

**Plan-Idee**

Tanja Bischofberger  
Büro für Beratung,  
Planung und Entwicklung  
im Raum

---

# Teilrevision

## Zonenplan

- ◆ **ANPASSUNG WALDFLÄCHEN**
- ◆ **WILDRUHEZONEN**

Gemeinde Laax

Planungs- und Mitwirkungsbericht

## **Teilrevision Zonenplanung Anpassung Waldflächen und Wildruhezonen**

### **1. Ausgangslage und Vorhaben**

In der Gemeinde Laax wurde aufgrund eines Bauprojektes der zuständige Regionalforstingenieur gebeten, am Standort des Bauprojektes die bestehenden Festlegungen im Zusammenhang mit dem Wald zu überprüfen.

Die Überprüfung ergab, dass ein Teil der gemäss Zonenplan als Wald ausgeschiedenen Fläche am untersuchten Standort nicht mehr als solcher gilt und die Waldfläche und damit auch die statische Waldgrenze angepasst werden sollten.

Daraufhin wurde im gesamten Siedlungsgebiet eine Überprüfung der Waldflächen vorgenommen. Das Resultat der Überprüfung war, dass verschiedene kleinere Flächen nach den Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Art. 14 kantonales Waldgesetz) resp. nach der Waldgesetzgebung nicht mehr als Wald gelten. Diese Flächen werden mit den vorliegenden Zonenanpassungen nun einer geeigneten Zone zugewiesen und die damit zusammenhängenden Festlegungen entsprechend angepasst (statische Waldgrenze und Waldabstandslinien).

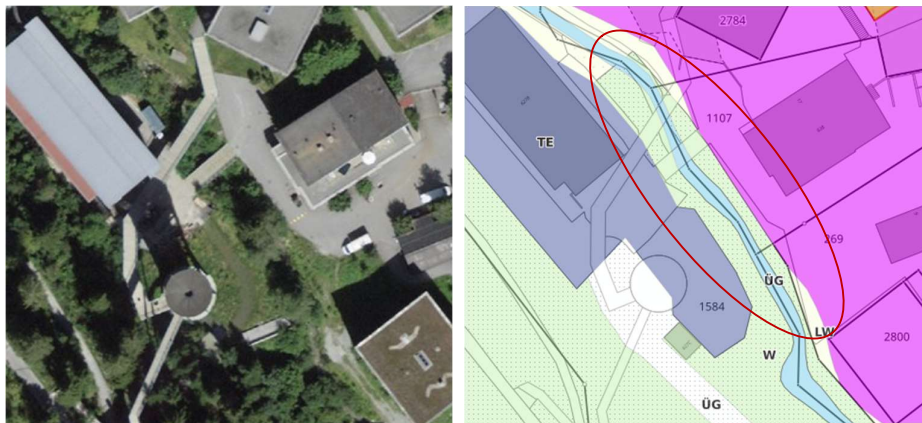
Während der Überprüfung der Waldflächen wurde die Gemeinde Laax vom zuständigen Wildhüter auf fehlerhafte Grenzverläufe bei den rechtskräftig ausgeschiedenen Wildruhezonen aufmerksam gemacht. Eine Überprüfung ergab an verschiedenen Orten einen kleinräumigen Anpassungsbedarf. Zudem kann die Wildruhezone Tschavraga aufgehoben werden. Diese Änderungen bedürfen ebenfalls einer Teilrevision der Ortsplanung, welche zusammen mit der Anpassung der Waldflächen erfolgen soll.

## 2. Änderungen Zonenplanung

### ZONENPLAN ANPASSUNGEN WALDFLÄCHEN TEIL 1

#### Parzellen Nr. 1584, 1107, 2696 und 269 (Ausschnitt Murschetg 1:1000)

Der Gehölzstreifen mit einer Breite von weniger als 10 m erreicht die Mindestbreite für Wald nicht. Die Fläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (Uferbereich). Die bestehende rechtskräftige statische Waldgrenze wird aufgehoben resp. auf den neuen Waldrand angepasst.



Die Waldabstandslinie auf den Parzellen Nr. 1584, 2784, 1107 und 269 wird durch das Wegfallen des Waldareals überflüssig und wird ebenfalls aufgehoben.

