gemeinde zizers

Teilrevision Waldgrenzen Quader

Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-11
3. März 2022

Impressum

Auftrag Teilrevision Waldgrenzen Quader, Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Auftraggeber Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Auftragnehmer R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

R+K
Büro für Raumplanung AG
Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
rkplaner.ch

Bearbeitung Michael Ruffner, Simon Zaugg

Titelbild Luftbild (GeoGR, swisstopo)

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Gegenstand der Planung 4

2. Verfahren 5

2.1 Planänderung von untergeordneter Bedeutung 5

2.2 Ablauf 5

2.3 Vorprüfung 6

2.4 Anhörung 6

3. Ausgangslage 12

3.1 Waldfeststellung 12

3.2 Zonenplan 13

3.3 Waldabstand 14

3.4 Prüfung der Überbaubarkeit 15

4. Grundlagen 17

4.1 Raumplanung Stufe Bund 17

4.2 Richtplan Graubünden 17

4.3 Regionalplanung 18

4.4 Kommunales räumliches Leitbild 18

5. Planung 19

5.1 Reduktion des Waldabstands 19

5.2 Interessensabwägung und Definition Waldabstandslinie 22

5.3 Anpassung des Zonenplans 22

5.4 Baulandmobilisierung 23

6. Anpassung der Grundordnung 24

6.1 Massnahmen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 24

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Der Wald im Gebiet Quader ist rechtlich nicht festgestellt. Im Juni 2020 wurde durch das Amt für Wald und Naturgefahren eine Waldrandfeststellung zur Definition der statischen Waldgrenze durchgeführt. Der Wald tangiert die Bauzone westlich der Quaderstrasse und ragt teilweise in diese hinein.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Wald- und Raumplanungsrechtliche Situation zwischen den Gebieten Rosgarten und Bild (Parzellen Nrn. 1121 bis 460) geklärt.

Abb. 1: Situationsplan mit rot markiertem Betrachtungsgebiet (swisstopo)

2. Verfahren

2.1 Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Das Verfahren für eine Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen.

Änderungen an der Grundordnung von untergeordneter Bedeutung können gemäss Art. 48 Abs. 2 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) nach Anhörung der Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsauflage ist fakultativ. Im Verfahren der vorliegenden Teilrevision soll darauf verzichtet werden.

2.2 Ablauf

Der Ablauf für die Planänderung von untergeordneter Bedeutung gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für die ausstehenden Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung.

Zeitraum 2021	**Verfahrensschritt**
Jan. / Feb.	Entwurf der Teilrevision
März	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
März - Juli	Vorprüfung durch den Kanton
August	Gesuch Bewertungsgutachten (Mehrwertabgabe)
Sept. / Okt.	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur Anhörung der Betroffenen (Gemeindevorstand)
Dez. – Feb.	Anhörung der Betroffenen
2022	
Februar	Behandlung der Anhörung und Erlass (Gemeindevorstand)
März / April	Beschwerdefrist (30 Tage ab Publikation) inkl. Auflage Waldfeststellung
Ab April	Genehmigung durch den Kanton

2.3 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 12. Juli 2021 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst und der Gemeinde übermittelt. Das ARE hält darin fest, dass die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsplanung mehrheitlich mit den übergeordneten Gesetzgebungen, Planungen und Zielen der Raumplanung vereinbar sind und weiterverfolgt werden können. Einzig im Bereich der Mehrwertabschöpfung weist das ARE einen Nachholbedarf aus.

Nachfolgend sind die Bemerkungen des ARE, welche die Inhalte der Teilrevision betreffen, zusammenfassend aufgeführt und behandelt. Die Bemerkungen des ARE sind jeweils in kursiver Schrift aufgeführt.

Verfahren

Die Gemeinde wird in ihrer Beurteilung gestützt, dass es sich bei der vorliegenden Teilrevision um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt und somit das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG durchgeführt werden kann.

Innenentwicklung

Das Vorhaben trägt zur potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen bei und entspricht in dieser Hinsicht den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton.

Baulandmobilisierung

Aufgrund der kleinen Ausdehnung der vorgesehenen Einzonungsfläche entfällt die gesetzliche Bauverpflichtung nach Art 19c KRG.

Mehrwertabgabe

Der Kanton stellt fest, dass die im Entwurf vorgesehene Anpassung der Zonengrenzen eine Einzonung beinhaltet und dadurch ein planungsbedingter Vorteil nach Art. 19i ff. KRG entsteht. Demzufolge ist gemäss ARE eine Mehrwertabgabe zu entrichten und die erforderlichen Massnahmen zur Bestimmung der Höhe der Mehrwertabgabe (Bewertungsgutachten) sind einzuleiten.

Behandlung

Die Mehrwertabgabepflicht wird von der Gemeinde Zizers zur Kenntnis genommen. Im Gleichzug zur Einzonung, ist auf demselben Grundstück eine flächengleiche Auszonung vorgesehen, wodurch das Grundstück in Folge der Planungsmassnahme in der Summe keinen erheblichen Mehrwert (vgl. Art. 5 RPG) erfährt.

Die Gemeinde Zizers hat das Verfahren für die Mehrwertabgabe eingeleitet und vom Amt für Immobilienbewertung das Bewertungsgutachten erhalten.

2.4 Anhörung

Direkt betroffen von der Teilrevision sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der Parzellen Nrn.: 173, 157, 311, 370, 732, 174 und 176

(Parzellen ganz oder teilweise in der Bauzone) und der Parzellen Nrn. 172, 650, 651, 652, 653, 1108 und 1109 (Parzellen ausserhalb der Bauzone).

Den Betroffenen wurde die Teilrevision mitgeteilt und im Sinne der Anhörung, wie es in Art. 48 Abs. 3 KRG vorgesehen ist, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während der Anhörungsfrist wurden vier Stellungnahmen eingereicht.

Nachfolgend sind die Bemerkungen der Betroffenen, welche die Inhalte der Teilrevision betreffen, zusammenfassend aufgeführt und behandelt. Die die Bemerkungen der Betroffenen sind jeweils in kursiver Schrift aufgeführt.

