

Sitzung vom
21. April 1998Mitgeteilt den
27. APR. 1998Protokoll Nr.
781

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 mit einigen Vorbehalten genehmigt wurde. Die Vorbehalte betrafen unter anderem die im Gebiet Punt Muragl festgelegte Wohnzone 1, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Campingzone (vgl. Ziffer 2 lit. e und f Dispositiv) sowie die Festlegung von Baulinien entlang des Waldes im Gebiet Crusch (vgl. Ziffer 2 lit. g Dispositiv). Hinsichtlich all dieser Festlegungen wurde das Genehmigungsverfahren sistiert.

Bezüglich der sistierten Baulinien im Gebiet Crusch reichte die Gemeinde am 18. Dezember 1997 entsprechend den Erwägungen im RB Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 ergänzende Unterlagen und Begründungen ein und beantragte gestützt auf diese Unterlagen die Genehmigung der fraglichen Baulinien.

Bezüglich der sistierten Zonen im Gebiet Muragl beschloss die Gefahrenkommission III am 2. Mai 1997 und 10. Dezember 1997 die (Gefahren-) Protokolle Nr. 217 respektive 230 inklusive Planbeilagen. Diese Protokolle behandeln die Hochwassergefährdung entlang des Flaz und der Ova da Muragl im Bereich Punt Muragl. Diese Unterlagen ermöglichen eine Beurteilung der erwähnten, von der Genehmigung sistierten Nutzungszonen sowie auch einen Entscheid bezüglich der ebenfalls sistierten Planungsbeschwerde gegen die Gewerbezone Punt Muragl. Dieser Beschwerdeentscheid ergeht in einem separaten Regierungsbeschluss.

B.**Baulinien entlang des Waldes im Gebiet Crusch (Zonenplan 1:2'000 Baugebiet)**

Die Gemeinde Samedan hat im Gebiet „Crusch“ im Rahmen des Zonenplanes 1:2'000 Baulinien im Abstand von 2 m gegenüber der Waldgrenze festgelegt. Das Genehmigungsverfahren bezüglich dieser Baulinien wurde von der Regierung mangels Begründungen sistiert. Mit Schreiben vom 18. Dezember 1997 reichte die Gemeinde Samedan ergänzende Unterlagen ein und beantragte gestützt darauf die Genehmigung der fraglichen Baulinien.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Aufgrund von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG bleiben tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien vorbehalten, sofern diese Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Solche Ausnahmefälle müssen jedoch begründet sein. Zudem müssen auch ausnahmsweise tiefer festgelegte Waldabstände den Zweck und die Funktionen erfüllen können, welche mit der Waldabstandsregelung verfolgt werden. Dazu gehört beispielsweise der Schutz des Waldes vor an der Waldgrenze stattfindenden baulichen Eingriffen, der Schutz des Waldes respektive der nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude vor Feuer, die Sicherstellung der Wohnhygiene für die nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude (hinsichtlich Licht, Schattenwurf, Kälte etc.) sowie die in Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches verankerte Sicherstellung des Grundsatzes, dass der Wald von jedermann im Rahmen des Ortsgebrauchs betreten werden darf.

Die von der Gemeinde vorgebrachten Begründungen bezüglich der ausgeschiedenen Baulinien im Gebiet Crusch lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Gebiet Crusch gehörte bereits gemäss geltendem Zonenplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1983 zur Wohnzone 2.

- Das Gebiet Crusch gilt als weitgehend überbautes Land im Sinne von Art. 15 RPG.
- Im nördlichsten und im südlichsten Abschnitt des Gebietes Crusch befinden sich bereits Bauten und Anlagen, welche vor Inkrafttreten der neuen Waldgesetzgebung errichtet wurden und Waldabstände von 2 respektive 4 m aufweisen.
- Damit die Rechtsgleichheit für sämtliche im Gebiet Crusch gelegenen Baugrundstücke gewahrt werden könne, sind allen Grundeigentümern dieselben reduzierten Abstände zu gewähren.
- Die örtlichen Verhältnisse erlauben bzw. verlangen die Festlegung von reduzierten Waldabständen bezüglich der drei noch nicht überbauten Parzellen Nr. 529, 1471 und 514. Gemäss geltender Nutzungsplanung wäre eine Überbauung der fraglichen Parzellen möglich gewesen. Gemäss neuer Orstplanung wäre eine Überbauung nur möglich, wenn die reduzierten Waldabstandslinien genehmigt werden.
- Die Nutzung und der Schutz des Waldes kann auch bei einem reduzierten Waldabstand gewährleistet werden.