#### Parzellen Nr. 1496, 1499, 2176, 1501 und 1503 (Ausschnitt Tuleu Su 1:2000)

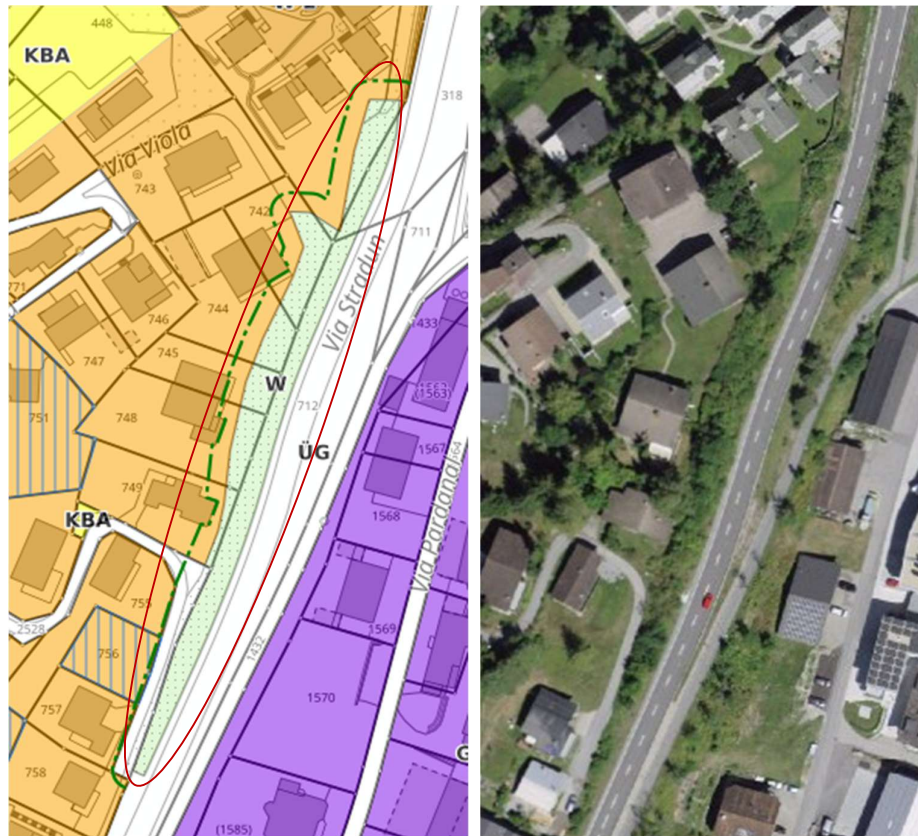
Aufgrund der Grösse (Gehölzfläche kleiner als 800 m<sup>2</sup>) sowie dem fehlenden Waldcharakter kann die im rechtskräftigen Zonenplan eingezeichnete Waldfläche auf den genannten Parzellen aus dem Waldareal entlassen werden.



Da sich die bestockte Fläche mitten im Siedlungsgebiet befindet, das Gehölz jedoch zumindest momentan erhalten bleiben soll, werden die rund 600 m<sup>2</sup> in eine Zone für Grünfläche eingezont. Gleichzeitig werden die bestehenden statischen Waldgrenzen aufgehoben.

#### **Gehölzstreifen entlang der H19 (Ausschnitt Tuleu Su 1:2000)**

Aufgrund der geringen Breite der bestockten Fläche (mittlere Breite kleiner als 12 m) sowie dem fehlenden Waldcharakter wird die Fläche neu nicht mehr als Wald beurteilt.



Dort wo die Strassenparzelle des Kantons Graubünden betroffen ist, wird die Fläche der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (Verkehrsfläche). Auf den privaten Parzellen im Siedlungsgebiet ist die Zuweisung zu einer Zone für Grünfläche vorgesehen. Die mit dieser ehemaligen Waldfläche einhergehenden Waldabstandslinien sowie statischen Waldgrenzen werden aufgehoben.

