



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Ortsplanungsrevision

Teilgebietsplanung «God Laret» Planungs- und Mitwirkungsbericht

4. April 2004

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Ablehnung der Vorlage 2001	3
1.2	Planungszone.....	3
2.	Planungsgebiet	5
3.	Grundordnung.....	6
3.1	Planungsinstrumente	6
3.2	Zielsetzung	6
3.3	Baumbestand.....	6
3.4	Zonentyp.....	7
3.5	Mass der Nutzung	8
3.6	Baubereiche	12
3.7	Erschliessung	12
3.8	Rodungen und Rodungsersatz.....	13
4.	Planungsverlauf	14
4.1	Anhörung verschiedener Kreise.....	14
4.2	Erste Vorprüfung	15
4.3	Vernehmlassung.....	16
4.4	Erste öffentliche Auflage (Mitwirkung).....	17
4.5	Rodungsgesuch	19
4.6	Zweite Vorprüfung.....	22
4.7	Zweite öffentliche Auflage (Änderungen)	24
4.7	Rekurs	24
5.	Beschlüsse	25
5.1	Gemeinderat.....	25
5.2	Urnenabstimmung.....	25
	Anhang.....	26

1. Allgemeines

1.1 Ablehnung der Vorlage 2001

Hauptgründe
für die Ablehnung
von 2001

Die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz hatten die Vorlage für die Teilgebietplanung «God Laret» am 21. Januar 2001 mit 490 Nein- zu 345 Ja-Stimmen abgelehnt. Im Vorfeld der Abstimmung wurden verschiedentlich Argumente gegen die Vorlage geäußert. Kritik wurde insbesondere laut:

- gegen das Mass der Rodungsfläche¹
- gegen das Mass der Nutzung²

Ergänzung der
Grundordnung mit
tragfähiger Lösung

Die Teilgebietsplanung «God Laret» bildet das letzte Element der Gesamtrevision der kommunalen Ortsplanung. Mit dieser Vorlage kann die Grundordnung der Gemeinde nun vervollständigt werden. Der Gemeindevorstand hat sich zum Ziel gesetzt, eine tragfähige Lösung zu erarbeiten, die den unterschiedlichen Ansprüchen ausgewogen Rechnung trägt.

1.2 Planungszone

Verlängerung
bis 3. April 2004

Damit die Ausarbeitung der Planung nicht durch neue Bauvorhaben beeinträchtigt wurde, hat der Gemeindevorstand die seit 13. März 2001 bestehende Planungszone (Bausperre) laufend erneuert.

Mit Verfügung vom 18. März 2003 hat das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden (DIV) der Verlängerung der Planungszone für das Teilgebiet «God Laret» bis zum 3. April 2004 zugestimmt.

¹ Die für die Rodung vorgesehene Fläche betrug ca. 16'000 m²

² Die für jedes Grundstück maximal zulässige BGF basierte auf einer theoretischen Ausnützungsziffer von 0.2. Pro Parzelle hätten maximal 600 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden können.

Während der Dauer der verhängten Planungszone dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den zukünftigen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

2. Planungsgebiet

Gliederung in Raumkammern (Teilgebiete)

Das Planungsgebiet «God Laret» lässt sich aus räumlicher Sicht in unterschiedliche Raumkammern gliedern:

- Bereiche entlang der Via Anemona und der Via Suvretta: Diese am Siedlungsrand gelegenen Grundstücke befinden sich nicht oder nur teilweise im Wald. Sie gehören daher nicht zur geschlossenen Walsiedlung.
- Bereich entlang Via Alpina bis auf Höhe der oberen Strassenverzweigung: Der Walsiedlungs-Charakter ist hier besonders ausgeprägt (Kernbereich). Es bestehen Blickkontakte von einem Gebäude zum anderen (zusammenhängende Bauzone, räumliche Einheit).
- Oberster, locker überbauter Bereich: Vier Gebäude sind relativ isoliert in der Waldlandschaft angeordnet; sie gehören nicht mehr zum eigentlichen Kernbereich der Walsiedlung, sind jedoch Bestandteil des «God Laret»-Gebietes.

Differenzierte Behandlung

In Anbetracht der Vorgeschichte und insbesondere der Tatsache, dass die Walsiedlung «God Laret» immer als räumliche Einheit betrachtet worden ist, sollen die oben beschriebenen Teilgebiete wie bis anhin gesamthaft dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden. Da einzelne Bereiche jedoch nicht oder nur teilweise im Wald liegen, drängt sich eine differenzierte Behandlung der Teilgebiete auf.

3. Grundordnung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Elemente, Ziele und Festlegungen der neuen Grundordnung beschrieben.

3.1 Planungsinstrumente

Sicherstellung auf zwei Ebenen

Die Walsiedlung «God Laret» wird planungsrechtlich auf zwei Ebenen sichergestellt:

- a) Auf kantonaler Ebene im Kantonalen Richtplan, den der Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt hat
- b) Auf kommunaler Ebene mit den Planungsinstrumenten Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

3.2 Zielsetzung

Übergeordneter Zweckartikel

Die Zielsetzungen der Teilgebietsplanung «God Laret» werden im Baugesetz (Ergänzung) und in den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum Generellen Erschliessungsplan umschrieben und festgehalten. Sämtliche baulichen Massnahmen sind auf die jeweilige Situation und Gebietscharakteristik abzustimmen.

