



Urteil vom 19. Januar 2026

mitgeteilt am 29. Januar 2026

[Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde erhoben. Der Fall ist am Bundesgericht hängig (1C_127/2026)]

Referenz VR3 25 31

Instanzen Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
Schmid Christoffel und Cavegn
Parolini, Aktuarin

Parteien **A.** _____
Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Gaudenz Schwitter

gegen

Gemeinde Laax
Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Gian Luca Peng

B. _____
Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg

Gegenstand Baubewilligung/Baueinsprache

Sachverhalt

A. Mit Baugesuch vom _____ beantragte B. _____ bei der Gemeinde Laax die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. Z.1. _____, Laax. Dagegen erhob A. _____ Einsprache. Diese wurde mit Entscheid vom _____ gutgeheissen und dem Projekt der Bauabschlag erteilt, weil die geltenden Höhenvorschriften überschritten waren. Am _____ reichte B. _____ ein redimensioniertes Projekt ein. Dagegen erhob A. _____ am _____ erneut Einsprache. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom _____ wies der Gemeindevorstand Laax die Einsprache ab und erteilte mit separatem Entscheid die Baubewilligung.

B. A. _____ erhob am 28. März 2025 Beschwerde an das Obergericht mit dem Antrag, der Bau- und Einspracheentscheid vom _____ sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. Zudem stellte sie mehrere Verfahrensanhträge, u.a. den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

C. Mit Verfügung vom 1. April 2025 verlangte die Instruktionsrichterin einen Kostenvorschuss von CHF 5'000.00, der fristgerecht geleistet wurde. Mit Verfügung vom 7. Mai 2025 erteilte sie der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

D. B. _____ (Vernehmlassung vom 4. Juni 2025) und die Gemeinde Laax (Stellungnahme vom 5. Juni 2025) beantragten Abweisung der Beschwerde. A. _____ hielt mit Replik vom 27. Juni 2025 an ihren Rechtsbegehren fest. B. _____ und die Gemeinde Laax verzichteten auf die Einreichung einer Duplik.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom _____ ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. Z.2. _____, welche der Bauparzelle unmittelbar benachbart ist, zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin rügt eine ungenügende strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks.

2.1. Die Bauparzelle wird durch die C._____ erschlossen. Diese zweigt von der D._____/E._____ ab und führt als Sackgasse auf einer Länge von ca. 500 Metern und mit einer Breite zwischen 2.5 und 5 Metern mit mehreren Kurven bis zur Parzelle Nr. Z.3._____. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse erfülle die C._____ die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung. Sie erschliesse relativ wenige Liegenschaften, die Sichtverhältnisse seien auf der gesamten Strecke relativ gut und es gebe regelmässig Kreuzungs- und Ausweichmöglichkeiten auf öffentlichem Grund. Die Strasse weise keinen Durchgangsverkehr und generell sehr wenig Verkehr auf, zumal die erschlossenen Grundstücke zu einem grossen Teil als reine Ferienliegenschaften genutzt würden. Die Höchstgeschwindigkeit sei auf 30 km/h begrenzt. Den sehr geringen Mehrverkehr um sechs Wohneinheiten vermöge die C._____ eindeutig aufzunehmen.

2.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Strasse sei relativ steil und verfüge über zahlreiche, teils enge Kurven. Eine besondere Gefahrenquelle bilde die Haarnadelkurve im Bereich der Parzelle Nr. Z.4._____, wo ein entgegenkommendes Fahrzeug stets nur im letzten Moment wahrgenommen werden könne. In diesem Bereich bestehe auch keine Kreuzungsmöglichkeit und der Bereich unterhalb der Haarnadelkurve sei verschattet und im Winter nahezu durchgängig vereist. Die schmale Fahrbahn werde über weite Strecken von Abhängen und Böschungen gesäumt. Die C._____ erschliesse nur ca. 25 Häuser, fast ausschliesslich Einfamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser, sie verfüge über kein Trottoir und sei im Bereich des Baugrundstücks weniger als 3 Meter breit. Die problematischen Verkehrsverhältnisse würden im Winter zusätzlich verschärft, wenn die Ferienliegenschaften besonders intensiv genutzt würden. Aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite sei die C._____ ein Zufahrtsweg im Sinne der VSS-Norm SN 640 045, der nur zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu 30 Wohneinheiten ausgelegt sei. Zusammen mit dem Neubauprojekt würde die Strasse aber mindestens 31 Wohneinheiten erschliessen, zudem würde es sich bei den zusätzlichen Wohneinheiten um Erstwohnungen mit mehr Verkehr als Ferienliegenschaften handeln. Es sei davon auszugehen, dass im erschlossenen Gebiet in Zukunft weitere Wohneinheiten entstehen werden, wodurch der Verkehr weiter zunehmen werde. Es seien keine angrenzenden Bankettflächen oder Vorplätze vorhanden, welche zum Ausweichen benutzt werden könnten, und entgegen dem angefochtenen Entscheid spätestens ab Abzweigung F._____ keine

Kreuzungs-, Ausweich- oder Wendemöglichkeiten auf öffentlichem Grund. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten seien Rückwärtsfahrten über mehrere hundert Meter erforderlich, was nicht verkehrssicher sei, namentlich nicht im Winter. Insgesamt könne die C._____ den aufgrund des Bauvorhabens zu erwartenden Mehrverkehr nicht aufnehmen. Das Bauprojekt verstosse daher gegen Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG (SR 700).

2.3. Die Beschwerdegegnerin verweist auf das der Gemeinde zustehende Ermessen in Bezug auf die hinreichende Erschliessung. Die C._____ bestehe seit langem und das von ihr erschlossene Quartier sei praktisch vollständig überbaut. Der Mehrverkehr infolge der sechs zusätzlichen Wohneinheiten führe nicht zu einer Überlastung der Strasse und ändere namentlich nichts an der bestehenden Zugänglichkeit für Feuerwehr, Sanität usw. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und der geringen Fahrbahnbreite werde nur langsam gefahren. Es bestehe kein Durchgangsverkehr und es komme selbst zu Spitzenzeiten nur zu wenigen Kreuzungssituationen. Auf der rund 200 Meter langen Strecke zwischen der Abzweigung von der D._____ und der Bauparzelle bestünden alle 40-50 Meter Kreuzungsmöglichkeiten. Im Bereich der unteren zwei Kurven sei die Situation unproblematisch, zumal die Strasse übersichtlich sei und Kreuzungsmöglichkeiten bestünden. Auch im Bereich der Haarnadelkurve bestünden Kreuzungsmöglichkeiten. Die VSS-Norm 640 045 (recte SN 40 045) sei nicht rechtsverbindlich. Das Baugrundstück sei hinreichend zugänglich, auch für die Blaulichtorganisationen. Auch die Gemeinde ist der Meinung, die C._____ erfülle die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt.

2.4. Die Beschwerdeführerin führt in der Replik aus, die Tatsache, dass die Strasse seit langem bestehe, sei kein Argument, dass sie eine zureichende Erschliessung darstelle, da sich die Erschliessungssituation ändern könne, namentlich durch den Bau zusätzlicher Wohneinheiten. Das Bauprojekt verursache einen nicht geringen Mehrverkehr und führe zur Überlastung der Strasse. Die C._____ weise mit Ausnahme der abzweigenden Strassen keine Ausweichmöglichkeiten auf, insbesondere auch nicht im Bereich der Haarnadelkurve. Die VSS-Norm SN 40 045 sei zumindest als Orientierungshilfe heranzuziehen und sei vorliegend nicht eingehalten.