5/12

### Parzellen Nr. 566 und 567 (Ausschnitt Fau 1:1000)

Aufgrund der Grösse (Gehölzfläche kleiner als 800 m<sup>2</sup>) sowie Breite der bestockten Fläche (grösstenteils kleiner als 12 m) und dem fehlenden Waldcharakter, kann die eine Waldfläche aus dem Waldareal entlassen werden.



Der Bereich der Zufahrt zur Parzelle Nr. 566 wird neu in die Wohnzone 2 eingezont (rund 163 m<sup>2</sup>). Die restliche Fläche wird der Zone für Grünflächen zugewiesen. Die Waldabstandslinien sowie die statischen Waldgrenzen im Zusammenhang mit dieser ehemaligen Waldfläche werden aufgehoben.

### Parzelle Nr. 3195 (Ausschnitt Staderas 1:2000)

Hier beträgt die Breite der Waldfläche weniger als 12 m. Es handelt sich nicht um einen richtigen Wald, sondern nur um eine Baumreihe. Der Waldrand wird entsprechend angepasst und die Fläche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.





Die bestehende rechtskräftige statische Waldgrenze wird aufgehoben resp. auf den neuen Waldrand angepasst.

#### **Parzellen Nr. 20, 21 und 22 (Ausschnitt Salums 1:2'000)**

Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 20, 21 und 22 in Salums wird aufgehoben. Die Grenzabstände sowie die Abstandsvorschriften gegenüber der Strasse sind im Baugesetz definiert. Gemäss Art. 20 haben gegenüber öffentlichen Strassen alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.

### **ZONENPLAN ANPASSUNGEN WALDFLÄCHEN TEIL 2**

#### **Parzellen Nr. 8 und 2 (Ausschnitt Salums 1:2000)**

Bei der Parzelle Nr. 2 handelt es sich um eine Gehölzfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> ohne Waldcharakter, während auf der Parzelle Nr. 8 eine Waldfläche angepasst wird, welche seit über 20 Jahre nicht mehr bestockt ist und keinen Waldcharakter aufweist.



Die Waldfläche auf der Parzelle Nr. 2 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen, während die Fläche auf der Parzelle 8 teilweise der Zone übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) sowie teilweise der Zone für Grünflächen zugewiesen wird. Die Waldabstandslinien im Zusammenhang mit diesen Waldflächen werden aufgehoben und die statische Waldgrenze angepasst. Der Erfassungsbereich Gefahrenzone wird in Absprache mit dem AWN erst vorgenommen, wenn die Pläne der Gefahrenkommission vorliegen.

7/12

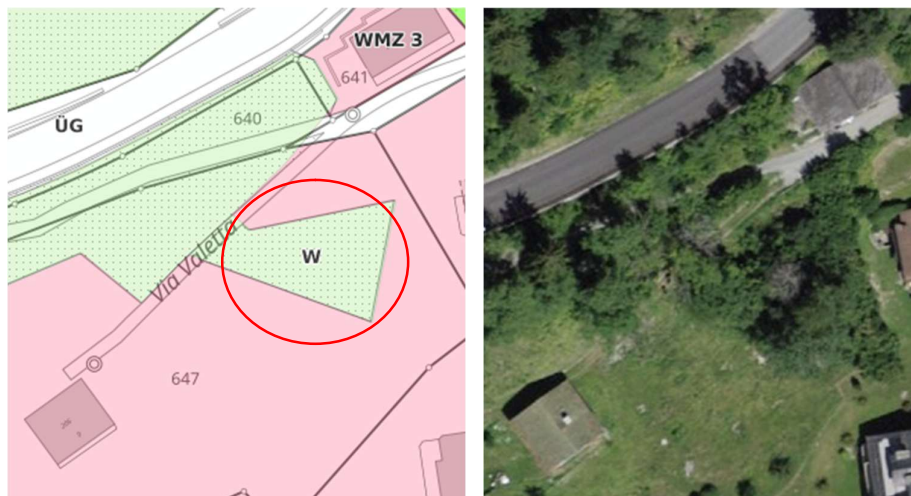
**Parzelle Nr. 61 (Ausschnitt Salums 1:1000)**

Auf der Parzelle Nr. 61 in Salums wurde aufgrund eines Bauprojektes beim zuständigen Regionalforstingenieur ein Gesuch für eine Waldabstandslinie gestellt. Dieses konnte positiv beurteilt werden und die Waldabstandslinie wird nun vorliegend in den Zonenplan überführt.



