

# GR\_GERICHTE VR3 2025 44 vom 15. Januar 2026

GR Gerichte, 2026-01-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3 2025 44](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_44)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2025 44 du 15 janvier 2026

IT: GR\_GERICHTE VR3 2025 44 del 15 gennaio 2026

## Regeste

Quartierplan | Planung

## Erwägungen

### E. 2

Das Quartierplangebiet liegt nördlich und westlich der K.\_\_\_\_\_ und bildet eine bisher nicht überbaute Fläche innerhalb eines ansonsten rundum überbauten Gebiets. Es liegt zum grössten Teil in der Wohnmischzone 3, teilweise in der Zone für Grünflächen, und umfasst die beiden Grundstücke Laax Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ (5'201 m<sup>2</sup>) und Z.2.\_\_\_\_\_ (481 m<sup>2</sup>) (Planungs- und Mitwirkungsbericht [PMB], Akten Gemeinde, Register 4 zuhinterst, S. 5). Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Laax besteht für die beiden Parzellen eine Bauverpflichtung (Art. 19g KRG und Art. 10c des Baugesetzes der Gemeinde Laax vom \_\_\_\_\_ [BauG]). Der Gestaltungsplan 1:500 sieht im nördlicheren Teil des Quartierplangebiets fünf Baubereiche (Häuser A-E) für Wohnen im Alter bzw. Wohnraum für Einheimische vor, im südlicheren, westlich der K.\_\_\_\_\_ gelegenen Bereich die Regelbauweise. Das kleinere Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ gehört der Gemeinde Laax, das grössere Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ gehört bisher der G.\_\_\_\_\_, soll aber ebenfalls von der Gemeinde

### E. 5

/ 22 erworben werden. Diese soll auch als Bauherrin für die vorgesehenen Alterswohnungen und Wohnungen für Einheimische fungieren. 3. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 machen geltend, die angefochtenen Verfügungen seien wegen Befangenheit des Gemeindevorstands oder einzelner Mitglieder desselben nichtig oder aufzuheben. 3.1. Die Beschwerdeführenden hatten bereits vor der Vorinstanz beantragt, der Gemeindevorstand müsse in corpore in Ausstand treten, weil die Gemeinde als betroffene Grundeigentümerin nicht gleichzeitig objektiv den Quartierplan beurteilen könne. Im angefochtenen Entscheid wird dazu ausgeführt, die Doppelstellung sei durch Verfassung und Gesetz vorgesehen und nicht zu beanstanden. In ihrer Beschwerde rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung von Art. 6 EMRK sowie Art. 29 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 BV, weil der Gemeindevorstand in dieser Konstellation objektiv nicht in der Lage sei, auf die Einspruchspunkte einzugehen. Einzelne Vorstandsmitglieder seien zusätzlich befangen: Ein Vorstandsmitglied sei Teilhaber einer Holzbauunternehmung und damit potenzieller Unternehmer beim Bau der zu errichtenden Gebäude. Der Gemeindepräsident habe sich zudem am gleichen Tag, an dem der angefochtene Entscheid gefällt worden sei, öffentlich disqualifizierend zu den Einsprachen geäussert. Die Gemeinde hätte die Möglichkeit gehabt, für den Erlass des Quartierplans den Gemeinderat für zuständig zu erklären. 3.2. Art. 6 Ziff. 1 EMRK und Art. 30 Abs. 1 BV (Anspruch auf ein unabhängiges Gericht) gelten für das Verfahren vor gerichtlichen Behörden und sind von vornherein nicht einschlägig für Entscheide politischer Behörden. Für diese gibt Art. 29 Abs. 1 BV

(Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung) eine ähnliche Garantie, die aber weniger weit geht als der Anspruch auf ein unabhängiges und unparteiisches Gericht. Insbesondere haben die obersten Exekutivorgane eines Gemeinwesens naturgemäss eine Doppelstellung, indem sie die Interessen des Gemeinwesens wahrnehmen und zugleich das Recht anwenden. Sie sind aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen, sondern tragen zugleich eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Liegt die amtliche Mehrfachbefassung damit im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinne systembedingt, so liegt nicht bereits darin eine im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV unzulässige Vorbefassung (BGE 140 I 326 E. 5.2). So ist es nicht zu beanstanden, wenn eine politische Behörde einerseits den Staat als Inhaber des Regalrechts vertritt und andererseits über die Konzessionierung des Regals entscheidet (BGE 142 I 99 E. 5.2). Ebenso ist nach ständiger Rechtsprechung eine Ausstandspflicht zu verneinen, wenn eine

### **E. 5.1**

Gemäss Art. 10e Abs. 1 BauG werden neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann gemäss Art. 10e Abs. 2 BauG Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse

### **E. 5.2**

Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, das Richtprojekt sehe eine anrechenbare Gebäudefläche von 1'170.47 m<sup>2</sup> vor, dies aber nur auf einer Grundstücksfläche von rund 3'723 m<sup>2</sup>. Damit werde die Mindestausschöpfung (80 % von 0.33) locker erreicht. Dass beim R.\_\_\_\_\_ nur eine Länge von 13.9 Metern vorgesehen sei (bei maximal möglichen 21 m), sei irrelevant, da die Gebäudeabmessungen im Rahmen der Quartierplanung nach architektonischen Kriterien ohnehin frei gewählt werden könnten, zumal damit unter Berücksichtigung von Grenz- und Gebäudeabständen ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werde.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführenden kritisieren, dass R.\_\_\_\_\_ das Mindestmass von 80 % der zulässigen Gebäudelänge nicht erfülle. Die Berufung auf Art. 12 Abs. 3 BauG sei unbehelflich: Indem die Mindestlänge nicht eingehalten werde, liege kein haushälterischer Umgang mit dem Boden vor. Art. 10e BauG gehe als *lex specialis* dem Art. 12 BauG vor. Die Voraussetzungen für eine Abweichung von der Mindestlänge würden nicht vorliegen. Sodann sei von einer Gesamtfläche von 5'516 m<sup>2</sup> auszugehen. Mit dem zugesprochenen Bonus von 10 % müsste deshalb die Gebäudefläche mindestens 1'456.2 m<sup>2</sup> betragen (80 % von 1'820.3 m<sup>2</sup>). Die effektive

### **E. 5.4**

Die Beschwerdegegnerin erläutert in der Vernehmlassung die Berechnung der Grundstücksfläche: Von der Gesamtfläche der beiden Parzellen (5'516 m<sup>2</sup>) seien nur 4'474 m<sup>2</sup> in der Wohnmischzone 3, der Rest in der Zone für Grünfläche. Zudem befänden sich die fünf geplanten Gebäude nur auf der Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ und dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ auf insgesamt 3'722 m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Gebäudefläche von 1'170.47 m<sup>2</sup> entspreche damit einer Überbauungsziffer von 0.3144, womit die 80 % eingehalten seien. Die verbleibende Fläche von 757 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich der Parzelle

Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ bleibe in der Regelbauweise.