Diese Argumentationen der Gemeinde sind gestützt auf die einleitend erwähnten Grundsätze zu beurteilen:

- Das Gebiet Crusch gehörte entgegen der Auffassung der Gemeinde gemäss geltendem Zonenplan nicht vollumfänglich zur Bauzone. Bedingt durch die Waldfeststellung und die unter Berücksichtigung dieser Waldfeststellung erfolgten Bauzonenausscheidung sind einzelne Flächen neu der Bauzone zugewiesen worden und einzelne Flächen, weil sie Waldareal darstellen, aus der Bauzone entlassen worden. Die Neueinzonungen betreffen insbesondere die Parzellen Nr. 529, 1470, 1472 und 514. Reduktionen der Bauzonenfläche erfolgten für die Parzellen Nr. 529, 528 und 530.
- Ob es sich bei der fraglichen Bauzone um weitgehend überbautes Land im Sinne von Art. 15 RPG handelt, ist für die Beurteilung der Baulinien von untergeordneter Bedeutung. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Wohnbauzonen im Gebiet Crusch mit RB Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 genehmigt wurden und somit im Grundsatz nicht zur Debatte stehen.

- Die bestehenden, nach früher geltendem Bau- und Planungsrecht entstandenen Bauten auf den Parzellen Nr. 1472 und 530 weisen entgegen der Auffassung der Gemeinde heute einen minimalen Waldabstand von 4 respektive 8 m (statt 2 respektive 4 m) gegenüber dem neu festgestellten Wald auf. Diese Bauten hielten die im Zeitpunkt der Realisierung geltenden Abstandsvorschriften gegenüber Wald offensichtlich ein. Demzufolge stellen sie kein Präjudiz in Bezug auf die Überbaubarkeit der verbleibenden Parzellen dar. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Waldabgrenzung aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens nach neuer Waldgesetzgebung zwischenzeitlich änderte und dass sich somit höchstwahrscheinlich auch der Waldabstand gegenüber den bestehenden Bauten veränderte.
- Das Rechtsgleichheitsgebot in raumplanerischen Verfahren ist zwar eine wichtige Maxime. Vorgängig sind jedoch zahlreiche öffentliche Interessen zu bewerten. Die rechtsgleiche Behandlung gebietet jedenfalls nicht, dass entlang der gesamten an das fragliche Waldstück angrenzenden Bauzone der gemäss Angaben der Gemeinde auf der Parzelle Nr. 530 bestehende minimale Waldabstand fixiert werden muss. Waldabstandslinien sind nach objektiven Kriterien des Waldschutzes und der Waldnutzung sowie unter Berücksichtigung der landschaftlichen und naturkundlichen Interessen auszuscheiden. Objektive, die Interessen des Waldschutzes überwiegende Argumente wurden aber von der Gemeinde nicht beigebracht. In den Unterlagen konnte nicht nachgewiesen werden, dass eine zweckmässige Überbauung und haushälterische Bodennutzung ohne Inanspruchnahme eines reduzierten Waldabstandes unmöglich wäre. Klar ist demgegenüber, dass ein pauschal auf 2 m reduzierter Waldabstand eine nicht zu verantwortende Einschränkung der Waldnutzung und des Waldschutzes mit sich bringt. Reduktionen des gesetzlichen Waldabstandes wären allenfalls für die Parzelle Nr. 529 bezogen auf den Bereich der Waldausbuchtung sowie für die Parzelle Nr. 1471 (beginnend mit 8 m bei der Parzellengrenze 1471/1472, auslaufend auf 10 m) denkbar, jedoch nicht im geforderten Mass von 2 m.
- Die zweckmässige Überbauung und Erschliessung des fraglichen Bauzonenabschnittes ist auch ohne den geforderten reduzierten Waldabstand möglich. Insbesondere bei Anwendung des Planungsmittels der Quartierplanung wäre die Ermöglichung einer zweckmässigen, sämtliche Interessen der Raumplanung, des Natur-