**Parzelle Nr. 647 (Ausschnitt Pattadiras 1:1000)**

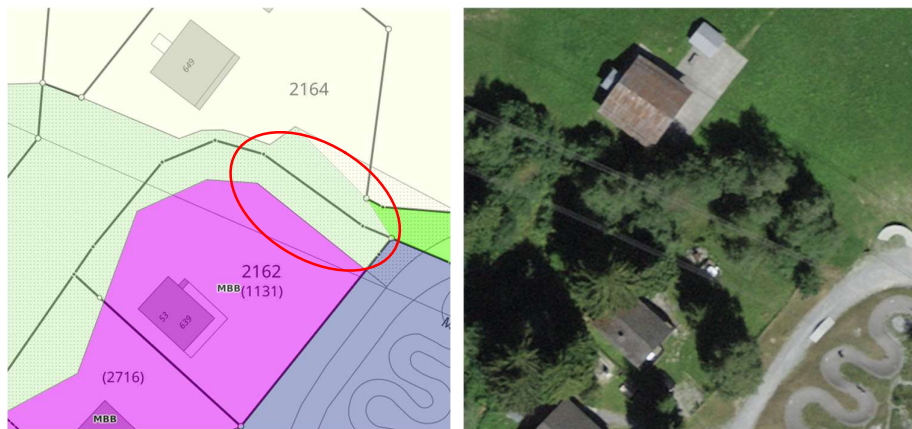
Mit einer Verengung auf weniger als 12 m Breite sowie einer Distanz zur nächsten Bestockung von über 12 m handelt es sich um eine Lücke und damit gemäss Waldgesetz um Nichtwald. Der Wald wird der Zone für Grünflächen zugewiesen und die statische Waldgrenze wird entsprechend angepasst.



Die Waldabstandslinie auf der Parzelle 647, welche im Zusammenhang mit dieser Waldfläche steht, wird ebenfalls aufgehoben.

**Parzellen Nr. 2162 und 2164 (Ausschnitt Murschetg 1:1000)**

Der Gehölzstreifen mit einer Breite von weniger als 8 m erreicht die Mindestbreite für Wald nicht. Die Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen und die statische Waldgrenze entsprechend angepasst resp. aufgehoben.



**Parzellen Nr. 389 und 387 (Ausschnitt Cons 1:1000)**

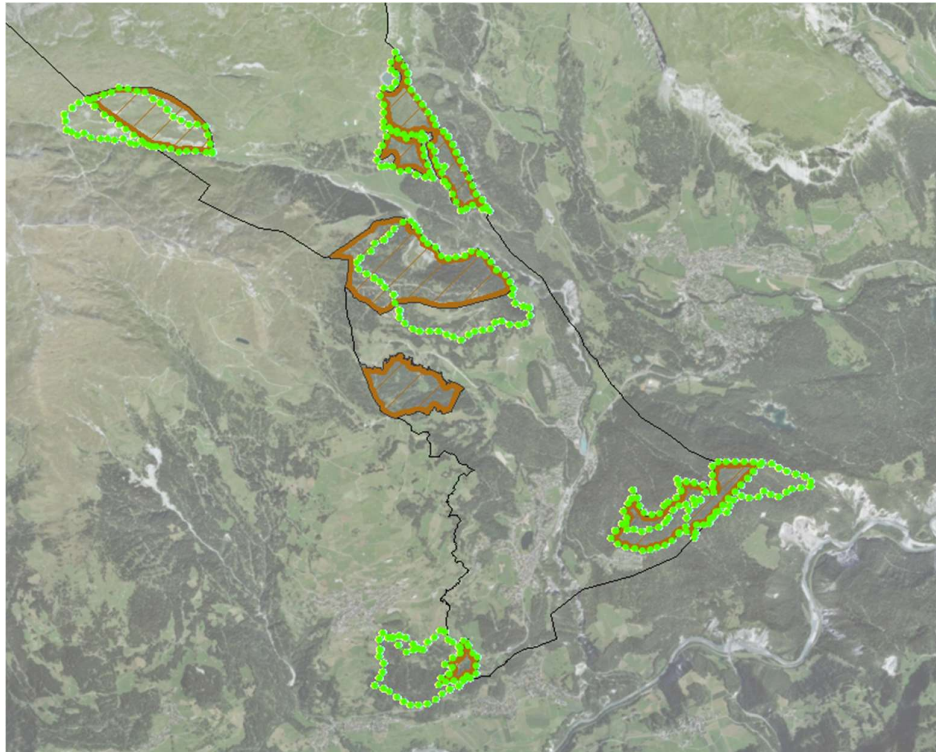
Der Gehölzstreifen mit einer Breite von ca. 6 m auf den Parzellen Nr. 389 und 387 erreicht die Mindestbreite für Wald nicht. Der Wald sowie der Waldrand werden entsprechend angepasst. Die betroffene Fläche wird der Zone für Grünflächen zugewiesen.





