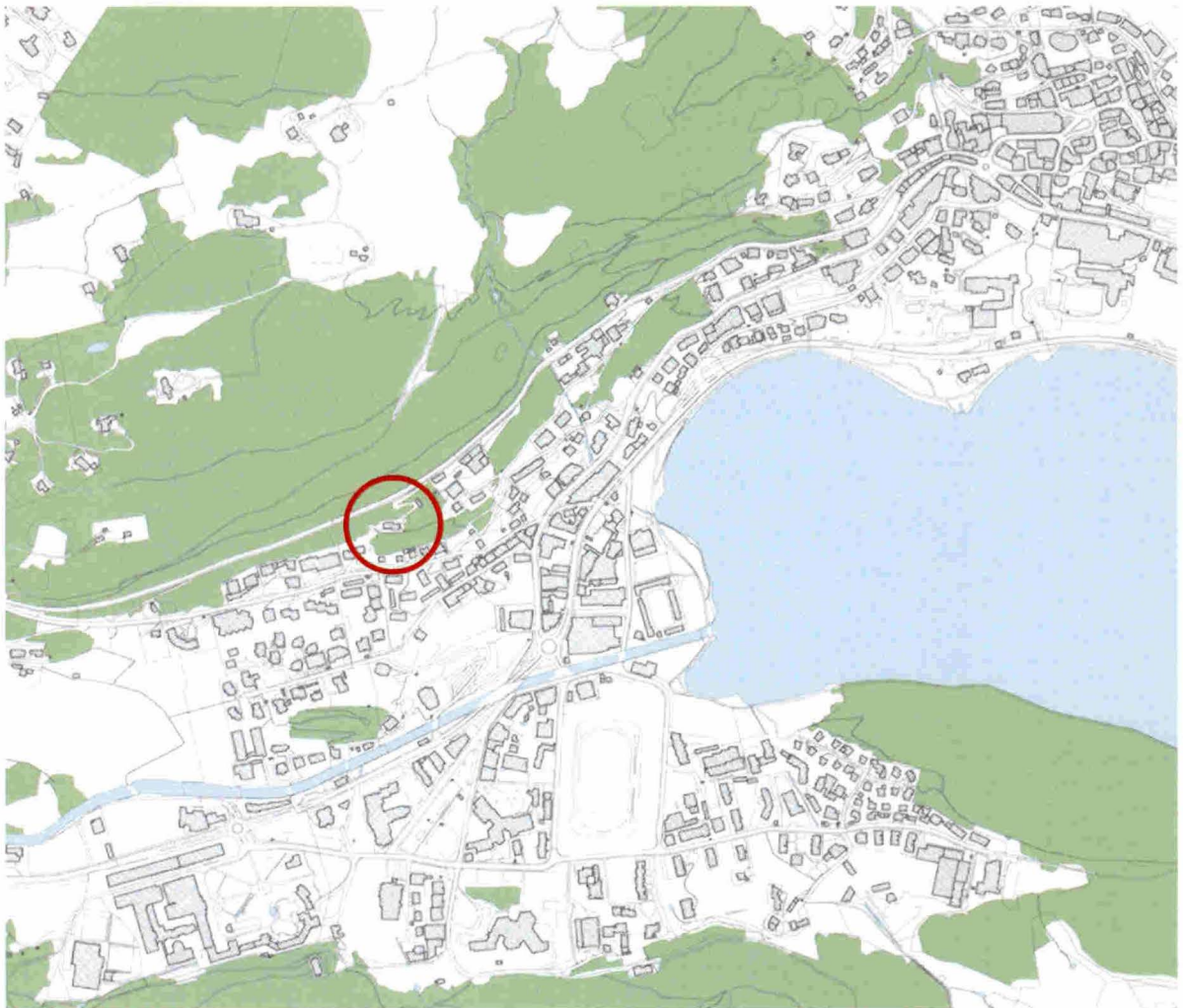




Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Teilrevision Zonenplan Bereich Siedlung Teilgebiet «Prasüras»

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehen.....	3
1.1.	Anlass	3
1.2.	Vorgehen.....	3
2.	Teilrevision Zonenplan Siedlung	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
4.	Vorprüfung und Öffentliche Auflagen	7
4.1.	Vorprüfung.....	7
4.2.	Mitwirkungsauflage	7
4.3.	Rodungsgesuch	7
5.	Planungsverlauf	8

1. Anlass und Vorgehen

1.1. Anlass

Ersatzneubau Personalhaus Prasūras

beabsichtigt, das 79-jährige Wohnhaus «Prasüras» (Personalwohnhaus) an der Via Somplaz 39, das sich bautechnisch und energetisch in einem schlechten Zustand befindet, abzurechen und im Hofstattrecht durch einen Neubau zu ersetzen. Der Ersatzneubau umfasst neun Familienwohnungen und eine Kleinwohnung, die wie bisher an gemeindeeigenes Personal vermietet werden sollen.

