



Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Waldabstandslinien und Baulinie
Parzellen Nr. 3427 und Nr. 478**



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeindevorstand Laax

Bearbeitung

Plan-Idee, Via Caplania, Postfach 12, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand

25. November 2021

Titelbild

Konzept Privà & Revier Laax (Fortimo AG)

2/9

1. Anlass und Ziel der Teilrevision

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Murschetg ist das touristische Zentrum der Gemeinde Laax mit Bergbahnen, Hotelanlagen und weiteren Infrastrukturen und Einrichtungen für Erholung und Tourismus. Gemäss Leitbild der Gemeinde handelt es sich um ein Schwerpunktgebiet, in dem die Entwicklung für warme Betten gefördert werden sollen.

Die teilweise noch ungenutzte Parzelle Nr. 3427 befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Laax. Ein grosser Teil der Parzelle befindet sich im Waldareal. Entlang der Haupteerschliessungsstrasse von Murschetg befindet sich der südliche Teil der Parzelle in einer Zone für touristische Einrichtungen und wird als Bushaltestelle resp. Buswendeplatz genutzt. Der nördliche Teil der Parzelle entlang der Strasse liegt in einer Wohnmischzone 4. Die Wohnmischzone 4 umfasst eine Fläche von 2796 m² und wird zusätzlich von einem Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung überlagert. Diese Fläche ist noch nicht bebaut.

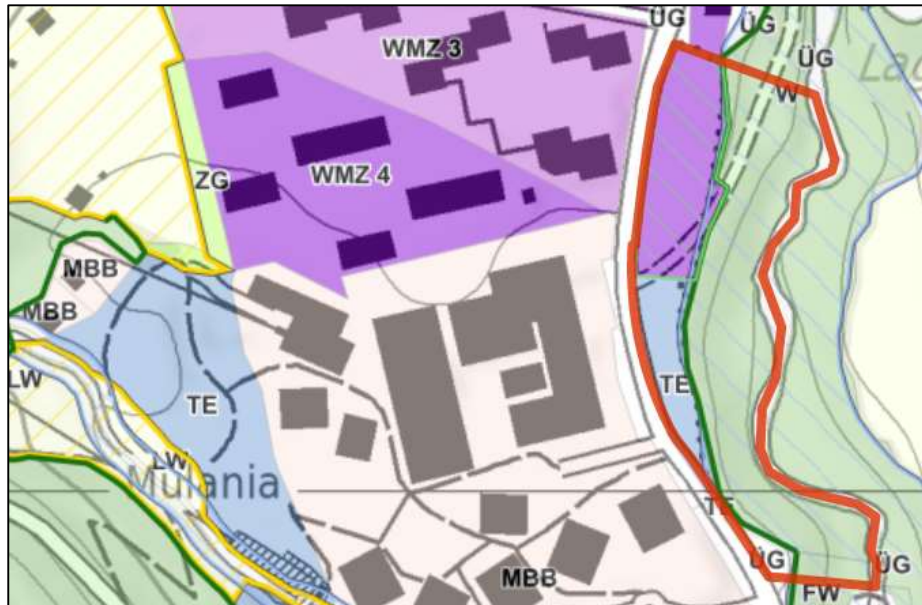


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger Zonen- und Gestaltungsplan (Quelle: www.geogr.ch)

Die Fortimo AG beabsichtigt nun die Realisierung eines touristischen Beherbergungsangebotes auf der bisher noch nicht genutzten Bauzonenreserve der Parzelle Nr. 3427 in der Wohnmischzone 4. Damit die baulichen Nutzungsvorschriften der Zone möglichst optimal ausgenützt werden können, wird gegenüber der Strasse eine Baulinie sowie gegenüber dem Wald eine Waldabstandslinie festgelegt.

3/9

Auf der Parzelle Nr. 478 in Cons wird im Zusammenhang mit einem Baugesuch und in Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur (Christian Buchli) ebenfalls eine Waldabstandslinie festgelegt. Dies ermöglicht eine optimalere Bebauung der Parzelle.