3.3 Baumbestand

Baumbestand als prägendes Siedlungselement

Derjenige Baumbestand, der nicht zum Wald gemäss Waldgesetzgebung gehört, prägt den Charakter der Walsiedlung ebenso wie der Baumbestand in der Forstwirtschaftszone. Das Ausholzen dieser Bäume würde den Gebietscharakter erheblich verändern.

Dieser Baumbestand soll deshalb erhalten werden, wobei der Gemeindevorstand im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens oder in anderen begründeten Fällen die Bewilligung für das Fällen einzelner Bäume erteilen kann.

3.4 Zonentyp

a) Spezialzone God Laret

Bauzone

Die bestehenden Bauten waren im Zonenplan und im Baugesetz von 1984, welche die Regierung des Kantons Graubünden 1987 genehmigt hat, einer Bauzone zugeteilt (Villenzone B mit Ausnützung 0.15). Die heute bebauten Flächen im Gebiet «God Laret» werden deshalb auch in der neuen Vorlage einer Bauzone (Spezialzone God Laret) zugewiesen.

Verzicht auf grossflächige Rodungen

In der abgelehnten Vorlage vom Januar 2001 waren noch grossflächige Rodungen vorgesehen, damit die Entstehung von so genannten Punktbauzonen vermieden werden konnte. In der neu erarbeiteten Vorlage wird auf diese grossflächigen Rodungen verzichtet. Der Gemeindevorstand ist der Auffassung, dass es sich bei der neu geschaffenen Spezialzone God Laret trotzdem nicht um Punktbauzonen handelt:

Keine Punktbauzone (Argumente):

- Die Teilgebiete bilden jeweils für sich betrachtet eine räumliche Einheit. Zwischen den meisten Gebäuden bestehen Sichtkontakte. Die einzelnen Grundstücke und Gebäude sind durch Strassen miteinander verbunden und stehen so in einem Zusammenhang.
- Ausserhalb des Gebietes «God Laret» liegen die Grundstücke Kat. Nr. 1989 und 1517, welche der Villenzone zugeteilt sind. Die Regierung des Kantons Graubünden hat diese Zonierung am 29. Februar 2000 genehmigt. Damit hat die Regierung bestätigt, dass diese beiden Grundstücke zum Siedlungsgürtel gehören.

Wenn diese Feststellung auf die beiden, perifer gelegenen Einzelparzellen gilt, dann wird dies erst recht auch für die Waldsiedlung im Gebiet «God Laret» zutreffen müssen.

b) Unbebaute Grundstücke

Keine Bebauung bisher unbebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen, die zum eigentlichen Waldareal gehören, verbleiben im Wald und werden keiner Bauzone zugeteilt (betrifft die Parzelle Kat. Nr. 2284).

c) Parzelle Kat. Nr. 1888

Rodung von 1957:
Rechtswidrigkeit
geheilt

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1888 wurde 1957 aufgrund einer kommunalen Bewilligung Schutzwald gerodet. Diese Rodung wurde rechtswidrig vorgenommen, weil sie im absoluten Bauverbot erfolgte. In der Verfügung des Bundesamtes für Forstwesen von 1981 wurde diese Rodung allerdings nachträglich bewilligt und damit die Rechtswidrigkeit der Rodung geheilt. Die gegen diese Verfügung erhobenen Beschwerden wurden allesamt vom Eidgenössischen Departement des Innern abgewiesen. Die nachträgliche Legalisierung erwuchs in Rechtskraft.

Schreiben BUWAL
vom 30. Okt. 2001

Im Schreiben der Abteilung Recht des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft vom 30. Oktober 2001 wurde bestätigt, dass das Bundesamt für Forstwesen damals richtig gehandelt hat, als es das Rechtssicherheitsinteresse und den Anspruch des Eigentümers auf Treu und Glauben höher wertete als das Gesetzmässigkeitsinteresse der Allgemeinheit.

Zuteilung in
Bauzone

Deshalb wird die Parzelle Kat. Nr. 1888 in der neu ausgearbeiteten Planungsvorlage ebenfalls der Spezialzone God Laret zugeteilt.

3.5 Mass der Nutzung

Keine typische
Villenzone

Die Waldsiedlung «God Laret» kann aufgrund der besonderen räumlichen und nutzungsmässigen Situation nicht mit anderen Villengebieten, wie zum Beispiel «Suvretta», verglichen werden. Diesem Umstand ist bei der Festlegung der Bau- und Nutzungsvorschriften wie folgt Rechnung getragen worden:

a) Zulässige BGF je Grundstück als Nutzungsmass

Festlegung der max.
zulässigen BGF statt
Ausnützungsziffer

Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer wird verzichtet; das zulässige Nutzungsmass wird jedem Grundstück im Generellen Gestaltungsplan in Form einer maximalen Bruttogeschossfläche (in Quadratmetern) zugeteilt.

Basis: AZ 0.15

Basis für die Ermittlung der zulässigen BGF bildet die bisherige Grundordnung, welche in diesem Gebiet eine Ausnützungsziffer von 0.15 ermöglichte. Das im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Nutzungsmass steht im Verhältnis zur jeweiligen Parzellengrösse,

was der bisherigen Ordnung am ehesten Rechnung trägt und eine rechtsgleiche Behandlung erlaubt.