### **E. 5.5**

In der Replik bringen die Beschwerdeführenden vor, auch die Zone für Grünfläche gehöre gemäss Art. 27 Abs. 1 KRG zur Bauzone und dürfe daher bei der Berechnung nicht ausser Acht gelassen werden. Zudem sei auch die Fläche von 757 m<sup>2</sup> nicht abzuziehen, da auch diese zum Quartierplanperimeter gehöre. Auf den 4'474 m<sup>2</sup> müsste somit eine Gebäudefläche von mindestens 1'181.14 m<sup>2</sup> realisiert werden, so dass die geplanten 1'170.47 m<sup>2</sup> in jedem Fall zu wenig seien.

### **E. 5.6**

Unbestritten ist die anrechenbare Gebäudefläche 1'170.4 m<sup>2</sup>. Umstritten ist aber, zu welcher Grundstückfläche diese in Bezug zu setzen ist. Die Überbauungsziffern und Gebäudemasse in Art. 15 BauG beziehen sich nicht insgesamt auf die Bauzone, sondern jeweils auf die einzelnen Arten von Zonen. Für die Zone für Grünflächen werden keine Überbauungsziffern und Masse angegeben, was logisch ist, weil dort ohnehin nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen zulässig sind (Art. 30 KRG). Dass die Zonen für Grünflächen gemäss Art. 27 Abs. 1 KRG auch zur Bauzone gehören, bedeutet deshalb nicht, dass sie gemäss Art. 10e i.V.m. Art. 15 BauG in die Mindestnutzungsmasse für die Wohnmischzone 3 einbezogen werden müssten. Sodann ist keine Rechtsnorm ersichtlich, welche verbieten würde, im Rahmen eines Quartierplans für einen Teil des Quartierplangebiets die Regelbauweise vorzusehen. Nach Art. 52 Abs. 1 KRG «können» die Quartierplanbestimmungen die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und nach Art. 12 Abs. 3 BauG «kann» im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, was die Möglichkeit impliziert, die Regelbauweise beizubehalten, gegebenenfalls auch für einen Teil des Perimeters. Unbestritten unterliegt auch der südliche Teil der Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ der Bauverpflichtung. Er wird somit innert der gesetzlichen Frist zu überbauen sein, wobei auch für diese Überbauung die Min-

### **E. 5.7**

Auch in Bezug auf die Unterschreitung der Mindestlänge erweist sich die Beschwerde als unbegründet: Art. 10e BauG gehört aufgrund der Systematik des Gesetzes zur Regelbauweise. Art. 12 Abs. 3 BauG erlaubt ausdrücklich, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden kann, und dass Längenmasse nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden können. Es ist nicht ersichtlich, weshalb das nicht auch eine Abweichung von den Mindestlängenmassen nach Art. 10e i.V.m. Art. 15 BauG nach unten erlauben soll (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 7.4). Der haushälterische Umgang mit dem Boden wird dadurch erreicht, dass das Nutzungsmass um 10 % erhöht werden kann. Betrachtet man das Quartierplangebiet und die vorgesehenen Baubereiche, wird offensichtlich, dass unter Beachtung der Zone für Grünfläche und Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken (Art. 12 Abs. 3 Satz 4 BauG) das R. \_\_\_\_\_ schwerlich mit einer grösseren Gebäudelänge hätte konzipiert werden können. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass dafür eine Länge von nur 13.9 Metern vorgesehen ist.

6. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 rügen eine Verletzung der Bestimmungen über die Dachgestaltung.

### **E. 6**

/ 22 Gemeindebehörde zuständig ist zur Planung und Bewilligung gemeindeeigener Projekte, weil die Gemeinde öffentliche und nicht private Interessen verfolgt und der Interessenkonflikt vom Gesetzgeber vorprogrammiert ist (BGE 143 II 588 E. 3.2, mit Hinweisen). Genauso verhält es sich hier: Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass von Quartierplänen (Art. 53 Abs. 1 KRG). Das betrifft zwangsläufig auch die Planung für Grundstücke, die der Gemeinde gehören. Zwar könnten die Gemeinden gemäss Art. 53 Abs. 1 Satz 2 KRG für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären. Aber erstens hat die Gemeinde Laax keinen Gemeinderat und zweitens würde auch ein solcher an der Doppelstellung von Eigentümerinteressen und Planungsbehörde nichts ändern.

3.3. Die Doppelstellung als Eigentümerin und Planungsbehörde begründet somit für sich allein keine Befangenheit oder Ausstandspflicht des Gemeindevorstands. Auch der Umstand, dass ein Mitglied des Gemeindevorstands an einem Unternehmen beteiligt ist, das potenziell für den Bau der geplanten Häuser in Frage kommt, kann für sich allein keine Befangenheit begründen.

