

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Kopie
La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
3. Oktober 1988

Mitgeteilt den
10. OKT. 1988

Protokoll Nr.
2559

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde L a a x stimmten an der Gemeindeversammlung vom 19. Februar 1988 einer Totalrevision des Zonenplanes zu. Sie verabschiedeten einen Bauzonenplan 1:2'500 sowie einen Zonenplan 1:10'000.

Im weiteren gehören zu den eingereichten Unterlagen die vom Gemeindevorstand verabschiedete Schutzverordnung (SVO) vom 14. April 1988.

Mit Schreiben vom 27. April 1988 und vom 8. Juni 1988 ersucht die Gemeinde Laax um Genehmigung der Zonenplanrevision.

B.

Zonenplan 1:2'500

1. Der von der Gemeinde Laax am 19. Februar 1988 verabschiedete Zonenplan 1:2'500 sieht eine Nettobauzonenfläche (= Bauzonenfläche minus Gewerbezone) von rund 105 ha vor, was gegenüber der Nettobauzonenfläche gemäss bisher gültigem Zonenplan einer Reduktion um rund 23 ha gleichkommt. Von der im neuen Zonenplan 1:2'500 ausgeschiedenen Bauzonenfläche sind rund 73 ha bereits überbaut. Die Reserve für Wohnbauland beträgt mithin rund 32 ha. Unter Berücksichtigung der Bautätigkeit in der Vergangenheit (Trendmethode) kann der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre auf ca. 12 - 18 ha geschätzt werden, wobei diese Bedarfschätzung als eher optimistisch einzustufen ist, wenn man

bedenkt, dass sich der Bauboom der letzten Jahrzehnte kaum wiederholen wird. Die ausgeschiedenen Baulandreserven übersteigen demnach den Bedarf der nächsten 15 Jahre immer noch erheblich.

Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schränkt die zulässige Baulandreserve in verbindlicher Weise auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ein. Da dieser Rahmen im Falle der Gemeinde Laax, wie erwähnt, trotz der vorgenommenen Auszonungen in der Grössenordnung von rund 23 ha immer noch erheblich überschritten ist, ist im Zuge des vorliegenden Genehmigungsverfahrens eine noch weitergehende Bauzonenreduktion ins Auge zu fassen. Dabei sind in erster Linie solche Gebiete in Betracht zu ziehen, die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind und bei denen Konflikte mit anderen Anliegen (Natur- und Landschaftsschutz, gutgeeignete Landwirtschaftsflächen etc.) bestehen. Im Vordergrund dürfte im vorliegenden Falle die rund 1,67 ha messende Wohnzone A im Gebiete Planezzas sowie die östlichen Teile der Wohnzone C im Gebiete Mulania-Taviarna (Parzellen 280 und 281 zwischen Sammelstrasse und Waldrand) stehen. Bevor über eine allfällige Nichtgenehmigung dieses Gebietes definitiv Beschluss gefasst wird, ist den entsprechenden Grundeigentümern das rechtliche Gehör zu erteilen. In diesem Sinne wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser beiden Gebiete einstweilen ausgesetzt und der Gemeindevorstand eingeladen, bei den betreffenden Grundeigentümern ein schriftliches Anhörungsverfahren durchzuführen und die Stellungnahmen - zusammen mit einer allfälligen eigenen Vernehmlassung der Gemeinde - bis am 30. November 1988 dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zuzustellen.

2. Eine Aussetzung des Genehmigungsverfahrens unter gleichzeitiger Anordnung des Anhörungsverfahrens rechtfertigt sich ferner bezüglich der beiden im Gebiete Run verbliebenen Kleinstbauzonen (Wohnzone B) von ca. 600 m² bzw.