2.5. Voraussetzung einer Baubewilligung ist u.a., dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn u.a. die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Zufahrt hat sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (BGE 117 Ib 308 E. 4a; 116 Ib 159 E. 6b). Die einzelnen

Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Bei der Beurteilung dieser Frage steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.2; 1C_408/2018 vom 18. März 2019 E. 5.1). Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und kann auch Anlagen der Feinerschliessung umfassen (Art. 45 Abs. 1 KRG [BR 801.100]). Gemäss Art. 72 Abs. KRG gilt ein Grundstück als baureif, wenn es u.a. für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist. Das kantonale Recht enthält keine genaueren Bestimmungen, wann eine Erschliessung als «vorschriftsgemäss» gilt. Die Gemeinden planen die Erschliessung ihres Gebiets (Art. 58 ff. KRG). Sie ordnen insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung (Art. 61 Abs. 2 KRG). Das Baugesetz der Gemeinde Laax vom 4. November 2011 (BauG) enthält ebenfalls keine genaueren Anforderungen an die Erschliessung, sondern verweist in Art. 74 auf die Erschliessungsreglemente. Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (Urteile des Bundesgerichts 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 4.2; 1C_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer, insbesondere der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleisten. Bundesrechtlich wird damit jedoch keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht. Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benutzerinnen und Benutzer der Baute und die übrigen Nutzerinnen und Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt (Urteil des Bundesgerichts 1C_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.1; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 54 vom 6. Oktober 2025 E. 3.3).

2.6. Vorab ist zu bemerken, dass die von der Beschwerdeführerin zitierten, vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute herausgegebenen Schweizer Normen (SN) bzw. VSS-Normen nicht als Rechtsnormen direkt anwendbar sind, soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf sie verweist; sie sind bloss im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen, aber nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, welche sachlich vertretbare Abweichungen rechtfertigen können (Urteil des Bundesgerichts 1C_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.1). So können Strassenabschnitte, auf denen das Kreuzen von Fahrzeugen nicht möglich ist, mit der Verkehrssicherheit vereinbar sein, wenn entgegenkommende Fahrzeuge rechtzeitig gesehen und abgewartet werden können (Urteile des Bundesgerichts 1C_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.4; 1C_319/2021 vom 8. April 2022 E. 2.6 und 2.10). Auch eine Strassenbreite von 2,9 Metern wurde als hinreichende Erschliessung qualifiziert (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 37 vom 10. Juni 2025 E. 4.6) und auch eine steile und unübersichtliche Zufahrt kann genügen, wenn der Verkehr nicht dicht ist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 8.2).

2.7. Nach den dargelegten Grundsätzen kann es nicht als rechtswidrig betrachtet werden, wenn die ortskundige Gemeinde die vorliegende Erschliessung als genügend betrachtet. Zunächst besteht die Erschliessungssituation offensichtlich schon seit längerer Zeit. Die Gemeinde räumt ein, dass die bestehende Zufahrt nicht den absoluten Idealvorstellungen entspricht. Aber eine Zufahrt, die bisher bereits mangelhaft ist, kann die Verweigerung einer Bewilligung für eine zonenkonforme Baute, die einen geringen Mehrverkehr verursacht, nur bei einem drohenden Notstand rechtfertigen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 8.3). Vorliegend wird durch das Bauvorhaben die Zahl der erschlossenen Wohneinheiten um sechs erhöht, was eine geringfügige Zunahme darstellt. Von einem drohenden Erschliessungsnotstand kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Aus den Plänen geht hervor, dass bis zur Haarnadelkurve mehrere Ausweichmöglichkeiten bestehen. Dass diese teilweise durch die in die C._____ einmündenden Quartierstrassen gebildet werden, ändert nichts. Nach dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Foto (Beschwerde S. 7 Abb. 4) kann auch die Haarnadelkurve nicht als besonders unübersichtlich betrachtet werden. Von dieser Kurve bis zum Baugrundstück beträgt die Distanz nur ca. 35 Meter. Auf dem Baugrundstück selber ist nebst Parkplätzen eine breite Einstellhallenzufahrt vorgesehen, die ebenfalls zum Ausweichen benützt werden kann. Die schmale Fahrbahnbreite, die Steigung der Strasse und die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h führen dazu, dass die Fahrgeschwindigkeit auf der Strasse gering sein

dürfte, so dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Oberhalb des Baugrundstücks befinden sich zudem nur sechs oder sieben Gebäude, die durch die C._____ erschlossen werden. Es sind folglich nur sehr wenige Verkehrsbewegungen zu erwarten, die allenfalls durch den aus dem Bauprojekt resultierenden Mehrverkehr behindert werden können. Gewisse minimale Einschränkungen der Bequemlichkeit stellen die Erschliessungsfunktion nicht in Frage, solange die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

3. Die Beschwerdeführerin rügt eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge und -breite.

3.1. Das Baugrundstück befindet sich in der L._____. Darin ist gemäss Zonenschema in Art. 15 BauG eine Gebäudelänge von 17 Metern und eine Gebäudebreite von 13 Metern zulässig. Nach Art. 21 Abs. 1 Ziff. 4 BauG gelten für vorspringende Gebäudeteile ein maximal zulässiges Mass für die Tiefe von 1,5 Metern, ein maximal zulässiges Mass für die Breite von 5 Metern und ein maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts von $\frac{1}{2}$. Gemäss Anhang 1 BauG (Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen) Ziff. 3.4 ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite) bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Einsprecherin habe gerügt, die Balkone würden die Maximalmasse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten. Dies stimme in Bezug auf den Balkon im Obergeschoss des südlichen Hauses, der gemäss Plan 5.15 Meter breit sei. Das sei jedoch ein Versehen, das die Bauherrschaft mit revidiertem Plan korrigiert habe, so dass der Balkon eine zulässige Breite von 5 Metern aufweise. Sodann gelte der maximal zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts jeweils pro Stockwerk. Das entspreche der langjährigen Praxis der Gemeinde Laax und der übrigen Bündner Gemeinden.

3.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, bei der Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts würden mehrere vorspringende Gebäudeteile zusammengezählt, auch wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind. Es handle sich dabei um eine Regelung gemäss IVHB, die schweizweit harmonisiert sei. Vorliegend befänden sich auf der Südostseite des nördlichen Hauses zwei Balkone von je 4.28 Metern, was zusammen das zulässige Mass von $\frac{1}{2}$ von 17 Metern überschreite. Auch die beiden Balkone auf der Ostseite des südlichen Hauses würden mit einer Breite von 5.0 und von 4.055 Metern zusammen das zulässige Mass von $\frac{1}{2}$ des Fassadenabschnitts (11.8 Metern)

überschreiten. Alle diese Balkone würden somit nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten, sondern seien Teil des Gebäudes. Damit würden die zulässige Gebäudebreite von 13 Metern (beim nördlichen Haus) bzw. die zulässige Gebäudelänge von 17 Metern (beim südlichen Haus) überschritten.

3.3. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, in der IVHB sei nicht geregelt, ob der maximal zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts für jedes Geschoss separat gelte oder gesamthaft pro Fassadenseite. Jedenfalls dann, wenn wie vorliegend die Balkone am selben Ort übereinander positioniert seien, müssten die Balkonbreiten nicht addiert werden.

3.4. Die Gemeinde Laax hat in ihrem BauG die Begriffsdefinitionen und Messweisen der IVHB übernommen, so dass diese anzuwenden sind (vgl. Art. 37 KRVO [BR 801.110]).