Andere Lösungen (wie zum Beispiel ein degressiver Ansatz, wie ihn der Waldsiedlungsbericht vorgesehen hat) würden zu einer Verzerrung der bisherigen Situation führen: Jene Grundeigentümer, die ihren Boden vollständig ausgenützt oder gar übernutzt haben, würden übermässig profitieren. Eine solche Regelung ist auch in anderen Bauzonen nicht üblich und würde kaum auf die nötige Akzeptanz stossen.

b) Begrenzungen

Teilgebiet A

Die überwiegende Zahl der bestehenden Bauten ordnet sich harmonisch in die baumbestandene Landschaft sowie in die Topografie ein. Grössere Gebäude würden das bestehende Gleichgewicht zwischen Bebauung und Wald stören. Deshalb wird im Teilgebiet A die Grösse der Gebäude in Anlehnung an die Vorgaben im kantonalen Waldsiedlungsbericht begrenzt: Bestehende Gebäude dürfen nur bis zu dem im Generellen Gestaltungsplan je Parzelle festgelegten Nutzungsmass erweitert werden, wobei die bisher beanspruchte Bruttogeschossfläche höchstens verdoppelt und eine obere Grenze von 500 m² BGF nicht überschritten werden darf. Eine Verdoppelung ist im Teilgebiet A allerdings nur auf zwei Grundstücken möglich, die im Vergleich zu den anderen Grundstücken eine geringe Ausnutzung aufweisen (vgl. Tabelle unter lit. e).

Diese Regelung gilt auch für Ersatzbauten. [Zum Vergleich: In der abgelehnten Vorlage 2001 hätten Gebäude bis zu einer Grösse von 600 m² BGF errichtet werden können.]

Teilgebiet B

Im Teilgebiet B ist eine Beschränkung nicht notwendig, weil dieses Gebiet – im Gegensatz zum Teilgebiet A – ausserhalb der typischen Waldsiedlung liegt und nur Bauten mit weniger als 500 m² BGF möglich sind.

**Abbruch und
Wiederaufbau****c) Besitzstandsgarantie**

Der Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden war im Gebiet «God Laret» bereits mit dem Baugesetz 1984 möglich. Die neuen Vorschriften lassen diese Möglichkeit ebenfalls zu, da es sich auch bei der Spezialzone God Laret um eine Bauzone handelt.

Die bestehenden Bauten sind rechtmässig bewilligt worden. Es lässt sich daher rechtfertigen, wenn auch ein Gebäude, das heute mehr als 500 m² BGF aufweist und durch einen Neubau ersetzt wird, das selbe BGF-Mass konsumieren kann wie das der abgegangenen Baute. Für solche Gebäude sind die Bestimmungen im Baugesetz über die Besitzstandsgarantie anzuwenden.

**Regelung gemäss
Baugesetz****d) Nutzungstransporte**

Es kann im Einzelfall sinnvoll sein, den Transport von Ausnutzung zwischen zwei angrenzenden Parzellen zu erlauben. Es gilt jedoch zu verhindern, dass damit Gebäude entstehen, welche die Massstäblichkeit und den Charakter der Waldsiedlung verletzen. Mit den ausgeschiedenen Baubereichen, welche die bebaubare Fläche relativ eng begrenzen, der maximal zulässigen Gebäudehöhe und dem vorgegebenen maximalen Nutzungsmass ist die Einhaltung der verlangten Anforderungen gewährleistet. Zudem besitzen im Teilgebiet A nur noch 8 von insgesamt 18 Grundeigentümern Nutzungsreserven, die sie – gestützt auf das Baugesetz – an benachbarte Grundeigentümer abtreten könnten, sofern sie diese Reserven nicht für eigene Zwecke benötigen. Im Teilgebiet B weisen noch 5 von 9 Grundstücken Nutzungsreserven auf.

Mit der neuen Grundordnung kann der Gemeindevorstand deshalb Nutzungstransporte gestützt auf Art. 88 Abs. 1 des Baugesetzes im konkreten Einzelfall bewilligen, sofern die Planungsziele nicht beeinträchtigt werden und das Maximalmass von 500 m² BGF je Gebäude nicht überschritten wird. Im Teilgebiet A darf jedoch die bisher beanspruchte Bruttogeschossfläche auch mit der Inanspruchnahme von Nutzungstransporten nicht mehr als verdoppelt werden.

e) Nutzungsmass

Das für jedes Grundstück zulässige Nutzungsmass ist im Generellen Gestaltungsplan festgelegt:

Nutzungsmass je Grundstück

Teil- gebiet	Kat. Nr.	Fläche	BGF genutzt	BGF mit AZ 0.15	BGF- Differenz*	Zulässige BGF für:			BGF-Mass im GGP	Rodung
						Umbau/Erw.	Neubau	Ersatzbau		
	a	b	c	d = 0.15 * b	e = d - c	f	g	h		i
		m2	ca. m2	m2	m2	m2	m2	m2		m2
A	1760 / 2284	3'958	195	594	399	195	–	390	390	51.9
A	1761	2'122	199	318	119	119	–	318	318	103.7
A	1762	1'258	273	189	-84	0	–	273	273	81.9
A	1763	2'474	305	371	66	66	–	371	371	0.0
A	1764	2'221	478	333	-145	0	–	478	478	0.0
A	1779	925	266	139	-127	0	–	266	266	33.9
A	1780	1'560	268	234	-34	0	–	268	268	86.6
A	1781	2'019	320	303	-17	0	–	320	320	0.0
A	1783	3'209	444	481	37	37	–	481	481	0.0
A	1790	3'837	525	576	51	0	–	525	500	0.0
A	1791	3'708	550	556	6	0	–	550	500	0.0
A	1801	1'087	181	163	-18	0	–	181	181	0.0
A	1802	1'953	278	293	15	15	–	293	293	7.4
A	1813	2'993	520	449	-71	0	–	520	500	57.5
A	1865	3'993	271	599	328	229	–	500	500	0.0
A	1866	4'789	319	718	399	181	–	500	500	142.7
A	1888	2'991	153	449	296	153	–	306	306	70.3
A	2193	923	222	138	-84	0	–	222	222	0.0
B	1777	834	209	125	-84	0	–	209	209	0.0
B	1778	1'254	173	188	15	15	–	188	188	0.0
B	1784	933	0	140	140	–	140	–	140	0.0
B	1785	1'449	168	217	49	49	–	217	217	0.0
B	1786	2'317	392	348	-44	0	–	392	392	0.0
B	1787	3'107	163	466	303	303	–	466	466	65.0
B	1788	1'595	249	239	-10	0	–	249	249	0.0
B	1789	1'862	238	279	41	41	–	279	279	0.0
B	2233	2'515	428	377	-51	0	–	428	428	0.0
		61'886	7'787	9'283	–	1'404	140	9'191		700.9

