

# Raumordnung Graubünden



## Waldsiedlungen

Planungsrechtliche Umsetzung unter Berücksichtigung der forstrechtlichen und landschaftlichen Interessen

Merkblatt 1999/1

### 1. Vorgeschichte

In den 50-er und 60-er Jahren sind in verschiedenen Gemeinden im Kanton Graubünden (Arosa, Davos, St. Moritz, San Bernardino, Trin) unter dem Titel der Wirtschaftsförderung Generelle Rodungsbewilligungen erteilt worden, die die Basis für einzelfallweise Rodungsbewilligungen, die Ausscheidung von Bauzonen und die Erteilung von Baubewilligungen für die Errichtung von Wohnbauten im Wald bildeten. In den 50-er Jahren sollte insbesondere die nach dem Krieges krisengeschüttelte Bauwirtschaft gefördert werden. In den 60-er Jahren wollte man mit der Ausscheidung von neuen Wohnzonen im Wald die notwendigen Bettenkapazitäten für die aufstrebenden, teilweise neuen Skigebiete schaffen.

Die Ausscheidung der Bauzonen stützte sich meistens auf Bebauungs- oder Quartierpläne. Die Auflagen für die Bebauung waren in der Regel sehr restriktiv, dies insbesondere im Zusammenhang mit den Auflagen in den Rodungsbewilligungen.

Die meisten Waldsiedlungen sind gestützt auf Generelle Rodungsbewilligungen in lockeren Weidewäldern am ursprünglichen Siedlungsrand entstanden. Die Erschliessung und Überbauung ist stetig vorangeschritten, die Grundeigentümer tätigten entsprechende Investitionen.

Zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Waldgesetzes, am 31. Dezember 1995, sind sämtliche unbefristeten Generellen Rodungsbe-

willigungen verfallen. Die forstrechtliche Basis für die im Waldareal gelegenen Siedlungen ging damit verloren. Die weitere Überbauung und Nutzung der Waldsiedlungen verlangte nach einer neuen rechtlichen Grundlage.

Im Sommer 1998 hat das Amt für Raumplanung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Amtsstellen von Bund und Kanton die Frage der Waldsiedlungen in Zusammenhang mit pendenten Ortsplanungsrevisionen und Rodungsgesuchen aufgegriffen. Im Rahmen eines Kooperationsprojektes wurden die raumplanerische Erfassung und Behandlung der Waldsiedlungen in der Richt- und Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der neuen Waldgesetzgebung untersucht und nach Lösungsansätzen gesucht. Die betroffenen Gemeinden und interessierten Kreise wurden in die Bearbeitung miteinbezogen; deren Anliegen und Vorschläge sind im wesentlichen in den Grundsätzen und Lösungsansätzen berücksichtigt worden. Der Schlussbericht der Arbeitsgruppe datiert vom 29. April 1999.

Die vorliegende Informationsschrift Raumordnung hält die im Schlussbericht enthaltenen Zielsetzungen und die Ergebnisse des Kooperationsprojektes fest. Insbesondere sind darin die Lösungsansätze aufgezeigt, die sämtlichen Interessen aus raumplanerischer, forstlicher und landschaftlicher Sicht, sowie den Interessen der betroffenen Grundeigentümer und Gemeinden gerecht werden.



## 2. Zielsetzungen

Die planungs- und forstrechtlichen Zielsetzungen die bezüglich Waldsiedlungen erreicht werden sollen sind:



### Schaffung eines neuen rechtlichen Zustandes für die Siedlungen im Wald

Nach Verfall der Generellen Rodungsbewilligungen wurden die Waldsiedlungen mit Ausnahme der bestehenden Bauten und des engen Umschwungs faktisch zu Waldareal. Die Siedlungen sollen jedoch definitiv aus dem Waldareal entlassen werden und der Bauzone zugewiesen werden; dies allerdings mit Einschränkungen der baulichen Nutzung und mit Auflagen zur Erhaltung des Waldsiedlungscharakters.