5'600 m² Bauzonenfläche. Derartige "Minibauzonen", losgelöst vom übrigen Siedlungsgebiet, widersprechen grundlegenden raumplanerischen Zielsetzungen, die eine klare Trennung von Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet, eine geordnete Besiedlung und zweckmässige Bodennutzung, die Schonung der Landschaft sowie die Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume verlangen. Der Weiterbestand der bestehenden Bauten ist im Rahmen der Besitzstandsgarantie und der kantonalen Ausführungsbestimmungen zum Art. 24 Abs. 2 RPG auch ohne Ausscheidung dieser beiden Kleinstwohnzonen B (AZ 0,5) gewährleistet.

3. Eine vorübergehende Aussetzung des Genehmigungsverfahrens drängt sich schliesslich bezüglich des Gebietes Lavanuz auf. Gegen die Auszonung dieses Gebietes gingen bei der Regierung drei Beschwerden ein, deren Behandlung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.
4. Im Bereich des Baugebietes hat das Kreisforstamt 8, Ilanz, eine detaillierte Waldausscheidung vorgenommen. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundbuchplänen 1:1'000. Bei der Übertragung auf den vorliegenden Plan 1:2'500 wurden zwei kleine Waldflächen vergessen. Es handelt sich dabei um Flächen in der Parzelle Nr. 268 (bei der Talstation der Sesselbahn in Mulania längs Ual Buglina) und in der Parzelle Nr. 428/429 (beim Hotel Capricorn). Die Gemeinde Laax wird im Interesse der Rechtssicherheit eingeladen, den Zonenplan bei nächster Gelegenheit entsprechend zu vervollständigen.
5. Nach Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV) sorgen die Kantone dafür, dass die Empfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen den Baureglementen oder den Nutzungsplänen der Gemeinden zugeordnet werden. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz besteht für die Bauzonen an der stark befahrenen Kantonsstrasse Grund zur Annahme, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte nach der LSV überschritten sind,

womit Art. 31 der LSV zu beachten ist. Sollte die Gemeinde keine Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV festlegen, so müsste laut Amt für Umweltschutz der Kanton für lärmbelastete Gebiete die Stufen im Einzelfall festsetzen (Art. 36 und Art. 44 Abs. 3).

Im übrigen steht der Genehmigung des Bauzonenplanes 1:2'500 nichts entgegen.

C.

Zonenplan 1:10'000

1. Landwirtschaftszone

Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 201 vom 18. Januar 1988 den kantonalen Richtplan mit den Fruchtfolgeflächen ergänzt. Der Beschluss umfasst die LK 1:25'000 sowie das Objektblatt Nr. 01 "Richtplanregelungen zu den Fruchtfolgeflächen". In den Richtplanregelungen FFF 8 wurde im Interesse der Rechtssicherheit und Transparenz folgendes festgesetzt:

- a. Die Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision dafür, dass die Fruchtfolgeflächen in ihren Nutzungsplänen 1:10'000 speziell gekennzeichnet werden und
- b. das Amt für Raumplanung prüft den Vollzug.

Gestützt auf diese Regelung wird das Amt für Raumplanung angewiesen, im Zonenplan 1:10'000 die Fruchtfolgeflächen gemäss LK 1:25'000 einzutragen.

2. Naturschutzzonen

Das Gebiet des Lag digl Oberst mit seinen Ufern und grossen Schilfpartien - sie gehören zu den grössten des Kantons - wurde mit einer Naturschutzzone überlagert. Als Grundnutzung wird die Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Hier wäre wohl die Ausscheidung einer Naturschutzzone als Grundnutzung angezeigt gewesen, da neben der "Erhaltung im natürlichen Zustand" keine andere Grundnutzung denkbar ist.

3. Landschaftsschutzzonen

Mit Entscheid vom 23. Juni 1986 (Protokoll Nr. 1763) setzte die Regierung das Genehmigungsverfahren für die Landschaftsschutzzonen LZ 9, LZ 10 und LZ 11 bis zum Vorliegen eines revidierten "Richtplanes Vorab" aus. Die Revision dieses Richtplanes ist noch nicht abgeschlossen. Es ist deshalb angezeigt, das Genehmigungsverfahren für diese drei Landschaftsschutzzonen weiterhin auszusetzen.

