Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung
Waldabstandslinie Parzelle Nr. 3599

Beschlussfassung

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Laax
Via Principala 60d, CH-7031 Laax

Kontaktperson
Simona Camathias, Leiterin Bauamt
+41 81 921 51 53
s.camathias@laax-gr.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Jonas Laube, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 86
j.laube@stauffer-studach.ch

Erstellung
September – November 2026

Bearbeitungsstand
November 2026

261104_PMB_TR_Waldabstandslinie_Parz_3599_Beschlussfassung

Inhalt

1 Anlass 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Ziel und Inhalt der Revision 3

2 Organisation und Verfahren 4
2.1 Organisation des Planungsträgers 4
2.2 Kantonale Vorprüfung 4
2.3 Öffentliche Mitwirkungsauflage 4
2.4 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren 4

3 Grundlagen und Interessenabwägung 5
3.1 Grundlagen 5
3.2 Interessenabwägung 5
3.3 Übereinstimmung mit der Teilrevision «Anpassungen Waldflächen» 6

4 Festlegung der Waldabstandslinie 6
4.1 Reduzierter Waldabstand 6
4.2 Umsetzung in den Planungsmitteln 6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3599 in Laax ist gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der Wohnzone 2 zugewiesen und unterliegt der Bauverpflichtung nach Art. 10c des Baugesetzes (BauG). Auf der Parzelle ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Dieses Vorhaben ist aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstands von 10 m zur im Südwesten der Parzelle liegenden Waldfläche derzeit nicht realisierbar (Abb. 1). Um die zonenkonforme Nutzung der Parzelle Nr. 3599 zu ermöglichen, beabsichtigt der Gemeindevorstand die Festlegung einer Waldabstandslinie. Diese reduziert den einzuhaltenden Waldabstand auf 5 m und schafft damit die Voraussetzung für die Umsetzung des Bauvorhabens.



Abb. 1: Rechtskräftige Situation mit Bauverpflichtung (blaue Schraffur) und Hinweis auf aktuell einzuhaltenden Waldabstand von 10 m (rot gestrichelt).

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine zonengemässe Nutzung der Parzelle Nr. 3599 geschaffen werden. Dazu ist die Festsetzung einer Waldabstandslinie im Bereich der Waldfläche im Südwesten der Parzelle Nr. 3599 vorgesehen, die eine Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes um 5 m ermöglicht. Nicht Bestandteil dieser Teilrevision sind die Anpassung der Waldfläche im Südosten der Parzelle sowie die Aufhebung der dort rechtskräftigen Waldabstandslinie. Diese Anpassungen des Zonenplans werden in einer separaten Teilrevision behandelt (vgl. Kap. 3.3).

Die vorliegende Teilrevision stellt eine geringfügige Anpassung dar und betrifft ausschliesslich das Grundstück Nr. 3599. Somit führt die Teilrevision zu keiner konzeptionellen Anpassung der Nutzungsplanung. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Laax beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Die Erarbeitung der Planungsmittel erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde mit dem Amt für Wald und Naturgefahren vorbesprochen und am 29. Juni 2026, gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 18. September 2026 äussert sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Es wies dabei lediglich auf einen formellen Fehler hin, der inzwischen korrigiert wurde: Im Zonenplan war die orientierende Waldabstandslinie westlich des Gebäudes auf Parzelle Nr. 566 irrtümlich als «Waldabstandslinie aufheben» dargestellt worden.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Art. 48 Abs. 3 KRG sieht eine Anhörung bei Änderungen von untergeordneter Bedeutung (vereinfachtes Verfahren) vor. Anstelle einer Anhörung wird bei der vorliegenden Teilrevision eine Mitwirkung durchgeführt. Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 2. Oktober bis 2. November 2026. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Grundlagen und Interessenabwägung

3.1 Grundlagen

Die Parzelle Nr. 3599 ist der Wohnzone 2 zugeteilt, ist unbebaut und unterliegt der Bauverpflichtung nach Art. 10c Abs. 2 des Baugesetzes. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre ab dem Genehmigungsdatum (7. November 2023). Der Bauverpflichtung soll nun nachgekommen werden und ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle errichtet werden. Aufgrund des einzuhaltenden ordentlichen Abstandes von 10 m zur Waldflächen im Südwesten der Parzelle ist die Umsetzung des Bauvorhabens gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung nicht möglich.

