



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Waldabstandslinie Parzellen 45 13, 4728 und 4731, Resgia

Genehmigung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz/Obervaz
Voa Principala, CH-7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Walter Büchi, Leiter Bau
+41 81 385 21 12
w.buechi@vazobervaz.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

Mai bis August 2025

Bearbeitungsstand

Dezember 2025

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

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 im Gebiet Resgia (Vaz/Obervaz) soll ein Neubau mit Gewerbe- und Wohnnutzung entstehen. Die geplante Baute weist einen minimalen Abstand zum Wald von ca. 6.5 m auf und unterschreitet somit den gesetzlich festgeschriebenen Waldabstand von 10 m gemäss Art. 29 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG). Im Bereich der geplanten Baute ist bereits im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan eine Waldabstandslinie gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG vermerkt. Unmittelbar südlich dieser Waldabstandslinie befindet sich heute eine Garage. Zur Umsetzung des Bauvorhabens beabsichtigt die Gemeinde eine Anpassung der Waldabstandslinie.



Abb. 1: Rechtskräftige Situation mit Waldabstandslinie (links) und Lage des Bauvorhabens (rechts).

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 in Vaz/Obervaz geschaffen werden. Dazu ist eine Anpassung der bestehenden Waldabstandslinie zur Reduktion des ordentlichen Waldabstandes vorgesehen.

Die vorliegende Teilrevision stellt eine geringfügige Anpassung dar und betrifft ausschliesslich private Interessen. 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 Vaz/Obervaz 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 17. Juni 2025, gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. August 2025 äussert sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

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 Mitwirkungsaufgabe 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 Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 10. Oktober bis 10. November 2025. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung handelt wird das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) durchgeführt. Die vorliegende Teilrevision wurde vom Gemeindevorstand am 27. November 2025 beschlossen.

3 Grundlagen und Interessenabwägung

3.1 Grundlagen

Die Parzellen Nr. 4728 und 4731 sind der Wohngewerbezone zugeteilt und grenzen im Norden an Wald. Auf diesen beiden Grundstücken sowie der Parzelle Nr. 4513 ist ein Neubau mit Gewerbe- und Wohnnutzung geplant. Dieser liegt auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 innerhalb des rechtlichen Waldabstands von 10 m. Auf der Parzelle Nr. 4728 ist im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan bereits heute eine Waldabstandlinie entlang der Nordfassade einer bestehenden Garage festgelegt (Regierungsbeschluss vom 28. Januar 2002, Waldabstand von rund 6.5 m). Damit das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, soll die Garage entfernt und die aktuelle Waldabstandlinie entlang der nördlichen Gebäudefassade der geplanten Baute verlängert werden. Dabei wird der Waldabstand mit rund 6.5 m in gleichem Masse wie bereits heute unterschritten. Die Festlegung einer Waldabstandlinie auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 nach Art. 30 Abs. 1 KWaG lässt sich durch folgende aussergewöhnliche Verhältnisse begründen: Die als Wohngewerbezone ausgeschiedene Fläche zwischen der Zufahrtsstrasse und dem nördlich davon gelegenen Wald lässt sich ohne Waldabstandlinie aufgrund knapper Platzverhältnisse nicht effizient gemäss ihrer Zonenzuteilung nutzen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die ausgeschiedenen Bauzonen ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können.

3.2 Interessenabwägung

Durch den geplanten Neubau wird der minimale Waldabstand von 10 m gemäss Art. 29 KWaG auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 unterschritten. Auf der Parzelle Nr. 4728 ist jedoch bereits heute eine Waldabstandlinie im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan vermerkt. Da bei einer Verlängerung der bestehenden Waldabstandlinie in West-Ost-Richtung weiterhin ein minimaler Waldabstand von 6.5 m sichergestellt ist, wird der Wald durch die Anpassung nur in sehr beschränktem Masse zusätzlich beeinträchtigt. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung einer angepassten Waldabstandlinie aber eine effiziente und zonengerechte Nutzung der im Bereich des Bauvorhabens liegenden Wohngewerbezone. Dies wäre aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse zwischen der Zufahrtsstrasse und dem nördlich davon gelegenen Wald ohne Waldabstandlinie nicht möglich. Zudem gilt es hervorzuheben, dass das Bauvorhaben den raumplanerischen Grundsätzen bezüglich des haushälterischen Umganges mit der Ressource Boden und bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht: Im Rahmen des Bauprojektes wird auf einer gut erschlossenen Fläche eine Garage durch ein Einfamilienhaus mit Gewerbe innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen ersetzt. Werden die durch die Anpassung der Waldabstandlinie bedingten Einschränkungen auf den Wald der effizienten und zonengerechten Bodennutzung gegenübergestellt, so überwiegt das Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens klar. Weitere öffentliche Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

3.3 Übereinstimmung mit der Ortsplanungsrevision

Zurzeit führt die Gemeinde Vaz/Oberbaz eine Gesamtrevision der Ortsplanung (Phase 1, Teil Siedlung) durch, welche sich vom 9. April bis am 30. Mai 2025 in der Mitwirkungsaufgabe befand. Die vorliegende Teilrevision steht in Einklang mit den im Rahmen der Gesamtrevision laufenden Planungsabsichten: Im Bereich des Bauvorhabens ist gemäss Plänen der Mitwirkungsaufgabe eine Wohngewerbezone mit überlagerter Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.

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 Parzellen, welche nur durch einen verminderten Waldabstand erreicht werden kann (vgl. Ziffer 3.2 des vorliegenden Berichts).

4.2 Umsetzung in den Planungsmitteln

Analog zu den bestehenden Waldabstandslinien wird die angepasste Waldabstandslinie auf den Parzellen Nr. 4513, 4728 und 4731 im Generellen Gestaltungsplan 1:500 gemäss rechtskräftiger Ortsplanung als «Baulinie (Waldabstand)» festgelegt.

Chur, Dezember 2025, Stauffer & Studach Raumentwicklung, JL/DR