### Berücksichtigung der zentralen Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Die Lösungsansätze sollen die zentralen Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung berücksichtigen. Dazu gehören:

- Die Trennung des Siedlungs- und des Nichtsiedlungsgebietes;
- Die Entflechtung der verschiedenen Nutzungen, vorliegend der Bauzone und des Waldareals;
- Die haushälterische Nutzung des Bodens.

### Erhaltung des Waldsiedlungscharakters

Der spezielle Charakter und Reiz der bewaldeten Wohnsiedlungen soll mittels geeigneten Massnahmen in den raumplanerischen Instrumenten erhalten bleiben.

### Die Waldsiedlungen sollen auch zukünftig zum Baugebiet gehören

Nach Abschluss der Nutzungsentflechtung zwischen Wald und Bauzone im Rahmen einer Revision der Ortsplanung und entsprechendem Rodungsbewilligungsverfahren soll die Waldsiedlung als eigentliche Bauzone ausschliesslich im Kompetenzbereich der Gemeindebaubehörde liegen.

### Schaffung einer nachhaltigen Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer und die Gemeinden

Mit der Nutzungsentflechtung und der Ausscheidung einer Bauzone soll für Eigentümer und Hoheitsträger eine dauerhafte Rechtssicherheit geschaffen werden.

## 3. Lösungsansätze

Die spezielle Entstehungsgeschichte und der spezielle Charakter der Waldsiedlungen sowie die sachgerechte Entflechtung zwischen Bauzone und Waldareal erforderte spezielle Lösungsansätze. Aus raumplanerischer Sicht erwies es sich als gerechtfertigt und zweckmässig die Waldsiedlungen zur Aufnahme im Kantonalen Richtplan vorzusehen und damit klar von den weiteren Bauten und Baugruppen innerhalb Waldareal sowie den üblichen Bauzonen abzugrenzen. Mit diesem Vorgehen ist es möglich die überörtlichen und bundesrechtlichen Randbedingungen und Leitplanken auf oberster, kantonaler Planungsstufe festzulegen. Damit wird eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Planungen und die Beurteilung allfälliger Rechtsgeschäfte geschaffen. Da einzelne Planungen auf Stufe Gemeinde bereits weit fortgeschritten sind, bzw. faktisch Auslöser für die Bearbeitung des Kooperationsprojektes Waldsiedlungen bildeten, und der Kantonale Richtplan Graubünden gleichzeitig in einer umfassenden Überarbeitung ist, erwies es sich als angemessen, das Erfordernis nach Aufnahme der Waldsiedlungsperimeter und der Grundsätze für die Waldsiedlungen im Kantonalen Richtplan nicht als Vorbedingung zu stellen, sondern auch eine nachträgliche Aufnahme zu ermöglichen.

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Die Waldsiedlungen werden, soweit sie die nachfolgenden Kriterien erfüllen, im Kantonalen Richtplan aufgenommen. Dieselben Grundsätze und Ausschlusskriterien sind für andere Bauten innerhalb von Waldareal nicht anwendbar.

#### Perimeter Waldsiedlungen

Die Abgrenzung der Perimeter der Waldsiedlungen erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss Ziffer 2 nach folgenden Ausschlusskriterien:

- Generelle Rodungsbewilligung, in Ausnahmefällen auch auf der Basis von Einzelrodungsbewilligungen, sofern die nachstehenden Kriterien erfüllt sind:
- Weitgehend überbautes und erschlossenes Gebiet;
- Bestehende, zusammenhängende Bauzone gemäss alt- oder neuerechtlicher Ortsplanung;
- Gute landschaftliche Eingliederung.



## Grundsätze für die kommunale Nutzungsplanung

Die folgenden Grundsätze werden in den Kantonalen Richtplan aufgenommen:

### Neue Baustandorte nur in Ausnahmefällen

Neue Baustandorte werden in Ausnahmefällen und nur für von umliegenden Bauten eingeschlossene und im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichnete Restparzellen des weitgehend überbauten Gebietes nach Art. 15 RPG ermöglicht.