Gestützt auf Art. 30 des Kantonalen Waldgesetztes (KwaG) ist in Ausnahmefällen durch die Festlegung einer Waldabstandslinie die Unterschreitung des Mindestwaldabstandes möglich. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor, da sich die als Wohnzone 2 ausgeschiedene Parzelle Nr. 3599 ohne Reduktion des Waldabstands aufgrund knapper Platzverhältnisse und einzuhaltender Grenzabstände nicht zonengemäss nutzen bzw. überbauen lässt. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die ausgeschiedenen Bauzonen ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können. Mit der Festlegung eine Waldabstandslinie und der Reduktion des einzuhaltenden Waldabstands auf 5 m wird dies ermöglicht.

3.2 Interessenabwägung

Der ordentliche Waldabstand von 10 m gemäss Art. 29 KWaG soll durch die Festsetzung einer Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle Nr. 3599 auf 5 m reduziert werden. Dies widerspricht grundsätzlich dem hohen Interesse am integralen Schutz des Waldes. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine kleinräumige Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes handelt - entlang von 10 m des Waldrandes wird eine Waldabstandslinie festgelegt - und nach wie vor ein Waldabstand von mindestens 5 m eingehalten werden muss, sind jedoch keine massgeblichen Beeinträchtigungen der ökologischen Waldfunktionen oder des Waldunterhalts zu erwarten.

Dem genannten Schutzinteresse steht das Interesse einer zonenkonformen Nutzung der Wohnzone gegenüber. Die Parzelle Nr. 3599 befindet sich in der Wohnzone 2 und ist abgesehen vom einzuhaltenden Waldabstand für eine Überbauung geeignet: Die Parzelle ist vollständig erschlossen und liegt innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Entsprechend wurde die Parzelle im Jahr 2023 der Bauverpflichtung unterstellt, was das hohe öffentliche Interesse an einer Überbauung der Parzelle unterstreicht.

Werden die durch die Anpassung der Waldabstandslinie bedingten Einschränkungen auf den Wald der effizienten und zonengerechten Bodennutzung gegenübergestellt, so überwiegt vorliegend das Interesse an der Schaffung der Voraussetzungen für eine Überbauung. Weitere öffentliche Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

3.3 Übereinstimmung mit der Teilrevision «Anpassungen Waldflächen»

Die Gemeinde Laax führt zurzeit eine Teilrevision der Ortsplanung durch, die unter anderem die Anpassung von Waldflächen betrifft. Die Mitwirkungsauflage fand vom 5. Dezember 2025 bis am 5. Januar 2026 statt. Im Rahmen der Teilrevision «Anpassung Waldflächen» wird unter anderem die rechtskräftige Waldfläche südöstlich der Parzelle Nr. 3599 aus dem Waldareal entlassen und der Wohnzone 2 zugewiesen. Grundlage dafür sind die geringe Grösse (Gehölzfläche kleiner als 800 m2), die Breite der bestockten Fläche (grösstenteils unter 12 m) sowie der fehlende Waldcharakter. Damit einhergehend werden die statische Waldgrenze und die teilweise auf der Parzelle Nr. 3599 liegende Waldabstandslinie aufgehoben, was der Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 3599 dient. Die vorliegende Teilrevision steht somit im Einklang mit der Teilrevision «Anpassung Waldflächen».

4 Festlegung der Waldabstandslinie

4.1 Reduzierter Waldabstand

Gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gestützt auf Art. 30 KWaG können in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände mit der Ausscheidung von Baulinien oder Baugestaltungslinien bezeichnet werden, sofern die Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt werden. Gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» vom 1. Juli 2023 sind unter anderem «Ausserordentliche Verhältnisse» erforderlich für die Festlegung von Baulinien oder Baugestaltungslinien im GGP. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ausserordentliche Verhältnisse im Sinne einer zonengerechten Nutzung der betreffenden Parzelle, welche nur durch einen verminderten Waldabstand erreicht werden kann (vgl. Ziffer 3.1 des vorliegenden Berichts).

4.2 Umsetzung in den Planungsmitteln

Analog zu den bestehenden Waldabstandslinien wird die neue Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 3599 im Zonenplan 1:500 gemäss rechtskräftiger Ortsplanung als «Waldabstandslinie» nach Art. 78 KRG festgelegt.

Chur, November 2026, Stauffer & Studach Raumentwicklung, JL/DR