3.5. Ziff. 3.4 von Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweisen) lautet:

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Ob sich der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts auf die vorspringenden Gebäudeteile auf dem jeweiligen Stockwerk oder auf die Summe aller vorspringenden Gebäudeteile auf der jeweiligen Fassade bezieht, ist in Anhang 1 nicht geregelt. Auch aus den Skizzen (Anhang 2) ergibt sich dazu nichts. Die Beschwerdeführerin bezieht sich auf die Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013, S. 6. Dort steht zu Ziff. 3.4 (5):

Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für das dasselbe Stockwerk gelten. Der Wortlaut legt folgende Regel nahe:

- a) Bei einer Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile selbst dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind.*
- b) Bei einer Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gilt dieses für jeden einzelnen vorspringenden Gebäudeteil.»*

Die Erläuterungen zur IVHB sind nicht rechtsverbindlich, ebenso wenig wie die Erläuterungen und Praxisempfehlungen der bernischen Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion, auf die sich die Beschwerdeführerin beruft, und die sich im Übrigen nicht zum Anteil eines Fassadenabschnitts, sondern zur maximalen Breite äussern. Ebenso unerheblich ist die Praxis des Nicht-IVHB-Kantons Zürich, auf die sich die Beschwerdeführerin bezieht.

3.6. Die Erläuterungen zur IVHB überzeugen auch in der Sache nicht: Es leuchtet nicht ein, weshalb der Wortlaut von Ziff. 3.4 dafür sprechen soll, den zulässigen Anteil bezüglich des Fassadenabschnitts anders zu bemessen als das zulässige Mass für die Breite. Viel näher liegt die Auslegung, wonach jeder einzelne vorspringende Gebäudeteil doppelt begrenzt wird, nämlich einerseits mit einer maximalen Breite (in Laax: 5 Meter), andererseits mit einem Anteil des Fassadenabschnitts (in Laax: $\frac{1}{2}$), mit der Folge, dass bei einer Fassadenbreite von weniger als zehn Metern die maximale Breite von 5 Metern nicht ausgeschöpft werden kann. Eine solche Regel macht Sinn, denn ein vorspringender Gebäudeteil (z.B. Balkon) von mehr als der Hälfte der Fassadenbreite verändert den optischen Eindruck des Gebäudes stark und führt dazu, dass die Tiefe des Balkons zur Länge bzw. Breite des Gebäudes hinzuzurechnen ist. Das gilt aber nicht, wenn auf jeder Etage ein vorspringender Gebäudeteil besteht, der beide Begrenzungskriterien (maximale Breite und maximaler Anteil des Fassadenabschnitts) erfüllt. In diesem Fall wirken die Balkone optisch wie vorspringende Gebäudeteile. Das gilt für jeden einzelnen Balkon, nicht für die Summe aller Balkone. Würden für die Bemessung des Anteils des Fassadenabschnitts die vorspringenden Gebäudeteile aller Geschosse zusammengezählt, hätte dies zur Folge, dass z.B. bei einem zehnstöckigen Gebäude mit einer Fassadenbreite von zwanzig Metern und einem maximalen Anteil des Fassadenabschnitts von $\frac{1}{2}$ auf jedem Stockwerk nur gerade ein Balkon von 1.0 Meter Breite zulässig wäre, was eine offensichtlich absurde Regelung wäre.

3.7. Die Auslegung von Ziff. 3.4 von Anhang 1 IVHB im angefochtene Entscheid ist somit nicht zu beanstanden. Bei dieser Beurteilung halten die Balkone die maximal zulässige Masse gemäss Art. 21 Abs. 1 Ziff. 4 BauG ein und gelten somit als vorspringende Gebäudeteile und nicht als Teile des Gebäudes. Damit sind auch die Gebäudelänge bzw. -breite eingehalten. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

4. Die Beschwerdeführerin rügt eine falsche Berechnung der Überbauungsziffer.

4.1. In der L. _____ W gilt gemäss Art. 15 BauG eine Überbauungsziffer von 0.3. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die anrechenbare Grundstücksfläche betrage 1'360.4 m² und die anrechenbare Gebäudefläche (ohne die Balkone) 389.9 m², was eine Überbauungsziffer von 0.286 ergebe.

4.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Balkone an der Süd-Ost-Fassade des nördlichen Hauses und diejenigen an der Ostfassade des südlichen

Hauses würden das zulässige Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten und seien damit zur anrechenbaren Gebäudefläche hinzuzuzählen.

4.3. Vorspringende Gebäudeteile gehören nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche (vgl. Ziff. 8.4 Figur 8.4 Anhang 1 IVHB). Wie vorne (E. 3) dargelegt, halten die Balkone die zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile ein. Sie gehören daher nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche, so dass die zulässige Überbauungsziffer eingehalten ist.

5. Die Beschwerdeführerin rügt unzulässige Terrainveränderungen.

5.1. Nach Art. 62 Abs. 1 BauG sind Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. Nach Art. 62 Abs. 3 BauG sind Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern auf das Unerlässliche zu beschränken. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, mit dem Bauvorhaben gingen Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs einher. Diese würden allerdings das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und bewegten sich in einem vernünftigen Mass. Die Abgrabungen und Aufschüttungen würden sich dem umgebenden natürlichen Gelände gut anpassen.

5.2. Die Beschwerdeführerin rügt, im Zuge des Bauvorhabens würden zahlreiche Terrainveränderungen vorgenommen, wodurch das Gelände massiv umgestaltet werde. So sei im Nordosten des Grundstücks eine markante Terrainveränderung geplant, welche dazu führe, dass das Gelände zwischen Sitzplatz und Grundstücksgrenze steil abfalle. Im südwestlichen und südöstlichen Sitzplatz des nördlichen Hauses seien so massive Terrainveränderungen geplant, dass der südwestliche Sitzplatz in Richtung Osten mit einer Stützmauer von über einem Meter Höhe abgeschlossen werden müsse. Auch zur Erstellung des Zugangswegs zum südlichen Haus seien bedeutende Terrainveränderungen nötig. Südlich des südlichen Hauses seien massive Terrainveränderungen geplant, die dazu führen würden, dass das bisher sanft von Westen Richtung Osten verlaufende Gelände neu in Nord-Süd-Richtung verlaufe. Alle diese Terrainveränderungen würden das Landschaftsbild nicht nur beeinträchtigen, sondern komplett umgestalten. Das Gelände verlaufe komplett anders und weise in Nord-Süd-Richtung zum Teil erhebliches Gefälle auf. Es seien zahlreiche Stützmauern von teilweise mehr als einem Meter Höhe erforderlich. Der Rahmen von Art. 62 Abs. 1 und 3 BauG werde damit gesprengt. Durch eine andere Setzung bzw. Drehung des Projekts liessen

sich die Terrainveränderungen und Stützmauern merklich reduzieren. Diese seien damit nicht auf das Unerlässliche beschränkt.

5.3. Die Beschwerdegegnerin verweist auf die den Bündner Gemeinden zustehende Autonomie in der Anwendung ihres Gemeinderechts. Vorliegend würden die Geländeanpassungen moderat ausfallen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Auch würden sich die Stützmauern auf das Unerlässliche beschränken. Dank den beiden Stützmauern von nur 1.08 Metern Höhe könnten beim nördlichen Haus adäquate Aussensitzplätze geschaffen werden. Das Projekt sei so in die Topographie eingebettet, dass es fast ohne Stützmauern auskomme. Die Vorinstanz habe das Vorhaben mit Recht als mit Art. 62 BauG vereinbar beurteilt.

