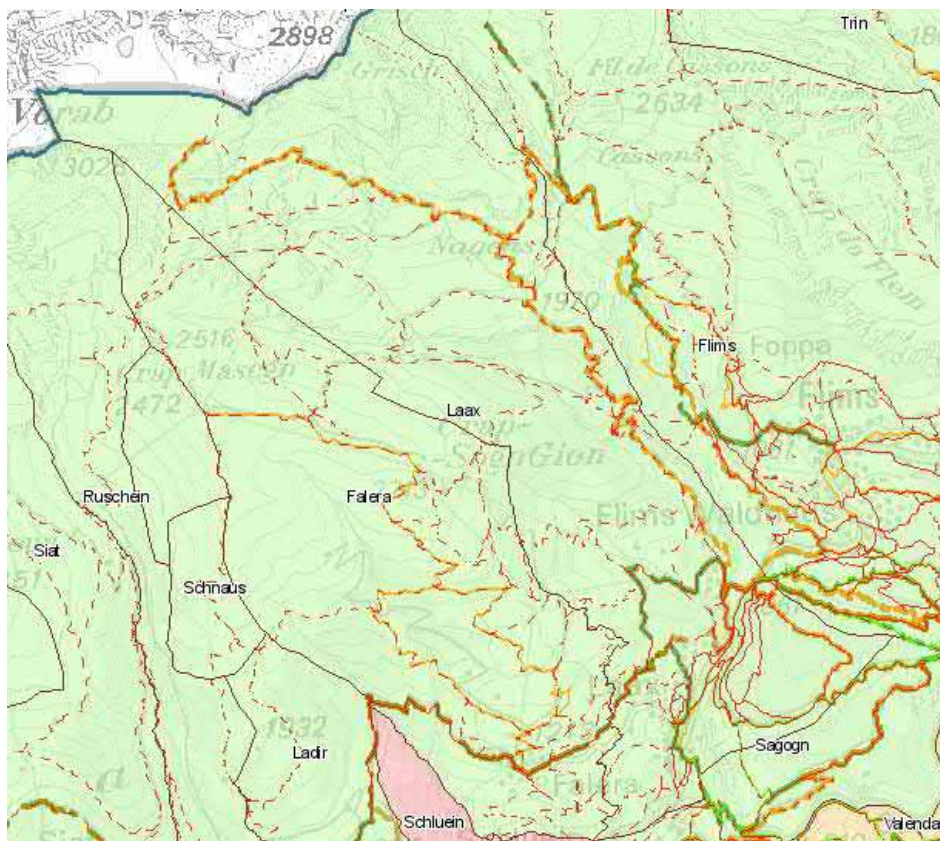
■ Summarische Schutzzone

● Gefasste Quelle

● Ungefasste Quelle

Umsetzung siehe Kap. 5.2.2

g) Fachstelle für Langsamverkehr



Wanderwege IP

Wanderwege (1:100'000)

Wanderweg

Bergwanderweg

Alpinwanderweg

Nationale Wanderroute

Regionale Wanderroute

Lokale Wanderroute (SM)

Lokale Wanderroute (GR)

Gemeinde Signalisationsprojekte

Inventarplan aktualisiert

Signalisation in Arbeit

offen

Mountainbikewege IP

Nationale Mountainbikeroute

Regionale Mountainbikeroute

Lokale Mountainbikeroute (SM)

Lokale Mountainbikeroute (GR)

Radwege IP

Nationale Radroute

Regionale Radroute

Lokale Radroute (SM)

Lokale Radroute (GR)

Skatingwege IP

Nationale Skatingroute

Regionale Skatingroute

Lokale Skatingroute (SM)

Lokale Skatingroute (GR)

Signalisationsstandorte

● Wegweiserstandorte

○ Standortnummer

Die Tourismusorganisation Flims Laax Falera AG hat das Wander- und Bikewegnetz in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen und der BAW überarbeitet. Das obige Netz der Fachstelle für Langsamverkehr ist nicht mehr gültig. Die Planerin hat die Angaben der WAG AG übernommen, soweit der Gemeindevorstand den neuen Netzen zu-

gestimmt hat. Unbereinigte Konflikte und Differenzen bleiben vorbehalten (siehe auch Kap. 5.3.2).

h) Archäologischer Dienst

Mit Schreiben vom 9.09.2009 beantragt der Archäologische Dienst:

- archäologische Schutzzone oder Archäologiezone für die Burg Langenberg
- Archäologiezone für die bronzezeitliche Gräberfundstelle Laax-Salums
- Kulturobjekte für die Schalensteine Fraissen, Cudrada (zwei), Raveins

Umsetzung siehe Kap. 5.2.2

4. Weitere Vorgaben und Grundlagen

4.1 Gestaltungsrichtplan Dorfgebiet und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet

Im Jahr 1991 wurde für das Dorfgebiet ein Gestaltungsrichtplan erlassen (von der Regierung zur Kenntnis genommen gemäss Beschluss vom 20.04.1993). Soweit Objekte geschützt werden sollten, wurden diese in den Generellen Gestaltungsplan überführt (TR vom 20.04.1993). Diese Vorgaben sind für die Gesamtrevision zu übernehmen, soweit sich aufgrund der aktuellen Verhältnisse keine Veränderungen aufdrängen.

4.2 Leitbild

In der Sammelmappe Grundlagen sind die Unterlagen zur Umsetzung des Leitbildes 2005 für die Raumentwicklung und die laufende Revision der Ortsplanung enthalten. Die Erkenntnisse und Schwerpunkte:

a) Wohlerworbene Rechte der privaten Grundeigentümer wahren

Die neue Ortsplanung darf nicht zu Spannungen und Ungerechtigkeiten unter den EigentümerInnen von Erst- oder Zweitwohnungen führen.

Keine Auflagen und Beschränkungen auf den Bestand

Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im bisherigen Baugebiet (alle Quartiere weisen eine Durchmischung mit Erst- und Zweitwohnungen auf)

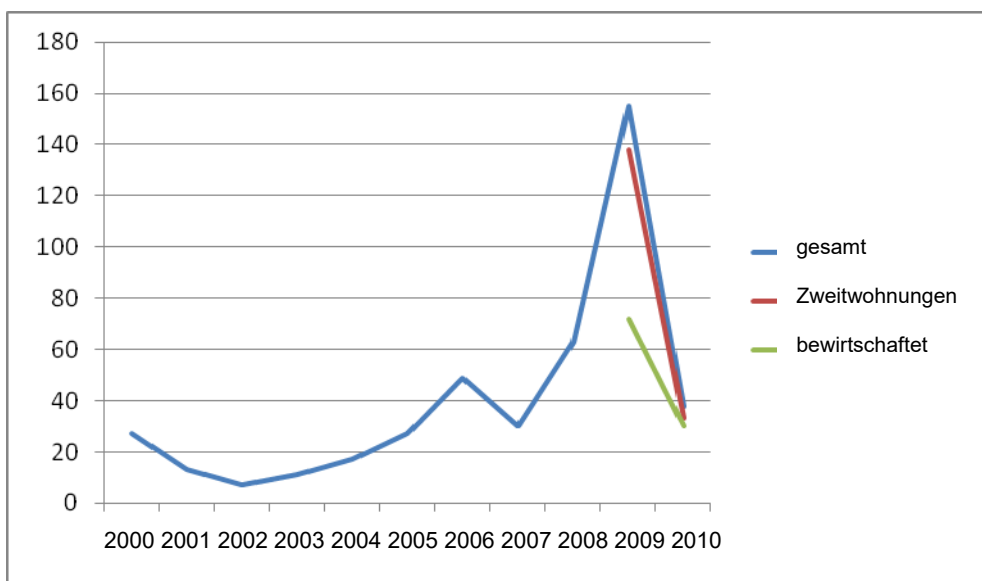
Anreize statt Auflagen und Verbote (Förderungsmaßnahmen für bewirtschaftete Ferienwohnungen und Hotels, für Zuzüger und das Gewerbe)

b) Grundlagen für Erhalt und Entwicklung von Gewerbe- und Gastgewerbebetrieben stärken

Die Vorgaben der Ortsplanung sollen bestehende Hotelbetriebe, Gastgewerbe, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe in ihrem Bestand schützen und eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen unterstützen.

c) Bautätigkeit (unbewirtschaftete Zweitwohnungen) bremsen und Zuzug von Einheimischen fördern

Von insgesamt 3226 Wohnungen sind Ende 2010 762 (23.62 %) dauernd bewohnt. Diese Erstwohnungen weisen 26.4% der gesamten BGF im Siedlungsgebiet aus. Gegen die sich abzeichnende Zunahme im Ferienwohnungsbau seit 2005 sind Massnahmen zwingend. Anzahl neu erstellte Wohnungen 2000 - 2010



Spitze im Jahr 2009: 155, davon 72 bewirtschaftete Zweitwohnungen „The Rocks“

Zielwerte

- **Einheimischenwohnbau:**

Gemäss Leitbild sind 6-8 Familien pro Jahr erwünscht. Gemäss optimistischer Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2030 kann Laax mit einer Zunahme von gut 300 Einwohnern rechnen. Das bedeutet ca. 16 neue Einwohner pro Jahr oder 3-5 Familien. Einen nicht unbedeutenden Anteil an der Bevölkerungszunahme werden Eigentümer von Ferienwohnungen ausmachen, die nach der Pensionierung ihren Wohnsitz nach Laax verlegen. Als realistische Annahme für die Planung werden im Durchschnitt jährlich 4 Neubauvorhaben für Einheimische angenommen. Zur Förderung wird ein Zweitwohnungsanteil von ca. 1/3 zur Querfinanzierung vorgesehen. Damit ergibt sich ein **Baulandbedarf für Einheimische** von (4*250 m² BGF*15 Jahre) ca. 14'000 m² BGF oder ca. **2.5 ha Bauzone** (mittlere AZ ca. 0.55). Für Erstwohnungen sowie Mischformen aus Erstwohnungen und zugehörigen Zweitwohnungen sind die Reserven im und um das Dorfgebiet geeignet.

