



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Teilrevision Ortsplanung St. Moritz, 1. Teil

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Vom Gemeindevorstand verabschiedet am 7. April 2008
Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am 24. April 2008



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Totalrevision der Ortsplanung	3
1.2	Bisherige, projektbezogene Anpassungen.....	4
1.3	Weitere, bisherige Anpassungen.....	4
1.4	Aktuelle Teilrevision	5
2.	Teilrevision Zonenplan Siedlung.....	8
3.	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Siedlung.....	13
4.	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Siedlung	15
5.	Teilrevision Baugesetz.....	16
5.1	Aussenwerbung.....	16
5.2	Aussenbeleuchtungen	17
5.3	Energiehaushalt.....	17
6.	Vorprüfungsverfahren und Mitwirkungsaufgaben	18
6.1	Kantonale Vorprüfungen.....	18
6.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgaben.....	19
7.	Weiteres Vorgehen.....	22
7.1	Teilrevision, 1. Teil.....	22
7.2	Teilrevision, 2. Teil.....	22

Titelbild: Luftaufnahme St. Moritz, swisstopo, Flugjahr 2003

1. Allgemeines

1.1 Totalrevision der Ortsplanung

Totalrevision und nachfolgende Anpassungen sowie Ergänzungen aufgrund Regierungsbeschluss

Die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz beschlossen an der Urnenabstimmung vom 14. März 1999 eine Totalrevision der Ortsplanung. Nicht Bestandteil der Abstimmungsvorlage bildete die Teilgebietsplanung «God Laret».

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte die Totalrevision mit Beschluss Nr. 326 am 29. Februar 2000¹.

Der Genehmigungsbeschluss beinhaltete verschiedene Vorbehalte, Anweisungen, Feststellungen, Anliegen, direkte Korrekturen und Hinweise. In der Folge erarbeitete der Gemeindevorstand entsprechende Änderungsvorschläge, welche von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 21. Januar 2001 gutgeheissen wurden. Diese Änderungsvorschläge wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 37 vom 15. Januar 2002 mit zwei Vorbehalten genehmigt.

Die am selben Datum zur Abstimmung unterbreitete Vorlage für die Teilgebietsplanung «God Laret» wurde vom Souverän verworfen.

Die Vervollständigung der Ortsplanung mit der Teilgebietsplanung «God Laret» erfolgte anlässlich der Urnenabstimmung vom 4. April 2004. Diese Ergänzung wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 557 am 10. Mai 2005 genehmigt. Die gegen diese Planung von einzelnen Grundeigentümern angestrebten Rechtsmittelverfahren sind abgeschlossen. Die Planung ist damit in Rechtskraft erwachsen.

¹ Die im Zonenplan Siedlung ausgeschiedene Villenzone für die Parzelle Nr. 809 wurde von der Regierung am 17. Oktober 2000 genehmigt (Beschluss Nr. 1638).

Die im Zonenplan Siedlung ausgeschiedene Wintersportzone für die neue Marathonloipe wurde von der Regierung am 5. November 2002 genehmigt (Beschluss Nr. 1547)

1.2 Bisherige, projektbezogene Anpassungen

Anpassungen aufgrund konkreter Bauvorhaben

Seit dem Erlass der Totalrevision ist die Ortsplanung aufgrund konkreter Bauvorhaben verschiedentlich angepasst worden (Aufzählung ohne Anpassungen der Generellen Erschliessungspläne für die Ski-gebiete Suvretta/Corviglia):

a) Projekt bezogene Anpassung im Gebiet «Serletta Süd»: Teilrevision zwecks Realisierung des Parkhauses «Serletta». Von den Stimmberechtigten gutgeheissen am 2. Juni 2002. Von der Regierung am 22. Oktober 2002 mit Beschluss Nr. 1475 genehmigt (mit formeller Korrektur sowie Anliegen und Hinweisen).

b) Projekt bezogene Anpassung im Gebiet «Salastrains – Chantarella»: Teilrevision für die Entflechtung der Verkehrsanlagen. Von den Stimmberechtigten beschlossen am 5. Juni 2005. Von der Regierung genehmigt am 26. September 2006 (Beschluss Nr. 1083).

c) Projekt bezogene Anpassung im Kulmpark: Teilrevision zwecks Umnutzung des Stadiongebäudes im Kulmpark für Wohnzwecke. Von den Stimmberechtigten beschlossen am 12. Februar 2006. Von der Regierung genehmigt am 8. August 2006 mit Beschluss Nr. 921 (mit einem Vorbehalt und Anliegen).

1.3 Weitere, bisherige Anpassungen

Teilrevision des Baugesetzes betreffend Erst- und Zweitwohnungsbau aufgrund veränderter Verhältnisse

Die starke Zunahme des Zweitwohnungsbaus und die sich daraus ergebenden Konsequenzen hatten die Gemeinde bewogen, verschiedene Artikel des Baugesetzes einer Teilrevision zu unterziehen und das Baugesetz mit Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zu ergänzen. Von den Stimmberechtigten beschlossen am 27. November 2005; von der Regierung mit einem Vorbehalt am 18. April 2006 genehmigt (Beschluss Nr. 433). Das Beschwerdeverfahren betreffend BauG Art. 68 ist hängig.

Ergänzend zur Anpassung des Baugesetzes beschloss der Gemeinderat 2005 eine Verordnung über die Kontingentierung von Zweitwohnungen.

1.4 Aktuelle Teilrevision

1.4.1 Einleitung

Voraussetzungen für Änderungen

Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur dann erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Er ist daher nur aus entsprechend gewichtigen Gründen abzuändern. Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 102 Ia 333, 338).

Nutzungspläne sind jedoch dann zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass der Ortsplanung wesentlich geändert haben (Raumplanungsgesetz, RPG Art. 21 Abs. 2).

Die Ortsplanung von 1999 und die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen haben sich in der Praxis insgesamt gut bewährt. Mit der vorliegenden Teilrevision werden deshalb in den Plänen nur geringfügige Änderungen vorgenommen; das Baugesetz befasst sich mit den Themen Aussenwerbung, Aussenbeleuchtung und Energiehaushalt.

1.4.2 Teilrevision Baugesetz

a) Neue übergeordnete Erlasse

nKRG und nKRVO

Wichtigste übergeordnete Änderung seit dem Erlass der Ortsplanung ist die Inkraftsetzung des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 und der neuen kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 auf den 1. November 2005.

In diesen Erlassen werden einzelne Bereiche [z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften (wie Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand, etc.)] abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt. Diverse Bestimmungen im kommunalen Baugesetz sind damit durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“ worden. Die Regierung empfiehlt deshalb der Gemeinde, das Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen (siehe RB Nr. 433 vom 18. April 2006).

b) Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) hat am 22. September 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verabschiedet. Die Vereinbarung tritt in Kraft, sobald sechs Kantone ihren Beitritt erklärt haben. Die Regierung des Kantons Graubünden ist der IVHB mit Beschluss Nr. 593 am 23. Mai 2006 als bislang einziger Kanton beigetreten.

Ziel der IVHB ist die Vereinheitlichung von Definitionen und Messweisen im Bauwesen zwecks Vereinfachung des Baurechts, Beschleunigung von Bauprojekten und Förderung kostengünstigeren Bauens.

Umsetzungsschritte

Die Regierung sieht folgende Umsetzungsschritte vor:

1. Teilrevision der KRVO, mit welcher die Gemeinden beauftragt werden, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen, dies bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung bzw. spätestens innert 15 Jahren.
2. Gleichzeitige Überprüfung des KRG und der KRVO auf einen allfälligen, IVHB-bedingten Anpassungsbedarf.
3. Anpassung des Musterbaugesetzes 2005 an die Erfordernisse der IVHB (bereits erfolgt; siehe Musterbaugesetz 2007)

Beurteilung der IVHB durch die Gemeinde

Gestützt auf eine Anfrage des Gemeindevorstandes vom 13. Dezember 2006 an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (neu: Departement für Volkswirtschaft und Soziales, DVS) sowie an das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) empfiehlt das ARE der Gemeinde – im Einvernehmen mit dem DVS – die IVHB-Bestimmungen in die laufende Revision des kommunalen Baugesetzes einzubeziehen, da damit gerechnet werden könne, dass die KRVO im Jahre 2007 angepasst werde und die Gemeinde dadurch verpflichtet würde, ihre Baugesetzgebung innert einer bestimmten Frist an die IVHB anzupassen.

In seinem Antwortschreiben an das ARE vom 30. Januar 2007 weist der Gemeindevorstand u.a. darauf hin, dass es nicht damit getan sei, in den Baugesetzen die Begriffe zu ersetzen, wie dies im Musterbaugesetz 2007 geschieht; vielmehr müssten diese Werte so angesetzt werden, dass sie dem bisherigen Nutzungsmass entsprechen und in

den betreffenden Zonen nicht zu zusätzlichen Nutzungsreserven oder rechtswidrigen Bauten führten. Damit verbunden wäre ein unverhältnismässig grosser Planungsaufwand. Mit dem Verzicht auf die Ausnützungsziffer – wie von der IVHB vorgesehen – wird auch die Rechtssicherheit aufs höchste gefährdet, hat diese Definition doch in zahlreichen Quartierplanungen und in privatrechtlichen Verträgen ihren Niederschlag gefunden.

Der Gemeindevorstand vertritt daher gegenüber dem Amt für Raumentwicklung die Auffassung, dass der Beitritt zur IVHB nochmals überdacht werden sollte.

Schwerpunkte der
Baugesetz-
Teilrevision

Eine umfassende Anpassung des Baugesetzes im heutigen Zeitpunkt im Sinne der IVHB würde zu Unsicherheiten und möglicherweise gar zu rechtswidrigen Zuständen führen. Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes beschränkt sich daher auf die Themen Aussenwerbung, Aussenbeleuchtungen und Energiehaushalt.

Für diese Themen hat der Gemeindevorstand am 25. April 2005 eine Planungszone erlassen, welche gemäss Verfügung des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 16. März 2007 um weitere zwei Jahre bis zum 25. April 2009 verlängert worden ist.

Die umfassende Anpassung des Baugesetzes an die neue kantonale Gesetzgebung soll dann in Angriff genommen werden, wenn die KRVO und allenfalls das KRG an die Bestimmungen der IVHB angepasst worden sind.

1.4.3 Aufteilung der Teilrevision

Teilpakete

Die Teilrevision der Ortsplanung soll in zwei Paketen zur Abstimmung gelangen. Eine Aufteilung erfolgt, weil einzelne Inhalte der Teilrevision einen höheren Bearbeitungsaufwand und eine umfassendere Koordination erfordern. Damit die bereits vorliegenden Teile zeitlich nicht unnötig verzögert werden, ist eine Etappierung angezeigt.

2. Teilrevision Zonenplan Siedlung

Änderung Nr. 2.1: Gebiet «Lej Marsch»

Anpassung der überlagerten Wintersportzone für die Marathonloipe im Raum «Lej Marsch» an die bereits realisierte, optimierte Linienführung

Begründung:

Die im Zonenplan Siedlung vom 14. März 1999 ausgeschiedene Wintersportzone für die Marathonloipe im Gebiet «Lej Marsch» wurde mit RB Nr. 326 vom 29. Februar 2000 genehmigt. Im Rahmen der weiteren Projektierung wurde die Linienführung der Langlaufloipe in diesem Abschnitt punktuell optimiert. Im Rodungsgesuch (bewilligt am 4. November 2002) und im BAB-Gesuch (zugestimmt am 8. November 2002) waren entsprechende Linienführungen ausgeschieden. Damit konnten die naturkundlich bedeutenden Moorbereiche besser geschützt werden.

Die Regierung hat die Gemeinde am 5. November 2002 mit RB Nr. 1547 ersucht, den Zonenplan Siedlung entsprechend der optimierten Linienführung gemäss Baugesuch und Rodungsgesuch zu beschliessen und genehmigen zu lassen. Die Vorlage entspricht diesem Auftrag der Regierung.

Siehe auch Kapitel 4, Änderung Nr. 4.1.

Änderung Nr. 2.2: Via Somplaz 43 (Parzelle 1367 / Villa Saxifraga)

Zuweisung der Zufahrtsstrasse in die Villenzone; Zuordnung des Wiederaufforstungsgebiets in die Forstwirtschaftszone

Begründung:

Das frühere Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement hat dem Eigentümer der Villa Saxifraga an der Via Somplaz 43 am 13. März 2003 eine Rodung für die Zufahrtsstrasse bewilligt, die zur Erschliessung der damals geplanten Fahrzeuggarage errichtet werden musste. Die Baubewilligung hat die Baubehörde am 23. August 2004 erteilt.

Die Ersatzaufforstung im selben Umfang erfolgte auf dem Grundstück. Die Zufahrtsstrasse und der Garagenneubau sind inzwischen realisiert worden.

Die für die Zufahrtsstrasse gerodete Fläche wird im Zonenplan Siedlung der angrenzenden Villenzone zugewiesen; das Wiederauf-forstungsgebiet wird der Forstwirtschaftszone zugeteilt.

Änderung Nr. 2.3: Via Foppettas 20 (Parzelle 808 / Villa Suvrettina)

Zuweisung der für die neue Zufahrtsstrasse und die Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstrasse benötigten Flächen in das Uebrige Gemeindegebiet.

Begründung:

Für die neue, zur Erschliessung der Parzelle 808 benötigte Zufahrtsstrasse ist eine Rodung bewilligt worden. Zusätzlich musste die bestehende Zufahrt geringfügig verbreitert werden, damit sie den Anforderungen für eine Notzufahrt (Feuerwehr, Ambulanz) sowie für die Kehrrichtentsorgung genügt. Die aus dem Waldareal entlassenen Fahrbahnbereiche werden von der Forstwirtschaftszone in das Uebrige Gemeindegebiet umgezont.

Änderung Nr. 2.4: Via Foppettas (Parzelle 1444)

Zuweisung der Parzelle 1444 von der Forstwirtschaftszone in die Villenzone

Begründung:

Die Parzelle 1444 an der Via Foppettas ist von den früheren Grundeigentümern mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt worden. Das Waldfeststellungsverfahren, das im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung durchgeführt worden ist, hat damals ergeben, dass die Bestockung auf diesem Grundstück nicht als Wald im Sinne der Gesetzgebung zu qualifizieren ist. Der Gemeindevorstand wollte deshalb diese Parzelle der Villenzone zuweisen.

Die damaligen Grundeigentümer hatten jedoch den dringenden Wunsch geäussert, dieses Grundstück weiterhin als „Wald“-Parzelle nutzen zu können. Eine Überbauung war damals nicht beabsichtigt. Die Parzelle 1444 wurde deshalb anlässlich der Ortsplanungsrevision 1999 der Forstwirtschaftszone zugeteilt.

In der Zwischenzeit haben die Besitzesverhältnisse geändert. Der neue Grundeigentümer hat den Antrag gestellt, die unbebaute Par-

zelle der Villenzone zuzuweisen. Der Gemeindevorstand hat in seinem Schreiben vom 24. Mai 2006 bekräftigt, dass er die Umzonung dem Gemeinderat bzw. den Stimmberechtigten bei nächster sich bietender Gelegenheit unterbreiten wird. Einer Umzonung steht insofern nichts entgegen, als es sich nicht um Wald im Sinne der Forstgesetzgebung handelt und der Gemeindevorstand im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ohnehin die Absicht hatte, dieses Grundstück der Villenzone zuzuweisen.

Es besteht ein enger Siedlungszusammenhang mit den an der Via Foppettas und der Via Suvretta gelegenen Grundstücken in der Villenzone. Die fragliche Parzelle bildet eine eigentliche Baulücke, welche mit der Umzonung geschlossen werden kann.

Mit dem Einbezug der Parzelle in das Siedlungsgebiet kann die bestehende Infrastruktur mitbenutzt werden; ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Siedlungsqualität wird mit der Überbauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt; ebenso wenig sind überwiegende Interessen davon berührt.

Die Parzelle ist Bestandteil des im Zonenplan speziell bezeichneten Villengebiets Suvretta. Die Regierung hat den hohen Stellenwert dieses Gebietes sowohl für die Gemeinde als auch für den Kanton schon früher akzeptiert und ihm grundsätzlich einen Sonderstatus gewährt. Das Villengebiet Suvretta wurde deshalb anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision 1999 von der Kapazitätsberechnung für Wohnbauzonen ausgenommen, weshalb die Parzelle 1444 nicht in die allgemeine Kapazitätsberechnung miteinbezogen werden muss.

Ausgleich der Planungsvorteile: Gestützt auf Artikel 19 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes können die Gemeinden mit betroffenen Grundeigentümern vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen, falls die planerischen Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen. Die Umzonung von der Forstwirtschafts- in die Villenzone führt klarerweise zu einem erheblichen Vorteil für den Grundeigentümer.

Der Grundeigentümer hat sich mit folgendem Modell der Vorteilsabgabe schriftlich einverstanden erklärt:

- Die Höhe der Vorteilsabgabe beträgt 25% des mit der Umzonung geschaffenen Bodenmehrerts (Umzonung von Forstwirtschaftszone in Villenzone)
- Allfällige Erschliessungsbeiträge werden an die Vorteilsabgabe angerechnet
- Die Vorteilsabgabe wird im Zeitpunkt der Genehmigung der Umzonung erhoben
- Die Pflicht zur Leistung der Vorteilsabgabe wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Nutzungsänderung in Rechtskraft erwachsen ist.

Änderung Nr. 2.5: Langlaufloipe beim Tontaubenstand

Zuweisung des gerodeten Bereiches für die Marathonloipe im Bereich des Tontaubenstandes von der Forstwirtschaftszone in das Uebrige Gemeindegebiet mit überlagerter Wintersportzone (Marathonloipe)

Begründung:

Im Vorprüfungsbericht vom 27. September 2000 zur damals beabsichtigten Teilrevision der Ortsplanung hielt das Amt für Raumentwicklung fest, dass im Bereich des Tontaubenstandes ein Rodungsbewilligungsverfahren für die Loipenverbreiterung hängig sei. Sofern die Rodung bewilligt würde, sei die fragliche Fläche im Zonenplan aus der Forstwirtschaftszone zu entlassen und einer geeigneten Grundnutzungszone sowie der überlagerten Wintersportzone zuzuweisen.

Diese Anpassung wird nun vorgenommen, nachdem die Rodungsbewilligung für die Loipenverbreiterung erteilt worden ist.

Änderung Nr. 2.6: Wintersportzone am Cresta Top (Cresta Run)

Anpassung der Wintersportzone im Bereich des Cresta Top zur Sicherstellung des Bahnbetriebs

Begründung:

_____ als Betreiber der Skeleton-Bahn von St. Moritz nach Celerina hat mit Schreiben vom 10. Juli 2006 den Antrag gestellt, die Wintersportzone im Bereich des Starts derart auszuweiten, dass das Starthaus sowie die Lager- und Betriebsflächen rechtlich gesichert sind (was heute nur teilweise der Fall ist). Der Startbereich der Skeletonbahn befindet sich auf einem Privatgrundstück innerhalb der Bauzone (Allgemeine Wohnzone), weshalb eine Ausdehnung der Wintersportzone im beantragten Sinne zur Sicherstellung der bisherigen Nutzung aus planungsrechtlicher Sicht begründet ist.

Änderung Nr. 2.7 Via Puzzainas 17, Parzelle 2188

Auf der Parzelle Nr. 17 wird der nordöstliche Zonengrenzpunkt um circa fünf Meter nach Norden verschoben (Bereinigung Darstellungsfehler im Zonenplan)

Begründung:

Im Zonenplan 1999 ist die Vermassung der östlichen Bauzonengrenze irrtümlich vom südlichen Strassenrand aus erfolgt statt – wie im altrechtlichen Zonenplan dargestellt – von der etwas weiter nördlich liegenden Grundstücksgrenze. Die Differenz beträgt rund fünf Meter, was dazu geführt hat, dass das bestehende Gebäude nicht mehr vollständig innerhalb der Bauzone liegt.

Der Verlauf der Bauzonengrenze wird deshalb an denjenigen im Zonenplan von 1984 angepasst, sodass die bestehende Baute vollständig in die Bauzone zu liegen kommt.

Gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG dürfen Planänderungen von untergeordneter Bedeutung vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen dazu eingegangen sind. Gegen diese Korrektur sind keine Einwendungen eingereicht worden, weshalb der Gemeindevorstand die Anpassung der Zonengrenze am 10. März 2008 beschliessen konnte.

3. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Siedlung

Änderung Nr. 3.1: Reduzierte Waldabstandslinie Via Quadrellas 11

Festlegung einer reduzierten Waldabstandslinie für das Grundstück Kat. Nr. 1414 an der Via Quadrellas 11

Begründung:

Unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von zehn Metern wäre eine zweckmässige Überbauung des Grundstückes kaum mehr möglich. Die Gemeinde hat in ähnlich gelagerten Fällen jeweils einer Herabsetzung des Waldabstandes auf minimal fünf Meter zugestimmt.

Der Grundeigentümer der Parzelle 1414 hat am 1. Oktober 2001 ein entsprechendes Gesuch gestellt. Die Herabsetzung ist aus kommunaler Sicht begründet und wird deshalb unterstützt.

Änderung Nr. 3.2: Reduzierte Waldabstandslinie «Truoch Prasüras»

Festlegung einer reduzierten Waldabstandslinie auf den Grundstücken Kat. Nr. 1120 und 1271 an der Truoch Prasüras in St. Moritz-Bad

Begründung:

Die Politische Gemeinde St. Moritz besitzt in St. Moritz-Bad zwei Grundstücke, die sich wegen ihrer zentralen Lage gut für die Erstellung von Wohnungen für Einheimische eignen würden.

Die beiden, in der Äusseren Dorfzone gelegenen Parzellen, sind erschlossen. Sie grenzen im Westen und im Norden an Wald.

Die Parzellen weisen eine sehr geringe Tiefe von durchschnittlich 14 Metern auf. Unter Einhaltung eines ordentlichen Waldabstandes von zehn Metern könnten die Grundstücke nicht überbaut werden.

Im Generellen Gestaltungsplan Siedlung soll deshalb eine reduzierte Waldabstandslinie festgesetzt werden. Sie ist so gewählt, dass auf der Westseite ein Waldabstand von fünf Metern eingehalten werden kann und die bestehende Trafostation auf der Nordseite in einen zukünftigen Neubau integriert werden könnte.

Änderung Nr. 3.3: Reduzierte Waldabstandslinien «Dimlej»

Festlegung von reduzierten Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat. Nr. 2096 und 2098 im Gebiet «Dimlej»

Begründung:

Die Teilrevision des Quartierplans «Dimlej» ist im Jahre 2006 öffentlich aufgelegt worden. Der Quartierplan enthält auf den Grundstücken Kat. Nr. 2096 und 2098 Gestaltungsbaulinien für Hochbauten, welche je den kantonalen Mindestabstand von zehn Metern unterschreiten. Eine Unterschreitung ist jedoch nur möglich, wenn auf Stufe Grundordnung, d.h. im Generellen Gestaltungsplan Siedlung, reduzierte Waldabstandslinien festgelegt werden.

Die reduzierten Waldabstände sind wie folgt begründet:

- a) Parzelle 2096:** Herabsetzung des Waldabstandes auf 6m. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 1467 ein Baustandort aufgehoben und in den rückwärtigen, bereits mit Bauten belegten Bereich auf Parzelle 2096 verschoben werden kann, was landschaftliche Vorteile mit sich bringt.
- b) Parzelle 2098:** Punktuelle Herabsetzung des Waldabstandes bis auf 6m. Damit kann das schmale, lang gezogene Grundstück zweckmässiger überbaut werden. Der ordentliche Grenzabstand von sechs Metern wird eingehalten.

Reduzierte Waldabstandslinien sind im Gebiet «Dimlej» in begründeten Fällen bereits in der Ortsplanungsrevision von 1999 festgelegt worden, so für die Parzellen an der Via Dimlej 24 und 26 (Parzellen 1795 und 1466).

Nach Eintritt der Rechtskraft der im Generellen Gestaltungsplan Siedlung festgelegten reduzierten Waldabstandslinien wird der Gemeindevorstand auch die Teilrevision des Quartierplans «Dimlej» beschliessen können.

4. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Siedlung

Änderung Nr. 4.1: Gebiet «Lej Marsch»

Anpassung der überlagerten Wintersportzone für die Marathonloipe im Raum «Lej Marsch» an die effektive, optimierte Linienführung

Begründung:

Die im Zonenplan Siedlung vorgesehene Anpassung der Linienführung für die Marathonloipe erfordert gleichzeitig eine Änderung im Generellen Erschliessungsplan Siedlung.

Die ausführliche Begründung für diese Änderung kann dem Kapitel 2, Änderung Nr. 2.1, entnommen werden.

5. Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes befasst sich mit den Themen Aussenwerbung, Aussenbeleuchtungen und Energiehaushalt.

5.1 Aussenwerbung

Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild	Elemente der Aussenwerbung, wie Reklameanlagen, Plakate, Hinweistafeln, Megaposter, aber auch Werbeflächen an Baugerüsten, haben im Baubewilligungsverfahren immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben. Insbesondere die Grösse und Anordnung solcher Werbemittel haben wesentlichen Einfluss auf deren Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild.
Bedürfnis nach einer klaren Regelung	Wie die Vergangenheit gezeigt hat, besteht ein Bedürfnis nach einer klaren Regelung, die auch zu mehr Rechtssicherheit verhilft. Das Baugesetz soll deshalb entsprechend angepasst (Art. 31) und ergänzt (Art. 31 ^{bis}) werden.
Unterschiedliche, ortsspezifische Anforderungen	Je nach Lage im Siedlungsgebiet sind Elemente der Aussenwerbung problemlos in ein Umfeld integrierbar. An empfindlicheren Orten (z.B. Dorfzonen) ist in der Regel die Einhaltung erhöhter Anforderungen Voraussetzung für eine gute Einordnung in das Orts- und Strassenbild.
Gesamtkonzept und Verordnung	Die Details zur Aussenwerbung sollen in einer Verordnung des Gemeinderates geregelt werden, welche sich auf ein Gesamtkonzept abstützen wird. Mit dem Gesamtkonzept kann situationsbezogen auf die unterschiedlichen Standorte, ihre Qualitäten und Erfordernisse, Bezug genommen werden. Dieses Vorgehen ermöglicht es der Baubehörde, flexibel auf veränderte Verhältnisse und neue Erkenntnisse reagieren zu können, ohne jedes Mal das Baugesetz anpassen zu müssen.

5.2 Aussenbeleuchtungen

Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild	Ähnlich wie mit Elementen der Aussenwerbung verhält es sich mit Einrichtungen für die Aussenbeleuchtung. Sie haben ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Umweltqualität (Stichwort «Lichtverschmutzung»).
Bewilligungspflicht	Der im Baugesetz neu vorgesehene Artikel 49 ^{ter} unterstellt Beleuchtungseinrichtungen der Bewilligungspflicht.
Beleuchtungskonzept	Die Baubehörde erhält im Baugesetz weiter die Kompetenz, ein Beleuchtungskonzept zu erlassen, das als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen für Beleuchtungseinrichtungen dienen soll. Mit einem Beleuchtungskonzept kann situationsbezogen auf die unterschiedlichen Standorte, ihre Qualitäten und Erfordernisse, reagiert werden.

5.3 Energiehaushalt

Energiestadt St. Moritz	Die Gemeinde St. Moritz ist am 25. März 2004 mit dem Label «Energiestadt» ausgezeichnet worden. Sie ist somit verpflichtet, Massnahmen zur Energieeinsparung und zum effizienten Energieeinsatz zu ergreifen.
Stufengerechte Regelung	Der Gemeinderat hat im Jahre 2005 verschiedene Gesetzesanpassungen zum Energiehaushalt für die öffentliche Auflage verabschiedet, anschliessend jedoch nicht weiter verfolgt. Es hat sich nämlich gezeigt, dass die Entwicklung in diesem Bereich unaufhörlich und in hohem Tempo fortschreitet. Es ist deshalb zweckmässiger, Regelungen zum Energiehaushalt zur Hauptsache in einer Verordnung des Gemeinderates zu treffen. Der teilrevidierte Artikel 49 des Baugesetzes bildet die Grundlage dazu. Dieses Vorgehen ermöglicht es der Baubehörde (analog den Überlegungen zur Aussenwerbung gemäss Kapitel 5.1), flexibel auf veränderte Verhältnisse und neue Erkenntnisse reagieren zu können, ohne jedes Mal das Baugesetz anpassen zu müssen.
Grundlage für Beiträge an Gebäudesanierungen	Mit dem neuen Artikel 49 ^{bis} wird die rechtliche Grundlage für die Gewährung von Beiträgen an Gebäudesanierungen durch die Gemeinde geschaffen.

6. Vorprüfungsverfahren und Mitwirkungsaufgaben

6.1 Kantonale Vorprüfungen

6.1.1 Vorprüfung vom 15.08.2007

Vorprüfungsbericht
vom 15.08.2007

Der Gemeindevorstand hat die vorliegende Teilrevision, 1. Teil, gestützt auf Art. 12 der Raumplanungsverordnung (KRVO) der kantonalen Vorprüfung unterzogen. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung datiert vom 15. August 2007.

Gestützt auf diesen Bericht sind die Entwürfe – soweit notwendig und sinnvoll – angepasst worden.

Verzicht auf Anpassung (Änderung 2.1)

Nicht berücksichtigt wurde die Forderung des Amtes für Raumentwicklung (ARE), die Zufahrtsstrasse auf der Parzelle Nr. 1367 an der Via Somplaz 43 dem Übrigen Gemeindegebiet anstatt der Villenzone zuzuweisen (siehe Änderung 2.1).

Es handelt sich hierbei nicht um eine Erschliessungsstrasse, die im Generellen Erschliessungsplan eingetragen ist, sondern um eine private Grundstückzufahrt. Solche Zufahrten sind praxisgemäss Bestandteil der Bauzone.

6.1.2 Vorprüfung der Ergänzungen

Vorprüfungsbericht
vom 20.03.2008

Im Rahmen verschiedener Quartierplanungen, die in der Gemeinde in Bearbeitung sind (insbesondere die Erarbeitung des Quartierplans «Serletta Nord» und die Teilrevision des Quartierplans «Via dal Bagn»), hat es sich gezeigt, dass es unumgänglich ist, die Grundordnung geringfügig anzupassen, damit die den Quartierplanungen zugrunde liegenden Ziele erreicht werden können.

Der Gemeindevorstand hatte sich deshalb dafür entschieden, die notwendigen Anpassungen der Grundordnung, welche für die Beschlussfassung der Quartierpläne Voraussetzung sind, in die bereits vorgeprüfte und öffentlich aufgelegte Teilrevision der Ortsplanung (siehe oben, Ziffer 6.1.1) zu integrieren und dem Kanton nachträglich zur Vorprüfung einzureichen.

Ergänzung Genereller Gestaltungsplan Siedlung mit reduzierter Waldabstandslinie	Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE kann das Amt für Wald einer reduzierten Waldabstandslinie auf den Parzellen Nr. 1120 und 1271 in St. Moritz-Bad (Truoch Prasüras) zustimmen, sofern die Erstwohnungspflicht im Grundbuch angemerkt wird. Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz. Gemäss bisheriger und zukünftiger Praxis der Gemeindebehörden werden gemeindeeigene Grundstücke ausschliesslich für die Erstellung von Wohnungen für Einheimische verwendet; Zweitwohnungen werden in jedem Fall ausgeschlossen. Ein entsprechender Eintrag im Grundbuch wäre deshalb nicht nötig. Der Gemeindevorstand erklärt sich dennoch bereit dazu, die Erstwohnungsverpflichtung für die beiden Parzellen im Grundbuch anmerken zu lassen.
Ergänzung Teilrevision Grundordnung «Serletta Nord»	Gegen die beabsichtige Anpassung des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans «Serletta» (Grundordnung) hatte das Amt für Raumentwicklung Graubünden im Vorprüfungsbericht keine Einwände anzubringen.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgaben

6.2.1 Auflage vom 16.11.–17.12.2007

Eingereichte Anträge	Die bereinigten Planungsentwürfe sind vom 16. November bis zum 17. Dezember 2007 öffentlich aufgelegt worden (Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO). Während der Auflagefrist sind zwei Anträge eingereicht worden: – In einem Antrag wurde verlangt, dass im Generellen Erschliessungsplan Siedlung für das Gebiet «Fullun» (Parzellen 151 und 1184) ein Fuss- und Wanderweg zur Sicherstellung des öffentlichen Fusswegrechts einzutragen sei. – In einem Antrag wurde die Aufhebung der Arkadenbaulinie auf der Parzelle Nr. 76 in St. Moritz-Dorf (Plazza da Scoula 6/8) gefordert. Bei diesen Anträgen fehlt ein Bezug zu den Unterlagen der Teilrevision. Der Gemeindevorstand konnte die Anträge deshalb nicht berücksichtigen. Er hat jedoch in Aussicht genommen, die Anträge im Rahmen des zweiten Pakets der Teilrevision (siehe 7.2) zu behandeln.
----------------------	---

6.2.2 Auflage der Ergänzungen

Öffentliche Mitwirkungsauflage vom 22.02.–25.03.2008

Die unter Ziffer 6.1.2 beschriebenen Ergänzungen sind vom 22. Februar bis zum 25. März 2008 öffentlich aufgelegt worden. Im Rahmen dieser Mitwirkungsauflage sind folgende Einwendungen eingereicht worden:

a) Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Siedlung

Zwei Einwendungen

Gegen die reduzierte Waldabstandslinie an der Truoch Prasüras (Parzellen Nr. 1120 und 1271) in St. Moritz-Bad sind zwei Einwendungen eingereicht worden. In den Einwendungen werden unter anderem die ungleiche Behandlung von Bauvorhaben der Gemeinde und solchen von Privaten kritisiert sowie verschiedene Forderungen gestellt, die sich nicht direkt auf die reduzierte Waldabstandslinie beziehen, sondern auf die kommunale Infrastrukturplanung (Erstwohnungsbau) und die laufende Teilrevision der Quartierplanung «Via dal Bagn». Diese Anliegen können deshalb nicht mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (Grundordnung) behandelt werden, sondern sind in den jeweiligen Spezialplanungen (z.B. Quartierplanverfahren) zu thematisieren.

Ablehnung der Einwendungen

Nach Prüfung der Sachlage hat der Gemeindevorstand entschieden, die beiden Einwendungen abzulehnen und die Vorlage unverändert dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die zentralen Inhalte der Einwendungen werden im Rahmen anderer, laufender Planungsarbeiten behandelt.

b) Teilrevision Grundordnung «Serletta Nord»

Drei Einwendungen

Gegen die Teilrevision der Grundordnung «Serletta Nord» sind drei Einwendungen von direkt betroffenen Grundeigentümern eingereicht worden. Darin stellen die Eigentümer, [REDACTED] je den Antrag, die Teilrevision Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, sowie die Quartierplanung «Serletta Nord» zu sistieren. Vor Erlass der planerischen Massnahmen seien die effektiven Raumbedürfnisse abzuklären, zu definieren und dann umzusetzen.

Prüfung neuer Nutzungsideen	Es hat sich gezeigt, dass die bisher im Gebiet «Serletta Nord» für den Baubereich F angedachte Nutzung aufgrund der ungünstigen Form des Baubereiches schwierig zu realisieren sein wird. Es ist deshalb verständlich, wenn die Grundeigentümer neue Nutzungsideen prüfen und ihre Machbarkeit an diesem Standort untersuchen möchten.
Sistierungsverfügung	Der Gemeindevorstand hat nach eingehender Prüfung der Anträge aus der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe im Rahmen einer Verfügung beschlossen, die Planungen für das Gebiet «Serletta Nord» bis Ende September 2008 zu sistieren und die Antragsteller und Grundeigentümer – Palace und Kulm – beauftragt, ihm während dieser Frist alternative Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen sowie dem Gemeindevorstand monatlich über den Stand der Arbeiten Bericht zu erstatten. Der Inhalt der dritten eingegangenen Einwendung soll ebenfalls im Rahmen dieser Nutzungsstudien behandelt werden.
Zurückstellung Teilrevision Grundordnung «Serletta Nord»	Als Folge dieses Beschlusses wurde die vorgeprüfte und öffentlich aufgelegte Teilrevision der Grundordnung für das Gebiet «Serletta Nord» von der vorliegenden Teilevision der Ortsplanung (1. Teil) ausgeklammert und zurückgestellt.

7. Weiteres Vorgehen

7.1 Teilrevision, 1. Teil

Nr.	Tätigkeit	Zuständig	Termin
1.	Urnenabstimmung (eidg. Abstimmungswochenende)	Souverän	So. 1. Juni 2008 Annahme der Vorlage mit 746 Ja- zu 213 Nein-Stimmen
2.	Bekanntgabe des Beschlusses in der Engadiner Post und im Kantonsamtsblatt Öffentliche Auflage der beschlossenen Planungsmittel während 30 Tagen (Beschwerdeaufgabe)	Gemeindevorstand	
3.	Einreichung von Planungsbeschwerden bei der Regierung während 30 Tagen (KRG Art. 101 Abs. 1)	Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert ist (KRG Art. 101/2)	
4.	Einreichung der beschlossenen Planungsmittel zur Genehmigung an die Regierung (via Fachstelle ARE)	Gemeindevorstand	
5.	Genehmigung der Teilrevision	Regierung	

7.2 Teilrevision, 2. Teil

Parallel zum Verfahren gemäss Ziffer 7.1 erfolgt die Ausarbeitung des zweiten Pakets der Teilrevision. Der Inhalt dieses zweiten Pakets und der Abstimmungstermin sind noch nicht bestimmt.