### Ersatzbauten, bzw. Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten

Ersatzbauten, bzw. der Abbruch / Wiederaufbau von bestehenden Bauten ist zulässig.

### Erneuerungen und massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten

Die Erneuerung und die massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten ist möglich. Der Begriff «massvolle Erweiterung» ist einzelfallweise zu definieren. Ob eine Erweiterung massvoll ist, entscheidet sich auch an der in der jeweiligen Standortgemeinde vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Festsetzung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung, vornehmlich in einem Generellen Gestaltungsplan (GGP). Dabei sind absolute (maximale) Ausnützungsbegrenzungen in Abhängigkeit der bestehenden Bausubstanz festzulegen. Es sind vornehmlich degressive Regelungen zu treffen.

### Erschliessungsstrassen

Die bestehende Erschliessung darf erneuert, mit Ausnahme der Schaffung von notwendigen Ausweichstellen für die öffentlichen Dienste, aber nicht erweitert werden.

### Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Erschliessungsanlagen und der Ausstattung innerhalb der Bauparzellen

Die Erneuerung und die massvolle Erweiterung der bestehenden Erschliessungsanlagen und der Ausstattung innerhalb der Bauparzellen sind grundsätzlich möglich, sofern sie mit den Zielsetzungen für die Waldsiedlung im Einklang stehen. Die massvolle Erweiterung wird gestützt auf die vorhandenen Bedürfnisse und die Waldsiedlungsstruktur im Rahmen der Nutzungsplanung (GGP/GEP) definiert.

### Erhaltung des Waldsiedlungscharakters

Der Waldsiedlungscharakter ist durch entsprechende Bestimmungen in den einzelnen Planungsmitteln zu erhalten. Vornehmlich handelt es sich dabei um Bestimmungen zum Baumschutz innerhalb dieser speziellen Siedlungsteile.



## 3.2 Kommunale Nutzungsplanung

Die grundeigentümergebundenen, planungs- und forstrechtlichen Festlegungen für die Waldsiedlungen erfolgen auf Gemeindeebene im Rahmen einer Total- oder Teilrevision der Ortsplanung und im Rahmen von entsprechenden Rodungsbewilligungsverfahren. Diese werden in einem koordinierten Verfahren, Leitverfahren bildet die Nutzungsplanung, festgelegt.

### Planungsmittel

Die planerische Umsetzung erfolgt in den bekannten Planungsmitteln:

- Zonenplan = ZP
- Genereller Gestaltungsplan = GGP
- Genereller Erschliessungsplan = GEP
- Baugesetz = BG

### Bauzonenausscheidung nach Art. 15 RPG

#### Grundsätze für die Bauzonenausscheidung

Im Folgenden sind die Grundsätze der Bauzonenausscheidung in Waldsiedlungen aufgelistet:

##### Weitgehend überbautes und erschlossenes Gebiet

Es handelt sich um Gebiete mit Bauzonencharakter. Einzubeziehen sind Gebiete, die zum weitgehend überbauten Gebiet gehören.

##### Bisherige Bauzone gemäss geltender Ortsplanung

Die früher geltende Bauzonenabgrenzung wird bei der Ausscheidung berücksichtigt.

##### Siedlungsstruktur

Die typische Siedlungsstruktur in der umliegenden oder vergleichbaren Bauzone (z.B. Strassenbebauung, lockere Überbauung) ist zu berücksichtigen und in der Waldsiedlung weiterzuentwickeln. Zu berücksichtigen ist auch die Intensität des Siedlungscharakters bezüglich Bebauung, Erschliessung, Ausstattung, Siedlungszusammenhang und Nutzung der bestehenden Bauten sowie der freien Flächen.

##### Überbaute Restparzellen

Überbaute Restparzellen, welche sich innerhalb des nach den erwähnten Kriterien ausgedehnten Bauzonenperimeters in einem verhältnismässig dicht überbauten Teil der Siedlung befinden, können mit den entsprechenden Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan (Baustandort, Nutzungsmass über BGF oder allgemeine Ausnützungsvorschriften) im Sinne der Zielsetzungen ebenfalls in die überbaubare Bauzone einbezogen werden.