5.4. Aus den bei den Akten liegenden Fotos (Beschwerde S. 8 Abb. 6, S. 20 Abb. 12) ergibt sich, dass der bisherige Terrainverlauf des Baugrundstücks leicht gewellt und abfallend ist. Die vorgesehenen Terrainveränderungen ergeben sich aus den bei den Akten liegenden Plänen, namentlich den Plänen Querschnitt G._____, Längsschnitt 1 G._____, Längsschnitt 2 G._____, Ansicht Nord-West Haus G._____, Ansicht Nord-Ost Haus G._____, Ansicht Süd-West Haus G._____, Ansicht Süd-Ost Haus G._____, Querschnitt H._____, Längsschnitt 1 H._____, Längsschnitt 2 H._____, Ansicht Nord Haus H._____, Ansicht Ost Haus H._____, Ansicht Süd Haus H._____, Ansicht West Haus H._____. Die Abweichungen zwischen dem gewachsenen und dem neuen Terrain betragen meistens ca. 1 Meter, oft weniger, im Maximum ca. 1,5 Meter (Querschnitt G._____, Ansicht Süd-Ost Haus G._____, Querschnitt H._____. Aus den Visualisierungen ergibt sich sodann, dass auch der neue Verlauf gewellt und abfallend ist. Insoweit passt er sich dem umgebenden natürlichen Gelände an. Neben den Gebäudekörpern als solchen (dazu hinten E. 6) treten diese Terrainveränderungen jedenfalls nicht markant ins Blickfeld. Es ist ohne weiteres vertretbar und liegt im Rahmen der Autonomie der Beschwerdegegnerin, sie nicht als Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu qualifizieren.

5.5. Das Projekt weist ferner Stützmauern auf. Diese ergeben sich insbesondere aus dem Plan «*Umgebung*»: Es handelt sich um eine Stützmauer auf der westlichen Seite des Zugangs zum nördlichen Haus, zwei Stützmauern im Bereich der südlichen Ecke des nördlichen Hauses zur Abgrenzung des Sitzplatzes gegenüber dem Terrain, ferner eine Abböschung im Bereich der südöstlichen Ecke des südlichen Hauses (s. auch Visualisierungen Perspektiven Süd, Ost, Nord und West). Es handelt sich um kurze Mauern, die ca. 1 Meter hoch sind. Wie die Beschwerdeführerin selber ausführt (Beschwerde Rz. 34), sind diese Stützmauern

bei dem aktuellen Projekt notwendig, um den Zugangsbereich und die Sitzplätze gegenüber dem ansteigenden Terrain abzusichern. Die Beschwerdeführerin geht jedoch davon aus, dass mit einer ganz anderen Setzung oder Drehung der Baukörper die Terrainveränderungen und wohl auch die Stützmauern entbehrlich gewesen wären. Indessen kann Art. 62 Abs. 3 BauG durchaus so ausgelegt werden, dass diejenigen Stützmauern, die bei einem ansonsten baurechtskonformen Bauprojekt erforderlich sind, zulässig sind. Die Auslegung, welche die Beschwerdeführerin offenbar verfolgt, dass nämlich alle Stützmauern unzulässig sind, die bei einer anderen Projektgestaltung entbehrlich wären, käme praktisch einem generellen Verbot von Stützmauern gleich, denn es lässt sich wohl immer argumentieren, dass bei einem völlig anders konzipierten oder redimensionierten Projekt Stützmauern entbehrlich wären. Es liegt jedenfalls im Bereich der Autonomie der Gemeinde in der Anwendung ihrer eigenen Gesetze, der ersten, weniger strengen Auslegung zu folgen.

5.6. Die Rüge betreffend Terrainveränderungen und Stützmauern erweist sich daher als unbegründet.

6. Die Beschwerdeführerin rügt eine mangelhafte Einordnung.

6.1. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, weder in der Gemeinde Laax noch in der unmittelbaren Umgebung der Bauparzelle gebe es eine einheitliche Gestaltung der Bauvorhaben und der Dachgestaltung. Die Dach- und Fenstergestaltung sei unter dem Blickwinkel von Art. 59 Abs. 4 BauG nicht zu beanstanden. Die geplanten Bauvorhaben erzielten für sich und in ihrem Zusammenhang mit der landschaftlichen und baulichen Umgebung im Grundsatz eine positive Gesamtwirkung.

6.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Ortsteil von Laax, in welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, weise eine homogene Gestaltung auf. Die in unmittelbarer Umgebung zur Bauparzelle stehenden Gebäude wiesen eine feingliedrige Bebauung mit Ein- oder maximal kleineren Mehrfamilienhäusern auf. Zudem präsentierten sich die umliegenden Häuser hauptsächlich im Chaletstil mit hohem Holzanteil. Im ganzen Dorfe sei eine Orientierung am Bündner Chaletstil sowie der regelmässige Einsatz von Holz zur Fassadengestaltung gut erkennbar. Die Neubauten würden durch ihre immensen Ausmasse gegenüber ihrer Umgebung in einen störenden Widerspruch treten. Die voluminösen Baukörper ordneten sich nicht in die bestehende Quartierstruktur ein und wirkten wie Fremdkörper. Sie wiesen keinen Holzanteil auf und nähmen den ortsüblichen Chaletstil in keiner Weise auf. Zudem wirkten die Bauten durch ihre zahlreichen

Fassadenunterbrechungen und Balkone unruhig und unharmonisch. Auch die überproportionalen, bis unter die Giebel reichenden Fensterfronten seien störend. Ohnehin präsentierten sich die Dächer entgegen Art. 59 Abs. 4 BauG nicht in ortsüblicher Weise und wiesen keinen Dachvorsprung auf.

6.3. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die bauliche Umgebung sei alles andere als homogen. Direkt gegenüber, auf der Parzelle Nr. Z.5._____, befinde sich ein grosser Baukörper. Grössen, Formen und Baustile in der Umgebung seien sehr unterschiedlich und auch die Firstrichtungen nicht einheitlich. Die Gemeinde verfüge über keine strengeren Ästhetikvorschriften als das kantonale Recht (Art. 73 Abs. 1 KRG). Das vorliegende Projekt, das sich am in der Region beliebten und verbreiteten Stil von I._____ orientiere, vermöge diesen Anforderungen ohne weiteres zu genügen. Es bestehe kein Grund, in den Entscheidungsspielraum der Gemeinde einzugreifen. Die Gemeinde bringt vor, das geplante Bauvorhaben nutze die Grundstücksfläche optimal aus und halte sich an die Höhen- und Längenvorschriften sowie an die Grenzabstände. Hinsichtlich Stilelementen, Proportionen, Ausmass, Materialisierung, Dachvorsprünge usw. sei das Projekt im Einklang mit den baurechtlichen Gestaltungsvorschriften und ordne sich architektonisch bestens in das bauliche Gesamtgefüge in der L._____ ein.

6.4. In der Replik macht die Beschwerdeführerin geltend, entgegen der Darstellung der Beschwerdegegnerin weiche das Projekt wesentlich von den von I._____ realisierten Häusern ab. Dieser habe kristalline Baukörper und glatte Fassaden mit wenigen Einschnitten bevorzugt, wogegen die hier geplanten Fassaden zahlreiche Unterbrechungen aufweisen und sich nicht glatt und kristallin präsentierten. Generell sei die Gestaltung völlig untypisch und ortsunüblich. Art. 73 KRG verlange nicht bloss eine genügende, sondern eine gute Einordnung.

6.5. Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gemeinde Laax hat in ihrem Baugesetz ausser den hier nicht massgebenden Vorschriften über die Gestaltungsberatung keine allgemeine Ästhetik- oder Gestaltungsvorschrift, sondern in den Art. 59 ff. BauG nur besondere Vorschriften für die Gestaltung von Dächern, Energieanlagen, Einfriedungen und Pflanzen, Dächer, Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern (dazu vorne E. 5), Reklamen und Hinweistafeln sowie Antennen. Für Dächer schreibt Art. 59 Abs. 1 BauG vor, dass Hauptbauten nur in Giebel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 % bis 50 % ausgeführt werden dürfen. Die beiden Dachhälften der Giebeldächer müssen in der Regel die gleiche Dachneigung aufweisen (Art. 59 Abs. 3 BauG). Diese

Vorschriften sind eingehalten, wie sich aus den Visualisierungen in den Baugesuchsunterlagen ergibt. Im Übrigen sind die allgemeinen Regeln von Art. 73 Abs. 1 KRG massgebend.

6.6. Nach konstanter Rechtsprechung kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 47 vom 14. Oktober 2025 E. 5.4 mit Hinweisen; Beschwerde dagegen vor Bundesgericht noch hängig, Verfahren 1C_682/2025; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden VR3 24 81 vom 17. Dezember 2024 E. 5.5, vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C_175/2025 vom 26. August 2025).

6.7. Das vorliegend streitige Bauprojekt ist in seinen Dimensionen grösser als die umliegenden Gebäude. Indessen verlangt die Gemeinde mit einer inzwischen erfolgten Gesetzesänderung eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % (Art. 10e BauG). Daraus ergeben sich zwangsläufig grösser dimensionierte Baukörper als sie bisher zulässig waren. Das allein kann offensichtlich nicht dazu führen, dass eine gute Gesamtwirkung verneint wird, denn der Staat darf nicht zugleich etwas vorschreiben und verbieten.

6.8. Bei Art. 73 Abs. 1 KRG handelt es sich um eine positive Generalklausel. Dabei steht das positive Gesamtergebnis im Vordergrund. Es geht um den Gesamteindruck des Orts- oder Quartierbildes, um Rücksichtnahme auf prägende Elemente in der Umgebung, um die räumlichen Strukturen des Ganzen, um die Qualität des Gesamtbildes. Mit dem Wort «*gut*» wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der Generalklausel nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine «*optimale*» Gesamtwirkung verlangt würde (Urteil des Obergerichts des Kanton Graubünden VR3 24 64 vom 25. Juni 2025 E. 3.3.1; auf eine dagegen erhobene Beschwerde ist das Bundesgericht mit Urteil 1C_401/2025 vom 8. September 2025 nicht eingetreten). Insbesondere ist Art. 73 Abs. 1 KRG weniger streng als Bestimmungen, die vorschreiben, dass sich Neu- und Umbauten in ihre Umgebung möglichst harmonisch einfügen und sich an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns zu orientieren haben (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 9 vom 1. Oktober 2024 E. 5.2.2, vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C_635/2024 vom 14. August 2025), oder dass Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen sind

(Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 11.7).

6.9. Insoweit ist es nicht ausschlaggebend, ob in der näheren Umgebung des Bauprojekts oder generell in der Gemeinde Laax ein bestimmter Baustil oder bestimmte Dach- und Fenstergestaltungen vorherrschen, was die Beschwerdeführerin behauptet, aber die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verneint. Unerheblich ist damit auch, ob das Bauprojekt den von einem anderen Architekten in der Region erstellten Bauten entspricht. Immerhin ergibt sich aus den Fotos in der Beschwerde (S. 7-10 Abb. 4-9), dass andere bestehende Gebäude an der C._____ auch nicht einem typischen Bündner Chaletstil entsprechen. Zutreffend mag sein, dass sich das Bauprojekt durch seine grosszügigen Fenster und das Fehlen von Dachvorsprüngen von den anderen Bauten in der Umgebung unterscheidet. Umgekehrt ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude an der C._____ nicht eine mehr oder weniger geschlossene Fassadenflucht darstellen, innerhalb welcher ein anderer Baustil störend wirken würde. Auf Google Street View ist zudem erkennbar, dass es auch andernorts in Laax Häuser ohne Dachvorsprünge und mit grossen Fensterbereichen gibt, ebenso Häuser mit einem geringen oder gar keinem Holzanteil in der Fassade. Jedenfalls kann die Beurteilung der ortskundigen Gemeindebehörde im angefochtenen Entscheid, wonach es in der Gemeinde Laax keine einheitliche Gestaltung der Bauvorhaben und der Dachgestaltung gebe, nicht als unzutreffend bezeichnet werden. Bei dieser Sachlage und im Lichte des der Gemeinde zustehenden Beurteilungsspielraums ist es nicht rechtswidrig, eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 73 Abs. 1 KRG zu bejahen. Damit ist auch Art. 59 Abs. 4 BauG nicht verletzt, wonach Dächer und Dachaufbauten in Bezug auf Material, Farbgebung und Dachvorsprünge in ortsüblicher Weise auszuführen sind. Die Vorschriften über die Einordnung sind nicht verletzt.

7. Die Beschwerdeführerin rügt fehlende Abklärungen zur Schutzwürdigkeit der Bauparzelle und zum Lebensraum des Wiedehopfs.

7.1. Die Beschwerdeführerin hatte bereits im Einspracheverfahren geltend gemacht, auf der Bauparzelle sei ein Wiedehopf gesichtet worden, was Abklärungen zur Schutzwürdigkeit dieser Parzelle verlange. Die Gemeinde holte eine Stellungnahme des kantonalen Amtes für Jagd und Fischerei ein. Dieses führte in seiner Stellungnahme vom 16. Dezember 2025 (act. C.5) aus, der Wiedehopf sei gemäss der Roten Liste als verletzlich eingestuft. Von Seiten der ornithologischen Arbeitsgruppe Graubünden werde seit einigen Jahren ein Monitoring-Programm für die Wiedehopfe betrieben, weswegen die Brutstandorte in Graubünden gut bekannt seien. Als Lebensraum benötige der Wiedehopf strukturreiches, möglichst

trockenes und warmes Kulturland, wo er unter anderem in Baumhöhlen, Felsnischen oder auch im Innern von Scheunen brüten könne. Wichtig sei, dass die Brutstandorte nicht zu oft von Menschen gestört werden. Das Futter (vor allem Maulwurfsgrillen, Engerlinge von Maikäfern) werde durch Stochern im Boden aufgenommen, wobei die Vegetation nicht zu dicht sein sollte. Die Region um Laax stelle ein wichtiges Brutgebiet dar. Die betroffene Bauparzelle liege inmitten des Siedlungsgebiets und sei umgeben von Einfamilienhäusern. Als ruhiger Brutstandort schein das Grundstück daher wenig geeignet. Auch seien keine sicheren Brutnachweise aus dem direkten Umfeld der Bauparzelle bekannt. Das Zentrum der Wiedehopf-Vorkommen befänden sich südlich und westlich des Dorfes Laax. Zwar werde der Garten der Parzelle Nr. Z.1._____ regelmässig zur Nahrungssuche durch den Wiedehopf aufgesucht, als Kernlebensraum, sprich Brutstandort, sei er jedoch nicht zu taxieren, da kaum von Brutversuchen auszugehen sei.

Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, weder die Parzelle Nr. Z.2._____ noch die Bauparzelle seien von einem Inventar von regionaler oder lokaler Bedeutung oder von einer Schutzverfügung oder einer kommunalen Schutzzone betroffen. Der Gemeinde seien im betroffenen Gebiet keine Sichtungen eines Wiedehopfs bekannt und das Gebiet inmitten eines überbauten Wohnquartiers biete dafür keine geeigneten Lebensräume und Nistplatzangebote. Die Sichtung eines Wiedehopfs auf den beiden Parzellen rechtfertige nicht, den gewöhnlichen Garten auf den beiden Parzellen als schützenswerten Lebensraum zu qualifizieren. Die Bauparzelle befinde sich rechtskräftig in einer Wohnzone und sei mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Verdichtung und Schliessung einer Baulücke liege im öffentlichen Interesse sowie im privaten Interesse der Baugesuchstellerin. Zudem sehe das Bauprojekt grosszügige Grünflächen und Sträucher vor und weitere Massnahmen würden sich nicht aufdrängen, selbst wenn der Lebensraum als schützenswert zu qualifizieren wäre. Das Amt für Jagd und Fischerei habe mit Stellungnahme vom 16. Dezember 2025 ausgeführt, die Bauparzelle inmitten des Siedlungsgebiets sei als ruhiger Brutstandort ungeeignet und es seien aus dem direkten Umfeld der Bauparzelle auch keine sicheren Brutnachweise bekannt. Das Zentrum der Wiedehopf-Vorkommen befinden sich vielmehr südlich und westlich des Dorfes Laax. Es bestehe daher keine Veranlassung, ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Pflanzen- und Tierwelt auf der Parzelle Nr. Z.1._____ einzuholen.

7.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, Kanton und Gemeinden hätten auch im Rahmen der Erteilung von Baubewilligungen für den Schutz von Biotopen zu

sorgen, auch ohne förmliche Unterschutzstellung oder Aufnahme in ein Inventar. Im südlichen Bereich des Baugrundstücks befänden sich eine grossflächige Wiese und zahlreiche Bäume und Gehölze. In den vergangenen Jahren seien auf dem Grundstück immer wieder Wiedehopfe gesichtet worden. Diese befänden sich auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel und die Region Laax stelle ein wichtiges Brutgebiet für den Wiedehopf dar. Es sei daher eine Abklärung möglicher Lebensräume des Wiedehopfs auf dem J._____ einzuholen, zumal die Stellungnahme des Amtes für Jagd und Fischerei zu kurz greife und eher Mutmassungen als Feststellungen enthalte. Auch wenn die Parzelle kein Brutstandort für den Wiedehopf sei, so sei er doch Lebensraum und damit mutmasslich ein Biotop. Das Baugrundstück könnte aber auch für Amphibien aus dem nahe gelegenen Laaxersee einen wertvollen Lebensraum darstellen, weshalb auch aus diesem Grund die Schutzwürdigkeit der Parzelle näher abzuklären sei. Die Beschwerdeführerin beantragt daher die Einholung eines Gutachtens zu möglichen Lebensräumen des Wiedehopfs auf dem J._____ sowie zur Schutzwürdigkeit der auf Parzelle Nr. Z.1._____ befindlichen Naturschutzobjekte.

7.3. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Sichtung eines Wiedehopfs und die Nähe zum Laaxersee führten nicht zur Qualifikation des Grundstücks als Biotop, umso weniger, als sich diese Fläche innerhalb der rechtskräftigen Bauzone befinde und bei der Nutzungsplanung keine entsprechenden Feststellungen gemacht worden seien. Würde sich der Wiedehopf im überbauten Gebiet wohl fühlen, wäre er nicht auf der Roten Liste aufgeführt. Die Bauparzelle bilde keinen Kernlebensraum des Wiedehopfs. Das Interesse an einer verdichteten Überbauung des Grundstücks überwiege eindeutig. Auch die Gemeinde ist der Auffassung, dass die inmitten des Siedlungsgebiets gelegene Bauparzelle offensichtlich keinen Lebensraum für Wiedehöpfe oder Amphibien bilde.

7.4. In der Replik bringt die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_126/2020 vom 21. Februar 2021 vor, auch inmitten eines Siedlungsgebiets könne es Biotope geben, zumal es im vorliegenden Ferienhausquartier insbesondere zu Brutzeit des Wiedehopfs eher ruhig sei. Zudem gingen weder Beschwerdegegnerin noch Gemeinde auf den Schutz der Amphibien ein.

7.5. Nach Art. 18 Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen. Besonders zu schützen

sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Abs. 1^{bis}). Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (Abs. 1^{ter}). Der Bundesrat bezeichnet nach Anhören der Kantone die Biotope von nationaler Bedeutung. Er bestimmt die Lage dieser Biotope und legt die Schutzziele fest (Art. 18a Abs. 1 NHG). Die Kantone sorgen für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG). Das Bundesrecht bestimmt nicht im Einzelnen, wie die Kantone den Schutz der Biotope regeln. Schutz und Unterhalt der Biotope sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern sowie durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden (Art. 18c Abs. 1 NHG). Sodann sehen die Kantone gemäss Art. 14 Abs. 5 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV;SR 451.1) ein zweckmässiges Feststellungsverfahren vor, mit dem möglichen Beeinträchtigungen schützenswerter Biotope sowie Verletzungen der Artenschutzbestimmungen vorgebeugt werden kann. Das Feststellungsverfahren muss den Betroffenen ermöglichen, mit hinreichender Bestimmtheit den Umfang des Schutzes zu erkennen und gegebenenfalls die Massnahmen anfechten zu können (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 133 II 220 E. 3.3-3.5). Abgesehen von den Vereinbarungen und besonderen Schutzbeschlüssen erfolgt die Unterschutzstellung primär im Rahmen der Nutzungsplanung, d.h. durch Schutzzonen im Sinn von Art. 17 RPG (BGE 146 II 347 E. 3.2 und 5.1; 118 Ib 485 E. 3c; Urteil des Bundesgerichts 1C_338/2021 vom 25. Januar 2022 E. 8.4; FAHRLÄNDER, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18 N. 7, 23; DAJCAR, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18b N. 9 f., 22; JEANNERAT/MOOR, in: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, 2016, Art. 17 N. 69 ff.) bzw. Art. 33 KRG. Im Rahmen der Zonenplanung sind die Anliegen des Biotopschutzes zu berücksichtigen (GERBER, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, in: URP 2018 S. 1 ff., 6 f.).

In Anwendung dieser Bundesgesetzgebung erstellt und führt in Graubünden der Kanton gemäss Art. 16 Abs. 1 KNHG (BR 496.000) ein Inventar der schutzwürdigen Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung. Der Kanton und die Gemeinden

sorgen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben dafür, dass Biotop geschützt und, wo das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, soweit als möglich erhalten werden (Art. 3 Abs. 1 KNHG), u.a. auch bei der Erteilung von Bewilligungen für Bauten und Anlagen (Art. 3 Abs. 2 lit. c KNHG).

7.6. Das NHG enthält keine eigentliche Legaldefinition eines Biotops (FAHRLÄNDER, a.a.O., Art. 18 N. 13), sondern nur einerseits eine Liste von besonders schützenswerten Bereichen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG) und andererseits qualitative Kriterien, nach denen Biotop als schützenswert bezeichnet werden (Art. 14 Abs. 3 NHV; vgl. BGE 148 II 36 E. 5.3). Der Schutz von Art. 18 NHG gilt jedoch nicht für jedes biotische Milieu, das einem bestimmten Tier- und Pflanzenbestand relativ stabile Lebensraumbedingungen bietet; der Begriff des Biotops im Sinn des NHG bezieht sich auf einen «*genügend grossen Lebensraum*», der eine bestimmte Funktion ausübt, eine ökologische Qualität aufweist und schutzwürdig ist. Anders als etwa bei Wald (vgl. Art. 3 WaG [SR 921.0]) oder bei der Ufervegetation (Art. 21 NHG) müssen die zuständigen kantonalen bzw. kommunalen Behörden die zu schützenden Lebensräume von regionaler oder lokaler Bedeutung im einzelnen Fall unter Abwägung aller auf dem Spiel stehenden Interessen erst noch bezeichnen (BGE 133 II 220 E. 2.3; 121 II 161 E. 2b/bb; 116 Ib 203 E. 4b). Eine nähere Bundesgerichtspraxis zur Abgrenzung der Schutzwürdigkeit hat sich bisher nicht entwickelt (DAJCAR, a.a.O., Art. 18b N. 15). Anders als bei den in besonderen Verordnungen bezeichneten Biotopen von nationaler Bedeutung (Art. 16 Abs. 1 NHV) regelt das Bundesrecht auch nicht, welche Biotop eine regionale oder lokale Bedeutung haben (JEANNERAT/MOOR, a.a.O., Art. 17 N. 70). Die fehlende Präzision des Begriffs des genügend grossen Lebensraums (Art. 18 Abs. 1 NHG) macht es unmöglich, direkt aus dem Bundesrecht ein einheitliches, für die ganze Schweiz geltendes Konzept des schutzwürdigen Lebensraums abzuleiten (Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2019 vom 15. Dezember 2020 E. 3.6.2).