Verfahren

Die Reduktion des regulären Waldabstands von 10 Meter auf 5 Meter und teilweise bis 3.4 Meter über sieben Parzellen hinweg inklusive Ein- und Auszonungen im Umfang von je rund 44 m² sei keine Planänderung von untergeordneter Bedeutung. Die Summe der nutzungsplanerischen Anpassungen erfordern eine Mitwirkung durch die Bevölkerung und dadurch eine fundierten Interessensabwägung. Die Betroffenen beantragen die Durchführung der Teilrevision im ordentlichen Verfahren, beziehungsweise nicht als Planänderung von untergeordneter Bedeutung.

Behandlung

Gemäss der Arbeitshilfe zum Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 1. Dezember 2010 wurden beispielsweise ein flächengleicher Abtausch zwischen ZöBA und Dorfzone im Umfang von 50 m² zwecks Lösung eines Erschliessungsproblems als "Planänderung von untergeordneter Bedeutung" akzeptiert, ebenso eine Einzonung von 64 m², die Aufhebung einer Baulinie gegenüber einer Gemeindestrasse sowie die Neufestlegung einer Quartierstrasse über zwei Parzellen.

Die vorliegende Planänderung umfasste die Definition einer Waldabstandslinie auf einer Länge von rund 155 m. Die Anpassung der Bauzone beträgt rund 45 m². Die Planänderung dient der Lösung eines Überbauungsproblems. Zu der möglichen Überbauung hat sich die Stimmbevölkerung prinzipiell mit der Ausscheidung der Bauzone bereits geäussert. Der Wald untersteht der Waldgesetzgebung, weshalb dieser als orientierend in den Zonenplan einfliesst.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass es sich um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt.

Interessensabwägung Unterschreitung Waldabstand

Die Betroffenen bemängeln eine fehlende Interessensabwägung. Insbesondere könne die Revision nicht im Interesse der Gemeinde liegen, sondern es handle sich um ein privates Interesse. Unterschreitungen des kantonalen Mindestwaldabstandes mittels Waldabstandslinien seien zudem nur unter dem Vorbehalt zulässig, dass der Unterschreitung im Einzelfall keine überwiegenden forstlichen Interessen entgegenstehen. Insbesondere bestehe keine Notwendigkeit zur Errichtung von neuen oberirdischen Bauten und Anlagen im

Waldabstandsbereich. Die Interessensabwägung zwischen Walderhaltungsinteressen und sonstigen öffentlichen Interessen sei nicht geprüft.

Gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» vom 1. Januar 1998 können unter anderem «Ausserordentliche Verhältnisse» eine Ausnahmebewilligung ermöglichen. Im vorliegenden Fall seien aber keine Gründe bzw. Ausserordentliche Verhältnisse ersichtlich, die für eine Festlegung einer Waldabstandslinie zwecks Reduktion Waldabstandes sprechen. Der betroffene Wald sei weder kleinräumig gegliedert noch bestehen mehrere kleine Ein- und Ausbuchtungen. Der Wald habe vielmehr einen geschlossenen und geraden Waldgürtel, insbesondere auf der Länge der Parzellen Nrn. 732, 370 und 311. Es rechtfertige sich deshalb keine Unterschreitung des Mindestwaldabstandes.

Die Favorisierung der Parzelle 732 mit dem zusätzlich reduzierten Waldabstand wird zudem als unverständlich und als Ungleichbehandlung angesehen und geht den Betroffenen zu weit.

Behandlung

Entlang der Quaderstrasse ist beidseitig eine Wohnzone im Zonenplan eingetragen. Diese wurde mit Gesamtrevision 2012 genehmigt. Gemäss Art. 9 Baugesetz sind die Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Das heisst in einer Wohnzone sollte ein Wohnhaus erstellt werden können.

Der Wald ist gemäss dem Bundesgesetz über den Wald (WaG) prinzipiell geschützt. In der vorliegenden Teilrevision wird der Wald in seiner Ausdehnung festgestellt und unterliegt dem Waldgesetz. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind gemäss Art. 17 WaG nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen, wobei der Kanton einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzuschreiben hat. Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) 10 m Meter und gegenüber Niederwald 5 m. Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen.

Gemäss den Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998 kann in Fällen, in denen die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes den Betroffenen unverhältnismässig hart treffen würde (z.B. Entzug der Überbauungsmöglichkeit, ohne dass dies durch eine Landumlegung verhindert werden könnte), das Mittel der Waldabstandslinie ergriffen werden. Der Sachverhalt des Entzug der Überbauungsmöglichkeit, ohne dass dies durch eine Landumlegung verhindert werden könnte, wird als gegeben betrachtet.

Die Zulässigkeit zur Unterschreitung des Mindestwaldabstandes mittels Waldabstandslinien steht aber gemäss der Richtlinie unter dem Vorbehalt, dass der Unterschreitung im Einzelfall keine überwiegenden forstlichen Interessen entgegenstehen.

Diese Auslegeordnung legt dar, dass ein Interesse an einer zonenkonformen Nutzung der Bauzone gegeben ist. Ein Konflikt mit forstlichen Interessen wurde im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton nicht beanstandet und es ist festgehalten, dass die vorliegende Planung den übergeordneten Vorgaben von Bund (Art. 1 und 3 RPG) und Kanton (KRIP-S) hinsichtlich einer potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen entspricht.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine forstlichen Interessen der Festlegung der Waldabstandslinie entgegenstehen und die übergeordneten Grundsätze der Raumplanung berücksichtigt sind.

Im Punkt der weitergehenden Reduktion des Waldabstands von 5 m auf bis zu 3.4 m kann die Kritik geltend gemacht werden, dass in der Abwägung zwischen zonenkonformer Nutzung und forstlicher Interessen die zusätzliche Reduktion des Waldabstandes nicht als überwiegendes Interesse zu gelten hat und auch der Gleichbehandlung widerspricht.

Die entsprechenden Kapitel im Mitwirkungsbericht sind entsprechend angepasst und ergänzt.

Anpassung der Teilrevision

Aufgrund der Anhörung wird die Teilrevision angepasst. Die zusätzliche Reduktion der Waldabstandsline von 5 m auf 3.4 m wird aufgehoben und die Waldabstandslinie wird auf der gesamten Länge auf 5 m festgesetzt.

Anpassung Waldfeststellung

Aufgrund der Planungshistorie, aufgrund technischer Rahmenbedingungen für eine Überbauung (z.B. Baugrubensicherung) sowie aufgrund vorgesehener ökologischer Aufwertungen im Waldabstandsbereich solle die statische Waldgrenze auf die Parzellengrenze gesetzt werden und eine Waldabstandslinie auf die rechtsgültige Zonengrenze im Abstand von 6 m zur Waldgrenze definiert werden.

Behandlung

Bei der Waldfeststellung wird die Existenz des Waldes festgestellt. Es besteht hierbei kein Spielraum für die Gemeinde, die im Rahmen der Anhörung behandelt werden könnte. Es besteht allerding die Möglichkeit im Rahmen der Nutzungsplanung eine Beschwerde bzw. eine Einsprache gegen die Waldfeststellungen beim Kanton einzureichen.

Mehrwertabgabe und Enteignung

Es wird kritisiert, dass trotz gleichgrosser Ein- und Auszonung auf der Parzelle Nr. 173 ein planungsbedingter Mehrwert erhoben werden soll.

Die Abtauschflächen seien nicht als gleichwertig anzusehen. Der längliche Spickel an der westlichen Grundstücksgrenze, der neu im Wald liegt, reduziert

zusammen mit den 5 Metern Waldabstand, die überbaubare Fläche eines längst eingezonten und daher wertvollen Teils der Parzelle erheblich. Dies kommt einer substanziellen Enteignung gleich und wird von den Betroffenen als inakzeptabel beurteilt. Die vorgesehene Einzonung vermag den Nachteil nicht aufzuwiegen.

Behandlung

«Die Waldfeststellung ist keine Planungsmassnahme, die eine Enteignung zur Folge haben kann. Sie stellt lediglich einen bestehenden Sachverhalt fest, nämlich die Existenz eines Waldes. […] Wer ein an den Wald grenzendes Grundstück besitzt, muss aber aufgrund des fortschreitenden Waldwuchses besonders aufmerksam sein (regelmässiger Unterhalt und Zurückschneiden, bevor die Bestockung als Wald im Sinne des Waldgesetzes gilt)» (Espace Suisse 20.8.2021, Kann eine Waldfeststellungsverfügung eine Entschädigung auslösen). Dementsprechend handelt es sich nicht um eine Enteignung.

Die Kritik bezüglich der Einzonung und die fehlende Zustimmung zur Mehrwertabgabe wird zum Anlass genommen auf die Einzonung zu verzichten. Damit erübrigt sich die Behandlung der Mehrwertabgabe.

Haftung

Mit dem reduzierten Waldabstand rücken mögliche Bauten und Anlagen näher an den Wald und an die Parzellengrenze. Dadurch ist das Risiko für einen Schadenfall erhöht. Bei einem Schadenfall (umfallen eines Baumes etc.) solle sichergestellt werden, dass die Waldeigentümer keine finanziellen Schaden davontragen. Versicherungstechnisch solle vorab geklärt werden wer für einen Schaden aufkommt. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass der Wald in der Naturschutzzone ist und nicht bewirtschaftet wird.

Behandlung

Nachfolgend sind die Einleitung und das Fazit aus der rechtlichen Beurteilung durch MLaw Christian Fey und MLaw Mathias Davatz (Advokatur / Notariat, Conrad Mengiardi Clavadetscher) vom 15. Februar 2022 wiedergegeben:

Fraglich ist, ob ein Waldeigentümer einer privaten Parzelle dafür haftet, wenn ein sich darauf befindender Baum auf eine Nachbarsparzelle stürzt und, ob er deshalb verpflichtet ist, seinen Wald im Grenzbereich regelmässig auf Gefahren zu kontrollieren. Sodann stellt sich die Frage, ob ein reduzierter Waldabstand eine Haftungsverschärfung für den Waldeigentümer zur Folge haben könnte.

Die Wahrscheinlichkeit einer Haftung des Waldeigentümers abseits von Wegen und Anlagen und ausserhalb der gesetzlichen Bewirtschaftungspflicht erachten wir als sehr gering.

Zusammengefasst haftet der Waldeigentümer einer privaten Parzelle, auf der sich keine Werke oder Anlagen befinden, wenn ein sich darauf befindender Baum auf eine Nachbarsparzelle stürzt nur, sofern die Gefährdung oder der Schaden durch eine Handlung verursacht wurden (z.B. durch Fällarbeiten).

Das blosse Bestehenlassen eines durch die Natur geschaffenen Zustandes eines Grundstückes gilt dabei nicht als Haftungsgrund. Eine Pflicht, den Wald im Grenzbereich regelmässig auf Gefahren zu kontrollieren, besteht nicht.

Nichts desto trotz ist dem Waldbesitzer zu empfehlen, zumindest am Waldrand, regel-mässig tote Bäume zu fällen und tote Äste zu entfernen und dies wenn möglich zu protokollieren. Weist ein Werkeigentümer bzw. Nachbar den Waldeigentümer auf Bäume (des Waldeigentümers) hin, welche für das Werk objektiv mit erkennbar erhöhten Gefahren verbunden sind, muss der Waldeigentümer einer Entfernung solcher Äste bzw. Bäume (evtl. auf Kosten des Nachbars) wohl zustimmen, evtl. je nach anwendbaren Erlassen auch selber entfernen. Verweigert er dies ohne plausiblen Grund, könnte dies je nach Umständen ein Verschulden darstellen und eine Haftung gestützt auf Art. 41 Abs. 1 OR nach sich ziehen.

Abgesehen davon erfährt der Waldeigentümer durch einen reduzierten Waldabstand keinen Nachteil.

3. Ausgangslage

3.1 Waldfeststellung

Rodungen von Wald sind gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) grundsätzlich verboten.

Waldgrenzen können im Waldfeststellungsverfahren überprüft werden, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben (vgl. Art. 13 Abs. 3 WaG)

Im Gebiet Quader befindet sich eine Waldpartie (grüne Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Es handelt sich dabei um eine als Hochwald eingewachsene Fläche.

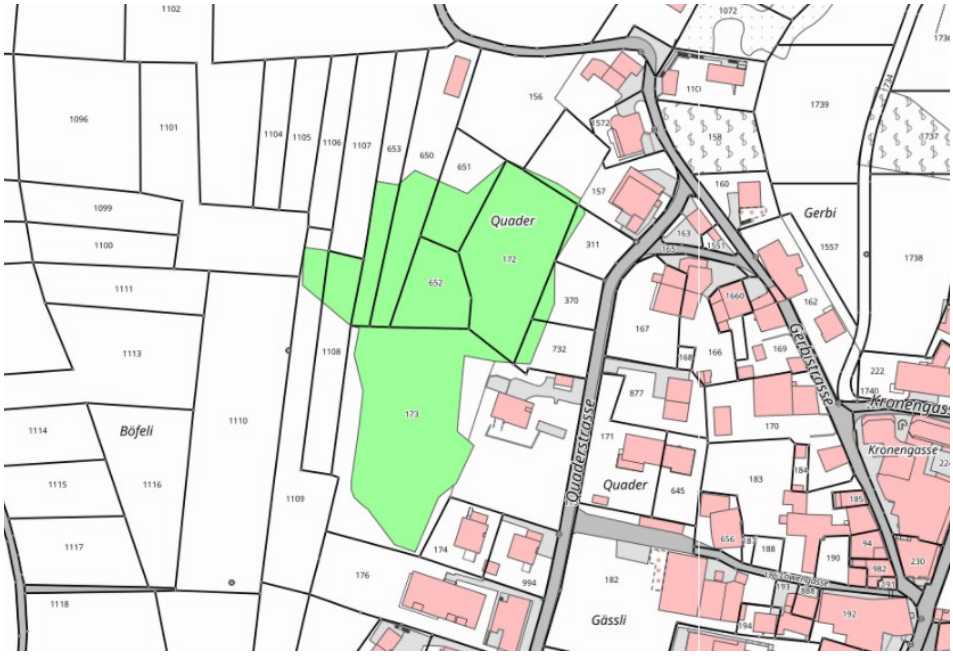

Abb. 2: Planausschnitt Amtliche Vermessung (GeoGR)

Im Juni 2020 hat das Amt für Wald und Naturgefahren in Zusammenarbeit mit der Donatsch+Partner AG im Auftrag der Gemeinde eine Waldrandfeststellung zur Definition der statischen Waldgrenze gegenüber der Bauzone durchgeführt. Die rote Linie in der nachfolgenden Abbildung zeigt die statische Waldgrenze.

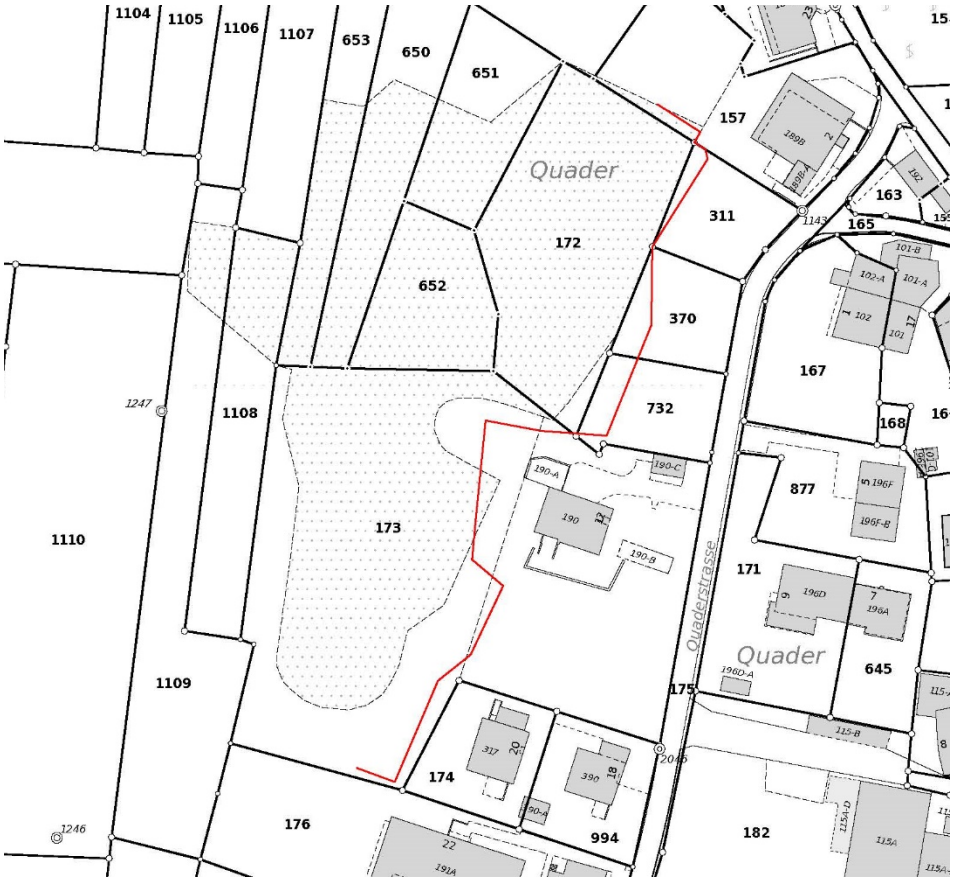

Abb. 3: Waldrandfeststellung vom 18. Juni 2020, (Donatsch+Partner AG)

Zudem wurde der ganze Bereich unterhalb Zizers zwischen Rosgarten und Bild (Parzellen Nrn. 1121 bis 460) überprüft, da in den Grundlagen des Amtes für Wald und Naturgefahren weitere bestockte Flächen nahe der Bauzone (>10 m) eingezeichnet sind. Gemäss Einschätzung des Amtes für Wald und Naturgefahren, Region Rheintal/Schanfigg handelt es sich dabei um Obstbäume und nicht um Wald bzw. an der Böschung (ab nordöstlicher Ecke der Parzelle Nr. 1071) um einen Hecken-Streifen und somit ebenfalls nicht um Wald.

Der Perimeter der Waldfeststellung in der vorliegenden Teilrevision reicht somit von der Parzelle Nr. 1121 bis zur Parzelle Nr. 460.

3.2 Zonenplan

Der betreffende Wald befindet sich grösstenteils in der Landwirtschaftszone und wird teilweise von der Naturschutzzone überlagert. Angrenzend an die Landwirtschaftszone besteht eine Wohnzone W1.

Die Waldrandfeststellung vom 18. Juni 2020 ragt auf der Parzelle Nr. 173 in zwei Bereichen in die Wohnzone hinein. Des Weiteren werden die Parzellen

Nrn. 157, 311, 370, 732, 174 und 176 vom regulären Waldabstand von 10 m tangiert.

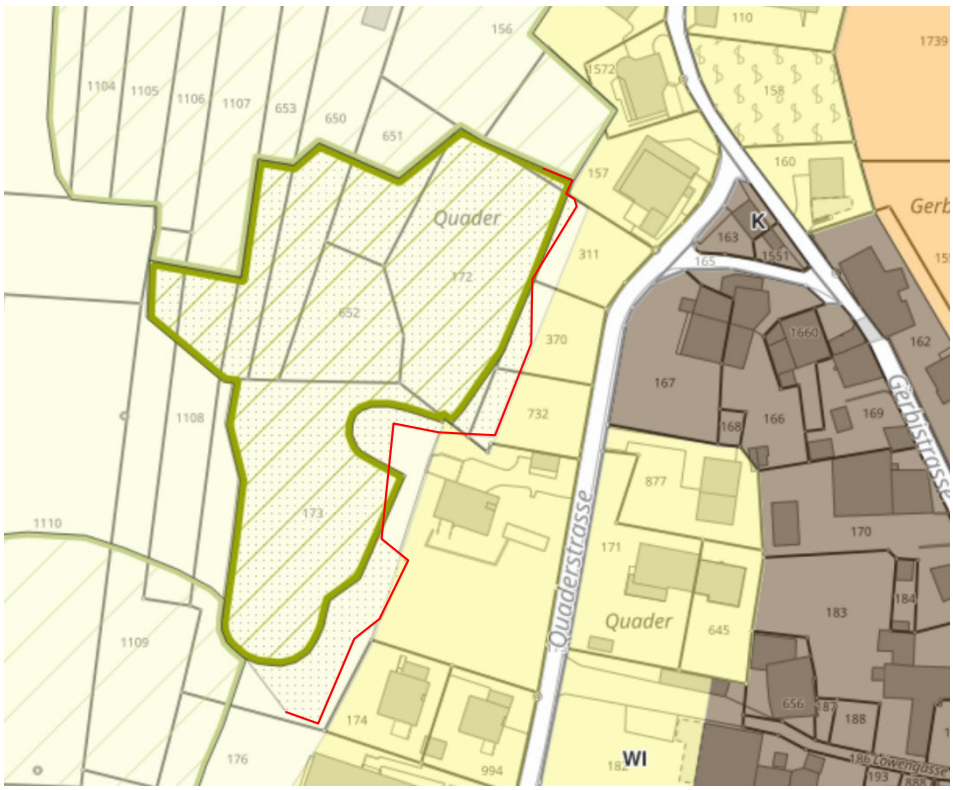

Abb. 4: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan;
hellgrün = Landwirtschaftszone, gelb = Wohnzone W1, grüne Umrandung = Naturschutzzone (GeoGR),
rote Linie = Waldrandfeststellung

3.3 Waldabstand

Grundsatz

«Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald soll eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Ferner schützt er auch die Bauten und Anlagen vor Gefahren und Nachteilen, die ihnen vom Wald her drohen können (Windwurf, Feuchtigkeit, Nadel- und Laubfall usw.). In Bauzonen gelten die minimalen Anforderungen gemäss Art. 29 und 30 des kantonale Waldgesetzes (KWaG)» (2014, Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden, Amt für Wald und Naturgefahren).

Waldgrenzen (WaG)

Waldgrenzen, die wie im vorliegenden Fall an Bauzonen grenzen, sind gemäss Art. 10 und 13 Waldgesetz (WaG) festzustellen und in einem Nutzungsplan einzutragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Eine Überprüfung ist erst angebracht, wenn die Nutzungspläne

revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben.

Waldabstand (KRG, KWaG)

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich gemäss Art. 78 Abs. 3 KRG nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) 10 m Meter und gegenüber Niederwald 5 m.

Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 30 Abs. 1 KWaG). Von dieser Regelung macht die Gemeinde im vorliegenden Fall gebrauch.

3.4 Prüfung der Überbaubarkeit

Bei einem Waldabstand von 10 m ist die Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 311, 370 und 732 dermassen eingeschränkt, dass eine sinnvolle Überbauung nicht möglich ist. Stark eingeschränkt ist die Überbaubarkeit der Parzelle Nr.173. Beeinträchtigt sind des Weiteren die Parzellen Nrn. 157, 174 und 176.

Abb. 5: Situationsplan Prüfung der Überbaubarkeit mit Waldabstand 10 m (R+K)

4. Grundlagen

Planungsgrundlagen bestehen auf verschiedenen Stufen und mit verschiedenen Verbindlichkeiten. Massgebend sind unter anderem die Raumplanungsgesetzgebung und Grundlagen auf Stufe Bund, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen wegweisenden und verbindlichen Grundlagen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

4.1 Raumplanung Stufe Bund

Die wesentlichen Planungsgrundsätze für die vorliegende Teilrevision sind, dass die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen sind, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird und dass kompakte Siedlungen geschaffen werden. (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)).

Des Weiteren wird das betreffende Gebiet von keiner Sachplanung und von keinem Inventar des Bundes tangiert.

4.2 Richtplan Graubünden

Der kantonale Richtplan setzt Ziele und Leitsätze für die räumliche Entwicklung auf Stufe Kanton Fest. Er ist das Koordinationsinstrument, welcher die raumrelevanten Belange von Bund, Nachbarstaaten, Regionen und Gemeinden zusammenbringt.

Die Gemeinden sind angewiesen diese Leitsätze auf regionaler sowie auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen

Siedlungsstrategie

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist (vgl. KRIP, Kap. 5.1.2).

4.3 Regionalplanung

Das regionale Raumkonzept (RRK) und das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Region Landquart wurden Ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Mit diesen Instrumenten wurde die Strategie für die räumliche Entwicklung auf Stufe Region festgehalten. Die Ausarbeitung des darauf basierend regionalen Richtplans für die Siedlungsentwicklung ist gestartet.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem RRK primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden.

4.4 Kommunales räumliches Leitbild

Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) hält die Entwicklungsstrategie für raumrelevante Themen auf Stufe der Gemeinde fest.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem KRL vorwiegend innerhalb der Bauzone erfolgen. Das heisst, das Bevölkerungswachstum ist prioritär durch die Mobilisierung von unbebautem Bauland, durch Umnutzungen und Verdichtungen aufzunehmen.

5. Planung

5.1 Reduktion des Waldabstands

Der gesetzmässige Waldabstand von 10 m beeinträchtigt die Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 311, 370, 732 und 173 sehr stark (siehe Kapitel 3.4).

Aus diesem Grund wurde ein reduzierter Waldabstand von 5 m geprüft sowie eine weitere Optimierung mit einer Reduktion des Abstands bis 3.4 m an der engsten Stelle.

Betrachtet wird einerseits die überbaubare Fläche unter Einhaltung der Grenzabstände von allseitig 4 m gemäss Zonenschema sowie die Form der überbaubaren Fläche. Es wird davon ausgegangen, dass in der Wohnzone W1 eine Gebäudeabmessung von min. 10 x 10 Meter eine zweckmässige Nutzung zulässt.

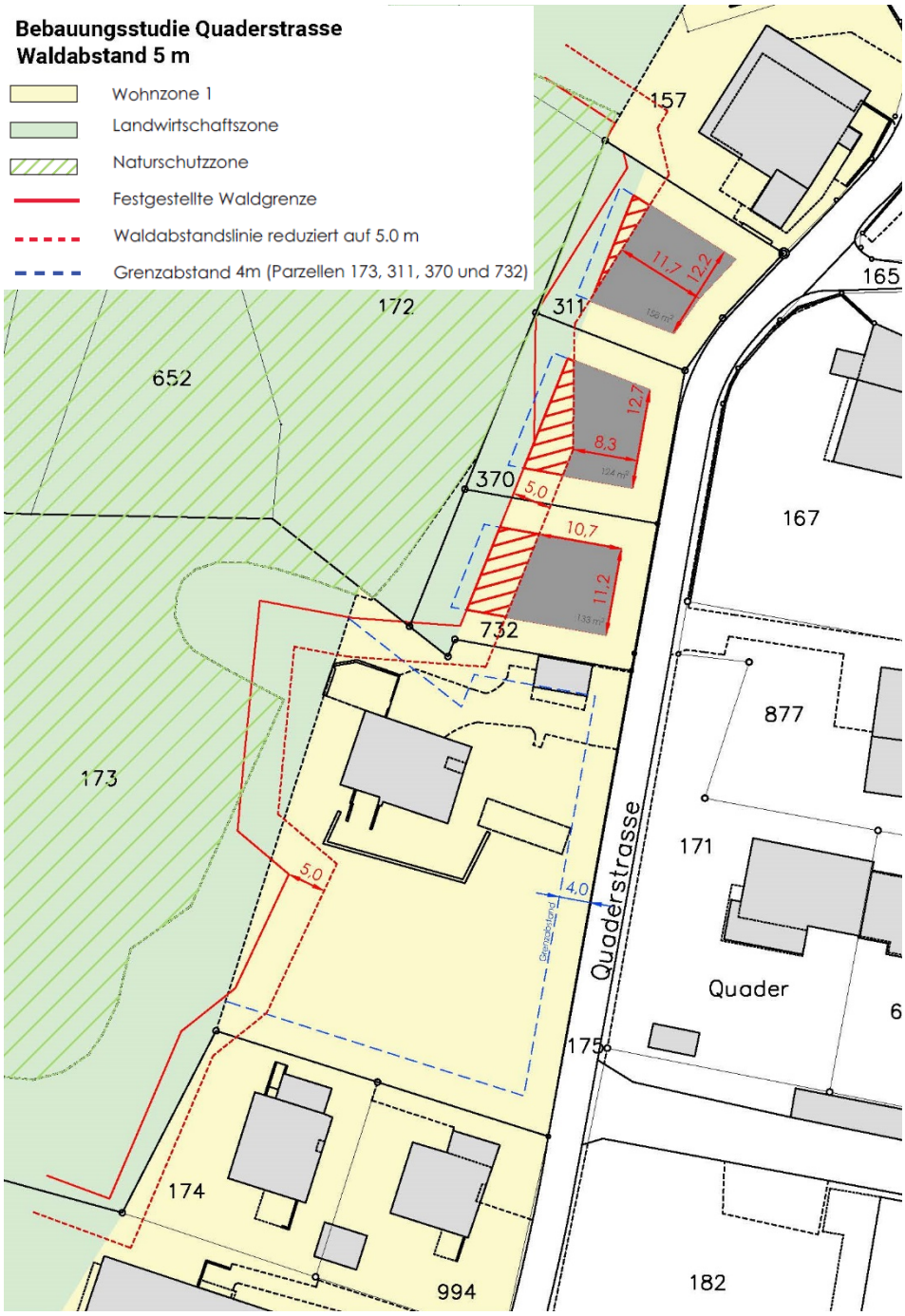

Abb. 6: Prüfung der Überbaubarkeit mit Waldabstand 5 m (R+K)

Beurteilung

Ein Waldabstand von 5 m gewährleistet bereits eine Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 311 und 732 mit einem Einfamilienhaus von rund 10 x 10 Metern Gebäudeabmessung. Die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 370 ist weiterhin eingeschränkt. Mit einem Gebäudemass von 12.7 m x 8.3 m kann aber dennoch von einer zweckmässigen zonenkonformen Nutzung ausgegangen werden.

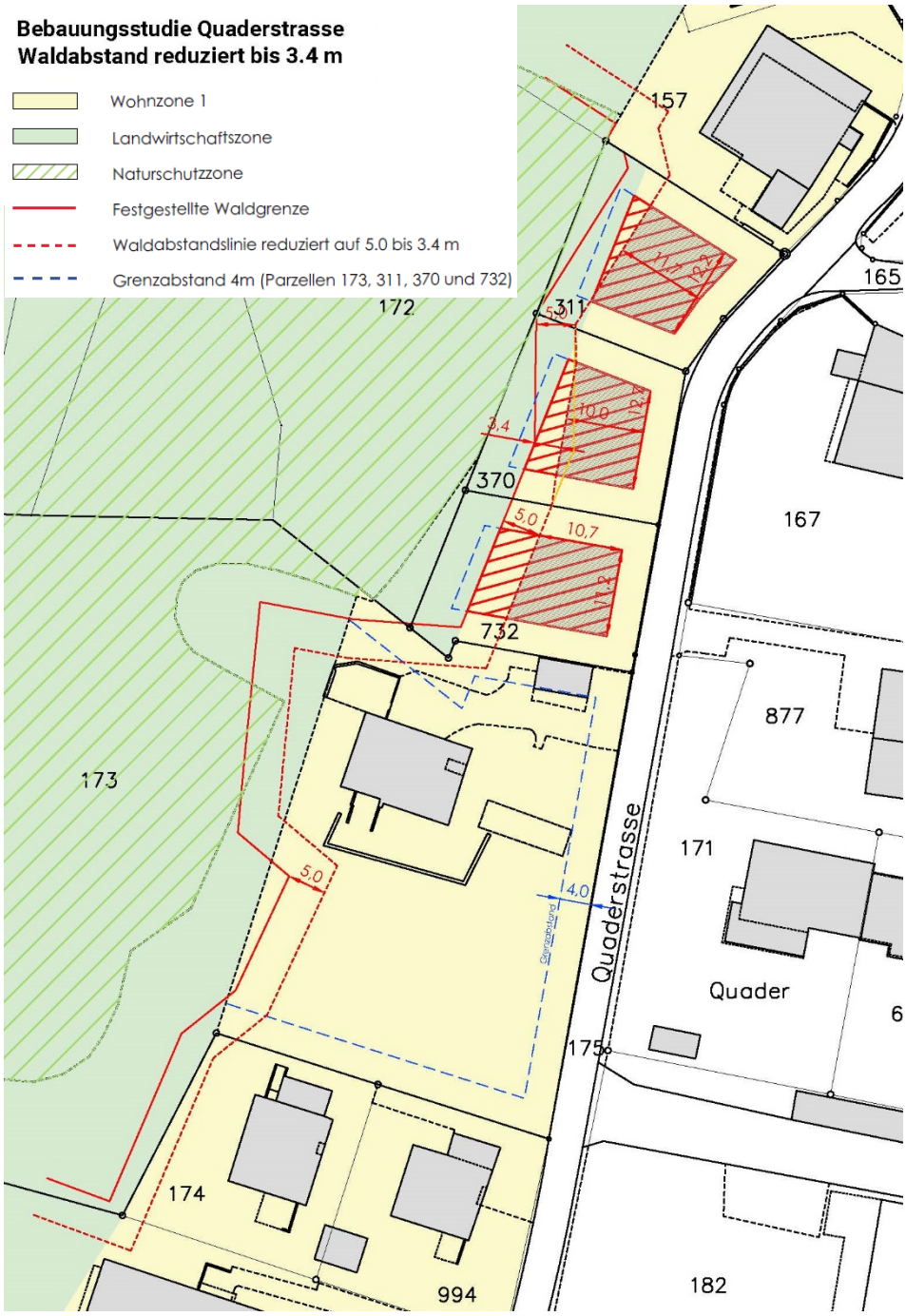

Abb. 7: Prüfung der Überbaubarkeit mit Waldabstand reduziert bis 3.4 m (R+K)

Beurteilung

Diese Variante basiert auf dem Waldabstand von 5 m. Um die Überbaubarkeit auf der Parzelle Nr. 370 zu verbessern, wird eine Ecke der Waldabstandslinie begradigt. Auf diese Weise wird der Waldabstand an der engsten Stelle auf 3.4 m reduziert und der überbaubare Bereich auf eine Breite von 10 m erhöht.

Mit der Behandlung der Anhörung wird anerkannt, dass eine zusätzliche Reduktion des Waldabstandes nicht zwingend erforderlich ist und kein erhöhtes Interesse erhält.

5.2 Interessensabwägung und Definition Waldabstandslinie

Interessensabwägung

Sowohl der Schutz des Waldes als auch eine angemessene Überbaubarkeit der Siedlung stehen im öffentlichen Interesse. Bei der fraglichen Bauzone handelt es sich um erschlossenes Bauland, das durch eingewachsenen Wald, teilweise auf benachbarten Grundstücken, in der Überbaubarkeit stark beeinträchtigt ist. Die Bauzone wurde im Rahmen der Gesamtrevision genehmigt und eine zonenkonforme Nutzung steht im Interesse der Gesamtrevision. Da sich in der Vorprüfung des Kantons keine Einwände gegen die Waldabstandslinie ergeben haben, wird davon ausgegangen, dass keine forstlichen Interessen der Waldabstandslinie entgegenstehen.

Fazit

Um beiden Interessen möglichst gerecht zu werden, soll eine im Abstand von 5 m definiert werden.

Definition Waldabstandslinie

Mit der vorliegenden Teilrevision der Grundordnung soll die Waldgrenze als statische Grenze festgelegt werden und eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 5 m in der Nutzungsplanung eingetragen werden.

5.3 Anpassung des Zonenplans

Der Wald wird im Zonenplan als Fläche abgebildet (orientierend mit Verweis auf die Waldgesetzgebung). Gegenüber der Bauzone wird der Waldrand als statische Grenze festgelegt.

Für die beiden Spickel der Bauzone auf der Parzelle Nr. 173, die neu innerhalb des Waldes sind (in der folgenden Abbildung rot umrandet), findet eine «Auszonung» statt. Die Fläche beträgt Total 43.6 m^2. Auf eine Kompensation mittels flächengleicher Einzonung wird verzichtet.

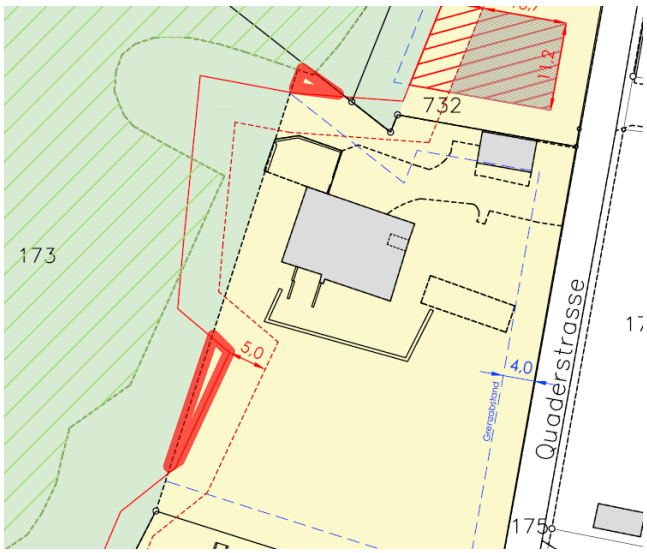

Abb. 8: Auszonungsflächen aufgrund der Waldfeststellung (R+K)

5.4 Baulandmobilisierung

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die bestehende Bauzone zweckmässig genutzt werden. Das heisst die Voraussetzungen für eine Überbauung werden entscheidend verbessert. Dies trägt zur Mobilisierung des Baulands innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets bei und somit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

6. Anpassung der Grundordnung

6.1 Massnahmen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

- Neuausscheidung Wald (orientierende Festlegung im Zonenplan)
- Festlegung statische Waldgrenze (Zonenplan)
- Festlegung einer Waldabstandslinie für einen reduzierten Waldabstand (Genereller Gestaltungsplan)

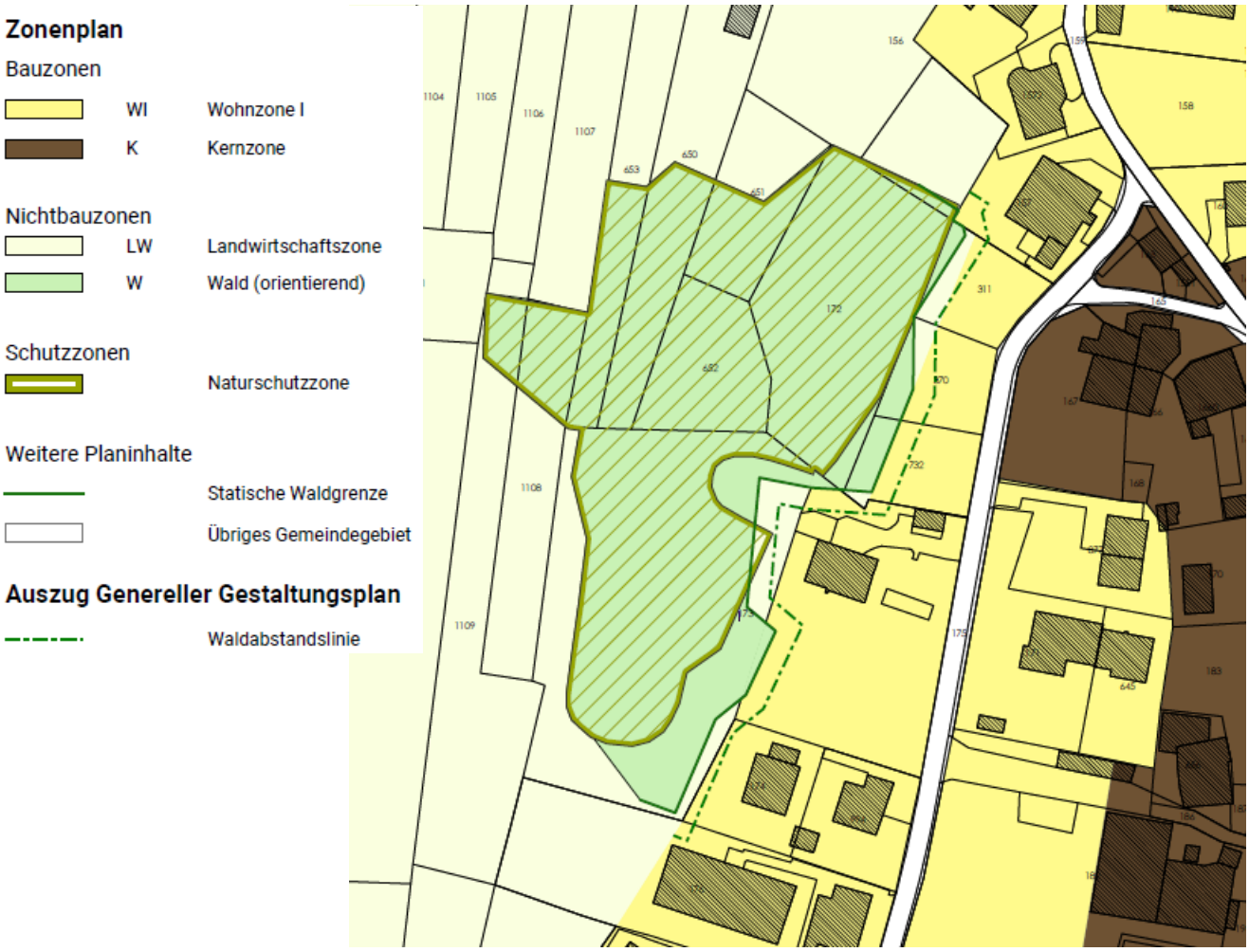

Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen (informativ)