

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

REGIO STRATUM
RAUMPLANUNG



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

21. Oktober 1997

Mitgeteilt den

24. OKT. 1997

Protokoll Nr.

2157

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996 eine Totalrevision der Ortsplanung. Folgende Planungsmittel wurden verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 (Baugebiet)
- Zonenplan 1:2'000 (Punt Muragl)
- Zonenplan 1:5'000 (Talsohle)
- Zonenplan 1:25'000 (Gemeindegebiet)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Baugebiet)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Baugebiet)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Punt Muragl)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:5'000 (Talsohle)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:25'000 (Gemeindegebiet)
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Baugebiet)
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Punt Muragl)

Die Planung für ein Teilgebiet im Bereich südlich Cho d'Punt, welches für die Ausscheidung einer speziellen Gewerbezone (Mineralwasserabfüllanlage) und die Ausscheidung einer Spezialzone für den Güterumschlagplatz der Rhätischen Bahn vorgesehen war, wurde von der Beschlussfassung zurückgestellt.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Revisionsvorlage wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 27. September 1995 vorgeprüft.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. Oktober 1996 gemäss Art. 37a Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 31. Oktober 1996 in der Engadinerpost und am 1. November 1996 im Fögl Ladin. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 1996 ersuchte der Gemeindevorstand Samedan um Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Die relevanten kantonalen Richtplanvorhaben für die Gemeinde Samedan sind:

- Vorhaben Nr. 9.1: Flugplatz Samedan, Sicherheits- und Lärmzonenplan
- Vorhaben Nr. 9.2: Gebirgslandeplätze für Helikopter
- Vorhaben Nr. 9.5: Umfahrung Samedan
- Vorhaben Nr. 9.7: Regionales Güterumschlagszentrum Samedan
- Vorhaben Nr. 9.8: Öffentlicher Regionalverkehr Oberengadin
- Vorhaben Nr. 9.9: Erschliessung von Industrie- und Gewerbezones mit Anschlussgleis.

Der regionale Richtplan Oberengadin enthält folgende genehmigte Richtplanvorhaben, von denen die Gemeinde Samedan direkt oder indirekt betroffen ist:

- Vorhaben Nr. 11.1.3: Einkaufszentren
- Vorhaben Nr. 11.3.1: Skigebiete und touristische Transportanlagen
- Vorhaben Nr. 11.3.2: Campingplatzkonzept
- Vorhaben Nr. 11.3.5: Langlaufloipen
- Vorhaben Nr. 11.5.4: Wege
- Vorhaben Nr. 11.6.3a: Materialabbau
- Vorhaben Nr. 11.6.3b: Inertstoffdeponien
- Vorhaben Nr. 11.6.3c: Materialablagerungen

Die Überführung in die Nutzungsplanung erfolgte im wesentlichen korrekt. Wo dies nicht der Fall ist, wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf eingegangen sein.

Im weiteren befinden sich folgende Richtplanvorhaben bei den Organen der Regionalplanung in Bearbeitung:

- Vorhaben Nr. 11.2.1: Landschaftsschutzgebiete
- Vorhaben Nr. 11.3.3: Golfanlagen
- Vorhaben Nr. 11.5.1: Strassenverkehr
- Vorhaben Nr. 11.5.2: Öffentlicher Regionalverkehr
- Vorhaben Nr. 11.3.4: Schneeanlagen
- Vorhaben Nr. 11.5.5: Neuer Verkehrsträger

C.**Baugesetz**

Das Baugesetz der Gemeinde (BauG) wurde im Ergebnis total revidiert, und anlässlich der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996 wurde darüber gesamthaft abgestimmt. Wie in Art. 131 (Inkrafttreten) explizit festgehalten wird, ersetzt das vorliegende Baugesetz nach der Genehmigung sämtliche früheren Vorschriften. Das neu beschlossene BauG stützt sich im wesentlichen auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) ab. Zu einzelnen Bestimmungen drängen sich folgende Ausführungen auf:

Art. 11 (Genereller Gestaltungsplan)

Die Bestimmung in Art. 11 Abs. 2 BauG, wonach im Generellen Gestaltungsplan auch die Freihaltezone und die Ortsbildschutzzone bezeichnet werden, ist nicht zweckmässig. Die Freihaltezone und die Ortsbildschutzzone erfüllen zwar gestalterische Funktionen im Rahmen einer Ortsplanung. Dennoch sind beides Nutzungszonen, die im Zonenplan festgelegt werden. Im vorliegenden neuen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 wurden die Freihaltezone und die Ortsbildschutzzone denn auch richtigerweise nur im Sinne eines Hinweises bezeichnet. Die Gemeinde wird ersucht, Art. 11 Abs. 2 BauG bei Gelegenheit in diesem Sinne anzupassen.

Art. 48 (Wohn- und Gewerbezone)

Die Gemeinde hat im Rahmen des neuen Baugesetzes darauf verzichtet, für die Wohn- und Gewerbezone einen Mindestgewerbeanteil festzulegen, wie dies sonst für solche Mischzonen im Interesse einer sinnvollen Durchmischung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen aus dem kleingewerblichen Bereich üblich ist. Im bisherigen Baugesetz vom 26. März 1992 hatte die Gemeinde einen solchen Mindestgewerbeanteil (im Umfang von 50 - 70 %) noch vorgesehen, und auch die Vorprüfungsvorlage enthielt noch einen Mindestgewerbeanteil in diesem Umfang.

Eine Begründung für die erst nach dem Vorprüfungsverfahren kurzfristig erfolgte Streichung des Mindestgewerbeanteils ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht enthalten.

Mit dieser Streichung nimmt die Gemeinde in Kauf, dass sich die Wohn- und Gewerbezone im Verlaufe der Zeit unter Umständen zu einer reinen Wohnzone entwickeln könnte. Das Fehlen eines Mindestgewerbeanteils wirkt sich nämlich nicht nur auf die künftige Überbauung der wenigen noch vorhandenen unüberbauten Flächen, sondern auch auf die bereits bestehende Siedlungsstruktur aus. Es ist namentlich nicht auszuschliessen, dass das bestehende, für ein regionales Zentrum charakteristische Kleingewerbe am Rande der Kernzone aufgrund der unter Umständen lukrativeren Wohnnutzungsmöglichkeiten unter Druck gerät und allmählich verschwindet.