000 Nutzungsreserve bei AZ 0.15

000 Nutzungsbegrenzung für Erweiterungen im Teilgebiet A: max. doppelte BGF gemäss Bestand auf max. 500m2 BGF

- 1) Zusätzlicher Nutzungstransfer zugunsten 2233 und zulasten 1790 im Ausmass von 51 m2 BGF (bewilligt und realisiert)
- 2) Inklusive Nutzungstransfer zugunsten 1865 und zulasten 1869 im Ausmass von 28,65 m2 BGF (bewilligt und realisiert)

3.6 Baubereiche

Im Generellen Gestaltungsplan sind für die einzelnen, bereits bebauten Grundstücke Baubereiche bezeichnet:

Baubereiche für Hauptbauten	Die "Baubereiche für Hauptbauten" sind für Hauptbauten bestimmt. Innerhalb dieser Baubereiche dürfen bestehende Bauten umgebaut, erneuert oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Abgrenzung der Baubereiche orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und an den Nutzungsreserven. Die Baubereiche sind derart festgelegt worden, dass bestehende Bauten auch tatsächlich sinnvoll erweitert werden können.
Baubereiche für An- und Nebenbauten	Die "Baubereiche für An- und Nebenbauten" sind für eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bestimmt.
Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten bzw. Gebäudeteile sowie Einfahrten in unterirdische Garagen sind auch ausserhalb dieser Baubereiche zulässig. Der zu berücksichtigende (unterirdische) Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
Funktion der Baubegrenzungslinien	Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche übernehmen gleichzeitig die Funktion von reduzierten Waldabstandslinien.

3.7 Erschliessung

Festlegung der Zufahrten im GEP	Die Lage der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken ist im Generellen Erschliessungsplan (GEP) fixiert.
Verkehrsanlagen	Die im GEP getroffenen Festlegungen ersetzen diejenigen im Generellen Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Verkehr 1:2'500" (von der Regierung genehmigt am 29. Februar 2000).
Ver- und Entsorgung	In den Plänen konnte auf die Bezeichnung von Anlagen der Ver- und Entsorgung verzichtet werden, weil die notwendigen Anlagen bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegt und von der Regierung genehmigt worden sind (siehe Genereller Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Ver- und Entsorgung 1:2'500"; von der Regierung genehmigt am 29. Februar 2000).

3.8 Rodungen und Rodungersatz

Rodungsfläche: 700 m	Das neu ausgearbeitete Planungskonzept benötigt eine Rodungsfläche von 700.9 m ² . Gemäss der von den Stimmberechtigten abgelehnten Vorlage 2001 wären Rodungen bis zu 16'000 m ² möglich gewesen.
Rodungersatz	Gemäss dem Eidgenössischen Waldgesetz können anstelle von Realersatz in Ausnahmefällen Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Der Gemeindevorstand beabsichtigt deshalb, innerhalb des Planungsgebietes ein Teilstück des Ovel da Chasellas auf einer Länge von ca. 120 Metern zu renaturieren.
Finanzierung	Die Grundeigentümer werden verpflichtet, der Gemeinde die aus den Rodungen und dem Rodungersatz erwachsenden Kosten zu vergüten.

4. Planungsverlauf

4.1 Anhörung verschiedener Kreise

Mitwirkung vor
Planungsbeginn

Die Gemeinde hat vor Beginn der Ausarbeitung der neuen Vorlage verschiedene Gespräche geführt mit dem Zweck, die Anliegen der von der Planung betroffenen Kreise in Erfahrung zu bringen und diese bei der Ausarbeitung der neuen Vorlage angemessen berücksichtigen zu können.

a) Stellungnahme der Grundeigentümer

Schreiben
vom 7. März 2001

Die Anliegen eines Teils der Grundeigentümer sind dem Gemeindevorstand durch deren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 7. März 2001 ausführlich dargelegt worden, sodass auf eine persönliche Anhörung verzichtet werden konnte.

b) Aussprache mit den Opponenten

Besprechung
vom 20. März 2001

Am 20. März 2001 hat die Gemeinde den Opponenten der abgelehnten Vorlage die Gelegenheit geboten, ihre Anliegen persönlich vorzutragen. Dabei ist deutlich geworden, dass bauliche Erweiterungen von den Opponenten nicht generell abgelehnt werden. Erweiterungen von bestehenden Bauten würden von ihnen jedoch nur minimal akzeptiert. Zudem müsste sowohl das zulässige Nutzungsmass als auch die Rodungsfläche insgesamt wesentlich reduziert werden.

c) Aussprache mit der Arbeitsgruppe "Waldsiedlung"

Besprechung
vom 5. Juni 2001

Am 5. Juni 2001 hat eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der Arbeitsgruppe "Waldsiedlung"³ stattgefunden. Dabei wurden die übergeordneten rechtlichen und planerischen Randbedingungen geklärt, die es bei der Neubearbeitung der Teilgebietsplanung «God Laret» zu beachten gilt, und die Spielräume in der Auslegung des Waldsiedlungsberichtes⁴ ausgelotet.