Das bestehende Gebäude ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Äusseren Dorfzone (Bauzone) zugeteilt.

Neue Einstellhalle

Die gegenwärtige Parkplatzsituation ist unbefriedigend und soll gleichzeitig mit dem Neubau verbessert werden. Als Lösung ist eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen. Ein Projekt liegt bereits vor. Die Einstellhalle käme teilweise ausserhalb der Bauzone zu liegen und würde den Wald tangieren.

1.2. Vorgehen

Aufgrund dieser Ausgangslage ist eine Anpassung der planerischen Grundlagen notwendig:

Rodungsgesuch

Die Gemeinde hat beim Amt für Raumentwicklung ein Rodungsgesuch eingereicht. Das Rodungsgesuch wurde gestützt auf Art. 8 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Juni 2009 bis zum 6. Juli 2009 im Rathaus öffentlich aufgelegt.

Nutzungsplanung

Damit die Rodungsbewilligung erteilt werden kann, muss das Verfahren mit der Nutzungsplanung koordiniert werden. Es bedarf deshalb einer Anpassung des Zonenplans, Bereich Siedlung.

Näherbaurecht

Auf die Festlegung einer reduzierten Waldabstandslinie im Allgemeinen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung, kann verzichtet werden: Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz kann für unterirdische Bauten und Anlagen von der kantonalen Behörde nach Anhörung des Amtes für Wald ein Näherbaurecht erteilt werden.