## ZONENPLAN WILDRUHEZONEN

Im Zonenplan 1:15'000 Wildruhezonen werden sämtliche rechtskräftigen Wildruhezonen auf dem Gemeindegebiet aufgehoben und die Wildruhezonen neu festgelegt. Bis auf die Aufhebung der Wildruhezone Tschavraga handelt es sich um verschiedene Anpassungen der heutigen Zonengrenzen (braun schraffiert: rechtskräftige Wildruhezonen; grün gepunktet: neu festzulegende Wildruhezonen):



Durch die Anpassungen der Wildruhezonen ergeben sich zudem geringfügige Anpassungen der Wintersportzone, welche im Plan abgebildet sind.

## ABGABE FÜR PLANUNGSBEDINGTE MEHRWERTE

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird keine Abgabe erhoben bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück.

Die vorliegende Planung wird gemäss beiliegender Tabelle «Parzellenliste Einzonungen» für den Eigentümer der Parzelle Nr. 566 einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen. Das Amt für Immobilienbewertung hat die Schätzwerte in der Tabelle eingetragen. Das Gutachten wird nach der Vorprüfung resp. vor der Mitwirkungsaufgabe eingeholt.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit einer separaten Verfügung veranlagt. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 % als Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder bei der Veräusserung des Grundstückes fällig.

### **3. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage**

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Laax. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit der Planerin der Gemeinde.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Zuständig für den Erlass und Änderungen der Teilrevision der Ortsplanung ist die Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Der Beschluss der Gemeindeversammlung über die Änderungen des Zonenplans ist öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Die Änderungen der Nutzungsplanung werden danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben

11/12

- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

#### **4. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden**

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 7. November 2025 die vorliegende Anpassung der Zonenpläne vorgeprüft. Es hat festgestellt, dass die neu ausgeschiedenen Wildruhezonen teilweise Wintersportzonen tangieren. Die entsprechenden Anpassungen wurde im Zonenplan Wildruhezone vorgenommen. Auch wurden die formellen Hinweise in die Pläne umgesetzt. Der Gemeindevorstand wird zudem den Vorschlag prüfen, das Reglement über die Wildruhezonen der Gemeinde Laax vom 6. April 2021 dahingehend anzupassen, als dass die Betretungsverbote jeweils ab dem 21. Dezember gelten.

#### **5. Mitwirkungsaufgabe, Beschluss durch die Gemeinde**

*Die Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde fand vom xx.xx.xxxx bis am xx.xx.xxxx. Es gingen x Stellungnahmen ein. Diese wurden behandelt und führten zu (keiner/der folgenden Projektanpassung). Die Vorlage wurde am xx.xx.xxxx der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von diesem alsdann beschlossen resp. verabschiedet.*

**BEILAGE:** Parzellenliste Einzonungen vom 17. Februar 2025

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10  
Postfach 112  
7031 Laax  
T 081 921 51 17  
M 079 753 52 40  
t.bischofberger@plan-idee.ch

12/12

[www.plan-idee.ch](http://www.plan-idee.ch)

---