und Landschaftsschutzes sowie der Walderhaltung berücksichtigende Überbauung und Erschliessung des fraglichen Bauzonenabschnittes nicht unmöglich. In diesem Sinne wird der Gemeinde empfohlen, das Gebiet Crusch zusammenhängend im Rahmen eines Quartierplanverfahrens zu bearbeiten, um eine optimale Nutzung anzustreben.

Gestützt auf diese Erwägungen kann die Baulinie mit Abstand 2 m gegenüber dem Wald im Bereich der Wohnzone 2 im Gebiet Crusch nicht genehmigt werden.

C.

Sistierte Zonen im Gebiet Punt Muragl (Zonenplan 1:2'000 Punt Muragl)

Mit Beschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 sistierte die Regierung das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wohnzone 1, der Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Campingzone im Gebiet Punt Muragl. Gleichzeitig wurde auch die Behandlung der gegen die Gewerbezone eingereichten Planungsbeschwerde sistiert. Grund für die Sistierungen bildete die fehlende Ausscheidung der Gefahrenzonen entlang der Fliessgewässer Flaz und Ova da Muragl. Zwischenzeitlich wurde die Gefährdung entlang dieser Fliessgewässer abschliessend beurteilt. Es liegen dazu zwei Beschlüsse der Gefahrenkommission III (Protokolle Nr. 217 vom 29. Mai 1997 und Nr. 230 vom 10. Dezember 1997) vor. Ergebnis dieser Beurteilung ist ein Vorschlag für die Gefahrenzonenausscheidung im fraglichen Teilgebiet, unterteilt nach Gefahrenzonen 1 und 2. Bezüglich des Vorschlages leitete die Gemeinde Samedan noch kein Zonenplanrevisionsverfahren nach Art. 37 KRG ein. Diese Beurteilungen lassen aber einen Abschluss des (sistierten) Genehmigungsverfahrens bezüglich der von der Sistierung betroffenen Zonen zu, und zwar wie folgt:

1. Bauzonen, welche von einer Gefährdung mit zerstörerischer Wirkung für Leben und Sachwerte bedroht sind, erfüllen das Kriterium der Eignung als Bauland im Sinne von Art. 15 RPG nicht. Diejenigen Teilflächen der Wohnzone 1, welche von der Gefahrenzone 1 gemäss Gefahrenzonenprotokoll Nr. 230 vom 10. Dezember 1997 überlagert werden, sind demzufolge von der Genehmigung auszunehmen und zur

Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Mit derselben Begründung ist auch die gesamte, nordwestlich der Zufahrt zum Wohngebiet Punt Muragl zwischen dieser Zufahrt und der Ova da Muragl gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für eine Parkierungsanlage von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Für die geplante Nutzung als offene Parkierung genügt die signethafte Bezeichnung gemäss genehmigtem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Punt Muragl). Die übrigen Flächen der Wohnzone 1 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können genehmigt werden.

2. Gemäss RB Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 (Dispositiv Ziffer 2 lit. f) wurde das Genehmigungsverfahren bezüglich der Campingzone im Gebiet Punt Muragl sistiert, bis aufgrund von Schutzmassnahmen feststeht, dass das Campingzonenareal keiner Gefahrenzone 1 oder 2 angehört. Gemäss Protokoll Nr. 230 vom 10. Dezember 1997 wurde das gesamte Campingareal für die Zuweisung zur Gefahrenzone 1 vorgeschlagen. Gemäss Protokoll kann die Gefährdung der Campingzone mittels Verstärkung des bestehenden Wuhrdammfusses eliminiert werden. Als Folge einer solchen Wuhrverstärkung wäre auch die Gefahrensituation neu zu prüfen und entsprechende Gefahrenzonen definitiv im Zonenplan im Verfahren nach Art. 37 KRG festzulegen. Da die Gemeinde im Zusammenhang mit den anstehenden Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Siedlungsgebiet Samedan grössere Sanierungsprojekte vorbereitet und die Wuhrverstärkung zugunsten des Campings Punt Muragl erst im Zuge dieser generellen Hochwasserschutzmassnahmen realisieren will, ist das Campingzonenareal vorderhand noch als Gebiet zu betrachten, das in eine Gefahrenzone 1 gehören würde. Das Genehmigungsverfahren für die Campingzone ist folglich weiterhin zu sistieren.