Es ist mangels Vorliegen anderslautender Begründungen und leitbildmässiger Abstütungen zu bezweifeln, ob eine solche Entwicklung im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt. Um der Gemeinde die Gelegenheit und Möglichkeit zu geben, diese Angelegenheit gestützt auf geeignete Studien oder sonstige Grundlagen nochmals zu überdenken, erachtet es die Regierung als angezeigt, Art. 48 Abs. 2 an die Gemeinde zurückzuweisen und zwischenzeitlich übergangsmässig wieder die Absätze 2 und 3 des bisherigen Baugesetzes in Kraft zu setzen.

Art. 50 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Obwohl es sich hierbei um eine Bestimmung handelt, welche aus dem früher geltenden BauG übernommen wurde, bedarf es an dieser Stelle einer präzisierenden Bemerkung hinsichtlich Abs. 2. Die innerhalb der ZöBA im Gebiet Kreisspital durch den Kreis Oberengadin oder durch ihn ermächtigte Trägerschaften realisierbaren Wohnungen müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb des Kreisspitals Bauten stehen; darunter sind Personalwohnungen für Spitalangestellte zu verstehen. Wohnungen für den allgemeinen Wohnsiedlungsbedarf sind nach der Praxis der Regierung in einer ZöBA jedenfalls als unzulässig zu betrachten.

Art. 51ter (Flugplatzzone)

Die Gemeinde schied im Zonenplan eine Flugplatzzone, unterteilt in eine „Flugplatzzone für Hochbauten“ und eine „Flugplatzzone“, aus, welche die Flächen der Start- und Landebahn, die bestehenden Betriebsgebäude und in nördlicher Richtung eine bisher nicht überbaute und nicht genutzte Fläche miteinbezieht.

Art. 51ter Abs. 1 BauG sieht vor, dass die Flugplatzzone bestimmt sei „für Bauten und Anlagen, die dem Flugbetrieb dienen oder mit diesem in einem sachlichen Zusammenhang stehen“. Art. 51ter Abs. 2 BauG legt folgendes fest: „Sämtliche ausschliesslich dem Flugbetrieb dienende Bauten und Anlagen des Flugplatzes richten sich nach der Gesetzgebung des Bundes über die Luftfahrt (LFG). Sämtliche anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem kommunalen und dem übergeordneten Recht“.

Zu diesem Absatz 2 drängt sich die Bemerkung auf, dass Bauten und Anlagen gemäss Art. 37a Abs. 5 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (Luftfahrtgesetz LFG, SR 748.0) verfahrensmässig nicht nur dann der eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung unterstehen, wenn sie ausschliesslich dem Flugplatzbetrieb dienen, sondern auch dann, wenn sie „nur“ überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen. Lediglich Bauten und Anlagen, die weder ausschliesslich noch überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen, unterstehen nach Art. 37a Abs. 5 LFG dem kantonalen und kommunalen Verfahrensrecht. Der von der Gemeinde erlassene Art. 51ter Abs. 2 BauG erweist sich somit als ungenau; er ist nicht oder zu wenig auf die massgebende eidgenössische Luftfahrtgesetzgebung (v.a. Art. 37a Abs. 5 LFG) abgestimmt. Art. 51ter Abs. 2 BauG ist daher an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Abstimmung mit Art. 37a Abs. 5 LFG, zurückzuweisen.

Bei der vorzunehmenden Überarbeitung wird sich die Frage stellen, ob in der Flugplatzzone nach dem Verständnis von Art. 37a Abs. 5 LFG überhaupt Bauten und Anlagen denkbar sind, die verfahrensmässig nicht der eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung unterstehen. Gemäss den in Art. 51ter Abs. 1 BauG umschriebenen zulässigen Nutzungsarten wird diese Frage eher zu verneinen sein; zulässig sind gemäss

Art. 51ter Abs. 1 BauG jedenfalls nur Bauten und Anlagen, die dem Flugplatzbetrieb dienen oder mit diesem in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Darunter sind wohl nur Bauten und Anlagen zu verstehen, die im Sinne von Art. 37a Abs. 5 LFG eben ganz oder überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen und somit eben der Luftfahrtgesetzgebung unterstehen.

Sollte die Gemeinde im Zuge der Überarbeitung von Art. 51ter Abs. 2 BauG zum Ergebnis gelangen, dass in ihrer Flugplatzzone auch Bauten und Anlagen zulässig sein sollen, die **nicht** ausschliesslich oder überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen und somit lediglich dem kantonalen und kommunalen Verfahrensrecht unterliegen, so müsste die Gemeinde die Flugplatzzone als **Nichtbauzone** ausgestalten, d.h. sie müsste diesfalls die baugesetzliche Flugplatzzonenvorschrift in den Abschnitt 3.2 des Baugesetzes („weitere Zonen“, Art. 58 ff.) integrieren. Als Bauzone erwiese sich die Flugplatzzone, soweit darin irgendwelche, nicht dem eidgenössischen Verfahren unterstehende Bauten und Anlagen zulässig wären, nämlich als unzulässige Punkt- oder Kleinstbauzone. Ferner müsste die Gemeinde die nicht dem eidgenössischen Verfahren unterstehenden Nutzungen etwas näher konkretisieren. Im Hinblick auf diese Eventualität rechtfertigt es sich, nebst dem zweiten Absatz gerade auch den ersten Absatz von Art. 51ter BauG an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Art. 52 (Zonenschema)

a) Nutzungsmass in der Kernzone

Für die Kernzone hat die Gemeinde im Zonenschema keine Ausnützungsziffer und auch keine maximale Gebäudelänge, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe und eine maximale Firsthöhe sowie Grenzabstände festgelegt.

Lediglich mit der Festlegung von Grenzabständen und Gebäudehöhen ist das Nutzungsmass im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG nicht genügend bestimmt, zumal Parzellengrenzen bekanntlich ohne weiteres geändert werden können. Eine andere Beurteilung ergibt sich nur, wenn bezüglich der Kernzone zusätzlich zu den Vorschriften der

Regelbauweise ergänzende Bestimmungen in Form eines Generellen Gestaltungsplanes (GGP) vorliegen. Die Gemeinde hat einen GGP beschlossen, der in den Grundzügen genehmigt werden kann und das Nutzungsmass in der Kernzone weitergehend festlegt.

b) Störungsgrad und Empfindlichkeitsstufe in der ZöBA

Hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades und der massgeblichen Empfindlichkeitsstufen in der ZöBA besteht ein Widerspruch. Sinnwidrig ist die Anordnung, wonach in Teilen der ZöBA, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden, Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen (Störungsgrad 2 gemäss Art. 45bis BauG) zulässig sein sollen. In Nutzungszonen, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden, sind nur nicht störende Betriebe, welche ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen, zuzulassen (Störungsgrad 1). Dementsprechend ist der ZöBA zusätzlich der Störungsgrad 1 zuzuweisen. Diese Ergänzung hat die Gemeinde im Verfahren nach Art. 37 KRG zu beschliessen. Art. 52 BauG ist hinsichtlich der Störungsgrade in der ZöBA somit zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

c) Grenzabstände in den Gewerbebezonen

Die Formulierung in Art. 52 Fussnote 5 BauG „Bei Grenzabständen mit Wohnnutzung 6 m“ ist sinnwidrig. Der Begriff „Grenzabstände“ ist als formeller Mangel gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Samedan (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Samedan vom 16. Juni 1997) durch den Begriff „Gebäudeteilen“ zu ersetzen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese Korrektur im BauG anzubringen.

Art. 53 (Ausnützungsziffer)

Die Gemeinde hat in Art. 53 Abs. 1c BauG eine Bestimmung übernommen, welche bereits im früheren BauG enthalten war, deren Formulierung jedoch nicht genügend

klar ist. Es ist angebracht, an dieser Stelle eine erläuternde Anmerkung anzubringen, damit der Sinn und Zweck dieser Bestimmung geklärt werden kann.

„.... . In jedem Fall werden aber angerechnet die Abwicklung der mehr als 1,60 m aus dem Boden ragenden Fassade multipliziert mit dem Faktor 4 (ohne Doppelzählungen).“

Die Bestimmung basiert auf der Überlegung, dass Raumteile, welche mit der Fassade mindestens 1,60 m über Terrain ragen, den Einbau eines Fensters erlauben und dass ausgehend davon eine Raumtiefe von bis zu 4 m belichtet werden kann; der Raum wird somit bewohnbar und folglich an die massgebliche Bruttogeschossfläche (BGF) anrechenbar. Bei der Bestimmung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist darauf zu achten, dass dieselben Raumteile nicht doppelt einberechnet werden (keine Doppelzählungen).

Art. 70bis (Materialablagerungszone)

Art. 70bis BauG sieht vor, dass in der Materialablagerungszone unverschmutztes Aushub- und **Abbruch**material sowie Material aus Fliessgewässern abgelagert werden kann. Dies widerspricht der übergeordneten Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere dem Art. 9 der Technischen Verordnung über die Abfälle (TVA), wonach Abbruchmaterial zu den Bauabfällen gehört, welche entsprechend der Weisung Nr. 38 des Amtes für Umweltschutz zu verwerten oder zu entsorgen sind. Die definitive Ablagerung von Bauabfällen kann nach dieser Weisung nur in einer Inertstoff- oder Reaktordeponie erfolgen, jedoch nicht in einer Materialablagerungszone.

Der Satzteil in Art. 70bis Abs. 1 BauG: „...- und Abbruch“ kann nicht genehmigt werden.

Art. 73bis (Erhaltenswerte Bauten und Anlagen)

Art. 73bis BauG befasst sich im ersten Absatz mit der Bezeichnung der sogenannten „erhaltenswerten Bauten und Anlagen“, die im Generellen Gestaltungsplan als solche gekennzeichnet sind. Im zweiten Absatz sind die Gestaltungsanforderungen umschrieben, welche eine Ersatzbaute (Neubaute) anstelle einer erhaltenswerten Baute zu erfüllen hat. Die im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus einer erhaltenswerten Baute ersatzweise zu erstellende Neubaute muss demnach in Anlehnung an die Stellung und Form der ursprünglichen Baute sowie in Anpassung an Grösse, Form und Stellung der bestehenden Bauweise in der Umgebung geplant werden.

Vorliegend handelt es sich somit um eine Bestimmung, welche bei der Gestaltung von Wiederaufbauten und Neubauten zur Anwendung kommt. Weder der Abbruch von erhaltenswerten Bauten und Anlagen wird in irgend einer Art eingeschränkt, noch werden Schutzbestimmungen zugunsten der bestehenden „erhaltenswerten“ Bausubstanz getroffen. Lediglich die Marginale enthält eine beschränkte und vor allem ausschliesslich deklamatorische Schutzwirkung. Erhalten heisst gemäss Wörterbuch der deutschen Sprache „jmdn. od. etwas ~ in seinem Zustand od. Bestand bewahren; das Denkmal soll der Nachwelt ~ bleiben“. Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind auch im Sinne des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG) der Bündner Vereinigung für Raumplanung „zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden“.

Durch den Verzicht auf ein Abbruchverbot und jegliche Abbrucheinschränkungen wie z. B. ein Gebot zu schonenden Erneuerungs- oder Umbauvarianten oder der einzel-fallweisen Beurteilung der Zulässigkeit des Abbruchs können gemäss Grundordnung sämtliche als erhaltenswert bezeichneten Bauten und Anlagen abgebrochen werden.

Gestützt auf die hohe Schutzwürdigkeit des Ortsbildes von Samedan bedarf diese Bestimmung einer näheren Beurteilung. Entscheidend für die Beurteilung von Art. 73bis BauG ist die Überprüfung, ob die als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichneten Elemente tatsächlich erhaltenswert sind oder lediglich einen Stellenwert bezüglich ihres Bauvolumens (Form, Stellung) besitzen. Erweisen sie sich hauptsäch-

lich als erhaltenswert im eigentlichen Sinne des Wortes, dann muss die Bestimmung als ungenügend beurteilt werden, weil diese bezüglich Schutz und Erhaltung wirkungslos ist. Erweisen sie sich hingegen nur wegen ihres Volumens als bedeutungsvoll, dann ist die Bestimmung angemessen, und nur die Marginale wäre anzupassen.

Die kulturhistorische Bedeutung der ursprünglichen Siedlungsteile der Gemeinde Samedan ist allgemein anerkannt. Einen eigentlichen Hinweis auf die Bedeutung der Erhaltenswürdigkeit der Siedlung, der Bauten und der Aussenräume liefert das vom Bund erarbeitete und für die Tätigkeiten des Bundes verbindliche Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). In der gleichnamigen Bundesverordnung vom 9. September 1981 (VISOS) wird das verstädterte Dorf von Samedan als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung klassiert.

Im Dorfkern von Samedan bezeichnet das ISOS ein Gebiet G1 (Dorfgebiet 17.-19. Jh.), welches vier besonders ausgeprägte Baugruppen B1.1 bis B1.4 - Kirchgassenzug-Unterdorf, Häuserreihe-Dorfstrasse und Gassenzug/Platz-Oberdorf - enthält. Gemäss ISOS weist das Dorfgebiet folgende Qualitäten auf:

- besondere räumliche Qualitäten,
- gewisse architekturhistorische Qualitäten (Kirchgassenzug-Unterdorf, Häuserreihe-Dorfstrasse und Plazzet),
- besondere architekturhistorische Qualitäten,
- besonders bedeutendes Ortsbild.

Als Erhaltungsziel wird für das ganze Dorfgebiet die Erhaltung der Substanz, was nach ISOS der integralen Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume und der Beseitigung aller störender Eingriffe entspricht, vorgeschlagen. Als generelle Erhaltungshinweise nach ISOS gelten: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen und obligatorische Beaufsichtigung durch die Denkmalpflege, offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute.

Die Gestaltungs- und Ortsbildschutzplanung von Samedan ist keine flächige Gebietsplanung wie das ISOS (Ensemble-Inventar, gebietesweise Beurteilung), sondern eine (einzel)elementweise Planung. Die Bauten, Plätze, Gartenanlagen usw. wurden einzeln beurteilt und je nach Qualität und Schutzziel nach Kategorien geordnet und den entsprechenden Vorschriften zugewiesen. Durch diese einzelfallweise Bezeichnung von geschützten und schützenswerten Bauten und Anlagen gemäss Art. 72 und 72bis BauG und weitere gestaltungsrelevante Bestimmungen können gewisse Bereiche des Dorfes wie z. B. Plazzet - gemäss ISOS B1.4 - zweckmässig geschützt werden. Andere Bereiche werden demgegenüber nur ungenügend unter Schutz gestellt. So sind sämtliche Bereiche des Ortsbildes, in welchen überwiegend erhaltenswerte Bauten im Sinne von Art. 73bis BauG und übrige Bauten bezeichnet sind, für welche kein Abbruchverbot besteht, potentiell gefährdet. Im Dorfgebiet G1 ohne die Baugruppen B1.1 bis 1.4 gemäss ISOS bestehen insgesamt ca. 85 Bauten. Zwei davon sind geschützte Bauten im Sinne von Art. 72 BauG, 31 Bauten sind schützenswerte Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 72bis BauG, 31 Bauten sind erhaltenswerte Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 73bis BauG und 21 Bauten sind sonstige Bauten. Dies bedeutet, dass ca. drei Fünftel der bestehenden Bauten im Dorfgebiet durch Neubauten ersetzt werden dürfen. Der Anteil der bestehenden Bausubstanz, welche in Bezug zur gesamten Bausubstanz ersetzt werden darf, ist demnach derart gross, dass das Ortsbild dadurch seine Echtheit und seine Eigenschaften sowie seine Werte als Ensemble verlieren würde. Das Gebot, das anerkannt schützenswerte Ortsbild zu erhalten, ist somit verletzt.

Im BauG sind keine weiteren ergänzenden Vorschriften enthalten, welche diese ungenügende Schutzregelungen mildern können. Der grösste Teil der als erhaltenswert bezeichneten Bauten und Anlagen liegt zwar innerhalb der Ortsbildschutzzone, wo gemäss Art. 62 BauG die obligatorische Bauberatung gilt und wo die Baugesuche aufgrund eines allfälligen Siedlungsinventars beurteilt werden müssen. Da für erhaltenswerte Bauten und Anlagen gemäss Art. 73bis BauG die Möglichkeit des Abbruch-Wiederaufbaus jedoch bereits in der Grundordnung festgelegt ist, kann weder ein Bauberater noch die Baubehörde (mit oder ohne Siedlungsinventar) über die Abbruch-

fähigkeit entscheiden. Wie bereits erwähnt, ist die Zulässigkeit eines Abbruches nämlich bereits in der Grundordnung festgelegt.

Nur in ausserordentlichen Fällen würde der Baubehörde das Mittel der provisorischen Schutzverfügung gemäss Art. 3 Abs. 3 BauG zur Verfügung stehen. Diese Vorschrift ist nämlich auf unvorhersehbare Wert-Anerkennungen zugeschnitten, welche im Zeitpunkt der Erarbeitung und Prüfung der Ortsplanung nicht ersichtlich gewesen waren. Diese Ausnahmeregelung ist deshalb nicht für den Schutz der zahlreichen erhaltenswerten Bauten und Anlagen gemäss Art. 73bis BauG gedacht. Die Bestimmung ist nur im Sinne einer „Notbremse“ für Bauten und Anlagen von ausserordentlicher Bedeutung anwendbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die uneingeschränkte Abbruchzulassung für erhaltenswerte Bauten und Anlagen gemäss Art. 73bis BauG der Bedeutung des Ortsbildes der Gemeinde Samedan nicht angemessen ist. Die Schutzwürdigkeit des Ortsbildes, insbesondere der erhaltenswerten Bauten und Anlagen, verlangt eine Überarbeitung und Anpassung von Art. 73bis BauG.

Das Ziel der Überarbeitung soll darin bestehen, durch die Schonung und bestmögliche Bewahrung der bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen nach Art. 73bis BauG und eventuell durch die Bezeichnung der Kriterien, nach welchen der Abbruch von erhaltenswerten Bauten und Anlagen im Ausnahmefall zugelassen werden kann, das Ortsbild von Samedan einem genügenden Schutz zu unterstellen. Damit die Schutzbestimmungen angemessen an die effektive Bedeutung festgelegt werden, wird der Gemeinde dringend empfohlen, ein detailliertes Siedlungsinventar erarbeiten zu lassen.

Als vorübergehende Ersatzmassnahme im Sinne von Art. 20 KRG werden anstelle des zurückgewiesenen Art. 73bis BauG folgende Bestimmungen in Kraft gesetzt:

Abs. 1 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Abs. 2 (neu) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf die historisch und gestalterisch wertvolle Bausubstanz schonend zu erneuern und umzubauen.

Abs. 3 (neu) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, wenn aufgrund einer einzelfallweisen Bauuntersuchung feststeht, dass der Wertverlust an historischer und gestalterisch wertvoller Bausubstanz nur gering ist und sich die zu ersetzenden Bauten oder Bauteile in Bezug auf Lage, Stellung, Form und Gestaltung an die ursprünglichen Gebäude oder Gebäudeteile anlehnen.

Abs. 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.

Im übrigen kann das Baugesetz vom 22. Oktober 1996 ohne weitere Bemerkungen genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 (Baugebiet)

Zonenplan 1:2'000 (Punt Muragl)

1. Grösse der Wohnbauzonen im allgemeinen

Die im neuen Zonenplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Kernzone,

Wohnzonen 1 - 4, Wohn- und Gewerbezone 3 sowie Wohn- und Gewerbezone 4) umfassen gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom November 1996 insgesamt rund 57,2 ha. Von diesen 57,2 ha Wohnbauzonen sind gemäss Übersicht UEB deren 45,6 ha (ca. 80 %) als bereits überbaut und deren 11,6 ha (ca. 20 %) als noch nicht überbaut (=Flächenreserve) ausgewiesen. Von den 11,6 ha unüberbauten Wohnbauzonen gehören 0,85 ha zur 2. Nutzungsetappe und bedürfen vor deren Überbauung der Einzonung im ordentlichen Nutzungsplangenehmigungsverfahren nach Art. 37 KRG. Zudem sind weitere 0,3 ha gemäss Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan nicht oder nur unterirdisch überbaubar, weil diese Flächen zu den „wertvollen Gärten“ gemäss Art. 73 ter BauG gehören. Demnach umfassen die effektiven Wohnbauzonenreserven in der Gemeinde Samedan rund **10,5 ha**.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 festgelegten, unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 10,5 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 - 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt. Diese Methode beruht auf der Überlegung, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 - 25 Jahre bewegen wird. Die daraus resultierenden Werte erweisen sich aus Sicht der Gemeinden, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht sind, im allgemeinen als sehr grosszügig und liegen erfahrungsgemäss in aller Regel an der oberen Grenze des verantwortbaren Rahmens. Dies gilt auch für die Gemeinde Samedan.

Im Falle der Gemeinde Samedan wurden gemäss Wohngebäudestatistik in den vergangenen 15 bis 25 Jahren im Durchschnitt jährlich ca zwischen 6,5 bis 7,0 Wohngebäude erstellt. Daraus ergibt sich gestützt auf die Trendmethode für die nächsten 15 Jahre eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 105 Wohnbauten und, bei einem ermittelten, gegenüber dem kantonalen Mittel leicht erhöhten Baulandverbrauch von ca. 900 m² pro Gebäude, ein Bedarf an Wohnbauzonen von ca. 9,4 ha. Stellt man diesen Bedarfswert den vorgesehenen Flächenreserven von 10,5 ha gegenüber, so ergibt sich, dass die dem allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Bauzonenreserven den errechneten Bedarf um 1,1 ha überschreiten. Unter Berücksichtigung der regionalen Zentrumsfunktion der Gemeinde Samedan können die unterschiedlichen Wohnbauzonenreserven im Lichte von Art. 15 lit. b RPG dennoch genehmigt werden.

2. Nutzungszonen im hochwassergefährdeten Bereich entlang von Flussläufen

2.1 Allgemeines

Die Gemeinde schied entlang der Flussläufe keine Gefahrenzonen aus. Einige dieser Flussläufe durchqueren Siedlungsgebiet.

Gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sind bei raumwirksamen Tätigkeiten neben anderem die natürlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Gemäss Art. 6 RPG stellen die Kantone im Richtplan fest, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

Gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) vom 21. Juni 1991 gewährleisten die Kantone den Hochwasserschutz in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen. Reicht dies nicht aus, so müssen Massnahmen wie Verbauungen, Eindämmungen, Korrekturen, Geschiebe- und Hochwasserrückhalteanlagen sowie alle weiteren Vorkehrungen, die Bodenbewegungen verhindern, getroffen werden.

Gemäss Art. 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau (WBV) vom 2. November 1994 bezeichnen die Kantone die Gefahrengebiete und berücksichtigen sie bei der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihrer übrigen raumwirksamen Tätigkeit. Die Überwachung der getroffenen Schutzmassnahmen (Art. 22 WBV) und die Grundlagenbeschaffung - Gefahrenkataster und Gefahrenkarten - (Art. 27 WBV) sind Aufgabe der Kantone. Das Bundesamt erlässt insbesondere hinsichtlich der Erstellung von Gefahrenkatastern und Gefahrenkarten Richtlinien. Anfang 1997 sind in einem Gemeinschaftswerk zwischen dem Bundesamt für Wasserwirtschaft, dem Bundesamt für Raumplanung und dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft die „Empfehlungen zur Berücksichtigung der Hochwassergefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten“ erschienen, welche in einem späteren Zeitpunkt unter Berücksichtigung von allfälligen Anpassungen und Korrekturen als Richtlinien im Sinne von Art. 20 WBV erlassen werden sollen.

Gestützt auf die neue Bundesgesetzgebung im Bereich des Wasserbaus soll der Beurteilung der Überflutungsgefahr entlang von Fliessgewässern in Zukunft vermehrt Beachtung geschenkt werden. Dabei ist eine Strategie zu verfolgen, welche in erster Linie verhindern soll, dass in hochwassergefährdeten Gebieten neue schadenintensive Nutzungen angesiedelt oder bestehende schadenintensive Nutzungen „zementiert“ oder intensiviert werden. Sodann soll durch sachgerechten Unterhalt der bestehenden Schutzmassnahmen die derzeit vorhandene Schutzwirkung erhalten werden. Gestützt auf die Grundlagen des Wasserbaus (Gefahrenkataster und Gefahrenkarten) sind im Rahmen der raumplanerischen Verfahren mittels der raumplanerischen Instrumente (Richtplan und Nutzungsplan) die bestehenden, überflutungsgefährdeten Freiräume der Fliessgewässer freizuhalten und die bestehenden Nutzungen in bereits beanspruchten, überflutungsgefährdeten Gebieten nicht weiter zu intensivieren.

Es ist davon auszugehen, dass das Ziel, die Hochwassergefährdung zukünftig bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten zu berücksichtigen, ein konzeptionelles Vorgehen in zusammenhängenden Landschaftsräumen bedingt und dass einzelfallweise Beurteilungen von Siedlungsräumen und Räumen mit intensiven Nutzungen nur in Ausnahmefällen möglich und zweckmässig sind. In diesem Sinne ist es angebracht,

wenn die Koordination für die Beurteilung von überkommunalen Gefahrensituationen und der zu treffenden Massnahmen zur Minderung der Gefährdung auf Stufe Regionale Richtplanung sichergestellt wird. Unabhängig dieser Koordination auf regionaler Ebene sind die konkreten Schutzmassnahmen und die Vorbereitungen auf Stufe kommunale Nutzungsplanung - insbesondere bei bekannter Gefährdung wie im vorliegenden Fall - voranzutreiben.

Mit Beschluss Nr. 969 vom 6. Mai 1997 erliess die Regierung gestützt auf das Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und auf das Kantonale Waldgesetz (KWaG) sowie gestützt auf die entsprechenden Verordnungen die neuen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung (Inkrafttreten per 1. Juni 1997). In Art. 5 der Richtlinien sind die Kriterien zur Abgrenzung des Erfassungsbereiches für die Ausscheidung von Gefahrenzonen aufgeführt. Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Richtlinien ist der dauernd besiedelte Raum flächendeckend zu beurteilen und dies hinsichtlich sämtlicher Gefahrenarten, d.h. Lawinen, Sturzprozesse, Wasser und Rutschungen.

Die Gebiete entlang der Fliessgewässer Flaz, Ova da Muragls und Inn gehören zum Siedlungsgebiet in Sinne von Art. 5 Abs. 1 der Richtlinien und sind demzufolge hinsichtlich des Gefährdungsgrades detailliert zu untersuchen.

2.2 Siedlungsgebiet Samedan

Studien und Untersuchungen bezüglich der Hochwassergefährdung entlang des Flaz und des Inn im Bereich der Siedlung Samedan haben ergeben, dass auch innerhalb der Bauzonen ausgedehnte Gebiete einer Überflutungsgefahr ausgesetzt sind. In der Planbeilage zum Gefahrenzonenprotokoll Nr. 217 vom 29. Mai 1997 der Gefahrenkommission III sind die „höher gefährdeten“ Gebiete und die „weniger hoch gefährdeten“ Gebiete abgegrenzt worden. Die Abgrenzung erfolgte entsprechend den erwähnten Empfehlungen des Bundes nach den Kriterien „zu erwartender Wasserhöchststand“ und „Fliessgeschwindigkeit“. Faktisch handelt es sich dabei um Gebiete, die einer hohen Gefahr (Klassierung Gefahrenzone 1) und einer geringen Gefahr (Klassierung Gefahrenzone 2) ausgesetzt sind. Eine solche Zonenausscheidung wurde, wie

erwähnt, in der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung von der Gemeinde nicht beschlossen. Eine solche wird seitens der zuständigen Stellen auch nicht sofort gefordert oder im Sinne einer Ersatzmassnahme verfügt. Das ändert aber nichts daran, dass intensiv genutzte Gebiete, insbesondere Bauzonen, durch mögliche Hochwasserereignisse tatsächlich gefährdet sind und dass gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen durch die Gemeinde umgehend geeignete Massnahmen zu Verbesserung der Situation eingeleitet und realisiert werden müssen.

Nach übereinstimmender Auffassung zwischen der Gemeinde und den kantonalen Behörden sind schnellstmöglich konkrete wasserbauliche Massnahmen zwecks Verminderung des Gefahrenpotentials einzuleiten. Projektstudien und Variantenvorschläge sind denn auch schon ausgearbeitet worden. Bisher wurden Varianten zur Verstärkung der bestehenden Wuhrbauten, zur Errichtung von Auffangbecken an verschiedenen Standorten und zur Verlegung des eigentlichen Flussbettes (Entlastungskanal) geprüft. Die Planung und Realisierung der geeignetsten Massnahme ist aber erst mittelfristig und nur unter grossen Anstrengungen sämtlicher Beteiligten realistisch.

Zusätzlich sind raumplanerische Massnahmen zu treffen, damit das Schadenspotential minimiert werden kann. Zwischenzeitlich ist dies nur durch geeignete Vorbehalte und Auflagen im vorliegenden Genehmigungsbeschluss möglich (Zurückstellen von noch nicht überbauten Gebieten von der Genehmigung, Auflagen hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten an bestehenden Bauten und Anlagen im gefährdeten Gebiet, u.a.). Letztendlich hat die Gemeinde gestützt auf die dannzumalige konkrete Gefährdungssituation, wie sie sich nach der Realisierung von wasserbaulichen Massnahmen präsentieren wird, die definitiven Gefahrenzonen in der Ortsplanung verbindlich auszuscheiden.

Unter diesen Aspekten rechtfertigt es sich, der Gemeinde Samedan, welche diesbezüglich die Federführung innehat, eine Übergangsfrist bis spätestens Ende Jahr 2005 einzuräumen, um einerseits die konkreten Schutzmassnahmen zu planen und zu realisieren und andererseits gestützt auf eine allfällige verbleibende „Restgefährdung“ Gefahrenzonen im betroffenen Gebiet (Samedan Dorf) definitiv auszuscheiden.

Hinsichtlich des vorliegend zur Genehmigung eingereichten Zonenplanes 1:2'000 drängen sich diverse Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen auf. Basis hierfür bildet der von der Gefahrenkommission III als Beilage zum Gefahrenzonenprotokoll Nr. 217 vom 29. Mai 1997 erstellte Zonenplan 1:2'000 „Hochwassergefährdung im Siedlungsgebiet“ („Plan Hochwassergefährdung“), insbesondere die im Plan dargestellte Abgrenzung der „höher gefährdeten Bereiche“ und der „weniger hoch gefährdeten Bereiche“. Das Amt für Raumplanung ist anzuweisen, diese Abgrenzungen in den Zonenplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 zu übertragen.

Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen in den „höher gefährdeten Bereichen“

- a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der noch nicht überbauten Wohnzone 4/Promulins auf Parzelle Nr. 1004 ist zu sistieren.
- b) Die übrigen Bauzonen und Nichtbauzonen innerhalb des „höher gefährdeten Bereiches“ gemäss Plan Hochwassergefährdung können unter folgenden Bedingungen genehmigt werden:
 - aa) Innerhalb des „höher gefährdeten Bereiches“ gemäss Plan Hochwassergefährdung dürfen - unabhängig, ob es sich dabei um Bauzonen oder Nichtbauzonen handelt - ab Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses keine Neubauten oder Ersatzbauten (Abbruch/Wiederaufbau) mehr bewilligt oder realisiert werden, bis die definitive Gefahrenzonenausscheidung im fraglichen Bereich im Verfahren nach Art. 37 KRG rechtskräftig erfolgt ist. Dieses Verbot gilt nicht nur für Hochbauten, sondern auch für Tiefbauten und unterirdische Bauten.
 - bb) Bereits bestehende Bauten innerhalb des „höher gefährdeten Bereiches“ gemäss Plan Hochwassergefährdung dürfen nur unterhalten, erneuert und modernisiert werden. Geringfügige teilweise Änderungen und Erweiterungen bestehender Bauten dürfen bewilligt werden, soweit diese baulichen Massnahmen zu keiner intensiveren Nutzung, zu keinem gesteigerten Gebrauch

und zu keiner erheblichen Wertvermehrung führen. Bewilligungsinstanz ist die Baubehörde der Gemeinde Samedan. Die Prüfung solcher Bauvorhaben durch die Gebäudeversicherung hat analog der Prüfung von Bauten und Anlagen innerhalb einer Gefahrenzone 1 zu erfolgen.

- cc) Der Gemeinde wird empfohlen, bereits erteilte Baubewilligungen für Bauvorhaben im höher gefährdeten Bereich zu widerrufen, sofern die Baugesuchsteller bis zum Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses von der Baubewilligung noch keinen Gebrauch gemacht haben resp. das Bauvorhaben noch nicht in Angriff genommen worden ist.
- dd) Für die „höher gefährdeten Bereiche“ sind durch die Gemeinde Evakuationsmassnahmen zu treffen (Planung und Installation von automatischen Alarmierungsanlagen mittels Überwachung des Abflusspegels, Alarmierungsdispositiv, Evakuierungsplanung zur horizontalen und vertikalen Evakuation, Informationsdispositiv, Massnahmen zur Absperrung der gefährdeten Gebiete, Massnahmen zur Durchführung der Evakuation und zur Versorgung der Evakuierten).

Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen in den „weniger hoch gefährdeten Bereichen“

Sämtliche Neubauten und Neuanlagen, Abbruch- und Wiederaufbauten sowie Erweiterungen, teilweise Änderungen und Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der „weniger hoch gefährdeten Bereiche“ gemäss Plan Hochwassergefährdung bedürfen der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren als Bauauflagen (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

Ausscheidung der Gefahrenzonen entlang der Flussläufe

Die Gemeinde hat umgehend nach Realisierung der Schutzmassnahmen, in jedem Fall spätestens bis Ende Jahr 2005, die Gefahrenzonen entlang der Flussläufe im Verfahren nach Art. 37 KRG auszuschneiden resp. zu beschliessen. Bis zum rechtskräftigen Erlass der Gefahrenzonen bleiben sämtliche Bedingungen und Auflagen des vorliegenden Regierungsbeschlusses, welche in Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung stehen, in Kraft.

2.3 Bauzonen im Gebiet Punt Muragls

Die Gemeinde schied auch im Gebiet Punt Muragls keine Gefahrenzonen entlang der Fliessgewässer aus. Gemäss Beurteilung der Gefahrenkommission III (Protokoll Nr. 217 vom 29. Mai 1997) bedarf die Ausscheidung der Gefahrenzonen in diesem Bereich noch einer eingehenden Studie im Gelände unter Berücksichtigung der zu erwartenden Feststoff-Fracht, der Gerinnekapazität und des Einzugsgebietes. Bis zum Vorliegen dieser Studie kann der Gefährdungsgrad im Bereich der Bauzonen in Punt Muragls (Wohnzone 1, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) nicht bestimmt werden. Aus diesem Grund sieht sich die Regierung gezwungen, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Bauzonen im Gebiet Punt Muragls zu sistieren.

Zu sistieren ist demzufolge auch das Beschwerdeverfahren betreffend die Gewerbezone im Gebiet Punt Muragl.