1.2 Projekt Revier & PRIVÂ

Die Fortimo AG plant in Murschetg ein Beherbergungsangebot zu realisieren, welches in ähnlicher Form auf der Lenzerheide bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Dabei handelt es sich um ein Doppelkonzept, bestehend aus dem Konzept «PRIVÂ» mit stilvollen luxuriösen Appartements und viel Privatsphäre sowie dem Konzept «Revier» mit einem jungen modernen Lifestylekonzept. Diese ergänzen in idealer Weise die bestehenden Angebote im Raum Murschetg.

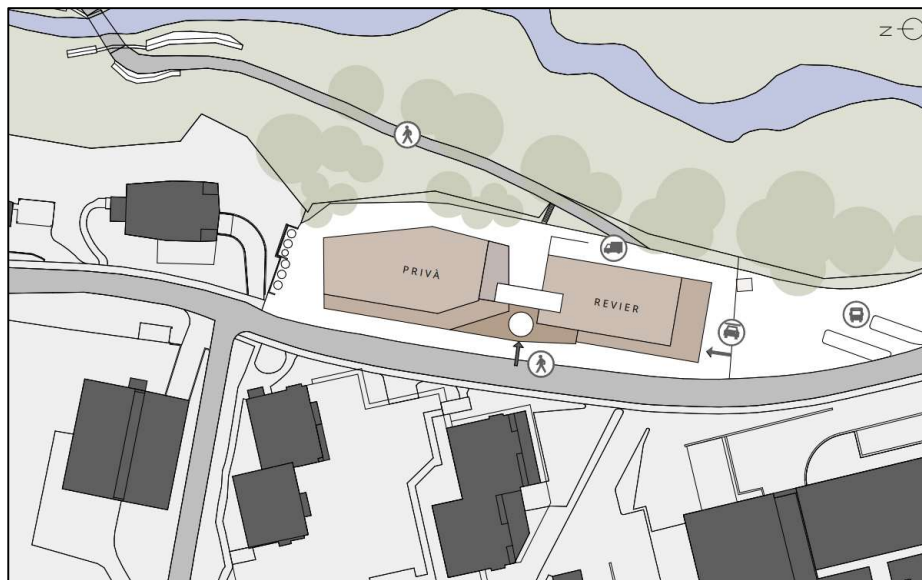


Abbildung 2: Visualisierung Situation Vorprojekt (Quelle: Fortimo AG)

Gemäss Vorprojekt sind zwei miteinander verbundene Baukörper vorgesehen. Einerseits das Revier mit einem rechteckigen Volumen, welches mit seiner Südfassade das Gesicht des Hotelkomplexes bilden wird, andererseits das PRIVÂ als monolithischer Körper, der sich in seiner Materialität und Formhaftigkeit von seinem Gegenüber absetzen soll.



1.3 Ziel der projektbezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung

Ziel der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans ist, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit einerseits das Projekt für eine touristische Überbauung in Murschetg, andererseits ein privater Ausbau eines bestehenden Wohnhauses realisiert werden können. Die heutigen Festlegungen erlauben zwar eine Überbauung, jedoch wird eine bessere Ausnutzung und damit haushälterischere Nutzung des Baulandes angestrebt.

Die Gemeinde Laax ist an der Teilrevision des Siedlungsgebietes. Da dort im Zusammenhang mit Bauzonenreserven noch zusätzliche Abklärungen vorzunehmen sind und damit die beiden Bauprojekte mit einer gewissen Planungssicherheit vorangetrieben werden kann, wird die Genehmigung für die Waldabstandslinien sowie die Baulinie der Teilrevision des Siedlungsgebietes vorgezogen.

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Für die inhaltliche Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde das das Planungsbüro Plan-Idee mit Tanja Bischofberger als verantwortliche Planerin beauftragt. Das Bauamt unterstützt die Planerin inhaltlich und konzeptionell.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegenden Inhalte der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden am 2. April 2021 im Zusammenhang mit einer grösseren Teilrevision der Siedlung sowie gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 17. August 2021 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Die Teilrevision der Siedlung erfordert zusätzliche Abklärungen, welche noch einige Zeit beanspruchen werden. Deshalb wird vorliegend das Genehmigungsverfahren für die projektbezogenen Festlegungen (Waldabstand und Baulinie) vorgezogen. Die neuen Waldabstandslinien sowie die Baulinie gaben aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung zu keinen Bemerkungen Anlass und sind genehmigungsfähig.