Die Grundeigentümer sind mit Schreiben vom 12. Juni 2001 schriftlich über die wichtigsten Ergebnisse dieser Aussprache orientiert worden.

d) Besprechung mit Amt für Raumplanung

Besprechung vom
6. November 2001

Am 6. November 2001 ist ein Entwurf des Gesamtkonzepts für die Teilgebietsplanung God Laret mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumplanung Graubünden besprochen worden. In der Folge wurde eine berenigte Fassung des Konzepts einer ersten kantonalen Vorprüfung unterzogen. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist dem Gemeindevorstand mit Bericht vom 21. Dezember 2001 mitgeteilt worden (siehe Kapitel 4.2).

4.2 Erste Vorprüfung

Bericht ARP vom
21. Dezember 2001

Der erste Planungsentwurf wurde im November 2001 dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung unterbreitet. Dieser Entwurf wurde vom ARP aus kantonal-raumplanerischer sowie landschaftlicher und naturkundlicher Sicht akzeptiert.

³ Die Arbeitsgruppe "Waldsiedlung" setzt sich zusammen aus Vertretern des Bundesamtes für Raumentwicklung, des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft, des Amtes für Raumplanung Graubünden und des Amtes für Wald Graubünden.

⁴ "Waldsiedlungen – Planungsrechtliche Umsetzung"; Schlussbericht vom 29. April 1999. Amt für Raumplanung GR, Forstinspektorat GR, Amt für Landschaftspflege und Naturschutz GR

4.3 Vernehmlassung

Vernehmlassung bei
Grundeigentümern
und Opponenten

Die Planungsentwürfe (Fassung vom 14. Januar 2002) wurden den Grundeigentümern und den Kritikern des Vorverfahrens im Februar 2002 zur Vernehmlassung unterbreitet. Die detaillierte Auswertung der eingereichten Wünsche und Anträge kann dem Anhang 1 entnommen werden.

Änderungen

Aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses sind die Entwürfe teilweise angepasst worden, da es sich gezeigt hatte, dass in der ersten Fassung berechnete Anliegen der Grundeigentümer teilweise zu wenig berücksichtigt worden sind. Die wesentlichsten Änderungen betrafen

- die Straffung des Planungskonzepts, um den Vollzug vereinfachen zu können,
- die Zusammenlegung der Teilgebiete A/B sowie C/D, weil sich die Teilgebiete A und B nicht sowie C und D nur geringfügig in ihrem räumlichen Charakter voneinander unterscheiden,
- die Erhöhung der maximal zulässigen BGF pro Gebäude von 400 auf 500 m² bzw. die Anhebung der Erweiterungsmöglichkeiten, was jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Waldsiedlungscharakters führen wird, weil im Teilgebiet (neu) A nur einige wenige Grundstücke davon profitieren können,
- die Regelung der Besitzstandsgarantie in Anlehnung an die Bestimmungen im Baugesetz,
- die Anpassung der Baubereiche aufgrund der oben beschriebenen Änderungen.

Verabschiedung für
öffentliche Auflage

Der Gemeindevorstand hat die bereinigten Entwürfe an seiner Sitzung vom 10. Juni 2002 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

4.4 Erste öffentliche Auflage (Mitwirkung)

Mitwirkung nach KRG Art. 37

Die bereinigten Planungsentwürfe wurden vom 27. Juni bis 26. Juli 2002 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 37 KRG). Die während dieser Zeit eingereichten Wünsche und Anträge stammten ausschliesslich von den Grundeigentümern im Planungsgebiet sowie von den Kritikern der abgelehnten Vorlage von 2001. Von Seiten der übrigen Bevölkerung gingen keine Stellungnahmen ein.

Beurteilung der Entwürfe

Die Planungsentwürfe wurden unterschiedlich beurteilt:

- Verschiedene Grundeigentümer äusserten sich dahingehend, dass die Entwürfe zu einschränkend seien und beantragten für ihre Parzelle eine Erhöhung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche. Zudem wurden grosszügigere Baubereiche verlangt.
- In den Stellungnahmen der Kritiker wurden demgegenüber die Entwürfe als wesentlich zu weitgehend beurteilt, sowohl was das vorgesehene Nutzungsmass anbelangte als auch die Grösse der Rodungsfläche.

Folgerungen und Anpassungen

Aufgrund dieser divergierenden Meinungsäusserungen zeigte es sich, dass es nicht möglich sein würde, eine für alle Beteiligten befriedigende Lösung zu finden.