7.7. Die streitbetroffene Bauparzelle liegt rechtskräftig in einer Bauzone. Es liegt dafür weder ein kantonaler Schutzbeschluss noch eine kommunale Unterschutzstellung in der baurechtlichen Grundordnung vor. Es fragt sich daher, ob auch noch im Baubewilligungsverfahren eine solche Unterschutzstellung erfolgen kann. Diese Frage wird in der Literatur unterschiedlich beantwortet (Hinweise bei FAHRLÄNDER, a.a.O., Art. 18 N. 25). Die Rechtsprechung zu dieser Frage ist nicht widerspruchsfrei:

7.7.1. Nach der amtlich publizierten Rechtsprechung des Bundesgerichts ergeben sich die Bezeichnung als Biotop und die damit verbundenen

Eigentumsbeschränkungen – anders als etwa in Bezug auf den Wald – nicht schon aus Bundesrecht (Art. 18 NHG), sondern erst aus dem entsprechenden kantonalen Recht (BGE 133 II 220 E. 2.3; 118 Ib 485 E. 3a; 116 Ib 203 E. 4b und 5f-j). Die Kantone sind zwar aufgrund von Bundesrecht verpflichtet, Biotop zu schützen (BGE 116 Ib 203 E. 5d). Aber wenn die Anliegen des Biotopschutzes in Konflikt treten mit einer geltenden Zonenplanung, müssen die Kantone zunächst die Biotop und die Schutzziele festlegen (BGE 116 Ib 203 E. 5e), auch allenfalls in einem Quartierplanverfahren (BGE 118 Ib 485 E. 4). Eine schwere Eigentumsbeschränkung, namentlich ein Verbot einer bestimmungsgemäss möglichen Nutzung bzw. ein Bauverbot, bedarf einer formellgesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV), die sich nicht schon aus Art. 18 NHG ergibt (vgl. BGE 133 II 220 E. 2.5; 118 Ib 485 E. 3c). Es gäbe eine zu grosse Rechtsunsicherheit, wenn direkt aufgrund der allgemeinen Schutzpflicht gemäss den Bestimmungen zum Biotopschutz die geltenden Zonenordnungen ihrer Substanz beraubt würden (BGE 116 Ib 203 E. 5i). Soweit die Unterschützstellung von Biotopen die Änderung geltender Nutzungspläne erfordere, müssen die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG erfüllt sein (BGE 118 Ib 485 E. 3c; Urteil des Bundesgerichts 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.1).

7.7.2. Demgegenüber wurde in BGE 121 II 161 E. 2a/bb gesagt, das Bundesrecht verlange für den Biotopschutz nicht eine besondere Art der Bewilligung. Die Interessenabwägung gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG könne auch im Rahmen «*de la procédure d'autorisation ordinaire*» erfolgen. Gestützt auf diese Aussage und im Widerspruch zur amtlich publizierte Rechtsprechung erwog das Bundesgericht in seiner neueren Praxis, dass auch im Rahmen von Baubewilligungen in der Bauzone Art. 18b NHG direkt anwendbar sei; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG verlange nicht, dass die Biotop formell bezeichnet worden seien; sie könnten auch erst im Stadium der Baubewilligung festgelegt werden (Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2019 vom 15. Dezember 2020 E. 3.6). Im Urteil 1C_126/2020 vom 15. Februar 2021 erwog das Bundesgericht, im Rahmen der Nutzungsplanung sei der Existenz eines Biotops nicht Rechnung getragen worden; eine akzessorische Überprüfung des Plans sei daher zulässig (E. 5.2.1) und die Interessenabwägung könne im Rahmen der Baubewilligung vorgenommen werden (E. 6.2). Auch im Urteil 1C_182/2022 vom 20. Oktober 2023 erinnerte das Bundesgericht an die allgemeinen Voraussetzungen für die akzessorische Überprüfung einer Nutzungsplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (BGE 148 II 417 E. 3.2; 144 II 41 E. 5.1) und bestätigte, dass auch die Entdeckung eines schutzwürdigen Biotops die Anpassung des Plans rechtfertigen könne (E. 4.1). In späteren Urteilen wurde dann generell gesagt, die Kantone seien auch im Rahmen von Baubewilligungsverfahren

zum Schutz schutzwürdiger Biotopie verpflichtet, unabhängig davon, ob diese bereits als solche bezeichnet und in einem separaten Verfahren unter Schutz gestellt worden sind, und ohne dass Bezug genommen wurde auf die Voraussetzungen für eine vorfrageweise Überprüfung von Zonenplänen (Urteile des Bundesgerichts 1C_65/2025 vom 24. November 2025 E. 2.2; 1C_272/2024 vom 29. April 2025 E. 3.3 und E. 4; 1C_552/2023 vom 10. Februar 2025 E. 5.1; 1C_25/2022 vom 12. September 2022 E. 5.2).

7.7.3. Insgesamt lässt sich die Rechtsprechung dahin zusammenfassen, dass die nicht einvernehmliche grundeigentümergebundene Durchsetzung des Biotopschutzes grundsätzlich eine entsprechende Anordnung der zuständigen Behörde benötigt. Wenn die Biotopqualität im Zeitpunkt der Nutzungsplanung bekannt war und dort eine entsprechende Interessenabwägung erfolgte, geht in der Bauzone die Nutzung als Bauland grundsätzlich vor (DAJCAR, a.a.O., Art. 18b N. 24; LARGEY, La protection des biotopes dans la zone à bâtir – Commentaire des arrêts du tribunal fédéral 1C_126/2020 du 15 février 2021 et 1C_653/2019 de 15 décembre 2020, in: URP 2021 S. 356 ff., 364 f.). Auch in einer rechtskräftig festgelegten Bauzone kann aber nachträglich die Schutzwürdigkeit eines Biotops beurteilt werden, wenn die Frage im Rahmen der Nutzungsplanung nicht oder unzureichend geprüft wurde oder wenn bezüglich der Schutzwürdigkeit veränderte Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen einer Interessenabwägung ein Abweichen vom Grundsatz der Planbeständigkeit zu rechtfertigen vermögen (FAHRLÄNDER, a.a.O., Art. 18 N. 26), mithin wenn die allgemeinen Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung vorliegen (BGE 148 II 417 E. 3; 144 II 41 E. 5; DAJCAR, a.a.O., Art. 18b N. 24; LARGEY, a.a.O., S. 363). Auch soweit die neuste Rechtsprechung unabhängig von diesem Erfordernis eine Interessenabwägung nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG im Rahmen der Baubewilligung verlangt, gewichtet sie doch das Interesse an einer zonengemässen Nutzung von Bauland hoch, was sich auch aus dem Anliegen der Rechtssicherheit ergibt (BGE 116 Ib 203 E. 5g; Urteile des Bundesgerichts 1C_272/2024 vom 29. April 2025 E. 4.3.2; 1C_653/2019 vom 15. Dezember 2020 E. 3.6.2). Zudem entspricht das Anliegen einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer Nutzung ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen auch einem gewichtigen raumplanerischen Interesse (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG; BGE 147 II 125 E. 9.2). Die Interessenabwägung ist deshalb bei gleicher Biotopqualität nicht die gleiche innerhalb und ausserhalb der Bauzone; die technischen Eingriffe können in der Bauzone eher zugelassen werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_272/2024 vom 29. April 2025 E. 4.1; 1C_552/2023 vom

10. Februar 2025 E. 5.1; 1C_182/2022 vom 20. Oktober 2023 E. 11.1 und 11.3, 1C_126/2020 vom 15. Februar 2021 E. 6.1).

7.8. Nach diesen Kriterien besteht vorliegend kein Anlass, im Lichte des Biotopschutzes weitere Abklärungen vorzunehmen oder gar die Baubewilligung zu verweigern.