- **Bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen:**

Die Baulandreserven für bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen liegen in Murschetg und Uletsch im direkten Einzugsgebiet der Zubringer ins Skigebiet:

- Parz. Nr. 147: F= ca. 1.8 ha
- Parz. Nr. 280: 2. Bauetappe gemäss rechtskräftigem Quartiergestaltungsplan für unbewirtschaftete Zweitwohnungen, F= ca. 0.7 ha
- Parz. Nr. 308: F= ca. 1.2 ha (Uletsch)

Auf diesen Baulandreserven sind Grossüberbauungen angezeigt oder vorgesehen, die im Rahmen einer Kontingentierung für unbewirtschaftete Zweitwohnungen eher unrealistisch sind.

In der Fraktion Salums ist aufgrund der attraktiven Lage für Ferienwohnungen mit einer Fortsetzung des Baues von hochwertigen, unbewirtschafteten Zweitwohnungen zu rechnen. Die Reserven betragen gut 3 ha.

Die relativ grossen Grundstücke sollen für Zweitwohnungen möglichst gut ausgenutzt werden. Im Interesse einer kontinuierlichen Bautätigkeit (Grundlage des örtlichen Gewerbes) wird aufgrund der Erfahrungen ein Bauvolumen von 2 - 3 Mehrfamilienhäusern als notwendig und sinnvoll erachtet. Je Bauvorhaben sind mindestens vier eher aber fünf bis sechs Wohneinheiten realistisch. Damit ergibt sich bei durchschnittlich 110 m² BGF je Wohnung ein Bedarf von 1'100 bis 1'650 m² BGF oder 2'000 - 3'000 m² an Wohnbauzonen pro Jahr. Als Zielwert werden 1'500 m² BGF (drei Bauten à vier bis fünf Wohnungen) festgelegt, was ca. 50 % des durchschnittlichen Bauvolumens der letzten Jahre (ohne Rocksresort) entspricht. Die Anwendungspraxis dieses Kontingents in den Jahren 2009 und 2010 kann positiv beurteilt werden, auch wenn die notwendigen Etappierungen über zwei bis drei Jahre (bis genügend Kontingent zugeteilt werden kann) von den Bauherrschaften kritisiert wird, da sich die Verhältnisse im Zeitraum von der Baubewilligung bis zur Realisierung wesentlich ändern können. Eine Reduktion des Kontingentes auf den Zielwert von einem Drittel gemäss kantonalem Richtplan ist unter diesen Aspekten nicht zielführend. Als Beispiel sei das Bauvorhaben auf Parz. Nr. 598 in Caplania erwähnt. Die zulässige BGF beträgt ca. 1'300 m² BGF. Da nicht ein gesamtes Jahreskontingent für ein Bauvorhaben verwendet werden soll (Sicherstellung von zwei bis drei Neubauten jährlich) ist eine Etappierung (Kontingente von drei Jahren und Aufteilung in zwei Ausführungsetappen) zwingend obwohl aufgrund der topographischen Verhältnisse eine gesamthafte Realisierung wirtschaftlicher wäre.

- Bedarf:

Der Bedarf an Wohnbauzonen für **unbewirtschaftete Zweitwohnungen** beträgt somit für **15 Jahre ca. 4.1 ha** (Durchschnittliche AZ von 0.55).

Bezüglich der verfügbaren Baulandreserven ergibt sich folgendes Bild:

| | |
|--|-------------|
| Angebot für bew. und unbew. Zweitwohnungen (Raum Murschetg) | ca. 3.7 ha |
| Angebot für unbewirtschaftete Zweitwohnungen Salums | ca. 3.0 ha |
| Angebot für Erstwohnungen und (unbew.)Zweitwohnungen „Dorf“ | ca. 6.9 ha |
| Total (aktuelle Baulandreserven - siehe Anhang 1) | ca. 13.6 ha |

Der ausgewiesene Bedarf für Erstwohnungen und unbewirtschaftete Zweitwohnungen beträgt ca. 6.6 ha. Der Bedarf für bewirtschaftete Zweitwohnungen ist nicht abschätzbar. Diesbezüglich wird die Erfahrung mit den nun realisierten Angeboten die Wirtschaftlichkeiten dieser Beherbergungsformen aufzeigen müssen, damit Bauherren und Investoren diese nachhaltigere Form im Tourismusgebiet vermehrt umsetzen. Es wird ein Verbrauch von ca. 4.5 ha in 15 Jahren angenommen (z.B. Parz. Nr. 147 und Uletsch). Der Verbrauch wird somit im nächsten Planungszeitraum bei insgesamt **ca. 11.1 ha** liegen, so dass die gemäss bisheriger Zonenordnung vorhandenen Reserven genügen. Werden die Potenzialgebiete für künftige Siedlungserweiterungen (ca. 28 ha, siehe Grundlagen) unter diesem Verbrauchsaspekt betrachtet, so wäre das Siedlungsgebiet von Laax in ca. 40 Jahren „gebaut“. Gegenüber dem ausgewiesenen Bedarf sind die noch vorhandenen, rechnerischen Reserven für den nächsten Planungszeitraum um ca. 2.5 ha zu hoch. Hierzu ist anzumerken, dass die Bauzonen in Laax meist von Wald begrenzt werden und infolge Waldabstands die zonengemäss zulässige Ausnützung oft nicht erreicht werden kann. Diesen Aspekten wird jedoch mit der Revision noch Beachtung zu schenken sein.

d) Siedlungsqualität, Belebung und Entwicklung im Dorf fördern

Entwicklungsmöglichkeiten mit nutzungsplanerischen und baugesetzlichen Regeln stärker und zielgerichtet beeinflussen (Durchmischung, Erneuerung, Gestaltung)

e) Touristische Angebote und Entwicklung stärken

Umsetzung der Konzepte der Tourismusorganisation für die Winter- und Sommerangebote unterstützen und die Aktivitäten für Freizeit, Sport und Kultur um den Lag Grond sicherstellen

f) Natürliche Lebensgrundlage erhalten

Umsetzung Vorgaben der Gesamtmelioration unter Berücksichtigung von zu erhaltenden Naturwerten

4.3. Waldfeststellung

Innerhalb und am Rand des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes liegen heute die bebauten Parzellen Nr. 518, 606 und 940 in der Zone übriges Gemeindegebiet. Teilweise sind sie von Waldareal begrenzt. Mit der Bereinigung des Zonenplanes sollen sie der Bauzone zugewiesen werden. Zu diesem Zweck wurde vom Amt für Wald das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Eine Ergänzung der Waldfeststellung war ausserdem entlang der Parzellen Nr. 130 und 1584 in Murschetg nötig. Die statischen Waldgrenzen werden im Zonenplan bezeichnet.

4.4 Gefahrenzonen

Neu werden die Gefahrenzonen nur noch in den vom Amt für Wald vorgegebenen Erfassungsbereichen im Zonenplan bezeichnet. Im Wesentlichen gilt der bisherige Gefahrenzonenplan und wird bis auf minimale Korrekturen entlang der Bauzonen übernommen. Eine neue Gefahrenzonenausscheidung wurde in Murschetg infolge Verlegung des Ual Buglina im Zusammenhang mit der Realisierung des Rockresorts notwendig.

4.5 NISV (überarbeitet nach Mitwirkungsauflage)

Entlang der Kantonsstrasse besteht die Hochspannungsleitung der Axpo Hydro Surselva AG. Hochspannungsleitungen verursachen nichtionisierende Strahlung. In rechtskräftigen Bauzonen bestehen diesbezüglich keine Auflagen. Bei Neueinzonungen sind Abstandsvorschriften zu beachten. Mit der Revision werden keine Neueinzonungen vorgenommen. Trotzdem ist es sinnvoll diese Abstandskorridore im Rahmen der Revision zu berücksichtigen, da die bauliche Eignung zumindest für stark beeinflusste Flächen hinterfragt werden darf. Der Vorstand hat von der Axpo Hydro-Surselva die Datenblätter für die Bemessung der Abstandskorridore erhalten und in den Zonenplänen als Hinweis (ohne rechtliche Auswirkung) bezeichnet und schlägt mit der Revision eine angepasste Zonenordnung vor.

4.6 Schutzverordnung der Gemeinde Laax

Die Gemeinde hat 1988 für geschützte und schützenswerte Bauten und Anlagen, Natur- und Kulturobjekte sowie Schutzzonen gemäss Zonen- und Generellem Gestaltungsplan

eine Schutzverordnung erlassen und im Zusammenhang mit Teilrevisionen der Ortsplanung auch nachgeführt. Diese Schutzverordnung soll weiterhin Bestand haben. Sie wird jedoch aufgrund der genehmigten Grundordnung und in Abstimmung auf die kantonalen Schutzzonenvorschriften zu aktualisieren sein.

4.7 ~~Rodungsgesuch Parz. Nr. 647~~

~~Im Zuge der Waldfeststellungen 1999 wurde auf Parz. Nr. 647 eine Bestockung als Wald festgestellt und in der Folge die Wohnzone entsprechend angepasst. Die Eigentümerin hat eine Überprüfung dieser Waldfeststellung und der Zonenordnung verlangt, da die Nutzbarkeit dieser Bauliegenschaft durch diese Festlegung erheblich geschmälert wird. Der Gemeindevorstand teilt die Beurteilung, dass diese Bestockung im Siedlungsgebiet gegen wichtige raumplanerische Grundsätze, wie den haushälterischen Umgang mit dem Boden verstösst und eine Nutzung ausschliesst, wie sie für diesen Siedlungsteil vorgesehen und angepasst ist. Mit dieser Revision reicht sie deshalb ein Rodungsgesuch mit flächengleicher Ersatzaufforstung entlang der Parzellengrenze (Siedlungs- und Waldrand) ein. Entfällt (Gemäss Vorprüfungsbericht kann die Standortgebundenheit nicht nachgewiesen werden. Siehe auch Kapitel 8 k)~~

5. Die neuen Planungsmittel der Grundordnung

5.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet

5.1.1 Konzept Baugebiet

Grundsätzlich wird das Konzept der Bauzonen (Nutzungsart, -intensität) beibehalten. Die Abgrenzungen der Zonen werden jedoch den tatsächlichen Gegebenheiten (Siedlungsstruktur, Parzellengrenzen, Bebaubarkeit, Eignung) besser angepasst. So werden:

- infolge Waldabstand baulich nicht nutzbare Flächen der Zone für Grünflächen zugewiesen
- infolge Strahlungsbelastung (NISV), aktueller Nutzung, Form und Lage für eine Bebauung mit Hauptnutzflächen nicht geeignete Kleinflächen der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen oder der Zone für Grünflächen zugewiesen
- Kleinstflächen von Nichtbauparzellen zwischen Wald und Bauzone der Zone für Grünfläche zugewiesen
- kleinere Restparzellenflächen von Bauparzellen in der bisherigen Landwirtschaftszone oder in der Zone übriges Gemeindegebiet
- unüberbaubare Parzellen oder Liegenschaften, die für Nebennutzungen wie Parkplätze genutzt werden, je nach Nutzung und Eignung der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen oder der Zone für Grünflächen zugewiesen

Beide Zonen sind Bauzonen im rechtlichen Sinn (kein BAB). Die bauliche Nutzung ist jedoch sehr stark beschränkt (siehe baugesetzliche Vorschriften). Die Flächen gehören jedoch strukturell zum Siedlungsgebiet, so dass diese Zonenordnung die Verhältnisse besser berücksichtigt. Die Zonen mit intensiven baulichen Nutzungen - einschliesslich Gastgewerbe usw. - sind heute der Wohnzonen B und Wohnzone C zugeteilt. In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Musterbaugesetzes werden sie neu als Wohnmisch-

zonen bezeichnet. Die Wohnzone A wird neu zur Wohnzone W2. Damit widerspiegelt die Zonenbezeichnung auch die tatsächlichen Nutzungen.

Auf die Änderungen infolge Leitbildes wird im Folgenden eingegangen.

5.1.2 Änderungen Dorfgebiet mit Salums (Plan Nr. 151.zgp1)

a) Bereinigung Dorfzone

Die Dorfzone wird etwas präziser auf den Bereich mit der ursprünglichen Bausubstanz und Siedlungsstruktur abgegrenzt. Für die bauliche Erneuerung in diesem Siedlungsteil sind die baugesetzlichen Vorgaben wie sie für neue Bauzonen definiert werden, nicht geeignet. Die bestehenden Strukturen sind gegeben und müssen unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine gute Qualität des Ortsbildes ergänzt und erneuert werden. Diese speziellen Vorgaben werden in der baugesetzlichen Zonenbestimmung formuliert.

b) Neue Zentrumszone und Neugestaltungsbereich

Zwischen altem Dorfteil und See liegt ein Siedlungsbereich, der erst in jüngerer Zeit neu bebaut worden ist. Mit Gemeindehaus, Tourismusbüro, Läden, Banken, Post und Postautoterminal befinden sich hier die wesentlichen Einrichtungen und Angebote für die Versorgung und Dienstleistungen. Zwischen diesem Siedlungsbereich und dem Lag Grond liegen die Kantonsstrasse und der grosse öffentliche Parkplatz der Gemeinde an bester Lage. Langfristig wird diese Nutzung der Wichtigkeit des Ortes und den Bedürfnissen bei einer Verknappung von verfügbarem Boden nicht gerecht. Um eine sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, werden der Bauzonenbereich und die angrenzenden Wiesen bis zum Laaxersee (mit Kinderspielplatz usw.) als Neugestaltungsbereich bezeichnet. Veränderungen sind erst möglich, wenn mit einem Folgeplanverfahren (gegebenfalls mit Anpassung der Grundordnung) ein umfassendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt wird, das den speziellen Gegebenheiten an dieser Lage Rechnung trägt.

c) Umgebung Lag Grond

Der Laaxersee mit seinem Umland ist einerseits ein wertvolles Naturobjekt. Andererseits bildet er im touristischen Angebot der Gemeinde und in der Tourismusregion ein unverzichtbares Areal für verschiedenartige Aktivitäten. (Badeseesee, Spiel- und Sportbereich, Freiluft- Kulturangebote (Kino, Theater, ..). Die Freihaltung und der Erhalt der natürlichen Umgebung ist dabei ebenso eine Grundvoraussetzung wie die flexible, unkomplizierte Aktionsfreiheit der Gemeindebehörde im Zusammenhang mit der Bewilligung von Events udgl. Mit der neuen Ortsplanung wird hierfür folgendes Konzept umgesetzt.

- Naturschutzzone ohne jegliche Eingriffe im Bereich des Flachmoors mit den zu erhaltenden Schilfbeständen
- Zone für Grünflächen wo die Freihaltung und Unberührbarkeit vorrangig ist
- Überlagerung „Bereich für Freizeitanlagen“ wo die intensiveren, touristischen und gesellschaftlichen Aktivitäten stattfinden können

In diesem Zusammenhang werden auch alle bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen (Schulhaus, Hallenbad, Kiosk) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

Die Abgrenzung der Wohnbauzone am östlichen Ufer wird begradigt und die Bebaubarkeit mit einer Baulinie beschränkt.

Der bisherige Wohnbauzonenanteil auf Parz. Nr. 829 wird aufgehoben und der Zone für Grünflächen zugewiesen, da eine strassenmässige Baulanderschliessung hier undenkbar ist und sich die Fläche aufgrund der Grösse und Form für eine Bebauung nicht eignet.

d) Spezialbereich Wohnen für Einheimische

Die Kirchgemeinde Laax besitzt Bauland in Davos Baselgias, in Geinas und in Cons. Sie gibt die Bauparzellen im Baurecht für Einheimische ab. In Davos Baselgias wird die Quartiergestaltungsplanpflicht gemäss bisheriger Grundordnung übernommen. Für alle Standorte wird eine Nutzungsbeschränkung „Spezialbereich Wohnraum für Einheimische“ (siehe Baugesetz) überlagert. Die gleiche Auflage soll für die Parz. Nr. 824 und 1436 im Eigentum der Gemeinde Laax gelten. In Davos Baselgias soll die Parz. Nr. 1009 aufgrund der räumlichen Zusammengehörigkeit mit der grossen Kirchgemeindeparzelle (Quartierplanpflicht) ebenfalls dem Einheimischenwohnbau vorbehalten bleiben.

In Cons besitzt die Gemeinde Laax das Grundstück Nr. 2041. Es ist in einer Revision als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont worden. Damals war die Erstellung einer Sport- / Mehrzweckanlage geplant. Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse geändert. Im Tourismusraum Flims Laax Falera erfüllen die Anlagen in Flims (Sportzentrum) und in Falera (La Fermata) auf absehbare Zeit diese Aufgaben, so dass in Laax die bestehenden Angebote genügen. Nachdem die Gemeinde selbst nur über zwei Baulandparzellen, und sich Cons als Wohngebiet für Einheimische eignet, soll die Parz. Nr. 2041 neu als „Spezialbereich Wohnraum für Einheimische“ der Wohnzone W2 und der Wohnmischzone WM3 zugewiesen werden. Diese Nutzung wird ein Parzellierungs- und Erschliessungskonzept erfordern, das eine möglichst gute Baulandnutzung sicherstellt. Da nur die Gemeinde als Eigentümerin betroffen ist, kann auf die Festlegung einer Folgeplanpflicht verzichtet werden. Die Verfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse sicher gestellt.

e) Anreize für die Erhaltung und Förderung einer touristischen Bewirtschaftung

Wo Potentiale für eine touristische Bewirtschaftung vorhanden sind (bestehende gastgewerbliche Betriebe, bestehende oder ehemalige Aparthotels) wird der „Förderbereich touristische Bewirtschaftung“ (siehe Baugesetz) überlagert. Die Eigentümer sollen eine echte Alternative zur Umnutzung in unbewirtschaftete Betten/Wohnungen erhalten, soweit seitens der Gemeinde hierzu Möglichkeiten bestehen ohne gegen die Grundsätze gemäss Leitbild zu verstossen.

In der Fraktion Salums ist mit dem Abbruch des Restaurants Panorama vor wenigen Jahren ein wichtiges gastgewerbliches Angebot verloren gegangen. Die zonengemässe Umnutzung musste damals aus Sicht der Gemeindebehörde zugelassen werden (wohl-erworbene Rechte der Grundeigentümer auf die zonengemässe Nutzung). Nun liegt noch ein letztes Restaurant in der Fraktion. Aufgrund des Leitbildes kommt ein Verbot zur Umnutzung auch hier nicht in Frage. Die Liegenschaft wird jedoch der Wohnmischzone WM3 zugewiesen und mit dem Förderbereich touristische Bewirtschaftung überlagert. Gleichzeitig wird das Recht für eine Umnutzung in unbewirtschaftete Zweitwohnungen auf den Bestand (heutiges Bauvolumen) beschränkt. Die Weiterführung und der Ausbau des gastgewerblichen Betriebes ist damit wirtschaftlich durchaus attraktiv.

f) Quartierplanpflicht Tuleu Sut

In Tuleu Sut muss eine Folgeplanung durchgeführt werden, um die Erschliessung festzulegen und um zweckmässig bebaubare Grundstücke festzulegen.