3.4. Was die beanstandeten Äusserungen des Gemeindepräsidenten betrifft, berufen sich die Beschwerdeführenden auf eine Wiedergabe dieser Äusserungen im Nachrichtenportal I.\_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ ([https://www.\\_\\_\\_\\_\\_](https://www._____)). Der Gemeindepräsident wird darin zitiert mit der Aussage: «Wenn ich auf die letzten zehn Jahre zurück- schaue, haben Einsprachen extrem zugenommen» und: «Man hat fast ein wenig das Gefühl, es sei zum Sport geworden». Im Magazin wird erwähnt, von der Einsprachenwut seien aktuell drei Häuser betroffen. Weiter wird ausgeführt: «Die Gründe für die Einsprachen sind derweil vielfältig, wie J.\_\_\_\_\_ verrät. So hätten auch schon Fledermäuse und andere unmögliche Gründe für eine Einsprache gereicht, so der Gemeindepräsident. Im aktuellen Fall sei auch Lärm ein Grund für eine zwischenzeitliche Verhinderung des Baus. Eine Begründung, die J.\_\_\_\_\_ nicht gelten lässt. Er erklärt: 'Eine Altersresidenz, die mit Lärm verbunden ist. Das dünkt mich eine schwierige Aussage.' Ihn störe die Unehrllichkeit der Einsprechenden. Denn: 'Man ist nicht ehrlich genug, um zu sagen, was wirklich stört.' Niemand sage: 'Ich will weiterhin die Aussicht haben, die ich bis heute gehabt habe. Und ich mache einfach alles dafür, dass es so lange wie möglich so bleibt.' Nebst den Bauverzögerungen kommen auf die Gemeinde zudem auch Kosten zu. Da eine Einsprache gratis ist, trägt Laax die Kostenlast der Bearbeitung. Immerhin 150'000 Franken im Jahr.» Diese Aussagen beziehen sich in erster Linie auf allgemeine Tendenzen und nur am Rande oder beispielhaft auf das konkret zur Diskussion stehende Projekt. Sie sind zudem weder im Ton noch in der Sache abwertend oder disqualifizierend. Sie begründen jedenfalls keinen begründeten Anschein der Befangenheit, der eine Ausstandspflicht des Gemeindepräsidenten zur Folge gehabt hätte.

### **E. 6.1**

Nach Art. 59 Abs. 1 BauG dürfen Hauptbauten nur in Giebel- und Walm- dächer mit einer Dachneigung von 30 % bis 50 % ausgeführt werden. Vorbehalten sind die Gewerbemischzone und die Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Be- triebsstätten, in welchen die Dachform nach betrieblichen und architektonischen Kri- terien frei gestaltet werden kann. Art. 10 der hier streitigen Quartierplanvorschriften lautet: 1 In Bezug auf die Dachgestaltung darf im Quartierplan H.\_\_\_\_\_ von der Regelbauweise abgewichen werden. 2 Als Dachformen sind triangulierte Dächer oder Flachdächer vorgesehen und zulässig. 3 Die Giebellinie verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung. Der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion entlang der Giebellinie und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain ergeben die Gesamthöhe.

## **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, eine Abweichung von der Dachform sei im BauG nicht vorgesehen. Die Vorinstanz begründe nicht, wie sich die Abweichung von der Dachgestaltungsvorgabe auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden auswirken könne; das sei auch nicht vorstellbar. Im Rahmen von Quartierplänen könne nicht beliebig von allen Vorschriften über die Regelbauweise abgewichen werden, sondern nur soweit das BauG den Umfang der Abweichungen regle. Art. 12 Abs. 3 BauG enthalte lediglich in Bezug auf Höhenmasse und Nutzungsziffern den Umfang der Abweichung, sage aber nichts aus über Abweichungen von der Dachgestaltung. Solche seien daher nur im Rahmen der in Art. 59 Abs. 1 BauG abschliessend geregelten, hier nicht anwendbaren Ausnahmen zulässig.

## **E. 6.3**

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, Art. 12 Abs. 3 BauG erlaube auch in Bezug auf die Dachgestaltung Abweichungen von der Regelbauweise. Die vorgesehene Dachform schaffe einen architektonisch gelungenen Kontrastpunkt mit einer überzeugenden Wechselwirkung und füge sich harmonisch in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Die triangulierten Dächer erlaubten eine spürbare Reduktion der Gesamthöhe, sorgten bei vergleichbaren Gebäudehöhen für mehr nutzbare Geschossflächen ohne Beanspruchung von zusätzlichen Grundstückflächen und nähmen Rücksicht auf das benachbarte K. \_\_\_\_\_ und die Nachbarschaft. Es sei städtebaulich sinnvoll und rechtlich zulässig, im Rahmen des Quartierplans von der Regelbauweise bezüglich Dachgestaltung abzuweichen.

## **E. 6.4**

Der Quartierplan regelt gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG «im Rahmen der Grundordnung» die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Die Quartierplanbestimmungen enthalten u.a. Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen; sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen (Art. 52 Abs. 1 KRG). Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukörper und deren Nutzung und Gestaltung (Art. 52 Abs. 2 KRG).

## **E. 6.5**

Metern für einen angemessenen Abstand zwischen dem K. \_\_\_\_\_ und den vorgesehenen Bauten. Es ist zwar verständlich, wenn die Beschwerdeführenden wünschen, dass das Quartierplangebiet wie bisher unüberbaut bleibt, weil durch die Überbauung ihre bisherige Aussicht Richtung Westen beeinträchtigt wird. Das Quartierplangebiet ist aber rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen. Eine zonen-gemässe Überbauung des Quartierplangebiets kann unter diesen Umständen nicht mit blossen Ästhetikbedenken verhindert werden.

## **E. 6.6**

Nach Art. 12 Abs. 3 BauG kann im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen «von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird». Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse dürfen um max. 15 %, Nutzungsziffern um max. 10 % erhöht werden. Andere Abweichungen werden in Satz 1 pauschal zugelassen,

wobei aber nur die Voraussetzungen (haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität), aber nicht der Umfang der Abweichungen festgelegt werden. Insbesondere erlaubt Art. 12 Abs. 3 BauG nicht ausdrücklich Abweichungen von den in Art. 59 BauG geregelten Dachformen. Damit entspricht Art. 12 Abs. 3 BauG in Bezug auf die Dachformen nicht den Vorgaben von Art. 25 Abs. 4 KRG, wonach nicht nur die Voraussetzungen, sondern auch der Umfang der Abweichungen im Baugesetz festzulegen sind. Im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R20 95 vom 30. August 2020 E. 2.2.9 wurde eine Quartierplanvorschrift als zulässig erachtet, welche Flachdachterrassen zulässt, wobei aber das dort zur Diskussion stehende Baugesetz ausdrücklich erlaubte, in Quartierplänen Flachdächer vorzusehen. Eine solche Bestimmung fehlt im hier massgebenden Baugesetz von Laax. Art. 10 QPV ist somit nicht eine zulässige Ergänzung der Grundordnung (Art. 52 Abs. 1 KRG), sondern eine mangels gesetzlicher Grundlage unzulässige Abweichung (Art. 25 Abs. 4 KRG) von der Grundordnung. Aus den Akten (Fotos in PMB S. 4 Abb. 1, S. 10 Abb. 5) ergibt sich, dass die umliegenden Gebäude alle Walm- oder Giebeldächer haben. Das Beharren auf der nach Baugesetz zulässigen Dachform ist somit nicht eine leere Formalität, sondern dient dazu, dass sich die neuen Bauten in das Ortsbild einfügen. Zudem ist die demokratische Abstützung nicht dieselbe: Das Baugesetz wird von der Gemeindeversammlung erlassen, der Quartierplan vom Gemeindevorstand. Auch dies spricht dagegen, dass im Rahmen von Quartierplänen von allen Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden kann.

#### **E. 6.7**

Im angefochtenen Entscheid (E. 25 ff.) und in den Stellungnahmen der Beschwerdegegnerin vor Gericht wird die Regelung von Art. 10 QPV damit begründet,

#### **E. 6.8**

In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde somit als begründet. Art. 10 Abs. 1 und 2 QPV sind aufzuheben. 7. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 rügen die Gestaltungsqualität.

#### **E. 7**

/ 22 4. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 rügen eine Verletzung der Arealbebauungspflicht. 4.1. Gemäss Art. 13 Abs. 1 BauG muss für grosse Bauvorhaben, die eine zusammenhängende Bauzonenfläche von mindestens 4'000 m<sup>2</sup> betreffen, im Baubewilligungsverfahren zusätzlich eine Arealbebauungsplanung durchgeführt werden. Die Arealbebauungsplanung erbringt mittels eines Gestaltungsplanes im Sinne und gemäss den Vorgaben von Art. 12 Abs. 3 BauG (Quartiergestaltungsplan) den Nachweis für die Entstehung einer gesunden, wohnlichen Überbauung, die sich in die gewachsene Landschaft einfügt (Art. 13 Abs. 2 BauG). Der Gestaltungsplan umfasst mindestens einen Situationsplan mit der Darstellung der überbaubaren Bereiche, der freizuhaltenden Bereiche und der Erschliessungs- und Parkieranlagen, ein Geländemodell mit Überbauungsvorschlag gemäss Baueingabe sowie einen Bericht mit Angaben zu den Gestaltungsgrundsätzen (Art. 13 Abs. 3 BauG). 4.2. Bereits im Einspracheverfahren war vorgebracht worden, infolge der zusammenhängenden Bauzonenfläche von über 4'000 m<sup>2</sup> müsse eine Arealbebauungsplanung durchgeführt werden, weshalb mangels Interesses an der Durchführung eines Quartierplanverfahrens nicht darauf eingetreten werden könne. Im angefochtenen Entscheid wird dazu erwogen, die Arealbebauungsplanung nach Art. 13

BauG sei nicht mit einem Arealplanungsverfahren nach Art. 46 KRG zu verwechseln. Art. 13 Abs. 1 BauG gelte für grössere Bauvorhaben in Gebieten ohne vorausgegangene Folgeplanung. Der vorliegende Quartierplan enthalte aber bereits eine Darstellung der überbaubaren Bereiche, der freizuhaltenden Bereiche und der Erschliessungs- und Parkierungsanlage, die Gestaltungsgrundsätze und weitere Bestimmungen. Mit dem Quartierplan werde gerade für eine überdurchschnittliche Gestaltung und einwandfreie Erschliessung gesorgt. Ohnehin werde sich die Anwendbarkeit von Art. 13 Abs. 1 BauG für ein Gebiet mit Folgeplanung erst im Baubewilligungsverfahren stellen. 4.3. Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Behauptung, dass ein Arealbauungsplan nur bei fehlender Folgeplanung zur Anwendung gelangen soll, finde im Gesetz keine Stütze. Mit dem Begriff Arealbauungsplan sei ein Arealplan nach Art. 46 KRG gemeint, zumal im kommunalen Nutzungsplan keine Zone mit Arealplanpflicht ausgewiesen sei. Den Beschwerdegegnerinnen fehle ein Rechtsschutzinteresse an einem Quartierplan, weil eigentlich ein Arealplan erstellt werden müsse. 4.4. Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die Quartierplanpflicht nutzungsplanerisch rechtskräftig festgelegt und die Einleitung eines Quartierplanver-

### **E. 7.1**

Sie bringen vor, der Quartierplan grenze an den historischen Kern der Gemeinde Laax mit der K.\_\_\_\_\_ und der angrenzenden L.\_\_\_\_\_. Laut generellem Gestaltungsplan sei eine Gestaltungsberatung vorgeschrieben, die nicht stattgefunden habe. Das Ortsbild von Laax habe nicht nur lokale, sondern auch regionale Bedeutung. Das Ortsbild mit der K.\_\_\_\_\_ und der L.\_\_\_\_\_ müsse geschützt werden. Der Quartierplan stehe diesem Schutz diametral entgegen, insbesondere das Haus E, welches den für die K.\_\_\_\_\_ erforderlichen Raum einnehme und damit direkt ins Schutzobjekt eingreife. Die vorgesehene Grünfläche reiche dafür nicht aus, weil die Überbauung zu gross, zu verdichtet und die einzelnen Häuser zu wuchtig seien. Die Pflicht zur Beachtung des Objektschutzes gelte insbesondere, wenn von der Grundnutzung abgewichen werden soll, was vorliegend mehrfach der Fall sei. Die Höhen, Breiten und Längen der Gebäude würden alle unzulässigerweise von der Regelbauweise abweichen, ebenso die Nutzungsziffer. Auch Gebäude- und Grenzabstände müssten laut Quartierplanbestimmungen nicht eingehalten werden. Die geplante Überbauung trete gegenüber den umliegenden Bauten und insbesondere gegenüber dem Einzelschutzobjekt so massiv in Erscheinung, dass sie nicht genehmigt werden dürfe. Insbesondere erdrücke das Haus E mit seiner geplanten Überhöhe die geschützte K.\_\_\_\_\_ und zerstöre die vor Jahrhunderten gewählte Gesamtkonzeption. Der Quartierplanperimeter bilde die letzte freie Fläche der Gemeinde

### **E. 7.2**

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Pflicht zur Bauberatung gelte gemäss Generellem Gestaltungsplan nur für die Dorf- und Zentrumszone, nicht für die Wohn- und Mischzone 3. Der Quartierplan wirke sich nicht nachteilig auf das Ortsbild oder die K.\_\_\_\_\_ mit der L.\_\_\_\_\_ aus. Die vorgesehene Bebauung füge sich stimmig in die bestehende Umgebung ein. Insbesondere beim Haus E seien die Gebäudeabmessungen zurückhaltend gewählt worden. Die Zone für Grünfläche stelle einen angemessenen Abstand zum K.\_\_\_\_\_ sicher. Die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise seien gerechtfertigt. Die Höhe und die Gebäudelänge der Häuser gemäss Richtprojekt lägen unter der zulässigen Regelbauweise. In Bezug auf die Gebäudebreite liege das Baufeld bei den Häusern A-D leicht über dem Regelmass (15.8 anstatt 15.0 Meter), die tatsächliche Breite gemäss