7.8.1. Das Baugesetz der Gemeinde Laax und der Zonenplan datieren lange nach dem Inkrafttreten des NHG, auch der Änderungen der Bestimmungen über den Biotopschutz vom 7. Oktober 1983. Eine Änderung der rechtlichen Verhältnisse ist nicht eingetreten. Ob im Rahmen der Nutzungsplanung die umstrittenen Lebensräume bekannt waren und berücksichtigt wurden, ist nicht aktenkundig. Es kann aber dahin gestellt bleiben, ob eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung hier zulässig ist, da auch dann, wenn dies zu bejahen ist, die Interessenabwägung nicht zu einer Infragestellung der Nutzungsordnung führt.

7.8.2. Der Wiedehopf ist auf der Roten Liste der gefährdeten und seltenen Tierarten (Art. 14 Abs. 3 lit. d NHV) als «*verletzlich*» aufgeführt (Bundesamt für Umwelt, Rote Liste der Brutvögel, gefährdete Arten der Schweiz, 2021, S. 19), d.h. weder vom Aussterben bedroht noch stark gefährdet. Nach den Ausführungen des zuständigen kantonalen Fachamtes wird die Bauparzelle regelmässig vom Wiedehopf zur Nahrungssuche aufgesucht, doch ist das Grundstück als Brutstandort wenig geeignet und sind keine sicheren Brutnachweise aus dem direkten Umfeld der Bauparzelle bekannt. Auch die Beschwerdeführerin behauptet nicht, dass auf der Bauparzelle Brutstätten des Wiedehopfs vorhanden seien, sondern führt aus, der Lebensraum sei nicht auf Brutstätten beschränkt, sondern umfasse auch Räume, in denen sich die Tiere regelmässig aufhalten, z.B. zwecks Nahrungssuche. Damit verkennt die Beschwerdeführerin den Begriff des Biotops: Wie dargelegt (vorne E. 7.6), ist nicht jedes biotische Milieu, das einem bestimmten Tier- und Pflanzenbestand geeignete Lebensraumbedingungen bietet, ein Biotop im Sinne des NHG; erforderlich ist vielmehr ein genügend grosser Lebensraum, der eine bestimmte Funktion ausübt, eine ökologische Qualität aufweist und schutzwürdig ist. Auch bei Vögeln, die auf der Roten Liste stehen, steht der Schutz der Brutreviere im Vordergrund (vgl. BGE 148 II 36 E. 10.1, 11.3, 11.5). Nicht jede Wiese, auf der sich gelegentlich Vögel geschützter Arten zur Nahrungssuche aufhalten, wird dadurch zu einem Biotop regionaler oder lokaler Bedeutung.

7.8.3. Jedenfalls kann keine Rede davon sei, dass die streitige Baubewilligung eine unzulässige Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG darstelle: Wie die Beschwerdeführerin selber vorbringt, suchten

schon bisher Wiedehopfe die Parzellen Nr. Z.1._____ und Z.2._____ zur Nahrungssuche auf, obwohl sich darauf und auf allen umliegenden Parzellen bisher bereits Gebäude befinden. Mit dem streitigen Bauprojekt wird zwar zusätzlich der bisher unüberbaute südliche Teil der Parzelle Nr. Z.1._____ überbaut, aber nach wie vor bleibt ein wesentlicher Teil der Parzelle unüberbaut (s. Baugesuchsakten, Plan «*Umgebung*»). Diesen Teil können Wiedehopfe so gut wie bisher zur Nahrungssuche aufsuchen. Jedenfalls würde die Interessenabwägung nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG zu Gunsten des Bauprojekts ausfallen: Das Baugrundstück liegt rechtskräftig in einer Bauzone und unterliegt im Sinne des zwingenden bundesrechtlichen Gesetzgebungsauftrags von Art. 15a Abs. 2 RPG (vgl. BGE 143 II 476 E. 3.3) einer Bauverpflichtung (Art. 19g KRG, Art. 10c BauG) mit einer vorgeschriebenen Mindestnutzung von 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses (Art. 10e BauG). Das im Rahmen der Interessenabwägung massgebende allgemeine Interesse an einer zonengemässen Überbauung (vorne E. 7.7.3) ist damit gesetzlich zusätzlich konkretisiert und eigentümerverbindlich festgelegt. Die Beschwerdegegnerin ist verpflichtet, ein Bauprojekt in der vorgesehenen Grösse zu realisieren. Die Rechtsordnung kann nicht dem Grundeigentümer die Realisierung einer Baute gesetzlich vorschreiben und ihm gleichzeitig diese Realisierung verbieten.

7.8.4. Analoges gilt auch für den Schutz der Amphibien. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass das Baugrundstück im Lichte der Kriterien von Art. 14 Abs. 3 NHV als schützenswertes Biotop für Amphibien zu bezeichnen wäre. Zwar ist denkbar, dass im und rund um den K._____ Amphibien leben. Hingegen ist nicht plausibel, dass diese ausgerechnet auf der Parzelle Nr. Z.1._____ besondere Mobilitätsansprüche oder Vernetzungen von Lebensräumen vorfinden würde: Um vom See auf das Baugrundstück zu gelangen, müssten die Amphibien ca. 200 Meter zurücklegen und dabei die D._____ überqueren und ein relativ dicht überbautes Gebiet durchqueren. Wenn Amphibien diese Strecke überwinden können, dann können sie auch auf der Parzelle Nr. Z.1._____ leben, auch wenn diese gemäss dem vorliegenden Projekt überbaut wird. Selbst wenn sich gelegentlich Amphibien auf der Bauparzelle aufhalten sollten, wird diese dadurch nicht zu einem geschützten Biotop und das Bauprojekt stellt keine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG dar, deren Vermeidung das Interesse an der verpflichtenden zonengemässen Überbauung des Grundstücks überwiegen würde.

7.8.5. Bei dieser Sachlage erübrigt sich auch die von der Beschwerdeführerin beantragte Anordnung von Gutachten zu möglichen Lebensräumen des

Wiedehopfs auf dem J._____ und zur Schutzwürdigkeit der Parzelle Nr. Z.1._____.
Der entsprechende Antrag wird abgelehnt.

7.9. Die Beschwerde erweist sich damit auch in diesem Punkt als unbegründet.

8. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG) und hat der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'500.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	600.00
		<hr/>
total	CHF	5'100.00
		<hr/> <hr/>

gehen zulasten von A._____ und werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet.

3. A._____ hat B._____ mit CHF 2'705.65 (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

4. [Rechtsmittelebelehrung]

5. [Mitteilungen]