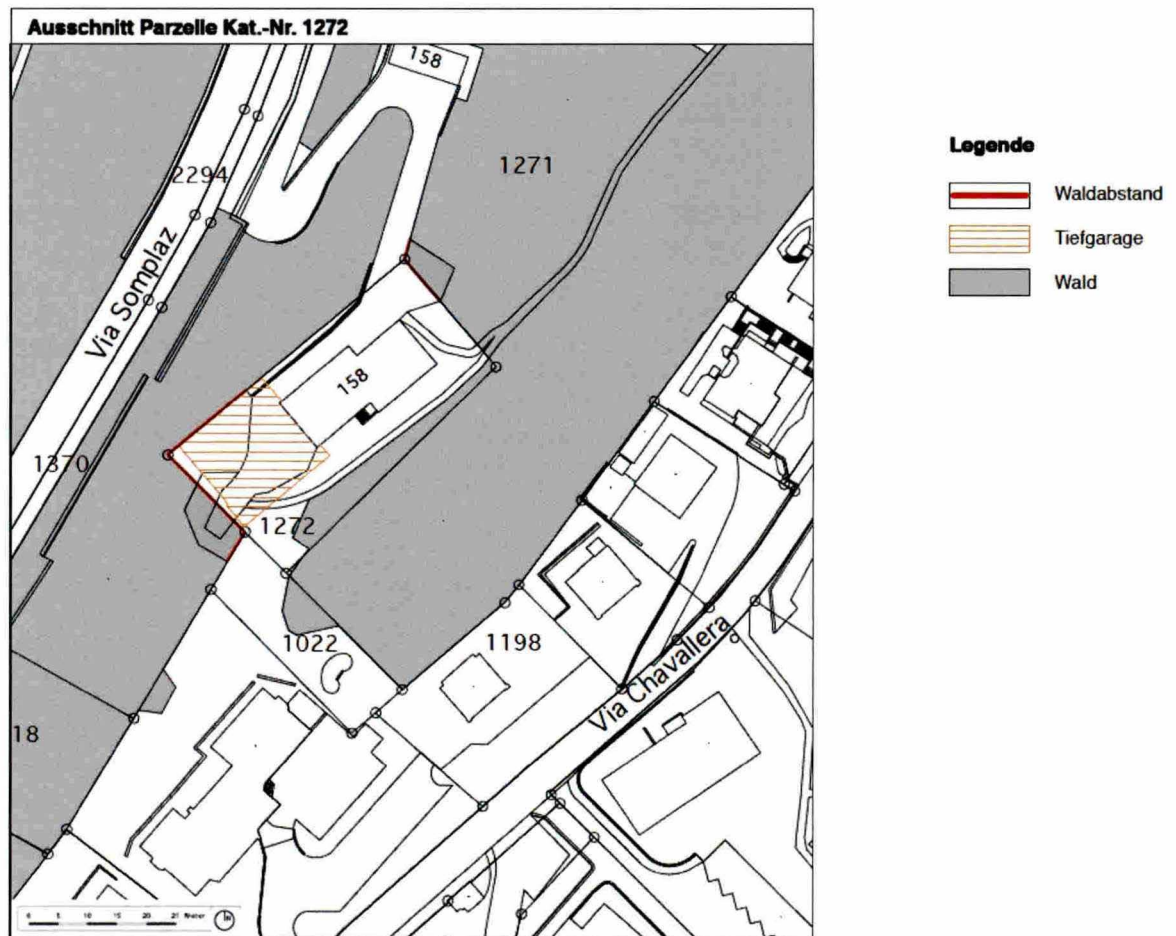


Abbildung: Situation *nach* Durchführung der Teilrevision (inkl. aufgeforsteten und umgezonten Flächen)

2. Teilrevision Zonenplan Siedlung

Äussere Dorfzone	Für die Realisierung der unterirdischen Einstellhalle muss eine Teilfläche im Umfang von 108 m ² von der Forstwirtschaftszone in die Äussere Dorfzone (Bauzone) umgezont werden.
Forstwirtschaftszone	Für die zu rodende Waldfläche werden zwei Flächen im Umfang von 65 m ² und 38 m ² vom Übrigen Gemeindegebiet in die Forstwirtschaftszone umgeteilt (Ersatzaufforstung).
Waldgrenze	Entsprechend diesen Änderungen wird die Waldgrenze neu festgelegt.

3. Übergeordnete Planungen

Kantonaler Richtplan Für alle Gemeinden der Region Oberengadin, welche sich in Tourismusräumen gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRIP) befinden, ist gemäss Vorgaben des KRIP bei Erweiterungen von Bauzonen bzw. Neueinzonungen ein Regionales Siedlungskonzept als Grundlage zur Beurteilung der Auswirkungen erforderlich. Ein solches Konzept ist zurzeit im Kreis Oberengadin in Bearbeitung.

Da es sich bei der vorliegenden Teilrevision nur um eine geringfügige Vergrösserung der Wohnbauzone handelt, welche zu einer verbesserten raumplanerischen Situation führt und keine präjudizierende Wirkung auf das sich in Arbeit befindende Regionale Siedlungskonzept ausüben wird, können die Voraussetzungen gemäss Kantonalem Richtplan als gegeben beurteilt werden.

Diese Beurteilung wird im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 25. August 2009 mitgetragen.

4. Vorprüfung und Öffentliche Auflagen

4.1. Vorprüfung

Vorprüfungsbericht
25.08.2009

Der Entwurf der Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Das ARE hat in seinem Bericht vom 25. August 2009 u.a. festgestellt, dass der Bau der Tiefgarage aus raumplanerischer Sicht zu einer Verbesserung führen würde.

4.2. Mitwirkungsaufgabe

Öffentliche Mitwirkungsauflage vom
30.07.–29.08.2009

Der Entwurf der Teilrevision wurde im Rathaus der Gemeinde vom 30. Juli 2009 bis 29. August 2009 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Wünsche oder Anträge eingereicht worden.

4.3. Rodungsgesuch

Auflage vom
05.06.–06.07.2009

Das Rodungsgesuch lag vom 5. Juni 2009 bis 6. Juli 2009 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons wird das Rodungsgesuch seitens des Amtes für Wald in zustimmendem Sinne bearbeitet.

Das notwendige Näherbaurecht für die unterirdische Garage wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

Die Rodungsbewilligung wird koordiniert mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung eröffnet werden.

5. Planungsverlauf

Nr.	Tätigkeit	Zuständig	Termin
1.	Behandlung und Verabschiedung der Entwürfe	Gemeindevorstand	Mo. 20. Juli 2009
2.	Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen (Art. 13 Abs. 1 KRVO)	Gemeindevorstand	30. Juli bis 29. August 2009
3.	Durchführung der Vorprüfung und Anhörung Amt für Wald	Amt für Raumentwicklung / Amt für Wald	24. Juli bis 25. August 2009
4.	Bereinigung der Entwürfe; Ausarbeitung der Vorlage	Gemeindevorstand	September 2009
5.	Verabschiedung der Vorlage durch Gemeindevorstand zuhanden des Gemeinderates	Gemeindevorstand	Mo. 12. Oktober 2009
6.	Behandlung der Vorlage im Gemeinderat ; Verabschiedung für die Urnenabstimmung	Gemeinderat	Do. 29. Oktober 2009
7.	Urnenabstimmung	Souverän	So. 29. November 2009
8.	Genehmigungsverfahren	Regierung / ARE	1. Quartal 2010