Diese weitere Sistierung hat zur Folge, dass keinerlei bauliche Massnahmen bewilligt oder getätigt werden dürfen, welche über den Besitzstand hinaus eine Intensivierung des Campingplatzbetriebes ermöglichen bzw. bezwecken. Die Gemeinde wird aus Sicherheitsgründen ersucht, die Schutzmassnahmen zugunsten des Campingplatzes möglichst schnell zu planen und zu realisieren.

3. Die Gewerbezone im Gebiet Punt Muragl kann, nachdem die fragliche Bauzone gemäss Gefahrenzonenprotokoll Nr. 230 vom 10. Dezember 1997 nicht gefährdet ist, zumindest unter dem Gefahrenaspekt genehmigt werden. Entsprechend dem Ausgang der gegen die Gewerbezone erhobenen Planungsbeschwerde kann diese neue Gewerbezone indes aus anderen Gründen nur unter gewissen Bedingungen genehmigt werden (vgl. den separaten Beschwerdeentscheid).

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die im **Zonenplan 1:2'000 (Baugebiet)** vom 22. Oktober 1996 im Gebiet Crusch festgelegte Baulinie mit Abstand 2 m gegenüber Wald wird nicht genehmigt.
2. Bezüglich des **Zonenplanes 1:2'000 (Punt Muragl)** vom 22. Oktober 1996 werden im Sinne der Erwägungen folgende Beschlüsse gefasst:
 - a) Die Wohnzone 1 wird, soweit sie von der in der Planbeilage zum Gefahrenzonenprotokoll Nr. 230 vom 10. Dezember 1997 vorgeschlagenen Gefahrenzone 1 überlagert wird, nicht genehmigt. Im übrigen wird sie genehmigt.
 - b) Die südöstlich der Zufahrt zum Wohngebiet Punt Muragl gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für die Parkierungsanlage wird genehmigt.
Die nordwestlich der Zufahrt zum Wohngebiet Punt Muragl gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für die Parkierungsanlage wird nicht genehmigt.
 - c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Campingzone im Gebiet Punt Muragl bleibt weiterhin sistiert, bis aufgrund von Schutzmassnahmen feststeht, dass das Campingzonenareal keiner Gefahrenzone 1 oder 2 angehört. Zwi-

schenzeitlich dürfen keinerlei bauliche Massnahmen bewilligt oder getätigt werden, welche eine Intensivierung des Campingplatzbetriebes ermöglichen bzw. bezwecken.

- d) Die Gewerbezone im Gebiet Punt Muragl wird entsprechend dem Ausgang der gegen diese Zone erhobenen Planungsbeschwerde (nur) unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde für den Perimeter der neuen Gewerbezone im Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 37 KRG einen ergänzenden Generellen Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG erlässt, der einerseits verbindliche zeitliche und inhaltliche Anordnungen betreffend Ersatz der heutigen freien Materiallagerung durch eine Lagerbaute und andererseits verbindliche Vorgaben betreffend Lage, Gestaltung und äussere Abmessungen dieser Lagerbaute sowie weitere Anordnungen über die Verwendung der eingezonten Fläche (z.B. Etappierung) enthält.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, das Verfahren nach Art. 37 KRG zur Festlegung der Gefahrenzonen im Gebiet Punt Muragl nach Massgabe des Protokolls Nr. 230 vom 10. Dezember 1997 baldmöglichst einzuleiten und abzuschliessen und in diesem Zusammenhange auch die Planung im Bereiche der nichtgenehmigten Bauzonenflächen zu bereinigen.
3. Der Gemeindevorstand Samedan wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 und 2 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. Oktober 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltenen Vorbehalte und Bedingungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

- [illegible]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen