

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
28. Januar 2002Mitgeteilt den
31. Januar 2002Protokoll Nr.
115**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen mit Urnenabstimmung vom 24. September 2000 eine totalrevidierte neue Ortsplanung, bestehend aus einem neuen Baugesetz, neuen Zonenplänen, neuen Generellen Gestaltungsplänen (GGP) und neuen Generellen Erschliessungsplänen (GEP).

Diese neue totalrevidierte Ortsplanung ist von der Regierung mit Beschluss Nr. 1179 vom 10. Juli 2001 mit diversen Vorbehalten, Korrekturen und Anpassungen genehmigt worden. Nicht Gegenstand des erwähnten Genehmigungsbeschlusses bildeten die in den Generellen Gestaltungsplänen festgelegten **Baulinien (Waldabstandslinien)**. Bezüglich dieser Baulinien hielt die Regierung im Genehmigungsbeschluss (Ziffer 3 lit. c des Dispositives) fest, dass darüber angesichts der noch geraume Zeit in Anspruch nehmenden Abklärungen erst später entschieden werde.

Diese Abklärungen sind nun abgeschlossen, so dass jetzt auch bezüglich der Baulinien in den Generellen Gestaltungsplänen ein Genehmigungsentscheid gefällt werden kann.

B.**Baulinien (Waldabstandslinien) in den Generellen Gestaltungsplänen****1. Allgemeines**

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes vom 25. Juni 1995 (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG vom 19. Dezember 1995 (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher

Waldabstand). Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG sieht vor, dass der ordentliche Waldabstand in „Ausnahmefällen“ mittels im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden könne. Zur Konkretisierung des Begriffs „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, ohne dass die Überbaubarkeit durch eine Landumlegung herbeigeführt werden könnte. Als „Ausnahmefälle“ können sodann unter dem Titel „ausserordentliche Verhältnisse“ folgende Situationen anerkannt werden:

- Wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe;
- Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen;
- bestehende Bauten im Waldabstandsbereich;
- Ausgleich von Waldausbuchtungen

2. Zu beanstandende Baulinien

Im Lichte der allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 1 hievor ergeben die folgenden Baulinien (Waldabstandslinien) Anlass zu Beanstandungen:

- a. Baulinien im Bereich der Parzellen Nr. 2255, 2269 und 2519 (GGP Valbella)**
Baulinien im Bereich der Parzellen Nr. 1113, 3226, 3571, 3680, 3758 und 3983 (GGP Lenzerheide)

Diese Baulinien werden von der Gemeinde mit der Existenz bestehender Bauten im Waldabstandsbereich begründet. Bestehende Bauten im Waldabstandsbereich können, wie einleitend erwähnt, tatsächlich Anlass für die Festlegung von Baulinien bilden, um Gebäudeerweiterungen oder einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung nicht zu verunmöglichen. Nach konstanter Praxis der Regierung dürfen jedoch solche Baulinien die Gebäude seitlich nicht um mehr als 10 m überschreiten. Diese Bedingung ist bei den Baulinien auf den vorgenannten Parzellen nicht erfüllt. Diese Baulinien sind daher an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

b. Baulinie auf der Parzelle Nr. 2972 (GGP Valbella)

Baulinien auf den Parzellen Nr. 3444, 3570 und 4761 (GGP Lenzerheide)

Diese Baulinien werden von der Gemeinde einerseits mit der Existenz bestehender Bauten im Waldabstandsbereich und andererseits mit dem Vorliegen auszugleichender Waldausbuchtungen begründet.

Soweit diese Baulinien mit der Existenz bestehender Bauten im Waldabstandsbereich begründet werden, sind sie gestützt auf die Erwägungen unter lit. a hievor an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Die zusätzliche Begründung betreffend auszugleichende Waldausbuchtungen vermag an dieser Rückweisungsentscheid nichts zu ändern, zumal im Bereich dieser Parzellen keine Waldausbuchtungen bestehen, die einer sinnvollen Erweiterung der bestehenden Bauten entgegen stehen würden.

c. Baulinie auf Parzelle Nr. 1632 (GGP Valbella)

Baulinie auf Parzelle Nr. 3272 (GGP Lenzerheide)

Diese Baulinien werden von der Gemeinde einerseits mit der Existenz bestehender Bauten im Waldabstandsbereich und andererseits mit dem Vorliegen einer Baulücke begründet.

Soweit diese Baulinien mit der Existenz bestehender Bauten im Waldabstandsbereich begründet werden, sind sie gestützt auf die Erwägungen unter lit. a hievor an die Gemeinde zurückzuweisen.

Die zusätzliche Begründung betreffend Baulücke vermag an dieser Rückweisungsentscheid nichts zu ändern, zumal die beiden Parzellen bereits überbaut sind, so dass nicht von einer Baulücke gesprochen werden kann.

d. Baulinie auf Parzelle Nr. 3370 (GGP Lenzerheide)

Diese Baulinie begründet die Gemeinde damit, dass eine sinnvolle Nutzung angesichts der „örtlichen Bebauung“ und der „vorherrschenden Parzellenstruktur“ nur bei reduziertem Waldabstand erfolgen könne. Diese Begründung ist nicht stichhaltig. Wie vorstehend unter lit. a erwähnt, kann zwar der Umstand, dass die bestehende Baute teilweise im Waldabstandsbereich liegt, die Festlegung einer Baulücke zu rechtfertigen. Die Baulinie darf jedoch das Gebäude seitlich praxisgemäss nicht um mehr als 10 m überschreiten. Hinzu kommt, dass der Waldabstand mit der Baulinie nicht noch weiter reduziert werden darf. All diese Bedingungen sind vorliegend nicht erfüllt, weshalb auch diese Baulinie an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden muss.

e. Baulinie auf Parzelle Nr. 1671 (GGP Valbella)

Soweit die Gemeinde zur Begründung dieser Baulinie auf ein Quartierplanverfahren von 1999 hinweist, bleibt festzuhalten, dass Quartierpläne gemäss Art. 58 Abs. 2 ABzKWaG nur dann von der Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes dispensieren, wenn sie vor dem In-Kraft-Treten des ABzKWaG, also vor dem 1. Januar 1996, erlassen wurden. Soweit die Gemeinde die Baulinie sodann mit dem Vorliegen einer Baulücke begründet, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Zum einen ist die Parzelle Nr. 1671 bereits überbaut; in Frage kommt insoweit nur eine Baulinie, die das bestehende Gebäude seitlich um nicht mehr als 10 m überschreitet. Zum anderen hat die bestehende Überbauung im fraglichen Bereich ohnehin nicht den Charakter einer bestehenden Häuserzeile mit dazwischen liegenden Baulücken. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1671 ist somit ebenfalls an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

f. Baulinie auf Parzelle Nr. 3417 (GGP Lenzerheide)

Das auf Parzelle Nr. 3417 stehende Gebäude steht teilweise, nämlich bei der südwestlichen Gebäudeecke, im Waldabstandsbereich. Wie vorstehend unter lit. a erwähnt, erwiese sich eine Baulinie für den im Waldabstandsbereich liegenden Gebäudeteil als gerechtfertigt. Solche Baulinien für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile im Waldabstandsbereich dürfen jedoch das Gebäude oder den Gebäudeteil

seitlich um nicht mehr als 10 m überschreiten, und die Überschreitung darf selbstverständlich nicht zu einer zusätzlichen Verringerung des Waldabstandes führen. Diese Rahmenbedingungen sind bei der auf Parzelle Nr. 3417 festgelegten Baulinie offensichtlich nicht erfüllt. Diese Baulinie ist daher an die Gemeinde zur Erarbeitung zurückzuweisen.

g. Baulinie auf Parzelle Nr. 1523 (GGP Valbella)

Für die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1523 gibt es nicht die geringste Rechtfertigung. Die Parzelle ist mit einem Gebäude überbaut, das vollständig ausserhalb des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandsbereiches liegt, und selbst allfällige Gebäudeerweiterungen oder Anbauten liessen sich problemlos ausserhalb des 10-metrigen Waldabstandsbereiches verwirklichen. Die Begründung der Gemeinde, wonach sich diese Baulinie zur Herstellung eines „Baulinienzuges“ aufdränge, ist nicht stichhaltig. Die dortige Baulinie kann problemlos im Bereich der Parzelle Nr. 1523 unterbrochen werden. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1523 kann somit nicht genehmigt werden.

h. Baulinie auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2697 (GGP Valbella)

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2697 ist unüberbaut. Sowohl die Gemeinde als auch die im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung dieser Baulinie angehörte Grundeigentümerin stellen sich auf den Standpunkt, dass sich die Baulinie deshalb rechtfertige, weil der Parzellenteil ansonsten, d.h. bei Einhaltung des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandes, nicht mehr sinnvoll überbaubar wäre. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Auf dem fraglichen Parzellenteil kann auch bei Einhaltung des 10-metrigen Waldabstandes (sowie eines 5-metrigen Strassenabstandes) sehr wohl noch eine Baute erstellt werden. Was die von der Grundeigentümerin ins Feld geführte Zufahrt und Parkierung betrifft, bleibt festzuhalten, dass für Parkplätze und Erschliessungsstrassen die Möglichkeit besteht, eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG zu erwirken. Die Baulinie auf Parzelle Nr. 2697 kann somit nicht genehmigt werden. Die zusätzlichen Einwände der Gemeinde betreffend „Baulücke“ und „Quartierplanverfahren“ vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern (vgl. die Begründung unter lit. e hievor).

i) Baulinie auf der Parzelle Nr. 3413 westlich der Parzellen Nr. 3415, 3893 und 3416 (GGP Lenzerheide)

Die Gemeinde begründet die auf der Parzelle Nr. 3413 festgelegte Baulinie damit, dass ansonsten die geschlossene Gebäudezeile entlang der Kantonsstrasse (Parzellen Nr. 3415, 3893, 3416 und 3417) nicht nach Westen verbreitert werden könnte. Diese Begründung reicht für eine Genehmigung dieser Baulinie nicht aus. Die fragliche Gebäudezeile liegt (mit Ausnahme der südwestlichen Ecke des Gebäudes auf Parzelle Nr. 3417, vergleiche dazu lit. f hievor) vollständig ausserhalb des Waldabstandsbereiches. Die Festlegung von Baulinien mit der Absicht, ausserhalb des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandsbereiches bestehende Bauten in den Waldabstandsbereich hinein erweitern zu können, ist praxisgemäss nicht zulässig. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 3413 kann somit nicht genehmigt werden.

j) Baulinie auf Parzelle Nr. 3929 (GGP Lenzerheide)

Die Gemeinde und sinngemäss auch die angehörte Grundeigentümerin, vertreten durch deren Sohn, bringen zur Rechtfertigung dieser Baulinie vor, dass die Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandes nicht oder nicht sinnvoll überbaut werden könne. Das trifft, wie bereits ein Blick auf den Zonenplan zeigt, nicht zu. Zumindest im nördlichen Parzellenteil lässt sich auch bei Einhaltung des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandes ohne Weiteres noch ein Wohnhaus erstellen. Dass dies im südlichen Parzellenteil, unmittelbar hinter der Parzelle Nr. 3757, nicht möglich wäre, mag zutreffen. Das spielt angesichts der gegebenen Überbaubarkeit auf dem nördlichen Teil indessen keine Rolle. Hätte man bei der Abparzellierung der Parzelle Nr. 3757 eine geschicktere Grenzziehung gewählt, wäre im Übrigen sogar der südliche Teil von Parzelle Nr. 3929 noch überbaubar. Die Baulinie auf Parzelle Nr. 3929 kann somit nicht genehmigt werden.

**k) Baulinie auf dem südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 3759
(GGP Lenzerheide)**

Die Gemeinde und die insbesondere die angehörte Grundeigentümerin bringen zur Begründung der im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 3759 festgelegten Baulinie im Wesentlichen Folgendes vor: Wegen der im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 3766, welche ebenfalls der Eigentümerin der Parzelle Nr. 3759 gehört, sei man gezwungen, das auf dem östlichen Bereich der Parzelle Nr. 3766 geplant gewesene Einfamilienhaus nach Norden, d.h. auf den südlichen Teil der Parzelle Nr. 3759, zu verschieben. Dieses Haus sollte, um die Südaussicht von dem auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 3759 bereits bestehenden Wohnhaus nicht zu sehr zu beeinträchtigen, möglichst weit auf dem südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 3759 erstellt werden.

Diese Begründungen reichen nicht aus, um die vorliegend umstrittene Baulinie auf dem südwestlichen Teil von Parzelle Nr. 3759 genehmigen zu können. Es lässt sich auch ohne Durchführung des beantragten Augenscheines feststellen, dass auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 3759 auch bei Einhaltung des ordentlichen 10-metrischen Waldabstandes ohne Weiteres ein herkömmliches Einfamilienhaus errichtet werden kann. Der Umstand, dass bei einer solchen Überbauung die Aussicht vom nördlichen Haus beeinträchtigt würde, vermag die umstrittene Baulinie selbstverständlich nicht zu rechtfertigen. Im Übrigen ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Gerade wegen der auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 3766 ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone ist die Regierung bereit, die Baulinien im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 3766 zu akzeptieren, damit nicht auch noch der verbleibende westliche Teil von Parzelle Nr. 3766 als potenzieller Bauplatz verloren geht.

Die auf dem südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 3759 festgelegte Baulinie wird somit nicht genehmigt.

I) Baulinie auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 3761 (GGP Lenzerheide)

Die Parzelle Nr. 3761 ist (im nördlichen Bereich) bereits überbaut. Mit der im nördlichen Bereich festgelegten Baulinie, welche akzeptiert wird, sind der Bestand und eine massvolle Erweiterung dieses bestehenden Gebäudes gewährleistet. Unter diesen Umständen gibt es keine plausiblen Umstände, um auch die auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 3761 festgelegte Baulinie zu genehmigen, es sei denn, man wolle mit dieser Baulinie noch eine zweite Baute auf der Parzelle ermöglichen. Hiezu ist freilich zu bemerken, dass auf der Parzelle Nr. 3761 selbst dann noch eine zweite Baute realisierbar wäre, wenn gegenüber der südlichen Bestockung der ordentliche 10-metriges Waldabstand einzuhalten ist. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser südlichen Bestockung entgegen der Meinung der Gemeinde effektiv um Wald handelt, nachdem das Waldfeststellungsverfahren diesbezüglich rechtskräftig ist.

Die auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 3761 festgelegte Baulinie kann somit nicht genehmigt werden.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend Folgendes:

a) Baulinien, die nicht genehmigt werden:

GGP Valbella:	Parzellen Nr. 1523 und 2697 (nördlicher Teil)
GGP Lenzerheide:	Parzellen Nr. 3413 (westlich der Parzellen Nr. 3415, 3893, 3416 und 3417), 3929, 3759 (südwestliche Baulinie) und 3761 (südliche Baulinie)

Bezüglich dieser Parzellen wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt.

b) Baulinien, die zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden:

GGP Valbella: Parzellen Nr. 2255, 2269, 2519, 2972, 1632 und 1671

GGP Lenzerheide: Parzellen Nr. 1113, 3226, 3571, 3680, 3758, 3983, 3444,
3570, 4761, 3272, 3370, 3417

Die Baulinien auf diesen Parzellen werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen, weil eine Festlegung in einer anderen (z.B. verkürzten) Art und Weise nicht undenkbar erscheint (Beurteilungsspielraum). Aus diesem Grund wurde von der Durchführung eines Anhörungsverfahrens abgesehen.

Diese Baulinien wurden von der Gemeinde im Wesentlichen mit Rücksicht auf bereits bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich festgelegt, um den Besitzstand im Falle von Zerstörung oder Abbruch sowie angemessene Gebäudeerweiterungen oder Anbauten zu gewährleisten. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass vor kurzem eigens zu diesem Zweck der Art. 27 ABzKWaG mit einem neuen Absatz 2 ergänzt wurde, so dass der Besitzstand sowie angemessene Erweiterungen und Anbauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich künftig auch ohne Festlegung von Baulinien im GGP gewährleistet sind. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Parkplätze, Zufahrten, Gartensitzplätze sowie An- und Nebenbauten bis zu 25 m² besteht. Aus all diesen Gründen wird der Gemeinde empfohlen, auf eine Überarbeitung und erneute Festlegung der zurückgewiesenen Baulinien zu verzichten, d.h. auf den betroffenen Parzellen überbaut keine Baulinien mehr festzulegen.

c) Die übrigen in den einzelnen Generellen Gestaltungsplänen festgelegten Baulinien können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2'500 vom 24. September 2000 festgelegten Baulinien (Waldabstandslinien) werden mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Baulinien auf folgenden Parzellen werden nicht genehmigt:

GGP Valbella:	Parzellen Nr. 1523 und 2697 (nördlicher Teil)
GGP Lenzerheide:	Parzellen Nr. 3413 (westlich der Parzellen Nr. 3415, 3893, 3416 und 3417), 3929, 3759 (südwestliche Baulinie) und 3761 (südliche Baulinie)

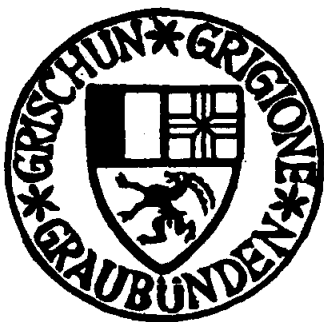
- b) Die Baulinien auf folgenden Parzellen werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen:

GGP Valbella:	Parzellen Nr. 2255, 2269, 2519, 2972, 1632 und 1671
GGP Lenzerheide:	Parzellen Nr. 1113, 3226, 3571, 3680, 3758, 3983, 3444, 3570, 4761, 3272, 3370, 3417

Der Gemeinde wird angesichts des neuen Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG empfohlen, auf eine Überarbeitung der zurückgewiesenen Baulinien zu verzichten, d.h. auf den betreffenden Parzellen überhaupt keine Baulinien mehr festzulegen.

2. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben.
3. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Generellen Gestaltungsplänen vorzunehmen.

- [illegible]



Claudio Fardelli

Keren

Dr. C. Riesen