Richtprojekt betrage aber nur 14.8 Meter. Beim Gebäude E würden weder Baufeld noch Richtprojekt die nach Zonenschema zulässige Breite ausschöpfen. Zwischen den Baufeldern sei ein angemessener Abstand von 5 Metern vorgesehen, wobei das Richtprojekt sogar 6 Meter vorsehe. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken würden mindestens 4 Meter betragen, durch die Anordnung der Baufelder praktisch entlang der Ostfassaden deutlich mehr. Insgesamt sei bewusst keine maximale Ausnutzung vorgesehen worden, sondern eine architektonisch und städtebaulich überzeugende Gesamtlösung.

### **E. 7.3**

Die tatsächliche Situation und der Inhalt des Quartierplanes ergeben sich hinreichend aus den bei den Akten liegenden Fotos (PMB S. 5 Abb. 1 sowie Visualisierungen des Richtprojekts S. 10 f., Abb. 5 und 6) und den Quartierplanunterlagen, so dass sich der beantragte Augenschein erübrigt. Ebenso erübrigt sich das beantragte Gutachten, da es um Rechtsfragen geht. Die Beweisanträge werden daher abgelehnt.

### **E. 7.4**

Zunächst ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführenden widersprüchlich argumentieren, wenn sie einerseits eine Unterschreitung der Mindestnutzung (vorne E. 5), andererseits aber eine zu dichte und massige Überbauung kritisieren.

### **E. 7.5**

Der östlich und südlich des Quartierplangebiets liegende Bereich samt K.\_\_\_\_\_ liegt gemäss Geoportal im Ortsbildperimeter, das Quartierplangebiet selber aber nicht. Die K.\_\_\_\_\_ und die dazugehörige L.\_\_\_\_\_ sind im Kantonalen Bauinventar (Art. 4 KNHG [BR 496.000]) als Einzelbauten eingetragen. Nach Art. 6 Abs. 3 KNHG erfolgen der rechtlich verbindliche Schutz der inventarisierten Objekte, die Abwägung mit entgegenstehenden Interessen und der individuelle Rechtsschutz der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen der planerischen Verfahren, mithin auch im Quartierplanverfahren.

### **E. 7.6**

Der vorliegend streitige Quartierplan betrifft weder die K.\_\_\_\_\_ noch die dazugehörige L.\_\_\_\_\_. Zur Diskussion stehen somit nicht ein Schutz geschützter Objekte selber (Art. 43 und 74 KRG bzw. Art. 39 BauG), sondern höchstens ein Umgebungsschutz für diese Objekte. Nach Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. b KNHG sorgen der Kanton und die Gemeinden bei der Erteilung von Bewilligungen für Bauten und Anlagen auch dafür, dass u.a. die Umgebung von wertvollen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten geschont, und, wo das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, soweit als möglich erhalten wird. Indessen ist zu beachten, dass innerhalb der Bauzone (anders als ausserhalb derselben, vgl. BGE 147 II 351) grundsätzlich die Ausnutzung der nach der massgebenden Bauordnung zulässigen Baumasse einem öffentlichen Interesse entspricht, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis und b RPG). Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden (BGE 145 I 52 E. 4.4). Insoweit sind die vom ISOS verkörperten öffentlichen Interessen bei

der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts und bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen praxisgemäss zu berücksichtigen, so etwa bei der Anwendung von ästhetischen Generalklauseln (Urteil des Bundesgerichts 1C\_635/2024 vom 14. August 2025 E. 4.6). In dem mit diesem Urteil bestätigten Urteil R 23 9 vom 1. Oktober 2024 E. 5.3.2 zog das Verwaltungsgericht den Umgebungschutz für ein ISOS-Objekt heran für die Konkretisierung einer kommunalrechtlichen Ästhetikvorschrift. Vorliegend geht es weder um ein ISOS-Objekt noch

### **E. 7.7**

Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden kann sodann nicht gesagt werden, dass der Quartierplan eine massive Abweichung von der Regelbauweise vorsieht: Gemäss Zonenschema beträgt die Gebäudelänge 21 Meter, die Gebäudebreite 15 Meter. Gemäss Quartierplan messen die Baubereiche A-D 17.4 x

### **E. 7.8**

Insgesamt erweisen sich die Rügen betreffend Gestaltungsqualität und Ortsbildschutz als unbegründet. 8. Der Beschwerdeführer im Verfahren VR3 25 44 rügt eine ungenügende Erschliessung.

### **E. 8**

/ 22 fahrens rechtskräftig beschlossen wurde. Bei Art. 13 BauG gehe es um die Einreichung eines Gestaltungsplans im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens. Zudem würden die fünf Gebäude gemäss Quartiergestaltungsplan bloss auf einer Fläche von 3'722 m<sup>2</sup> realisiert, während für die restliche Grundstücksfläche die Regelbauweise gelte. 4.5. Vorliegend wurde die Einleitung des Quartierplanverfahrens am \_\_\_\_\_ beschlossen und ist rechtskräftig geworden. Ist der Einleitungsbeschluss rechtskräftig geworden, können Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Art. 16 Abs. 2 Satz 3 KRVO [BR 801.110]). Es ist daher äusserst fraglich, ob die Beschwerdeführenden mit ihrem Einwand, es bestehe kein Rechtsschutzinteresse an einem Quartierplan, überhaupt noch gehört werden können. 4.6. So oder so ist die Rüge unbegründet: Wie aus dem klaren Wortlaut von Art. 13 Abs. 1 BauG hervorgeht, ist die Arealbebauungsplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen. Es handelt sich somit nicht um einen Arealplan im Sinne von Art. 46 KRG, welcher gemäss der Gesetzessystematik ein Element der Grundordnung ist (BGE 149 II 79 E. 4.1). Sodann erfolgt die Arealbebauungsplanung gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG gemäss den Vorgaben des Art. 12 Abs. 3 BauG zum Quartiergestaltungsplan. Der Sinn dieser Vorschrift besteht offensichtlich darin, dass bei Bauvorhaben, die eine Bauzonenfläche von mindestens 4'000 m<sup>2</sup> betreffen, auch dann eine dem Quartiergestaltungsplan entsprechende Arealbebauungsplanung durchgeführt werden muss (allerdings erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens), wenn grundsätzlich keine Quartierplanpflicht besteht. Wie die Gemeinde richtig vorbringt, handelt es sich somit bei dieser Arealbebauungsplanung um ein Instrument, das dann zum Tragen kommt, wenn eine Folgeplanung fehlt. Mit einem Quartierplan werden die gleichen Voraussetzungen geprüft wie im Rahmen der Arealbebauung, aber bereits in einem der Baubewilligung vorgelagerten Verfahren. Es ist keine Rechtsnorm ersichtlich, welche verbieten würde, vorgängig des Baubewilligungsverfahrens bereits einen Quartierplan zu erlassen. 5. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 rügen eine Verletzung der Vorschriften über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses.

### **E. 8.1**

Der Quartierplan (Erschliessungsplan 1:500) sieht vor, dass die geplante Überbauung verkehrsmässig durch die bestehende Via H.\_\_\_\_\_ erschlossen wird, welche, abzweigend von der Via M.\_\_\_\_\_, westlich des Quartierplangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft und im Bereich des Quartierplangebiets erweitert wird (Art. 16 QPV). Im Süden endet die Strasse in einen Fussweg, der weiter Richtung

### **E. 8.2**

Der Beschwerdeführer hatte in seiner Einsprache geltend gemacht, das Verkehrsgutachten gehe nicht auf den Umstand ein, dass die Via H.\_\_\_\_\_ im nördlichen Teil auf einer Länge von 50 Metern nur einspurig befahrbar sei. Der Erschliessungsplan sei daher nicht vollständig und sei erneut aufzulegen, wobei er um eine Analyse der ersten 50 Meter, ein feuerpolizeiliches Gutachten und einen Notfallplan bei ärztlicher Versorgung zu ergänzen sei. Auch sei das Projekt Einbahnstrasse auszuarbeiten. Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, die Via H.\_\_\_\_\_ sei unter Berücksichtigung ihres Ausbaustandards (Fahrbahnbreite von 4.20 bis 4.80 Metern, Sichtdistanz, Ausweichstellen) und einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h auch auf der vom Einsprecher monierten Teilstrecke ausreichend dimensioniert und vermöge den Mehrverkehr problemlos aufzunehmen. Ein Einbahnverkehr sei weder erforderlich noch verhältnismässig. Zudem werde die Strasse im Bereich der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ erweitert, womit zusätzlich Platz für das Manövrieren und Kreuzen von Fahrzeugen geschaffen werde. Der Quartierplan lasse mit der vorgesehenen Erschliessung ohne weiteres Bauten zu, die den gesundheits- und feuerpolizeilichen Bestimmungen genügen.

### **E. 8.3**

Der Beschwerdeführer äussert teilweise allgemeine Vorbehalte gegenüber verschiedenen Projekten der Gemeinde in den letzten Jahren (Schulhaus, Sportplatz). Diese gehören nicht zum Streitgegenstand, so dass darauf nicht einzugehen ist.

### **E. 8.4**

In Bezug auf das vorliegende Projekt kritisiert der Beschwerdeführer, das Verkehrsgutachten sei ein reines Gefälligkeitsgutachten. Die Problematik der ersten 50 Meter, auf denen Fahrzeuge nicht kreuzen können, werde sich zuspitzen, zumal

### **E. 8.5**

Die Beschwerdegegnerin bestätigt in ihrer Vernehmlassung, dass die Via H.\_\_\_\_\_ auch auf den fraglichen ersten 50 Metern durchgehend eine Breite von 4.20 bis 4.90 Metern aufweise. Als Sackgasse weise sie keinen Lastwagenverkehr auf. Zudem liege sie in der Tempo-30-Zone und der Strassenraum sei übersichtlich. Das prognostizierte Mehrverkehrsaufkommen könne problemlos bewältigt werden. Die Strasse sei ausreichend dimensioniert und das Einbahnregime weder notwendig noch verhältnismässig.

### **E. 8.6**

Aus den in den Akten befindlichen Plänen (z.B. Verkehrsgutachten S. 8) ergibt sich, dass die Via H.\_\_\_\_\_ durchgehend ungefähr die gleiche Breite aufweist. Die Darstellung der Gemeinde, dass die Fahrbahnbreite durchgehend 4.20 bis 4.80 (oder 4.90) Meter breit sei, erscheint dadurch glaubhaft, zumal sie durch den Beschwerdeführer nicht substantiiert in Frage gestellt wird. Sodann werden im Verkehrsgutachten (S. 6, 11) auch die Sitzplätze im vorgesehenen Café sowie die Arbeitsplätze für die Q.\_\_\_\_\_ berücksichtigt, ebenso der

Mehrverkehr infolge des Projekts P.\_\_\_\_\_. Das für diese Nutzungen angenommene spezifische Verkehrspotenzial (S. 11) erscheint plausibel. Dieses wird im Gutachten zu der bestehenden Belastung (S. 8) addiert, woraus sich die durchschnittlichen täglichen Verkehrszahlen für verschiedene Szenarien ergeben (S. 12). Für die stündliche Belastung wird angenommen, dass diese maximal einen Zehntel der täglichen Belastung beträgt, was im Szenario mit dem meisten Verkehr (alle Zweitwohnungen besetzt) eine Anzahl von 56 Fahrten ergibt. Das Verkehrsgutachten setzt sich sodann auch mit den Sichtweiten und der Verkehrssicherheit auseinander und empfiehlt einige Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (S. 16 ff.).

#### **E. 8.7**

Der Beschwerdeführer macht nur pauschal geltend, das Verkehrsgutachten sei ein Gefälligkeitsgutachten, kritisiert aber nicht substantiiert die Annahmen oder Ergebnisse des Gutachtens. Dieses erscheint dem Gericht als hinreichende Grundlage für die Beurteilung der Erschliessungssituation. Der Sachverhalt ist damit für das Gericht hinreichend klar, so dass sich die beantragten Beweismittel (Augenschein und [zusätzliches] Gutachten) erübrigen. Die entsprechenden Anträge werden daher abgelehnt.

#### **E. 8.8**

Bei dieser sachverhaltlichen Grundlage erweist sich die vorgesehene Erschliessung auch in rechtlicher Hinsicht als hinreichend. Bei einer Fahrbahnbreite von minimal 4.2 Metern ist ein Kreuzen von Personenwagen möglich und die im Verkehrsgutachten angenommene Belastbarkeit von 100 Fahrzeugen pro Stunde erscheint plausibel und ausreichend. Mit der maximalen stündlichen Belastung von 56 Fahrten besteht eine genügende Reserve auch für den Fall, dass einige Annahmen des Gutachtens zu optimistisch sein sollten. Dass das Gutachten selber bestimmte Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorschlägt, bedeutet nicht, dass die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr oder der Notfalldienste ungenügend wäre. Punktuelle Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können allenfalls auch später angeordnet werden und müssen nicht notwendigerweise bereits Gegenstand des Quartierplans bilden.

#### **E. 8.9**

Die Beschwerde im Verfahren VR3 25 44 erweist sich daher als unbegründet. 9. Insgesamt erweist sich die Beschwerde im Verfahren VR3 25 50 in Bezug auf die Dachgestaltung als teilweise begründet. Art. 10 Abs. 1 und 2 QPV sind aufzuheben. Im Übrigen sind die Beschwerden unbegründet. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 obsiegen damit im Umfang von einem Fünftel, während der Beschwerdeführer im Verfahren VR3 25 44 vollständig unterliegt. Dementsprechend sind die Kosten im Umfang von je einem Sechstel dem Beschwerdeführer im Verfahren VR3 25 44 und der Gemeinde Laax aufzuerlegen, zu vier Sechsteln den Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Gemeinde Laax hat zudem den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 50 einen Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG), hat selber aber keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

#### **E. 9**

/ 22 vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des

Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücks- fläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzu- weisen ist (Art. 10e Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 12 Abs. 1 BauG richten sich die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen nach dem Zo- nenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Gemäss Art. 12 Abs. 3 BauG kann im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architek- tonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse dürfen um max. 15 %, Nut- zungsziffern um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken aus- serhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise. Gemäss dem Zonenschema (Art. 15 BauG) sind in der Wohnmischzone 3 eine Überbauungsziffer von 0.3 und Gebäudelängen von 21 m zulässig. 80 % der zulässigen Gebäudelänge wären somit 16.8 Meter. Einer der fünf Baubereiche gemäss Gestaltungsplan (R.\_\_\_\_\_) weist jedoch nur eine Länge von 13.9 m auf.

#### **E. 10**

/ 22 anrechenbare Gebäudefläche von 1'170.47 m<sup>2</sup> entspreche einer Überbauungsziffer von 0.212, womit Art. 10e BauG verletzt werde. Es sei fraglich, wie der angefoch- tene Entscheid auf eine Grundstückfläche von 3'723 m<sup>2</sup> komme.

#### **E. 11**

/ 22 destnutzungsmasse gemäss Art. 10e BauG gelten werden. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass dieser Teil der Parzelle nicht als Grundstückfläche für die Be- rechnung der Überbauungsziffer für die im Rahmen des Quartierplans festgelegten Baubereiche berücksichtigt wird. Bei dieser Berechnung beträgt die massgebende Grundstückfläche 3'722 m<sup>2</sup>, so dass das Mindestnutzungsmass selbst unter Berücksichtigung des Bonus von 10 % 982.6 m<sup>2</sup> (3'722 x 0,33 x 0,8) beträgt, was mit der anrechenbaren Gebäudefläche von 1'170.47 m<sup>2</sup> eingehalten ist.

#### **E. 12**

/ 22 Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, im Rahmen von Quartierplanungen dürfe von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälteri- scher Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungs- qualität erreicht wird. Der Quartierplan garantiere einen haushälterischen Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität. Die im Richtprojekt vorgesehenen triangulierten Dächer würden sich sehr gut in die unmit- telbare Umgebung und Nachbarschaft in unmittelbarer Nähe zur K.\_\_\_\_\_ einfügen und die Realisierung von sich gut einfügenden PV-Anlagen ermöglichen.

#### **E. 13**

/ 22 Nach Art. 25 Abs. 4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen. Nach diesen Vorgaben des kantonalen Rechts kann somit in Quartierplänen die Grundordnung ergänzt und präzisiert werden. Eine Abänderung der Grundordnung ist aber nur zulässig, wenn das massgebende kommunale Baugesetz Vorausset- zungen und Umfang der Abweichungen festlegt. Die Frage, wie weit in Folgepla- nungen bzw. Sondernutzungs-

oder Quartierplänen von der Grundordnung abgewichen werden darf, steht im Zusammenhang mit der Planungspflicht und dem planerischen Stufenbau (Art. 2 Abs. 1 RPG [SR 700]), wonach die Nutzungsplanung aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss und zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich ist; sie steht zudem im Zusammenhang mit der behördlichen Zuständigkeit und der demokratischen Legitimation: Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79 E. 3.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 48 vom 25. September 2025 E. 4.4.3). Im Einzelnen ergibt sich die Zulässigkeit von Abweichungen aus dem kantonalen Recht (Urteil des Bundesgerichts 1C\_22/2020 vom 4. November 2020 E. 5.3), aber innert den Schranken, die sich aus Art. 2 Abs. 1 RPG ergeben. So hat es das Bundesgericht im Gegensatz zum bündnerischen Verwaltungsgericht (Urteil R 20 2 vom 15. Dezember 2020) als unzulässig erachtet, in einem vom Gemeindevorstand erlassenen Arealplan (Art. 46 KRG) eine unbegrenzte Gebäudelänge im Sockelgeschoss, eine Gebäudelänge von 90 Metern im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Gebäudelängen von 60 bzw. 35 Metern in den weiteren Obergeschossen zu erlauben, während die Grundordnung eine maximale Gebäudelänge von 30 Metern vorsah. Eine solche Abweichung war geeignet, den Charakter der geplanten Fläche augenfällig und grundlegend zu verändern; die Gebäudelänge von 90 m übertraf alle übrigen nach BauG zulässigen Gebäudelängen, insbesondere auch die 40 m, die in der vergleichbaren Mischzone "Gewerbe- und Wohnzone" erlaubt waren. Eine solche Abweichung entleerte die Grundordnung ihres Gehalts und verletzte Art. 2 Abs. 1 RPG und die demokratische Abstützung und war daher unzulässig (BGE 149 II 79 E. 4.5).