##### Überbaute Randparzellen

Überbaute Randparzellen innerhalb des Waldsiedlungsperimeters sind unter Berücksichtigung des Kriteriums «Siedlungsstruktur» zu beurteilen.

##### Bestehende Erschliessung

Die bestehende Erschliessung wie Zufahrt, Ver- und Entsorgung, die für den Unterhalt getroffenen Aufwendungen oder die Leistung von Perimeterbeiträgen sind bei der Abgrenzung der Bauzonen ebenfalls zu berücksichtigen.

### Grundsätze für die Waldausscheidung

Im Folgenden sind die Grundsätze für die Waldausscheidung in Waldsiedlungen aufgeführt:

##### Bereinigung der äusseren Waldabgrenzung

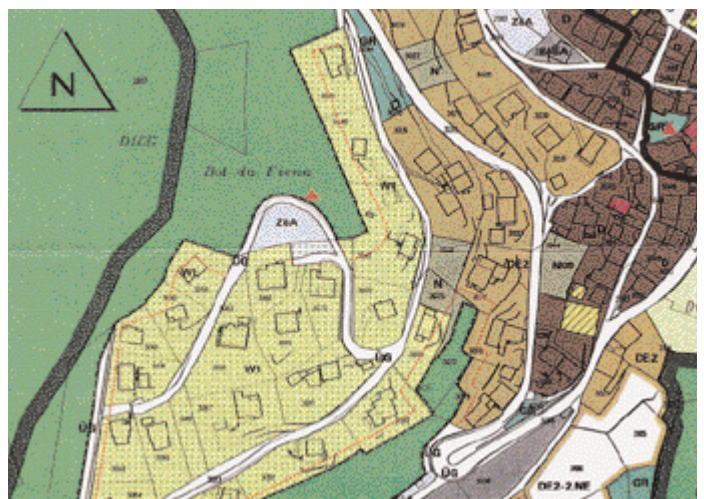
Die Bereinigung der äusseren Waldabgrenzung erfolgt gestützt auf Parzellengrenzen oder Waldabstandslinien von 10 m mittels Waldfeststellung oder Rodungsbewilligung. Zu berücksichtigen sind dabei auch allfällige Erweiterungen der bestehenden Bauten (Erweiterungsbereiche im GGP).

##### Bedeutende Waldzungen

Bedeutende Waldzungen, welche in die Bauzone hineinragen, werden einzelfallweise beurteilt. Wenn diese dem Waldareal zugeordnet werden, sind auf den betroffenen Parzellen nötigenfalls die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten mittels reduzierten Waldabstandslinien zu definieren.

##### Entlassung der Bestockung

Die Bestockung innerhalb der Siedlung ist definitiv aus dem Waldareal zu entlassen.



## Weitere Festsetzungen

### Grundsatz

Neben der Zonenausscheidung sind, gestützt auf die «Grundsätze für die kommunale Nutzungsplanung», die weiteren Festsetzungen zur Erhaltung der Waldsiedlung in den Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen sowie im Baugesetz aufzunehmen.

### Zu treffende Festsetzungen

#### Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten sind mittels einer maximalen BGF/Parzelle und/oder eines Baustandortes festzulegen. Dabei ist die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und die Erweiterungen sind dementsprechend massvoll auszugestalten. Dabei sind die unter den «Grundsätzen für die kommunale Nutzungsplanung» erwähnten absoluten Nutzungsbegrenzungen in Abhängigkeit zur bestehenden Bausubstanz (degressive Regelungen) zu berücksichtigen.

#### Erweiterungsmöglichkeiten der Ausstattung

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Ausstattung innerhalb der Bauparzellen (z.B. Gartenanlagen, Stützmauern, etc.) sind unter Berücksichtigung der Waldsiedlungsstruktur und des Bedürfnisses festzulegen.

#### Waldabstandslinien

Bei speziellen topografischen Verhältnissen sind ausnahmsweise Baulinien mit reduziertem Abstand gegenüber dem Wald festzulegen. Eine mögliche, massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten ist bei der Festlegung des Waldabstandes zu berücksichtigen.

#### Schutz des Baumbestandes

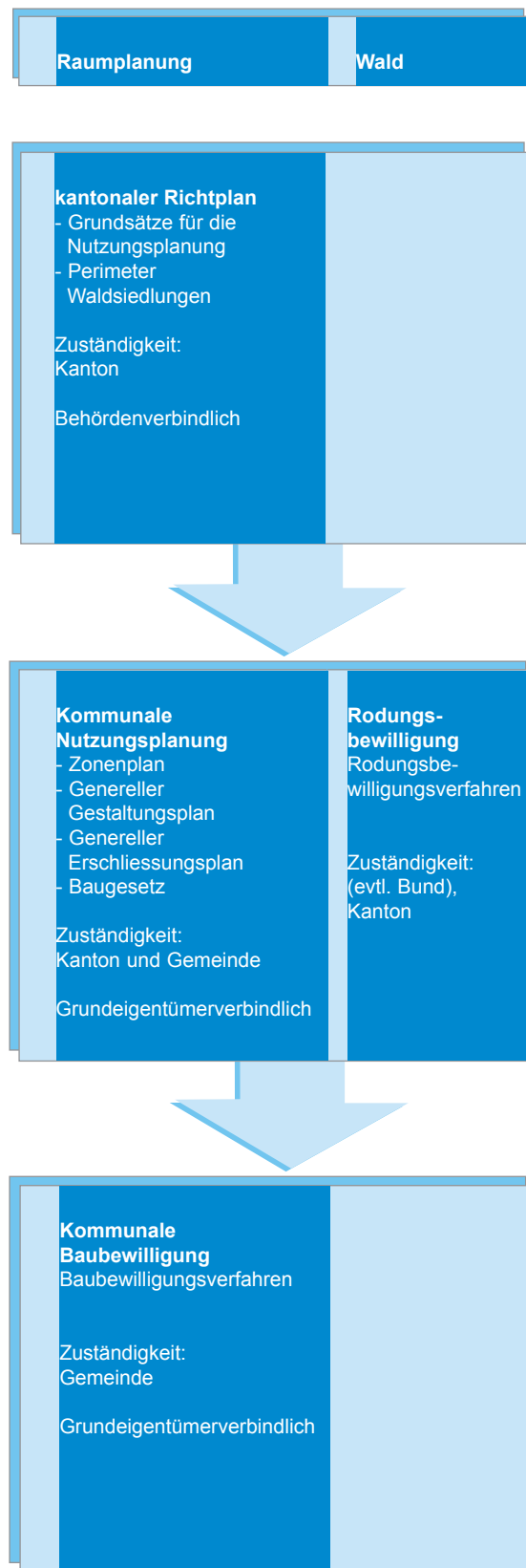
Zum Schutze und zur Erhaltung des Baumbestandes sind geeignete Massnahmen z.B. Baumschutz- oder Baumerhaltungsbereiche, Freihaltungsbereiche, u.ä. auszuscheiden.

#### Erschliessungsstrassen

Im Generellen Erschliessungsplan sind die Erschliessungsstrassen und die notwendigen Ausweichstellen für die öffentlichen Dienste festzulegen.

#### Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauparzellen

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauparzellen wie z.B. Autogaragen, Parkplätze, Zufahrt, Versorgungsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan unter Berücksichtigung der Waldsiedlungsstruktur und des Bedürfnisses festzulegen.



## Schlusswort

An dieser Stelle soll sämtlichen beteiligten Stellen, namentlich dem Bundesamt für Raumplanung, dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, dem kantonalen Forstinspektorat, dem kantonalen Amt für Natur und Landschaft sowie den Gemeinden Arosa, Davos, St. Moritz und Trin für die Mitwirkung beim Projekt Waldsiedlungen gedankt werden. Die Beteiligten haben durch ihre Mitwirkung und / oder finanzielle Unterstützung zum Gelingen des Projektes beigetragen. Amt für Raumplanung Graubünden