g) Einzonung Cons - Zone für öffentliche Anlagen

Die heutige Landwirtschaftszone in Cons ist eine der wichtigsten, langfristigen Reserven für bauliche Bedürfnisse im Siedlungsraum. Hierbei stehen die öffentlichen Bedürfnisse der Gemeinde für heute noch nicht bekannte Erfordernisse im Vordergrund. Die Gemeinde möchte deshalb mindestens einen Teil der Fläche heute sichern, da in der Tourismusregion auch kurzfristig wichtige Projekte mit Landbedarf entwickelt werden können. Sie hat deshalb Gespräche mit den Eigentümern der Parz. Nr. 413 geführt. Die Frut Alpina AG nutzt die bestehenden Anlagen heute vor allem als Warenumschlagsplatz und Lagerfläche für Gemüse und Obst. Der Standort in der Landwirtschaftszone entspricht nicht mehr ganz den Gegebenheiten. Es handelt sich eher um einen gewerblichen Betrieb. Die Verhandlungen sind soweit gediehen, dass die Gemeinde gegen Zuweisung der Bauten und Anlagen der Frut Alpina in die Wohnmischzone WM3, einen wesentlichen Teil der Restparzelle der ZöA zuweisen und im Gegenzug erwerben könnte. Diese Massnahme der aktiven Baulandpolitik ist für die Gemeinde von grösster Bedeutung und sichert ihr langfristig geeignetes Land für öffentliche Bedürfnisse. Die Zuweisung der Bauten und Anlagen der Frut Alpina AG berücksichtigt die tatsächliche Nutzung. Das Areal ist heute vollständig bebaut. Die Weiterführung des Betriebes ist vorgesehen und in der WM3 zonenkonform.

h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Kirche und Umgebung (ZöBA)

Die Kirche mit Friedhof und Begegnungszentrum Sentupada wird der ZöBA zugewiesen.

5.1.3 Änderungen Uletsch, Cons Murschetg (Plan Nr. 151.zgp2)

a) Touristische Bewirtschaftung

Das Areal der Bergbahnunternehmung um die Talstation in Murschetg und das Hotel Laaxerhof werden den heutigen Nutzungen entsprechend der Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten. Dieser zentrale Ort für den Einstieg ins Tourismusgebiet muss einer intensiven touristischen Nutzung vorbehalten bleiben. Hier ist deshalb eine Zonenordnung richtig und zumutbar, die eine Umnutzung von bestehenden Bauten in unbewirtschaftete Zweitwohnungen ausschliesst.

Die Wohnmischzonen WM4 in Uletsch und Marcau sind für bewirtschaftete Formen der Beherbergung prädestiniert. Mit der Festlegung des Förderungsbereichs für touristische Bewirtschaftung werden entsprechende Anreize geschaffen.

Auch auf der Parz. Nr. 147 in Murschetg sollen nach Möglichkeit bewirtschaftete Betten entstehen. Neben dem entsprechenden Förderungsbereich werden hier die Quartiergestaltungsplanpflicht und das Hochbauverbot gemäss bisheriger Grundordnung übernommen.

In Mulania ist mit der Realisierung des Rocksresorts der Ual Buglina verlegt worden. Die Zone für touristische Einrichtungen wird entsprechend angepasst. Die beiden Gebäude werden der Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten zugeteilt. Für die bestehenden Nutzungen gilt die Bestandesgarantie. Erweiterungen oder Umnutzungen müssen an dieser Lage jedoch den touristischen Zielsetzungen entsprechen.

In Larnags sollen die Bauten und Anlagen der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen, soweit die Festlegungen der Gefahrenzonen dies erlauben. Die Nutzungen mit Zwischenstation der Kabinenbahn nach Larnags, dem Restaurantbetrieb und dem Tennisplatz entsprechen der Zielsetzung dieser Zone und erlauben schlankere Baubewilligungsverfahren. Die Bauten liegen in der Grundwasser- und Quellschutzzone. Im Rahmen der Vorprüfung soll geklärt werden, ob diese Zonenzuweisung trotzdem möglich ist. Falls ja, muss das Waldfeststellungsverfahren noch durchgeführt werden.

b) Waldabstandslinie Cons

Im Siedlungsteil Cons Casti wird die Waldabstandslinie gemäss rechtskräftigem Quartierplan in die Grundordnung übernommen.

5.1.4 Wertvolle Objekte und Anlagen, weitere Gestaltungsmassnahmen

Im Dorf werden die wertvollen Gebäude in den Kategorien „zu erhalten“ sowie „ortstypisch prägend“ im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt. Die Kirchen und Kapellen, die Schalensteine sowie die Reste der ehemaligen Gerberei in Gerba werden als Kulturobjekte geschützt.

In Salums werden die Gestaltungsanweisung für die Gebäude sowie die Nutzungsbeschränkungen in Trockenwiesenbereichen in der Bauzone gemäss Teilrevision Salums aus dem Jahr 2008 übernommen.

Die zu erhaltenden Hecken und Feldgehölze im Baugebiet (gemäss Schutzverordnung) werden dem aktuellen Bestand entsprechend im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

Das Fledermausquartier im Kirchturm wird als Naturobjekt geschützt.

5.1.5 Bilanz der neuen Bauzonen

a) Wohnbauzonen

| | | Bedarf |
|-----------------------------------|----------|---------------|
| Wohnbauzonen gesamt | 84.63 ha | |
| davon nicht überbaut | 14.13 ha | ca. 11.1 ha |
| davon beschränkt für Einheimische | 2.40 ha | ca. 2.5 ha |
| davon Neueinzonung Cons | 1.11 ha | |

Die notwendigen Reserven für Einheimische können mit der Neueinzonung in Cons in etwa sichergestellt werden. Die Wohnbauzonen für bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen überschreiten den Bedarf um ca. 3 ha, wobei der Bedarf für bewirtschaftete Zweitwohnungen nur geschätzt wurde und in den nächsten 15 Jahren auch deutlich höher ausfallen könnte, wenn sich die neueren Modelle als wirtschaftlich erweisen.

Nichteinzonungen bis zu 3 ha sind weder in Murschetg, Uletsch noch in Salums denkbar. In Salums hat das ganze Baugebiet erhebliche Beiträge an die Erschliessung geleistet. Im Jahr 2010 wurde die Via Salums ausgebaut. In Murschetg und Uletsch sind bereits Folgeplanungen durchgeführt worden und auf den grossen Parz. Nr. 147 und 308 sind Projektentwicklungen im Gang. Für die grössere Parz. Nr. 598 in Caplania wurde bereits eine Baubewilligung erteilt. So müsste eine allfällige Redimensionierung über die kleineren Privatliegenschaften im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet erfolgen, was auf-

grund der Bestandessicherung nicht möglich ist (siehe Leitbild) und raumplanerisch auch nicht sinnvoll wäre (Verdichtung nach Innen, Entschädigungspflicht). Ein Verzicht auf die Neueinzonung in Cons für Einheimische ist ebenfalls nicht zielführend, da nur hier eine verdichtete Bebauung mit einem Gesamtkonzept erreicht werden kann. Das neue Baulandangebot wird also den Bedarf für Zweitwohnungen von ca. 20 Jahren decken, was durchaus sinnvoll ist. Die Gemeinde wird im Rahmen der Gesamtmelioration versuchen, sich künftiges Bauland für Einheimische an geeigneter Lage mit der Neuzuteilung zu sichern. In Anbetracht der aktuellen Bilanz sind mit dieser Revision noch keine weiteren Vorkehren in der Nutzungsplanung notwendig.

Insgesamt werden die Wohnbauzonen von 90.1 ha auf 84.6 ha deutlich reduziert.

b) Gewerbezonon und öffentliche Bauzonen

7.3 ha werden neu gewerblichen Bauzonen zugewiesen. Die Gewerbemischzone hat daran einen Anteil von 3.1 ha. Die unüberbauten Reserven betragen 0.7 ha. Für die Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes genügen sie nach heutigem Ermessen. Die restliche Fläche ist überbaut und liegt in der Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten in Murschetg.

1.6 ha liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und sind bebaut. Die neue Zone für öffentliche Anlagen in Cons umfasst eine Fläche von 1 ha.

5.2 Die weiteren Festlegungen in den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen

Das Nichtsiedlungsgebiet wird in einem Teilplan 1:5000 „Umgebung Dorf“ und in einem Plan 1:10000 für das alpine Gebiet bearbeitet.

5.2.1 Wald, Landwirtschaft und unproduktive Flächen

Die Waldgebiete sind gemäss Angabe des Amtes für Wald erfasst. Soweit der Boden produktiv ist, wird es im Übrigen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Hierbei wird für Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken, für die inventarisierten Trockenstandorte und Flachmoore eine Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung vorgesehen.

Unproduktive Flächen in Gewässerräumen oder im Hochgebirge verbleiben in der Zone übriges Gemeindegebiet (keine Grundnutzung).

5.2.2 Schutzzonen und Schutzobjekte im Nichtsiedlungsgebiet

Die Gefahrenzonen werden in den Erfassungsbereichen gemäss Angabe Amt für Wald dargestellt.

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden gemäss vom Kanton genehmigten Detailausscheidungen in die Zonenpläne übernommen (vgl. 3f).

Für die historischen Fundstätten (siehe 3a) werden Archäologiezonen festgelegt.

Die Flachmoore werden mit einer Naturschutzzone überlagert.

Für die Landschaftsschutz- und Wildschutzgebiete sowie die Sonderwaldreservate werden Landschaftsschutzzonen, Ruhezone und Wildruhezone ausgeschieden. Die Abgrenzungen werden auf die Vorgaben von bisherigen Zonen aus UVB's für das Skigebiet,

auf die Schutzzonen der Nachbargemeinden sowie auf die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes abgestimmt. Die Schutzzonen der früheren Ortsplanung (lokale Bedeutung) haben ihre Bedeutung im Gesamtzusammenhang (Interessenabwägung mit den Entwicklungsvorhaben im Tourismusraum) teilweise verloren. Sie dienen im Einzelnen auch dem Schutz von geomorphologischen Besonderheiten im alpinen Gebiet. Diese Objekte wie Gletschermühlen oder Höhlensysteme werden neu als Naturobjekte geschützt.

Ebenfalls als Kulturobjekt geschützt werden der historische Wegabschnitt in Murschetg und die Gräberfundstelle in der Archäologiezone in Salums.

5.2.3 Touristische Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan

Im Skigebiet werden die Wintersportzonen den aktuellen Verhältnisse angepasst. Grundlage sind die neuen Waldgrenzen unter Berücksichtigung der bewilligten Rodungen gemäss früheren Teilrevisionen, die Angaben der Bergbahnunternehmung, die Abgrenzung von Landschafts- und Wildschutzzonen sowie die Detailfestlegungen der Gemeindebehörde im näheren Siedlungsbereich. Die Überlagerung von Naturschutzzonen ist unumgänglich und nach Vorgabe des Baugesetzes zulässig.

Für die touristisch genutzten Bauten und Anlagen in der Zwischenstation Plaun wird die Zone für touristische Einrichtungen ausgeschieden um die Verfahren für zonengemässe Änderungen oder Neuanlagen zu vereinfachen.

5.3 Generelle Erschliessungspläne

Die Planeinteilung entspricht den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen wobei die Pläne im Siedlungsgebiet in die Teilpläne „Verkehr und Ausstattung“ sowie Ver- und Entsorgung aufgeteilt wird.

5.3.1 Die Verkehrserschliessung im Siedlungsgebiet

Das bestehende Strassen- und Wegnetz wird entsprechend dem Bestand erfasst. Das Erschliessungsnetz ist nun weitgehend vollständig erstellt. Vorbehalten sind die Feinerschliessungen in den folgeplanpflichtigen Siedlungsteilen. Sie werden hier projektbezogen mit der Folgeplanung ausgeschieden werden.

Zusätzlich werden die wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Kehrplätze und Parkieranlagen bezeichnet.

5.3.2 Die touristischen Anlagen und Festlegungen

Die Destination hat ihr Angebot an Wander- und Bikewegen überarbeitet. Ziel ist nach Möglichkeit eine Entflechtung und eine Attraktivitätssteigerung im hart umkämpften Markt für den Sommertourismus. Die Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen oblag der Flims Laax Falera Tourismus AG. Ihre resultierenden Vorschläge sind nun soweit in die Entwürfe der Generellen Erschliessungspläne eingeflossen, als der Gemeindevorstand die Konzepte gutgeheissen hat. Es umfasst auch Wege, die im Waldareal liegen. Wenn mit dem Vorprüfungsverfahren die grundsätzliche Machbarkeit dieser Neuanlagen hinreichend sichergestellt werden kann, wird die Tourismusunternehmung

die zusätzlich notwendigen Unterlagen (Projektstudie mit Rodungsgesuch) zu liefern haben. Aktuell bestehen noch diverse Unstimmigkeiten mit dem Waldentwicklungsplan, mit dem BAW-Wanderwegnetz und mit den kantonalen Mountainbikerouten.

In Staderas soll das Angebot für öffentliche Parkplätze erweitert werden. Die bestehenden Anlagen genügen der Nachfrage nicht. Im Rahmen der Vorprüfung werden die verschiedenen Möglichkeiten optional eingebracht. Das Konfliktpotenzial aus Sicht der kantonalen Amtsstellen soll für die Vorbereitung der Mitwirkungsvorlage berücksichtigt werden. Die Parkplätze sind für die Nutzer des Wander- und Bikeangebotes notwendig.

Im Skigebiet ist das Netz der touristischen Anlagen den neuen Vorstellungen der Unternehmung angepasst worden. Die Anlagen sind als Hinweis in den Plänen enthalten. Das Genehmigungsverfahren ist Sache des Bundes.

Die bestehenden und geplanten Einrichtungen für die Beschneigung in den Wintersportzonen sind gemäss Angabe der Unternehmung in den Plänen erfasst. Sie hat die Konzepte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen erarbeitet und nach Bedarf einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen.

Mit einer laufenden Teilrevision wird in diesem Zusammenhang eine Landschaftsschutzzone aufgehoben. Weitergehende Erläuterungen, Begründungen und Ersatzmassnahmen sind Teil der Projektgenehmigungsverfahren der Bauherrschaft.

Das Angebot für Winterwanderwege, Loipen udgl. wurde geschmälert und den Möglichkeiten für die Präparierung unter Berücksichtigung der heute üblichen Schneeverhältnisse und der Angebotsschwerpunkte in der Destination angepasst (keine Loipen mehr, da diese Angebote in Sagogn, Flims und Trin abgedeckt werden).

Leider ist ein vollständiges Konzept für den Tourismusraum noch nicht verfügbar. Mit der Ende Januar 2011 neu geschaffenen Destinationsstruktur wird diese Pendenz mit Sicherheit in absehbarer Zeit erledigt, so dass den Unterlagen der Ortsplanung Laax die entsprechenden Konzepte allenfalls für die Genehmigung beigelegt werden können und die getroffenen Festlegungen besser dokumentiert sind.

5.3.3 Ausstattung

Als wesentliche Elemente der Ausstattung sind der Schiessstand in Giratsch und die Picknickplätze in Fop und Larischs erfasst.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Werkleitungen und zugehörigen Anlagen sind gemäss Leitungskataster und mit Ergänzungen und Korrekturen vom Bauamt der Gemeinde Laax in die Generellen Erschliessungspläne überführt worden. Die Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung von Murschetg nach Sagogn sind als Hinweis enthalten.

5.4 Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG07, unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von

Begriffen und Messweisen sowie unter Einbezug von bewährten bisherigen kommunalen Bestimmungen vollständig neu entworfen.

Die wesentlichen kommunalen Regelungen zur Bebauung und Gestaltung sind zu den bereits erläuterten Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan formuliert. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der angezielten Siedlungsstruktur festgelegt. Sie sind im Wesentlichen von den vorhandenen Bauten abgeleitet worden. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt eine Nutzungsdichte, wie sie in den Siedlungsteilen bisher gewachsen ist. Die neuen Nutzungsmasse entsprechen den Zielsetzungen der Baubehörde, die die Siedlungsstruktur in den bisherigen Bauzonen gleichartig ergänzen will, um so auch gleichbleibenden, nachbarlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen.

Soweit den Grundstücken im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen eine feste Bruttogeschossfläche zugewiesen wurde, bleiben die entsprechenden Bestimmungen massgebend (Anhang III zum Baugesetz). Vorbehalten bleibt eine Anpassung einer Folgeplanung im entsprechenden Verfahren nach Abschluss der Ortsplanungsrevision.

Die baugesetzlichen Regelungen zur Erschliessung sind auf die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne abgestimmt.

5.5 Das Gesetz zum Erst- und Zweitwohnungsbau

a) Planungszonenkonkretisierung - Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Ausgehend von den Erhebungen zur Raumentwicklung (siehe Sammelmappe Grundlagen und Kap. 4.2) beschloss der Gemeindevorstand am 14. April 2009 die Konkretisierung der Planungszone gemäss Anhang 2. Die wesentlichen Stossrichtungen:

Die zulässige BGF für unbewirtschaftete Zweitwohnungen wird auf ein jährliches Kontingent von 1500 m² beschränkt.

Der Erstwohnungsbau und gewerbliche Bauvorhaben sollen gefördert werden. Damit Einheimische ihr Bauland für den Eigengebrauch nutzen und damit in Laax wohnhaft bleiben, wird bei der Erstellung einer Erstwohnung ein kontingentsfreier Zweitwohnungsanteil von 30% vorgesehen. Diese Bestimmung gilt auch, wenn gewerblich genutzte Bauten erstellt werden.

b) Gesetzesentwurf und Koordination

Der Gesetzesentwurf wurde bereinigt:

- nachdem der kantonale Richtplan Rechtskraft erlangt hatte
- das Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Flims von der Regierung genehmigt war

Dies geschah im Hinblick auf die Rechtssicherheit betreffend die gesetzlichen Vorschriften der Gemeinde Flims sowie die vorgeschriebene und zweckmässige Koordination im Tourismusraum. Bereits im Juni 2009 hatte zwischen Flims, Laax und Falera zu diesem Zweck eine gemeinsame Besprechung der vorgesehenen Massnahmen stattgefunden.

Noch unberücksichtigt blieb

- der Entwurf des Regionalen Richtplanes zur Zweitwohnungsthematik

- das laufende Pilotprojekt vom ARE betreffend diese Thematik im Tourismusraum Flims Laax Falera

Die wesentlichen Stossrichtungen gemäss Zif. A) blieben unverändert.

- Kontingentierung

Die Gemeinde will eine Kontingentierung anlog der Gemeinde Flims einführen. Gewisse Differenzen bestehen bei Bauvorhaben, die nicht der Kontingentierung unterstellt sind, wie der Erweiterungsmöglichkeit um 30 m² BGF bei der kontingentsfreien Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in unbewirtschaftete Zweitwohnungen (Bestandesgarantie; wohlerworbene Rechte > siehe Leitbild Kap. 4.2)

Erst wenn bestehende Bauten abgerissen und aufgrund der heute geltenden, hohen Ausnützungsziffern mit deutlichem Mehrvolumen neu erstellt werden, unterstehen sie der Kontingentierung.

Das Kontingent wird wie in der Planungszonenregelung bei 1500 m² BGF belassen, obwohl damit der untere Rahmen vom Kanton überschritten wird (vgl. auch Zielwerte in Kap. 4.2)

- Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Ein Zuwachs oder mindestens das Halten der ortsansässigen Bevölkerung ist für das soziale Leben von existenzieller Bedeutung. Das Ungleichgewicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen soll sich nicht weiter verschärfen. Seit die Planungszone gilt, sind 5 Neubauvorhaben von Einheimischen realisiert worden und 18 Familien sind in diesen zwei Jahren insgesamt zugezogen. Die Regelungen sind somit geeignet, die Ziele der Gemeinde zu erreichen.

- Lenkungsabgabe

Es scheint der Gemeinde sinnvoll, dass alle Gemeinden im Tourismusraum vergleichbare Regelungen treffen, damit keine Konkurrenzierung mit zusätzlichem Druck auf einzelne Gemeinden entsteht. Aufgrund der Flimser Vorlage soll deshalb ebenfalls eine Lenkungsabgabe von Fr. 500.00 auf jeden Quadratmeter BGF von unbewirtschafteten Zweitwohnungen erhoben werden.

- Verfahren und Umsetzung

Die Regelungen zur Umsetzung und Handhabung von Kontingentierung und Lenkungsabgabe stimmen im Wesentlichen mit den Vorschriften in der Gemeinde Flims und den Empfehlungen im Werkzeugkasten des Amtes für Raumentwicklung überein.

6. Die Vorprüfungsdaten

Die Plandaten sind in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob aufgearbeitet. Die Vervollständigung der Digitalisierung ist Teil dieser Gesamtrevision und wurde dem Büro Cavigelli Ingenieure übertragen. Die Bearbeitung erfolgt zwischen ihm und dem Planungsbüro koordiniert. Die Datenabgabe nach der Beschlussfassung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro.

Die Daten zum Überbauungsstand sind für den neuen Zonenplan erfasst. Die Baureife und der Erschliessungsstand werden nach der Bereinigung der Bauzonen vervollständigt.

Nicht baureife Liegenschaften sind aufgrund der festgelegten Folgeplanpflichten erkennbar, sofern nicht im Bericht darauf hingewiesen wird.

7. Planungsmittel

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Laax umfasst folgende Planungsmittel:

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Baugesetz
- Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaues und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen
- Pläne:

Dorfgebiet, Salums: Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
 Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung 1:2000
 Genereller Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung 1:2000

Uletsch, Cons, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
Murschetg: Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung 1:2000
 Genereller Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung 1:2000

Nichtsiedlungsgebiet Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
Umgebung Dorf: Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Nichtsiedlungsgebiet- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10000
alpin: Genereller Erschliessungsplan 1:10000

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Sammelmappe Grundlagen zur Raumentwicklung mit:
 - Plan: aktuelle Gebäudenutzung (Verkleinerung A3)
 - Plan: Situation Einheimische (Verkleinerung A3)
 - Plan: aktuelle Gebäudenutzung mit Umsetzungsmöglichkeiten gemäss Leitbild > im aktuellen Siedlungsgebiet (Verkleinerung A3)
 - Plan: Teilplan Baugebiet mit Umsetzungsmöglichkeiten gemäss Leitbild > künftige Siedlungsentwicklungsgebiete (Verkleinerung A3)
 - Bericht: strategische Ausrichtung - Grundlagen
 - Arbeitsgrundlage zur Raumentwicklung und zum Zweitwohnungsbau - Workshop vom 24. Juni 2006
 - Bericht: Zweitwohnungen - Lösungsansätze

c) Weiteres

~~Redungsgesuch Parz. Nr. 647 (entfällt aufgrund Vorprüfung)~~

8. Verfahren

8.1 Vorprüfungsbericht

a) Baugesetz

Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung

Der Vorstand erachtet diese Zone als hinreichende Vorgaben für die notwendigen Nutzungsaufgaben für Trockenwiesen. Sie ist auch für Hecken, Feldgehölze und dergleichen festgesetzt. Somit kann die Bestimmung nicht ersetzt werden, sondern wäre zu ergänzen. Die Details der Auflagen sind jedoch ohnehin jeweils standortbezogen mit den Bewirtschaftern zu regeln. Auf die Schaffung einer zusätzlichen Trockenstandortszone wird deshalb verzichtet.

Festlegung minimale Schneehöhe für die Beschneidung in der Naturschutzzone

Die zulässige Schneehöhe ist eine Detailfestlegung die gestützt auf die Verhältnisse allenfalls in die Auflagen aus der UVP oder in die Baubewilligung gehört. Die Formulierung im Baugesetz stellt die Angemessene Berücksichtigung von Biotopen in der Wintersportzone sicher.

Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung

Der Förderungsbereich ist nur auf unbebauten Bauzonen festgelegt, die sich aufgrund ihrer Lage für Erstwohnungen nicht eignen (Uletsch, Marcau). Deren Förderung erfolgt generell über das „Zweitwohnungsgesetz“.

Im Übrigen werden die empfohlenen Änderungen, Ergänzungen und Präzisierungen umgesetzt.

b) Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen (im Folgenden „Zweitwohnungsgesetz“ genannt)

Aufgrund neuer Erkenntnisse und Vorbehalte wurde das Gesetz noch einmal überarbeitet und Ausführungsbestimmungen zur Verwendung der Lenkungsabgabe entworfen. Dem Aspekt der Dorfkernentleerung wird mit einem Erstwohnungsanteil von 30% in der Dorf- und Zentrumszone Rechnung getragen. Nachdem die Gesetzgebung im Tourismusraum Flims Laax Falera nach der negativen Abstimmung in Falera zur Lenkungsabgabe sehr umstritten ist, kann eine weitere Verschärfung betreffend Kontingentierung nicht in Betracht gezogen werden. Die beanstandeten Fristen/Werte werden auch deshalb gemäss Entwurf (analog zur Fassung von Falera) beibehalten. Betreffend Lenkungsabgabe sollen künftig alle Handänderungen zu deklarierten Zweitwohnungen pflichtig sein (unterschiedliche Ansätze).

Weitergehende Begründungen und Erläuterungen zum Kontingent: siehe Kap. 8.2

c) Einheimischenbauzone Cons

Die Schaffung der Einheimischenbauzone ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Gesamtrevision. Zusammen mit den neuen Vorgaben im Baugesetz, den Förderungs- und Nutzungsaufgaben im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan und mit dem Zweitwohnungsgesetz bildet dies eine untrennbare Einheit für die künftige Entwicklung und für die Akzeptanz der Revisionsvorlage in der Einwohnerschaft. Auf die Vorbehalte wird insofern eingegangen, indem auf die Einzonung der neuen Zone für öffentliche Anlagen verzichtet wird. Dieses Land wird neu der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Die Gemeinde kann dieses Land bei gleichzeitiger Einzonung der bestehenden Bauten auf der Parz. Nr. 413 entschädigungslos erwerben. Diese Abmachung ist mit dem Eigentümer vertraglich abgesichert. Der Vertrag wird gleichzeitig mit der Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Die Gemeinde kann so gut geeignete Landreserven für künftige Bedürfnisse sichern (aktive Bodenpolitik).

d) Punktbauzonen

Die Casa Caltgera ist eine wichtige, öffentliche Einrichtung, die zwar von Wald umgeben ist, aber dennoch zum Siedlungsgebiet und damit zur Bauzone gehört. Infolge des umliegenden Waldareals ist eine raumplanerisch unerwünschte Siedlungsentwicklung hier ausgeschlossen.

Auf die Bauzonenfestlegung im Bereich der Parz. Nr. 1 und 63 wird gemäss Empfehlung verzichtet. Hier ist der Zusammenhang mit der Siedlung nicht in gleichem Mass gegeben und die Wohnliegenschaft ist von Landwirtschaftsland umgeben. Um einem Siedlungsdruck vorzubeugen und um der Gefahrensituation Rechnung zu tragen, ist hier die Zuweisung zur Landwirtschaftszone (BAB-Pflicht) angebracht. Erneuerungen und Vergrößerungen sind hier nach Bundesrecht noch möglich.

e) Landschaftsschutzzonen

Das Objekt 235 ist gemäss Festsetzung in der Richtplanung als Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Die Vergrößerung bis zur Kantonsstrasse wird abgelehnt. Im Naherholungsgebiet um das Dorf können sich Nutzungskonflikte ergeben, die heute noch nicht bekannt sind. Die touristische Entwicklung soll nicht zum vornherein beschränkt werden. Laax befindet sich in einem wirtschaftlich wichtigen Tourismusraum und muss auch hierfür Perspektiven offen halten. Analoges gilt für das Objekt 262. Der schutzwürdige Kernbereich auf Gemeindegebiet von Laax ist als Naturschutzzone ausgeschieden und somit hinreichend geschützt. Eine weitere Ausdehnung der Landschaftsschutzzone vom Lag digl Oberst Richtung Falera steht ausserdem in Konflikt mit den potenziellen Standorten für künftige Siedlungsentwicklungen (siehe Grundlagen zur Ortsplanungsrevision)

f) Naturschutzzonen und Trockenwiesen

Die Naturschutzzone wird auf das Amphibienlaichgebiet ausgedehnt. Lediglich ein Puffer gegenüber der Siedlung wird ausgenommen (Landschaftsschutzzone).

die aus den Inventaren übernommenen Flachmoore und Trockenstandorte werden aufgrund der Kartierung (CaNatura) aus dem Vernetzungskonzept angepasst. Im Übrigen werden jedoch die weiteren, mit dem Vernetzungskonzept kartierten Standorte nicht in die Grundordnung übernommen. Diese Grundlage dient der angepassten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und beinhaltet eine gewisse Flexibilität. Es wird auch hierzu

auf die Belange und Interessen des Tourismusraumes hinsichtlich künftiger Nutzungen verwiesen. Die Belange des Naturschutzes können über die entsprechende Gesetzgebung bei Vorhaben in jedem Fall geltend gemacht werden.

Den Empfehlungen für Umzonungen um den Lag Grund kann über weite Teile nicht gefolgt werden. Die Zone für Grünflächen ist geeignet, die Uferbereich im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung zu schützen und zu nutzen. Ein ÜG-Streifen soll offenbar ein BAB-Pflicht sicherstellen. Dies wird hier mitten im Siedlungsgebiet klar abgelehnt, nachdem keine materielle Notwendigkeit erkannt wird. Die Naturschutzzone im Bereich des Flachmoores 1029 wird im Schilfried zwischen Steg und See ergänzt.

g) Wildruhezone/Ruhezone

Die Wildruhezonen werden gemäss Vorgabe vom AJF ergänzt und die baugesetzliche Bestimmung gemäss Antrag bereinigt. Die Ruhezone kann in der Folge vollständig weggelassen werden.

h) Archäologiezone

Die Zone in Salums wird gemäss Vorlage übernommen. Die Zone „Burg Langenberg“ wird weitgehend an die Vorgabe angepasst. Die Ausdehnung auf die Anlagen der Wasserversorgung bis an die Bauzonengrenze wird abgelehnt. Hier haben die infrastrukturellen Bedürfnisse der Gemeinde Vorrang.

i) Wintersportzone

Die Anliegen sind auch von der Weissen Arena AG geprüft worden. Im Gegensatz zu den Forderungen im Vorprüfungsbericht wünschen sie keine Reduktion der Zone, da auch in diesem Bereich eine gewisse Flexibilität für künftige Entwicklungen und veränderte Verhältnisse gewahrt werden muss. Teilweise sind gegenüber der Vorprüfung auch geringfügige Vergrösserungen nötig. Der Vorstand ist überzeugt, dass die Festlegungen in der Grundordnung das Neben- und Miteinander der verschiedenen Anliegen aus dem Tourismus und seitens der Schutzbedürfnisse gewährleisten kann oder diesen mindestens nicht entgegen stehen.

j) Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen im Nichtsiedlungsgebiet sind gemäss neuen Festlegungen der Gefahrenkommission in den Erfassungsbereichen in den Zonenplänen übernommen.

k) Wald

Auf das Rodungsbegehren auf Parz. Nr. 647 wird verzichtet. Es wird neu eine Waldabstandslinie nach Absprache mit dem Amt für Wald festgelegt. Die Waldfeststellungen sind mit dem Reginalförster bereinigt worden.

l) Gestaltung

Die zusätzlichen Fledermausquartiere auf den privaten Liegenschaften Nr. 403 und 988 sollen als Naturobjekte geschützt werden.

m) Erschliessung

- Bushaltestellen

Alle Bushaltestellen des Postautos und des Ortsbuses werden in den Plan aufgenommen.

- Parkieranlagen

Seitens der Weissen Arena konnten bis dato noch keine hinreichenden Grundlagen oder Projekte unterbreitet werden. Auf die Optionen für zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten im Raum Staderas für den Winter wird mit der Gesamtrevision deshalb verzichtet. Der Standort im Bereich des heutigen Rückhaltebeckens ist aus Sicht der Gemeinde zu priorisieren, wenn die veränderte Wasserkraftnutzung dies erlaubt. Die geplante Anlage wird deshalb im Plan beibehalten. Eine Realisierung wird von den Interessierten Kreisen erst aufgrund einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung für das Rückhaltebecken mit Umgebung möglich sein.

- Land- und Forstwirtschaftswege

Der Weg bei Paliu Plauna wurde im Rahmen der Gesamtmelioration rechtmässig erstellt und bleibt bestehen.

- Radwege, Fuss- und Wanderwege

Die Wegnetze für den Langsamverkehr werden von der Weissen Arena AG konzeptionell überarbeitet. Vorgesehen ist die Festlegung in einem Masterplan. Der Stand der Arbeiten und die offenen Konflikte erlauben keine Umsetzung in der Grundordnung. Die Mountainbikerouten und die Wanderwege werden deshalb zurückgestellt bis der Masterplan mit den Gemeinden und allen zuständigen kantonalen Fachstellen soweit bereinigt ist, dass sie mit einer projektbezogenen Teilrevision „Langsamverkehr im Tourismusraum“ in die Ortsplanung überführt werden können. In den Planlegenden sind entsprechende Hinweise angebracht.

- Ver- und Entsorgung

Die 60-kV Leitungen werden in den Plänen Ver- und Entsorgung als Hinweis dargestellt. Aus dem aktuellen Stand des Generellen Entwässerungsplanes ergeben sich noch keine Anpassungen im GEP.

8.2 Begründung des Kontingentes für deklarierte Zweitwohnungen

8.2.1 Anlass

Der seit März 2010 gültige, kantonale Richtplan „Erst-, Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen“ verpflichtet die Gemeinde Laax, Massnahmen zur Beschränkung und /oder Lenkung des Zweitwohnungsbaus zu treffen. Diese sind mit den Gemeinden Flims, Falera und Sagogn (Tourismusraum) abzustimmen. Die Gemeinde Laax hat ein Gesetz zur Lenkung ausgearbeitet welches unter Anderem eine Kontingentierung für unbewirtschaftete Zweitwohnungen von 1500 m² BGF vorsieht. Gestützt auf die Vorgaben des

kantonalen Richtplanes und den Entwurf zum Siedlungskonzept der Region Surselva ist diese Kontingentsfestlegung zu begründen.

8.2.2 Grundlagen

a) Bautätigkeit in Laax

Aus den Grundlagen zur Revision der Ortsplanung Laax sind folgende Zahlen zu entnehmen:

Zweitwohnungsbau

- 2000- 2009

38'000 m2 BGF

- 2010

6'300 m2 BGF

- Durchschnitt der letzten 11 Jahre:

4'030 m2 BGF

Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren laufend angestiegen, so dass für den Mittelwert eine Aufrundung angezeigt ist.

b) Kommunale Besonderheiten und besondere Anstrengungen

In Laax sind mit den Fraktionen Murschetg (inkl. Uletsch) und Salums zwei eigentliche Ferienwohnungsfraktionen entstanden. Murschetg, in einer abgeschlossenen Geländekammer zwischen den ursprünglichen Siedlungsgebieten von Laax und Flims, hat sich um die Hauptzubringer ins Skigebiet entwickelt. Aufgrund der abseitigen Lage zum Dorf ist es für Einheimische (insbesondere für Familien mit Kindern) wenig attraktiv. Aus der Nähe zu den touristischen Infrastrukturen ist es für Ferienwohnungen - insbesondere auch für touristisch bewirtschaftete - jedoch sehr geeignet. Mit der Bebauung „Rocksresort“ auf dem früheren Parkplatz der Bergbahnen wurde in den letzten Jahren ein beispielhaftes Projekt realisiert, das einen wichtigen Schritt für die Sicherstellung von „warmen Betten“ bedeutet. Dieses Projekt ist wegweisend und mit Folgeprojekten für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (aktuell in Uletsch) zeigt sich die Wirkung heute bereits deutlich. Mit der revidierten Ortsplanung wird diese Entwicklung auch nutzungsplanerisch festgesetzt und gefördert (neue Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten, Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung).

8.2.3 Kontingent

Kontingent gemäss Praxis der Planungszone und Gesetzesentwurf: 1'500 m2 BGF

Mit **1'500 m2 BGF** wird die geforderte Reduktion auf einen Drittel (ca. 1'350 m2) aufgerundet.

8.2.4 Weitere Begründungen

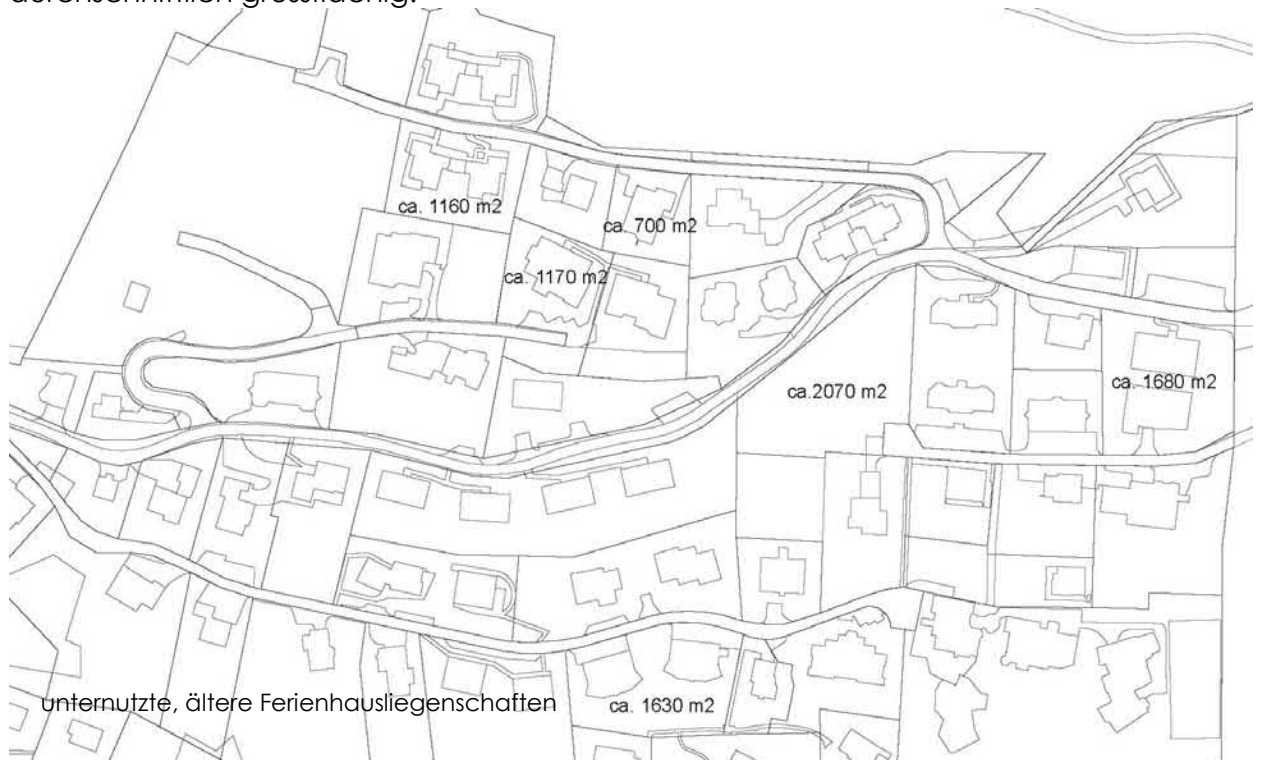
a) Minimalgrösse

Wie im regionalen Siedlungskonzept vorgesehen, ist ein minimaler Anspruch von 300 m2 für unbewirtschaftete Zweitwohnungen in jeder Gemeinde sinnvoll. Würde dieser Wert unterschritten, würde dies den Bau von Einfamilienferienhäusern fördern, was im Interesse des häuslichen Umgangs unerwünscht ist. Ein minimales, aufgrund von Abstands Vorschriften sinnvoll bebaubares Baugrundstück, misst ca. 500 m2. Bei einer Aus-

nützung von 0.6 ergibt dies eine zulässige BGF von 300 m². Nachfolgendes Beispiel mag diese Problematik verdeutlichen:

b) Verdichtung beim Bau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen

Laax - Salums ist ein typisches Quartier mit hohem Anteil aus unbewirtschafteten Zweitwohnungen. Aufgrund der losgelösten Lage zum Dorf wird hier auch künftig ein wesentlicher Teil des zulässigen Kontingents beansprucht werden. Im Gegensatz zu den kleinparzelligen Verhältnissen in anderen Gemeinden sind hier die Bauliegenschaften durchschnittlich grossflächig:



Bis ca. 1200 m² oder ca. 700 m² BGF kann mit Mehrfamilienhäuser eine dichte Nutzung im Sinne der Zielsetzungen erreicht werden (vier bis sechs Wohnungen). In den Gemeinden Laax und Flims sind Bauvorhaben unter 500 - 600 m² BGF für unbewirtschaftete Zweitwohnungen nicht zielführend. Gerade auch die Mobilisierung unternutzter Grundstücke bedingt ein wesentliches Mehrmass gegenüber der bestehenden Bausubstanz, damit ein Abbruch und Ersatz für die Eigentümer attraktiv wird. Auch in diesem Zusammenhang ist es wichtig, dass Kontingente für ein einzelnes Bauvorhaben nicht über mehr als zwei Jahre erwirkt werden müssen.

c) Auslastung des örtlichen Gewerbes

In allen Gemeinden des Tourismusraumes bildet das Bau- und Baunebengewerbe ein wirtschaftlich unverzichtbares Standbein. Hier sind für Einheimische qualifizierte Arbeitsplätze in Bauleitungsfunktionen und in Handwerksbetrieben entstanden. Die Bauunternehmungen sowie die Holz und Metall verarbeitende Betriebe sind auf eine kontinuierliche Bautätigkeit angewiesen. Dabei ist es von Bedeutung, dass die Bauvorhaben eine Grösse aufweisen, die sie konkurrenzfähig bewältigen können. Mit den vorgesehenen Kontingenten bedeutet dies jährlich ein Bauvorhaben in Sagogn à 300 m²BGF, zwei Bauten

à 300 m² BGF in Falera drei Bauten à 500 m² BGF in Laax und vier Bauten à 500 m² BGF in Flims. Auch diesbezüglich sind die festgelegten Werte plausibel und nachvollziehbar.

d) Realisierungszeitraum infolge Kontingentierung

Das benötigte Kontingent für ein Bauvorhaben soll innert zwei, höchstens drei Jahren erwirkt werden können. Die Bedürfnisse der Kunden sind heute schnelllebig. Die Finanzierung und Zinsvorgaben müssen berechenbar und abschätzbar sein. Im Zweitwohnungsbau wird die Finanzierung in der Regel über den Verkauf vor der Erstellung eines Gebäudes vorgenommen. Hierfür ist eine Baubewilligung der Standortgemeinde Voraussetzung. Vorhaben, deren Machbarkeit erst nach längeren Fristen sichergestellt werden könnten, sind bezüglich finanziellem Engagement der Interessenten nicht attraktiv oder zu unsicher. Eine Kontingentierung darf nicht zu Attraktivitäts(Wert)verlust im Tourismusraum oder in einzelnen Gemeinden führen.

e) Akzeptanz

Aufgrund der bereits eingeführten Praxis ist die Beibehaltung der kommunal festgelegten Werte im Hinblick auf die Festsetzung in der kommunalen Gesetzgebung und Nutzungsordnung zielführend und realistisch, da ein gewisses Verständnis bereits vorausgesetzt werden kann. Eine Reduktion des bisherigen Wertes hätte mit Sicherheit eine wesentliche Verstärkung der Opposition gegen die verschiedenen Lenkungsmassnahmen zur Folge.

8.3 Aktualisierung Überbauungsstand

Im Anhang 3 liegt der Überbauungsstand der Bauzonen per Ende 2011 bei. Berücksichtigt sind alle Bauvorhaben die begonnen sind oder deren Baubeginn aufgrund bewilligter Projekte zum Zeitpunkt der Genehmigung vorgesehen ist.

Die tabellarische Übersicht in Anhang 3a weist die Verhältnisse im Detail aus. Die Wohnbauzonenreserven von ca. 13 ha (einschliesslich Einheimischenbauzonen) werden den Bedarf für weitere 15 Jahre decken.

8.4 Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen gegen zwanzig Eingaben beim Gemeindevorstand ein. Die meisten konnten vom Vorstand im Sinne der Mitwirkenden behandelt werden. Im Einzelnen führte das Mitwirkungsverfahren zu folgenden Anpassungen der Planungsmittel:

a) Zonen- und Generelle Gestaltungspläne Siedlungsgebiete:

- Umteilung Parz. Nr. 1054 von der WMZ3 zur WMZ4 (bessere Berücksichtigung der bisherigen Zonenordnung);
- Anpassung der Bauzonenabgrenzung auf Parz. Nr. 1041 an den aktuellen Zustand;
- Zuweisung der Parz. Nr. 1034 zur Wohnzone (bisher Dorfzone) mit Erschliessungsvorbehalt im Generellen Erschliessungsplan Verkehr;
- Zuweisung Parz. Nr. 1530 und Teilparzelle Nr. 1583 zur WMZ4 analog bisheriger Bauzonenfestlegung;

- Ergänzung Hinweis auf projektbezogene Quartiergestaltungspläne mit gültigen Sonderbauvorschriften;
- Umformulierung des Hinweises auf den Einflussbereich der Starkstromleitung (nichtionisierende Strahlung)

b) Zonen- und Generelle Gestaltungspläne Nichtsiedlungsgebiet:

- Reduktion Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Bereich der neueren, landwirtschaftlichen Hofriedung in Dual unter Berücksichtigung der Detailkartierungen von Biotopen zur Sicherstellung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten;
- Reduktion Naturschutzzone um den Speichersee Nagens (50 m-Abstandsbereich) unter Berücksichtigung der bisherigen Schutzzonengrenzen;
- Ergänzung Wintersportzone Parz. Nr. 184 (Anschluss bis Weg „Oase“);
- Zuweisung der bestehenden Bauten und Anlagen in Nagens und auf dem Vorab zur Zone für touristische Einrichtungen;
- Zuweisung der landwirtschaftlich unproduktiven Geländekammer mit dem Tennisplatz in Larnags zur Zone übriges Gemeindegebiet;

c) Generelle Erschliessungspläne

- Verlängerung der Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 310 bis an die Grenze der Parz. Nr. 320.
- Ergänzung Zufahrt zur neuen Bergbahnstation Crap Tschietschen als Werkstrasse;

d) Baugesetz

Anregungen zur Erhöhung oder Senkung der Überbauungsziffern oder der Höhenvorschriften wurden nach einer wiederholten Überprüfung abgelehnt. Aufgrund der neuen Definitionen und Messweisen nach IVHB ist eine einfache, vergleichende Betrachtung nicht möglich und hat zu einzelnen Fehlbeurteilungen geführt. Insgesamt wird generell eine Verdichtung, eine etwas bessere Nutzung der verbleibenden Baulandreserven realisiert, was im Sinne der Zielsetzungen und übergeordneten Forderungen ist.

e) Zweitwohnungsgesetz

Erwartungsgemäss hat der Gesetzesentwurf zu einer Diskussion und einigen Eingaben geführt. Der Vorstand hat den Entwurf in der Folge noch einmal eingehend beraten und ist gegenüber dem Auflageentwurf in folgenden Punkten abgewichen:

- die grundbuchlich eingetragene Nutzungsbeschränkung für deklarierte Erstwohnungen läuft nach 20 Jahren aus und kann mittels Baugesuch gelöscht werden;
- die Lenkungsabgabe von Fr. 250 beim künftigen Verkauf einer Wohnung als deklarierte Zweitwohnung wird auf den Wohnungsbestand beschränkt, der unter dem Regime des neuen Gesetzes erstellt wird;

f) Diverses

Die zusätzlichen Fledermausquartiere im Siedlungsgebiet (Vorprüfungsbericht) existieren offensichtlich nicht mehr. Beide Gebäude wurden zwischenzeitlich saniert. Die Aufnahme als Naturobjekte entfällt.

Am 4. November 2011 wurde die beschlussfassende Einwohnerversammlung durchgeführt. Ein Antrag aus der Bevölkerung zur Umzonung der Liegenschaft 842 in die Zone für

öffentliche Bauten und Anlagen fand eine grosse Mehrheit. Diese Parzelle gehört der Gemeinde und war zur Sicherung der Fläche zum Betrieb des Kinderskiflittes erworben worden (als Bauland zum entsprechenden Wert). Die ZÖBA ist ohne Weiteres für die aus heutiger Sicht vorgesehenen Nutzungen geeignet. Sie ergänzt die angrenzende Zone für öffentliche Anlagen mit Bereich für Freizeitanlagen sinngemäss.

Im Übrigen stimmte die Einwohnerschaft allen Planungsmitteln gemäss Antrag des Vorstandes mit grossem Mehr zu.

Laax, 7.11.2011

Madeleine Grob