#### **E. 14**

/ 22 und Betriebsstätten, in welchen die Dachform nach betrieblichen und architektonischen Kriterien frei gestaltet werden kann. Nach Abs. 2 können bei An- und Kleingebäuden ausnahmsweise Pult- und Flachdächer zugelassen werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern. Eine solche Ausnahme liegt offensichtlich nicht vor, so dass nach der Regelbauweise nur Giebel- und Walmdächer zulässig sind.

#### **E. 15**

/ 22 es lasse sich damit mit den triangulierten Dächern bei vergleichbarer Gebäudehöhe mehr nutzbare Geschossfläche erzielen. Das ist an sich eine bedenkenswerte Überlegung. In der Tat zeigen die Berechnungen in den Planunterlagen, dass im Richtprojekt mit der vorgesehenen Dachkonstruktion vier Geschosse möglich sind, ohne dass die zulässige Gesamthöhe in Anspruch genommen werden muss, selbst wenn berücksichtigt wird, dass sich diese bei Flachdächern gegenüber Giebel- und Walmdächern um 1.5 Meter reduziert (Art. 18 Abs. 2 BauG). Das Anliegen, die Gesamthöhe zu begrenzen, vermag aber nicht eine Gesetzeswidrigkeit zu rechtfertigen. Umgekehrt zeigt die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen (in Akten Gemeinde act. 3), dass auch bei einer Giebeldachkonstruktion mit den zulässigen Fassadenhöhen (die sich ebenfalls um 15 % erhöhen) ein vierstöckiges Gebäude möglich ist. Die Gesamthöhe wird allerdings gegenüber dem vorgesehenen Richtprojekt erhöht, bleibt aber immer noch im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe.

### **E. 15.8**

Meter, der Baubereich E 13.9 x 13.2 Meter. Der Grenzabstand von 4 Metern gemäss Zonenschema ist überall eingehalten. Die Gebäudehöhe beträgt nach Zonenschema 13.0 Meter. Die Quartierplanvorschriften erlauben einen Zuschlag von 15 % (Art. 9 Abs. 2 QPV), was den Vorgaben von Art. 12 Abs. 3 BauG entspricht. Im angefochtenen Entscheid wird zudem ausführlich dargelegt (E. 25 ff.), dass die Gebäude gemäss Richtprojekt den Bonus von 15 % nicht oder nur geringfügig beanspruchen. In Bezug auf die Dachform ist zudem zu bemerken, dass infolge der vorangegangenen Ausführungen (E. 6) die Bauten keine Flachdächer, sondern Giebel- oder Walmdächer aufweisen werden, die sich in die bestehende Umgebung einfügen.

### **E. 16**

/ 22 Laax und liege an besonders sensibler Lage unmittelbar neben der K.\_\_\_\_\_. Die überdurchschnittliche Gestaltungsqualität erfordere einen Architekturwettbewerb, was hier nicht geschehen sei. Die vorgesehene Gestaltung (Dichte, Höhe, Dachform) füge sich entgegen der Auffassung der Gemeinde in keiner Weise harmonisch ins Bild mit den umgebenden Bauten ein. Der ländliche Charakter werde durch die urbane Gestaltung der Flachdachhäuser geradezu zerstört und die maximale Verdichtung lasse keine Durch- und Ausblicke zu. Die Beschwerdeführenden beantragen einen Augenschein und ein Gutachten.

### **E. 17**

/ 22 Sodann trifft – wie die Beschwerdegegnerin ausführt – in Bezug auf die Pflicht zur Gestaltungsberatung (Art 33a BauG) zu, dass gemäss Zonenplan der Gemeinde Laax eine solche Pflicht nur gilt für den östlich und südlich an das Quartierplangebiet angrenzenden Bereich, nicht aber für das Quartierplangebiet selber.

### **E. 18**

/ 22 steht eine kommunalrechtliche Ästhetikvorschrift dem Quartierplan entgegen. Die Visualisierungen des Richtprojekts (PMB S. 10 f., Abb. 5 und 6) zeigen zudem, dass die vorgesehenen Bauten in der Höhe und im Gesamtbild (abgesehen von der Dachform, dazu vorne E. 6) sich nicht wesentlich unterscheiden von den umgebenden Bauten, und insbesondere die dominante Erscheinungsweise des K.\_\_\_\_\_ nicht beeinträchtigen. Zudem sorgt die Zone für Grünfläche mit einer Breite von

### **E. 19**

/ 22 Osten in die Via N.\_\_\_\_\_ mündet. Im Rahmen der Ausarbeitung des Quartierplans hatte die Gemeinde Laax ein Verkehrsgutachten beim Ingenieur- und Planungsbüro O.\_\_\_\_\_ in Auftrag gegeben (Akten Gemeinde act. 3). Das Gutachten nimmt auch Bezug auf das Projekt P.\_\_\_\_\_, welches an der Via H.\_\_\_\_\_ südlich des Quartierplangebiets geplant ist und einen grossen Saal, zwei kleinere Säle, einen Jugendraum sowie Platz für Archiv und Magazin umfassen soll. Das Gutachten ging von einer Belastbarkeit der Via H.\_\_\_\_\_ von 100 Fahrzeugen pro Stunde aus. Unter Berücksichtigung der Mehrbelastung durch die geplante Überbauung, die zwei nach Regelbauweise noch zulässigen Einfamilienhäuser und das Projekt P.\_\_\_\_\_ kam das Gutachten zum Ergebnis, dass die Via H.\_\_\_\_\_ zu maximal 56 % ausgelastet sein werde (S. 12). Eine Ausgestaltung der Via H.\_\_\_\_\_ zu Einbahnverkehr würde einen Ausbau des Fusswegs im südlichen Bereich bedingen und sei weder verkehrsplanerisch noch finanziell eine gute Alternative (S. 13).

**E. 20**

/ 22 die zukünftige Nutzung im Quartierplangebiet ein Kaffee und ein Büro für Q.\_\_\_\_\_ umfassen soll. Er beantragt eine Analyse der ersten 50 Meter mit Lösungsvorschlägen, ein feuerpolizeiliches Gutachten und einen Notfallplan bei ärztlicher Versorgung und die Ausarbeitung des Projekts Einbahnstrasse. Zudem beantragt er einen Augenschein.

**E. 21**

/ 22

**E. 22**

/ 22 Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.