Nach Auswertung der Eingaben aus der öffentlichen Auflage wurden die Entwürfe teilweise angepasst:

a) Genereller Gestaltungsplan:

- **Parzelle Nr. 1761:** Bezeichnung des westlichen Baubereichs für Hauptbauten neu als "Baubereich für An- und Nebenbauten", um an diesem Standort eine Garage erstellen zu können
- **Parzelle Nr. 1762:** Bezeichnung des nordöstlichen Baubereichs für An- und Nebenbauten neu als "Baubereich für Hauptbauten", um auf dem Dach der Garage zusätzliche Räume (wie z.B. ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer) erstellen zu können
- **Parzelle Nr. 1763:** Verzicht auf Waldrodung im südöstlichen Bereich bzw. Reduktion des Baubereichs für Hauptbauten an diesem Ort, weil die bestehende Nutzungsreserve auf die benachbarte Parzelle Nr. 1762 transferiert werden soll (siehe oben)

- **Parzelle Nr. 1780:** Verzicht auf Waldrodung bzw. Verzicht auf Auscheidung eines Baubereiches, da die Parzelle bereits über-nutzt ist
 - **Parzelle Nr. 2233:** Erweiterung des Baubereiches für Hauptbauten ausserhalb des Waldes, um einen im Grundbuch bereits vollzo-genen Nutzungstransport ermöglichen zu können
- b) Genereller Erschliessungsplan:
- **Parzelle Nr. 1888:** Ergänzung des Planes mit einer unterirdischen Zufahrtsmöglichkeit ab der Via Alpina (Bereinigung eines plan-drucktechnischen Fehlers)
- c) Vorschriften zum GGP/GEP:
- **Art. 2:** Ergänzung mit einem neuen Absatz 5, der der Baubehörde die Möglichkeit gibt, für die Beurteilung der Gestaltung und Ein-ordnung von Bauten und Anlagen externe Gutachten auf Kosten der Bauherrschaft einzuholen
 - **Art. 4 Abs. 2:** Zulassung von Nutzungstransporten gemäss Art. 88 Abs. 1 BauG, sofern die Planungsziele berücksichtigt sind und das Maximalmass von 500 m² BGF je Gebäude nicht überschritten wird
 - **Art. 5 Abs. 2:** Präzisierung und Konkretisierung der Bestimmung zum "Baubereich für An- und Nebenbauten" (keine Wohn- und Arbeitsräume zulässig; Abstimmung auf das Hauptgebäude und gute Ergänzung mit dem Hauptgebäude erforderlich)
 - **Art. 7:** Präzisierung der Bestimmung über die Aufteilung der Kosten, die der Gemeinde für die Rodungen entstehen werden
- d) Rodungsplan:
- Reduktion der Rodungsfläche von 856 m² auf 811 m² ⁵ aufgrund der oben erläuterten Änderungen

⁵ Anschliessend wurde die Rodungsfläche nochmals um 110 m² auf aktuell 701 m² reduziert; siehe Seiten 20/21 (Parz. Nr. 1787)

4.5 Rodungsgesuch

Rodungsgesuch
(25.07.–23.08.2002)

Das Rodungsgesuch ist vom 25. Juli bis 23. August 2002 öffentlich aufgelegt worden. Gemäss Schreiben des Amtes für Wald vom 24. September 2002 sind gegen das Rodungsgesuch zwei Einsprachen eingereicht worden.

Begründung der
Rodungen

Das Amt für Wald hat in seiner Stellungnahme vom 24. September 2002 für verschiedene Grundstücke eine Begründung für die beantragten Rodungen verlangt:

Parzelle Kat. Nr. 1760 (Rodungsfläche: ca. 52 m²):

Das Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 1760 weist eine im Verhältnis zu den übrigen Bauten im Gebiet «God Laret» tiefe Bruttogeschossfläche von ca. 195 m² auf. Gemäss Planungskonzept sollen für dieses Gebäude bauliche Erweiterungen bis zu einer BGF von 390 m² erlaubt werden. Selbst mit dieser Grösse liegt das Gebäude immer noch erheblich unter der im Konzept festgelegten Obergrenze von 500 m² BGF.

Damit die baulichen Erweiterungen auch tatsächlich realisiert werden, sind an geeigneter Stelle Baubereiche festgelegt worden. Die Haupterweiterung ist gegen die Via Alpina orientiert, so wie das auch im Waldsiedlungsbericht verlangt wird.

Parzelle Kat. Nr. 1761 (Rodungsfläche: ca. 104 m²):

Das Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 1761 weist eine im Verhältnis zu den übrigen Bauten im Gebiet «God Laret» tiefe Bruttogeschossfläche von ca. 199 m² auf (vergleichbar mit Nachbarparzelle Nr. 1760). Gemäss Planungskonzept sollen für dieses Gebäude bauliche Erweiterungen bis zu einer BGF von 318 m² erlaubt werden. Selbst mit dieser Grösse liegt das Gebäude immer noch erheblich unter der im Konzept festgelegten Obergrenze von 500 m² BGF.

Damit die baulichen Erweiterungen auch tatsächlich realisiert werden, sind an geeigneter Stelle Baubereiche festgelegt worden: Auf der Westseite (Erschliessungsseite) ist ein Baubereich für An- und Nebenbauten ausgeschieden worden, weil beabsichtigt ist, an dieser Stelle eine Garage anzubauen.

Aus diesem Grund muss der Baubereich für Hauptbauten, der die Erweiterung des bestehenden Gebäudes ermöglichen soll (+119 m²), auf der Ostseite des Gebäudes angelegt werden.