4. Grund- und Quellwasserschutzzonen

Für die Grundwasserfassung Staderas der Gemeindewasserversorgung Flims liegt der Schutzzonenplan vor. Die Schutzzone S erstreckt sich laut Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz teilweise auch auf das Gemeindegebiet von Laax.

5. Beschneungszonen

Der revidierte Zonenplan sieht zwei grössere Beschneungszonen vor. Die eine umfasst den unteren Teil der Piste Crap Sogn Gion - Talstation. Bei der zweiten, kleineren Beschneungszone handelt es sich um den unteren Teil der

Piste Crap Sogn Gion - Alp Plaun. Für die oberen Teile dieser beiden Pisten fehlen die Beschneigungszone, da das entsprechende Gebiet territorial zur Gemeinde Falera gehört.

Für eine Genehmigung dieser beiden Beschneigungszone fehlen diverse Unterlagen und Nachweise:

Bei der Genehmigung der Schneeanlageplanungen der Oberengadiner Gemeinden Silvaplana, Pontresina und St. Moritz hat die Regierung entschieden, dass für Schneeanlagen grösserer Ausdehnung, mit denen beispielsweise eine schneesichere Talabfahrt während der Wintersaison gewährleistet werden soll, eine regionale Koordinationsabsprache und deren Überführung in den Richtplan nötig ist. Dieses Erfordernis ergibt sich auch aus der vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft erarbeiteten und von der Regierung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommenen "Wegleitung für Schneeanlagen im Kanton Graubünden" vom Mai 1988. Gemäss dieser Wegleitung hat das Objektblatt "Schneeanlagen" insbesondere Angaben über Bedarf, Zielsetzung, regionale Verteilung und Versorgung der Schneeanlagen zu enthalten. Eine entsprechende Richtplanung vermag die Gemeinde Laax zur Zeit nicht vorzuweisen. - Aus der erwähnten Wegleitung sind ferner die Anforderungen ersichtlich, denen eine Nutzungsplanung für Schneeanlagen der vorliegend zur Diskussion stehenden Grössenordnung wenigstens sinngemäss genügen sollte. Danach sind in einem generellen Erschliessungsplan (Versorgungsplan) u.a. die erforderlichen Wasser-, Druck- und Elektrizitätsleitungen, Pumpstationen, Wasserentnahmestellen und Trafostationen einzuzeichnen. Dieser Anforderung vermag die vorliegende Planung, welche sich auf eine blosse Bezeichnung der zu beschneien Flächen im Zonenplan beschränkt, nicht zu genügen. - Schliesslich ist noch auf die in der Wegleitung unter dem Abschnitt V aufgelisteten Beurteilungsgrundlagen und Nachweise hinzuwei-

sen, die die Gemeinde im Genehmigungsverfahren nebst den üblichen Unterlagen einzureichen hat. Diese Grundlagen und Nachweise fehlen im vorliegenden Falle weitgehend, weshalb es zur Zeit nicht möglich ist, die Planung entsprechend den im Abschnitt IV der Wegleitung vorgesehenen Prüfungskriterien und Beurteilungsgrundsätze zu beurteilen. Bei dieser Sachlage ist die Schneeanlageplanung von der Genehmigung auszuklammern und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Im übrigen steht der Genehmigung des Zonenplanes 1:10'000 nichts entgegen.

D.

Schutzverordnung (SVO)

Der Gemeindevorstand Laax erliess am 14. April 1988 gestützt auf Art. 8 des Baugesetzes vom 5. September 1987 (genehmigt von der Regierung am 21. Dezember 1987) und die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz eine Schutzverordnung (SVO) bezüglich der im Zonenplan 1:10'000 und 1:5'000 eingetragenen Naturschutzobjekte (NO), Kulturobjekte (KO), Landschaftsschutzzonen (LZ), Naturschutzzonen (NZ) und Übergangszone.

Die zum Schutz der in den Zonenplänen bezeichneten Objekte (NO und KO) und Gebiete (LZ, NZ, Übergangszone) notwendigen Nutzungsbeschränkungen und Verbote ergeben sich im wesentlichen bereits aufgrund der entsprechenden Bestimmungen im Baugesetz (Art. 31 - 35), und in diesen Bestimmungen wurde der Gemeindevorstand zum Erlass der präzisierenden SVO als zuständig erklärt. In diesem Sinne kann die SVO genehmigt werden, wobei sich gestützt auf die Stellungnahme des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz folgende Bemerkungen im Sinne von Empfehlungen aufdrängen:

Art. 2

Es müsste richtigerweise Naturschutzobjekte heissen (vgl. Ingress SVO).

Art. 3

Letzte Zeile Seite 3 wäre besser: ..., und damit deren Wert zu schmälern.

Art. 4

1. Satz: Die Bachläufe und Bachgehölze ...

Art. 5

1. Satz: Die Hecken (Objekt Nr. 10) sind geschützt

Letzte Zeile: die Giftanwendung wäre besser zu umschreiben mit: Der Einsatz von Herbiziden, Fungiziden und Insektiziden.

Art. 6

Seite 4: Auffüllen und Zuschütten ist fast das gleiche

Art. 10

Letzte Zeile, Seite 5, neu: Das Verlassen des im Plan bezeichneten Weges

E.

Die Revision der Zonenpläne macht auch eine Anpassung des generellen Erschliessungsplanes - insbesondere des Strassenplanes - erforderlich. Im weiteren liegt es der Regierung daran, die Gemeinde Laax auf den noch fehlenden Versorgungsplan aufmerksam zu machen. Gemäss Art. 19 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) enthält der generelle Erschliessungsplan mindestens das übergeordnete Strassennetz, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseiti-

gung, Reservoirs und Abwasseranlagen. Die Gemeinde Laax wird angehalten, diese fehlenden Planungsmittel beförderlich auszuarbeiten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973

beschliesst die Regierung:

1. Der Bauzonenplan 1:2'500 vom 19. Februar 1988 wird mit Ausnahme der Wohnzone A Planezzas, der Wohnzone C Mula-
nia-Taviarna östlicher Teil, der beiden Kleinstwoh-
zonen B Run sowie des Gebietes Lavanuz im Sinne der Erwä-
gungen genehmigt.

Bezüglich der Wohnzone A Planezzas, der Wohnzone C Mula-
nia-Taviarna östlicher Teil und der beiden Kleinstwoh-
zonen B Run wird das Genehmigungsverfahren im Sinne der
Erwägungen ausgesetzt und der Gemeindevorstand Laax ein-
geladen, bei den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick
auf eine allfällige Nichtgenehmigung ein Anhörungsverfahren
durchzuführen und die entsprechenden Stellungnahmen
- zusammen mit allfälligen Bemerkungen der Gemeinde -
bis am 30. November 1988 dem Departement des Innern und
der Volkswirtschaft zuzustellen.

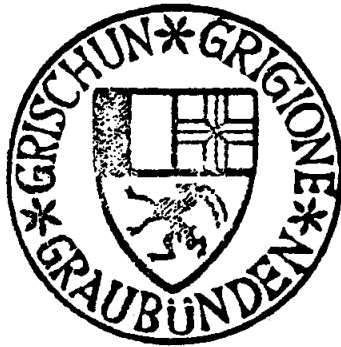
Das Genehmigungsverfahren bezüglich des Gebietes Lavanuz
wird bis zur Behandlung der gegen die Auszonung dieses
Gebietes erhobenen Beschwerden ausgesetzt.

2. Der Zonenplan 1:10'000 vom 19. Februar 1988 wird mit Aus-
nahme der Landschaftsschutzzonen 9, 10 und 11 sowie der
Beschneigungszonen im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Bezüglich der Beschneidungszonen wird die Vorlage an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

3. Die Schutzverordnung (SVO) vom 14. April 1988 wird genehmigt.
4. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, zu gegebener Zeit die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen in den Zonenplänen vorzunehmen.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Laax wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
7. Es werden keine Kosten erhoben.

8. [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Cadruvi

Der Kanzleidirektor:

Dr. Caviezel