5/9

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Vom xx.xxxx. 2022 bis xx.xxxx.2022 wurde die projektbezogene Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe) dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom xx.xxxx.2022 hat die Teilrevision der Ortsplanung mit xxx Ja Stimmen beschlossen.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schweremässig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Für die Wirtschaft sind räumliche Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten.

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Vorlage entspricht der Teilrevision des RPG. Dies wird in den vorliegenden Planungsmitteln aufgezeigt und dokumentiert.



3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Teilrevision des Zonenplans massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik, Siedlung und Tourismus enthalten:

RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Der Raum Laax gehört gemäss Raumkonzept Graubünden zum suburban touristischen Intensiverholungsraum, der als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung sowie als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt werden soll. Im suburbanen Raum soll prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden.

In Handlungsräumen soll die Zusammenarbeit gefördert und spezifische Stossrichtungen gestärkt werden. Die Gemeinde Laax gehört zu den Handlungsräumen Surselva und Nordbünden, die eigene Stärken und Besonderheiten haben, welche es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt.

Wichtige Stossrichtungen, welche die Gemeinde Laax betreffen sind:

- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeists der Destination Flims-Laax-Falera
- Weiterentwicklung des touristischen Raumes basierend auf seine spezifische Ausrichtung
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen.

Mit der Festlegung der Waldabstandslinien sowie der Baulinie werden die Voraussetzungen geschaffen, die Parzellen im Sinne dieser Stossrichtungen zu überbauen.

SIEDLUNG

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln.

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) erarbeitet worden. Im KRL wurde die Murschetg als Potential für touristische Nutzungen eruiert. Durch die Festlegungen kann eine bisher brachliegende Bauzone aktiviert und qualitätsvoll überbaut werden.



Zudem kann eine bereits überbaute Parzelle weiter verdichtet werden. Es gibt keine Änderung bei der Bauzonengrösse, sondern die bestehenden Nutzungsreserven werden besser genutzt und mobilisiert.

TOURISMUS

Der Tourismus gilt als zentrale Existenz und Wohlfahrtsgrundlage (Kapitel 4 KRIP). Um im künftigen internationalen Tourismusmarkt bestehen können, sind für die touristische Entwicklung günstige Voraussetzungen zu schaffen.

Die Raumplanung soll u.a. einen Beitrag leisten zu einer auf das jeweilige Entwicklungspotenzial ausgerichteten Tourismusentwicklung sowie zu einer hochwertigen Tourismusinfrastruktur einschliesslich einer tourismusgerechten Ausstattung im Siedlungsgebiet. Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans kann im Raum Murschetg ein weiteres hochwertiges Angebot für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Tourismus umgesetzt werden.

Insgesamt entspricht die Teilrevision des Zonenplans vollumfänglich den Zielen und Absichten der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben. Es unterstützt und entspricht den Stossrichtungen sowohl der eidg. Raumplanungsgesetzgebung (insbesondere auch RPG 1) wie auch der kantonalen Raumplanungsstrategie (insbesondere KRIP-S).

4. Erläuterungen zu den Änderungen Zonenplan

4.1 Parzelle Nr. 3427

Auf der Parzelle Nr. 3427 wird für die Fläche in der Wohnmischzone 4 einerseits eine Waldabstandslinie, andererseits eine Baulinie festgelegt. Damit kann die Parzelle für die vorgesehene Überbauung mit einem touristischen Resort voll ausgenutzt werden. Die Parzelle ist gemäss rechtskräftigem Generellen Gestaltungsplan mit einem Förderungsbereich touristischer Bewirtschaftung überlagert. Für touristische Projekte stehen dadurch zusätzliche Förderungsmassnahmen zur Verfügung.

4.2 Parzelle Nr. 478

Auf der Parzelle Nr. 478, welche in der Wohnzone 2 liegt, wird im Zusammenhang mit einem konkreten Baugesuch und in Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur (Christian Buchli) ebenfalls eine Waldabstandslinie festgelegt. Damit kann eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle realisiert werden.



8/9

Beilage:

Konzept Fortimo für die Parzelle Nr. xxx (digital eingereicht) – nicht zwingend notwendig

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 12
7031 Laax
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