Parz. Kat. Nrn. 1762/1763 (Rodungsfläche total: ca. 82 m²):

Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf dem Dach der bestehenden Garage ein zusätzliches Schlaf- bzw. Arbeitszimmer zu erstellen. Zu diesem Zweck ist auf Seite der Garage ein Baubereich für Hauptbauten bezeichnet. Die für diese Nutzung notwendige BGF will der Grundeigentümer von seinem Nachbargrundstück Kat. Nr. 1763 transferieren. Dies hat den positiven Effekt, dass der Baubereich (und damit auch die Rodungsfläche) auf Parzelle Nr. 1763 verkleinert werden kann.

Parzelle Kat. Nr. 1787 (Rodungsfläche: ca. 65 m²):

Das Grundstück Kat. Nr. 1787 befindet sich im Teilgebiet B. Die Grundstücke in diesem Teilgebiet sind entweder gar nicht oder nur teilweise mit Wald bestockt. Sie gehören somit nicht zur geschlossenen Waldsiedlung; für das Teilgebiet B sind deshalb auch geringere planerische Einschränkungen vorgesehen, als dies für das Teilgebiet A (geschlossene Waldsiedlung) der Fall ist.

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 1787 weist eine BGF von lediglich 163 m² auf. Gemäss Planungskonzept könnte beispielsweise ein Ersatzbau mit einer BGF von 466 m² erstellt werden. Damit würde selbst der Ersatzbau immer noch unter der im Planungskonzept definierten Obergrenze von 500 m² BGF pro Gebäude liegen.

Eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks ist jedoch nur möglich, wenn die Waldzunge, welche von Osten her in das Areal hineinragt und zu Beschattungs- bzw. Belichtungsproblemen führen würde, reduziert wird; deshalb wäre eine Rodung von ca. 175 m² Fläche angebracht. Der Gemeindevorstand würde eine Rodung in diesem Ausmass unterstützen, zumal das Grundstück nicht zur geschlossenen Waldsiedlung gehört (Teilgebiet B).

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1787 hat in der Zwischenzeit seine Überbauungsvorstellungen konkretisiert: Es hat sich gezeigt, dass eine Rodungsfläche von 65 m² ausreichen würde, um ein neues

Wohnhaus mit unterirdischer Garagenzufahrt erstellen zu können. Da selbst im Kerngebiet der Waldsiedlung «God Laret» (Teilgebiet A) zum Teil grössere Rodungen vorgesehen sind, ist dieses Mass für das Teilgebiet B als angemessen zu beurteilen. Die beantragte Rodung von 65 m² wird von der Gemeinde deshalb befürwortet.

Parzelle Kat. Nr. 1813 (Rodungsfläche: ca. 58 m²):

Der Grundeigentümer beabsichtigt, unter seinem bestehenden Vorplatz eine unterirdische Garage anzulegen. Zu diesem Zweck müsste der heutige Einfahrtsbereich verbreitert werden, damit die Zufahrten zur geplanten Garage und zum bestehenden Vorplatz nebeneinander Platz finden. Mit der dafür notwendigen Rodung kann eine der ursprünglichen Zielsetzungen der Planung «God Laret», nämlich die Schaffung von geeigneten Parkierungsmöglichkeiten, unterstützt werden.

Parzelle Kat. Nr. 1866 (Rodungsfläche: ca. 143 m²):

Das bestehende Gebäude weist eine BGF von 319 m² auf und liegt damit erheblich unter der im Planungskonzept vorgesehenen Obergrenze (500 m² je Gebäude). Gemäss Baugesetz 1984 wäre auf diesem Grundstück ein Gebäude mit einer BGF von 718 m² möglich gewesen (AZ 0.15 unter Einbezug der Waldfläche gemäss Art. 42 Abs. 2 BauG 1984). Das vorliegende Planungskonzept erlaubt demgegenüber nur noch eine BGF von 500 m². Diese Reduktion führt somit zu einer Schonung des Waldes.

Damit die verbleibende BGF auch tatsächlich realisiert werden kann, sind ein "Baubereich für Hauptbauten" und ein "Baubereich für An- und Nebenbauten" ausgeschieden worden, die sich in ihrer Ausdehnung an den bestehenden Gebäuden orientieren. Die Haupteinweitung ist auf der Südseite vorgesehen (Hauptwohnseite).

Parzelle Kat. Nr. 1888 (Rodungsfläche: ca. 70 m²):

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptbauten und für An- und Nebenbauten führen zu keinen Rodungen. Die beantragte Rodung ist für die Errichtung einer Zu-

fahrt zu einer unterirdischen Garage erforderlich. Der Zufahrtsbereich wird nach Fertigstellung wieder überdeckt und kann auch bepflanzt werden, sodass kein nachteiliger Eingriff in die landschaftliche Situation zu befürchten ist.

Diese neue Garagenzufahrt eignet sich aufgrund der topografischen Situation (ansteigendes Gelände) wesentlich besser zur Erschliessung als der bestehende Zufahrtsweg.

Diese Erschliessungslösung richtet sich im Übrigen nach dem Waldsiedlungsbericht: Im Anhang 3 des Berichtes wurden verschiedene Musterbeispiele aufgeführt; so ist für Parzelle Nr. 1888 an derselben Stelle wie im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan eine unterirdische Zufahrtsmöglichkeit bezeichnet.

Beurteilung der Rodungen

Der Gemeindevorstand erachtet diese Rodungsflächen insgesamt als angemessen. Dank den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan «God Laret» wird es auch möglich sein, den vorherrschenden Waldsiedlungscharakter zu erhalten und weiter zu fördern.

