



Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Ergänzende Teilrevision Fortimo: Aufhebung
Parkieranlage und Verlegung
Langsamverkehrswege**



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeindevorstand Laax

Bearbeitung

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

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

Bearbeitungsstand

14. Juni 2023

Titelbild

Konzept Privà & Revier Laax (Fortimo AG)



1. Inhalt der Ergänzung Teilrevision Fortimo

1.1 Ausgangslage

Am 23. April 2022 wurde von der Gemeindeversammlung Laax ein Zonenplan 1:2000 Teilrevision Murschetg, Waldabstandslinien / Baulinie Parz. Nr. 3427 verabschiedet resp. beschlossen. Das Genehmigungsverfahren für diese «Teilrevision Fortimo» durch die Regierung ist noch pendent

Die Fortimo AG beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 3427 resp. auf dem von dieser Parzelle neu abparzellierten Grundstück Nr. 3668 die Realisierung eines touristischen Beherbergungsangebotes (siehe Unterlagen Teilrevision Fortimo vom 23. April 2022). Die betroffene Fläche liegt in der Wohnmischzone 4 und wird von einem Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung überlagert. Damit die baulichen Nutzungsvorschriften der Zone möglichst optimal ausgenützt werden können, wurde in der Teilrevision Fortimo gegenüber der Strasse eine Baulinie sowie gegenüber dem Wald eine Waldabstandslinie festgelegt.

1.2 Vorhaben

Nach dem Beschluss der besagten Teilrevision durch die Gemeindeversammlung wurde von der Fortimo AG ein konkretes Baugesuch ausgearbeitet und am Freitag, 16. September 2022, im «Fegl official» sowie in der «Ruinaulta» publiziert. Gegen das Baugesuch sind verschiedene Beschwerden eingegangen.

In einer gegen das Baugesuch eingegangene Beschwerde wurde geltend gemacht, dass durch das Bauprojekt der Generelle Erschliessungsplan verletzt wird. Auch wenn die Linienführung des Wanderweges resp. Bikeweges dem Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde nicht entgegensteht, da sie im Meterbereich grundsätzlich problemlos verschoben werden kann, wird nun vorliegend mit der Teilrevision des Generellen Erschliessungsplanes die Linienführung angepasst. Die minimale forstliche Erschliessung bleibt weiterhin sichergestellt. Gleichzeitig wird die für diesen Bereich festgelegte Parkierungsanlage aufgehoben.

Die Parkierungsanlage ist seit der Ortsplanung vom 11. Dezember 1992 im Generellen Erschliessungsplan enthalten. Die betroffene Fläche wurde von der Bürgergemeinde Laax der Weissen Arena AG als Parkierungsfläche zur Verfügung gestellt und wurde von dieser hauptsächlich für die Parkierung von Reise cars genutzt. Seit über einem Jahr werden nun aber die Cars nicht mehr dort parkiert (sondern auf dem Park and Ride Vallorca auf Gemeindegebiet Flims), weshalb die Festlegung einer Parkierungsanlage hinfällig geworden ist.

Die Aufhebung der Parkierungsanlage entbindet die Bauherrschaft nicht von der Realisierung der gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze.



1.3 Ziel der Ergänzung der Ergänzung Teilrevision Fortimo

Ziel der vorliegenden Teilrevision des Generellen Erschliessungsplanes ist, aufzuzeigen wie die Linienführung des Wanderweges und des Mountainbikeweges bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 3668 verlegt wird.

Da die Weisse Arena AG das Grundstück bereits seit einiger Zeit nicht mehr als Parkierungsanlage nutzt, wird in der vorliegenden Teilrevision des Generellen Erschliessungsplanes die entsprechende Festlegung aufgehoben.

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Für die inhaltliche Bearbeitung der Ergänzung der Teilrevision Fortimo hat die Gemeinde 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 vorliegende Ergänzung der Teilrevision Fortimo wurde am 12. Januar 2023 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 4. Mai 2023 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Wanderweg auch in Zukunft für kleinere Forstmaschinen und Traktoren befahrbar bleiben muss, damit weiterhin Pflegemassnahmen und weitere forstliche Tätigkeiten im Gebiet Ual Draus ausgeführt werden können. Die Gemeinde wird diese minimale forstliche Erschliessung weiterhin sicherstellen.

Im Übrigen gab die Anpassung des Wanderweges und Mountainbikeweges sowie die Aufhebung der Parkierungsanlage aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Vom 10. März bis am 10. April 2023 wurde die Ergänzung der Teilrevision Fortimo 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).



4/6

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es sind zwei Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen. In beiden Eingaben wurde beantragt, auf die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zu verzichten. Die Realisierbarkeit der neuen Linienführung des Wanderweges und Mountainbikeweges sowie die vorgesehene Aufhebung der Parkieranlage wurden in Frage gestellt. Der Gemeindevorstand hat die Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 hat die Teilrevision des Generelle Erschliessungsplans 1:1000 Verkehr, Murschetg, mit 200 Ja-Stimmen sowie 3 Enthaltungen 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 schwergewichtig 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 Generellen Erschliessungsplanes 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 Bereinigung des Generellen Erschliessungsplanes 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.



6/6

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 vorliegenden Teilrevision des Zonenplans kann im Raum Murschetg ein weiteres hochwertiges Angebot für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Tourismus umgesetzt werden.

Insgesamt entspricht die Ergänzung der Teilrevision Fortimo 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).

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