Im Übrigen gilt es festzustellen, dass die übergeordneten Instanzen in anderen Waldsiedlungen erheblich grössere Rodungen und auch Baudichten bewilligt haben. Im Vergleich dazu ist die vom Gemeindevorstand vorgesehene planerische Lösung wesentlich restriktiver und damit auch landschaftsschonend.

4.6 Zweite Vorprüfung

Verfahren

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Wünsche und Anträge hat der Gemeindevorstand die Entwürfe überprüft und teilweise angepasst (siehe Anhang 2). Anschliessend wurden die überarbeiteten Planungsunterlagen am 18. November 2002 dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat die Planungsakten im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in Bern zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Vorprüfungsergebnis	Der Vorprüfungsbericht ist dem Gemeindevorstand am 24. März 2003 zugestellt worden. Das Ergebnis der zweiten Vorprüfung lässt sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen: • Das Amt für Raumplanung beurteilt die mit der neuen Grundordnung gegenüber dem Bestand mögliche Mehrnutzung in Bezug auf die in St. Moritz, Teilgebiet Suvretta, vorhandene Siedlungsstruktur und Bauweise als massvoll. Es könne davon ausgegangen werden, dass damit der "eigentliche Waldsiedlungscharakter" erhalten werden könne. Die vorgeschlagene Lösung sei innerhalb der im RIP 2000 abgegrenzten Leitplanken für die Waldsiedlung enthalten. • Anderer Auffassung ist laut Vorprüfungsbericht das ARE, welches die Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne Parzellen als nicht massvoll beurteilt und seitens der Regierung einschränkende Nutzungsregelungen erwartet. Gemäss RIP 2000 ist die Nutzungsdichte in den Waldsiedlungen im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen. Nach Aussage des ARP herrscht in diesem Bereich praxisgemäss eine hohe Autonomie und ein entsprechender Ermessensspielraum der Gemeinde. • Die reduzierten Waldabstandslinien werden als zweckmässig beurteilt, weil damit neben anderem auch die Rodungsflächen minimiert werden können. • Für die Parzelle Nr. 1787 im Teilgebiet B fehlt aus forstlicher Sicht eine Begründung für die vorgesehene Rodungsfläche von ca. 65 m². Diese Begründung sei noch nachzureichen. • Die Umsetzung des Konzepts respektiere die vorhandenen Werte der Natur und Landschaft, weil der Waldsiedlungscharakter grundsätzlich erhalten bleibe und keine Konflikte mit Naturobjekten entstehen würden.
Zusammenfassende Beurteilung ARP	Aus kantonaler Sicht wird die vorgeschlagene Lösung als grundsätzlich akzeptabel beurteilt, weil sie die Zielsetzungen des RIP 2000 und insbesondere die klare Trennung zwischen Wald und Bauzone respektive zwischen Einflussbereich Waldgesetzgebung und Einflussbereich Raumplanungsgesetzgebung umsetzt. Der Waldsiedlungscharakter könne auf Basis der Vorlage dauerhaft sicher gestellt

werden. Aus landschaftlicher und naturkundlicher Sicht sei der Ansatz ebenfalls machbar, weil keine Interessenkonflikte mit Natur- und Heimatschutzanliegen entstünden.

4.7 Zweite öffentliche Auflage (Änderungen)

Auflage der
Änderungen vom
5.6.–4.7.2003

Aufgrund der Ergebnisse aus dem ersten öffentlichen Auflageverfahren (siehe Kap. 4.3) und der zweiten kantonalen Vorprüfung (siehe Kap. 4.5) wurden die Planungsentwürfe teilweise angepasst. Der Gemeindevorstand legte die vorgenommenen *Änderungen* vom 5. Juni bis 4. Juli 2003 öffentlich auf.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurden wiederum verschiedene Wünsche und Anträge seitens der Grundeigentümer und der Kritiker eingereicht. Die Kritikpunkte konzentrierten sich nach wie vor auf die Höhe des Nutzungsmasses und die Grösse der Rodungsfläche.

Der Gemeindevorstand konnte aus den Anträgen keine wesentlich neuen Erkenntnisse gewinnen, weshalb auch die meisten Anträge mit denselben Begründungen wie in der ersten öffentlichen Auflage abgelehnt worden sind.

4.7 Rekurs

Kritik am Planungs-
und Mitwirkungs-
bericht

Am 4. Juli 2003 wurde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden von einer an das Planungsgebiet angrenzenden Anwohnerin eine Stimmrechtsbeschwerde (Rekurs) eingereicht. Bemängelt wurde in der Rekurschrift insbesondere der im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage mitaufgelegte Planungs- und Mitwirkungsbericht, der nach Auffassung der Rekurrentin irreführende Informationen enthalten habe.

Das Verwaltungsgericht ist in seinem Urteil vom 2. September 2003 auf den Rekurs allerdings nicht eingetreten, da eine planungsrechtliche Mitwirkungsaufgabe nicht Anfechtungsobjekt einer Stimmrechtsbeschwerde sein kann.

5. Beschlüsse

5.1 Gemeinderat

- 29.1. und 26.2.2004 Der Gemeinderat hat die Teilgebietsplanung «God Laret» am 29. Januar 2004 einstimmig zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Am 26. Februar 2004 wurde eine Präzisierung von Artikel 4 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum Generellen Erschliessungsplan «God Laret» ebenfalls einstimmig verabschiedet.

5.2 Urnenabstimmung

4. April 2004 Die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz haben der Vorlage am 4. April 2004 mit 517 zu 375 Stimmen zugestimmt.