2.4 Campingzone Muragls

Die ausgeschiedene Campingzone im Gebiet Muragls liegt gemäss Beurteilung der Gefahrenkommission III (Protokoll Nr. 217 vom 29. Mai 1997) innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes, welches in eine Gefahrenzone 1 zuzuweisen gewesen wäre, wenn die Gemeinde im Bereiche der Flussläufe eine Gefahrenzonenplanung vorgenommen hätte.

Gebiete, die wegen nachgewiesenen oder befürchteten Gefährdungen durch Naturereignisse einer Gefahrenzone angehören, sind für Siedlungs- oder Erholungszwecke grundsätzlich ungeeignet. Die Ausscheidung entsprechender Bau- oder Spezialzonen zumindest in der Gefahrenzone 2 ist rechtlich nicht ausgeschlossen. In der Gefahrenzone 2 wird nämlich davon ausgegangen, dass die Gefährdung mit baulichen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eingeschränkt werden kann (verstärkte Bauweise). Problematisch sind jedoch Zonen, wie beispielsweise Campingzonen, die hauptsächlich für die Stationierung von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten bestimmt sind. Wohnwagen und Zelte können nämlich nicht - wie Gebäude - durch eine Verstärkung der Bauweise geschützt werden. Campingplatzbenützer sind daher schutz- und wehrlos plötzlich auftretenden Naturgefahren wie Rufennergängen, Überschwemmungen etc. ausgesetzt, wie kürzlich eine Campingkatastrophe in Spanien gezeigt hat. Die Regierung ist gestützt auf diese Überlegungen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht bereit, Campingzonen zu genehmigen, die in einer Gefahrenzone liegen oder liegen müssten. In Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung entlang der Fliessgewässer ist die Gemeinde gezwungen, Massnahmen zu prüfen und zu realisieren. Es ist nicht auszuschliessen, dass diese Massnahmen letztendlich zu Verbesserungen der bestehenden Gefährdung beim Camping Muragls mit sich bringen könnten.

Aus diesen Überlegungen ist das Genehmigungsverfahren betreffend die Campingzone im Gebiet Muragls zu sistieren, bis aufgrund der zu realisierenden Schutzmassnahmen feststeht, dass das Campingzonenareal weder einer Gefahrenzone 1 noch einer Gefahrenzone 2 zuzuweisen ist.

3. Gewerbeazonen

Die Gemeinde Samedan verfügt im Gebiet Cho d'Punt über eine Gewerbezone mit industriellem Charakter, welche regionale Bedeutung aufweist. Es ist davon auszugehen, dass in der Region Oberengadin in Zukunft ein weiterer Bedarf nach gewerblich und industriell nutzbarem Bauland entsteht. Die Gemeinde Samedan sollte sich dieses Bedürfnisses bewusst sein und keine Vorkehrungen treffen, welche eine weiter-

gehende gewerblich/industrielle Entwicklung im Raum Cho d'Punt behindern könnte. Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit der Regionalplanung Oberengadin den Bedarf an Gewerbebauland im Sinne von Art. 15 RPG abzuschätzen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Festlegung von richtplanmässigem Gewerbegebiet).

4. Forstwirtschaftszone

Gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen im Sinne von Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) resp. im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes vom 25. Juni 1995 (KWaG) wurden die Grenzen zwischen Wald und Bauzonen in die Zonenpläne eingetragen. Damit gilt in diesen Bereichen gemäss Art. 13 WaG und Art. 18 KWaG die statische Waldgrenze.

5. Waldabstandslinie im Gebiet Crusch

Die Gemeinde Samedan hat im Gebiet „Crusch“ im Rahmen des Zonenplanes 1:2'000 Baulinien im Abstand von 2 m gegenüber der Waldgrenze festgelegt.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Aufgrund von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG bleiben tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien vorbehalten, sofern diese Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Solche Ausnahmefälle müssen jedoch begründet sein. Dabei müssen auch ausnahmsweise tiefer festgelegte Waldabstände den Zweck und die Funktionen erfüllen können, welche mit der Waldabstandsregelung verfolgt werden. Dazu gehört beispielsweise der Schutz allfälliger Gebäude vor umstürzenden Bäumen, der Schutz des Waldes vor der Gefährdung infolge von an der Waldgrenze stattfindenden baulichen Eingriffen, der Schutz des Waldes respektive der nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude vor Feuer, die Sicherstellung der Wohnhygiene für die nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude

(hinsichtlich Licht, Schattenwurf, Kälte etc.) sowie die in Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches verankerte Sicherstellung des Grundsatzes, dass der Wald von jedermann im Rahmen des Ortsgebrauchs betreten werden darf.

Die Gemeinde Samedan hat das Instrument der Baulinie für einen beschränkten Teil der Wohnbauzonen im Zonenplan 1:2'000 eingesetzt. Für die Festlegung der Baulinien im Abstand von 2 m ab festgestellter Waldgrenze sind den Unterlagen allerdings keine sachlichen Begründungen zu entnehmen. Diese müssen von der Gemeinde noch nachgeliefert werden, bevor eine abschliessende Prüfung möglich ist.

Aus diesen Gründen sieht sich die Regierung gezwungen, das Genehmigungsverfahren bezüglich der Baulinien gegenüber Wald im Gebiet Crusch zu sistieren, bis die sachlichen Begründungen seitens der Gemeinde Samedan beigebracht werden. Diese Sistierung erfolgt ohne Präjudiz hinsichtlich der definitiven Beurteilung der verschiedenen Baulinien.

Im übrigen geben der Zonenplan 1:2'000 (Baugebiet) und der Zonenplan 1:2'000 (Punt Muragl) vom 22. Oktober 1996 zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie können genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:5'000

Materialablagerungszone Gravatscha

Im Gebiet Gravatscha wird seit rund 30 Jahren periodisch angeschwemmtes Material aus dem Bachlauf ausgebaggert. Die Ausbaggerung dient dazu, dass der naturkundlich bedeutende Gravatschasee nicht verlanden kann, und sie erfolgt nach Bedarf jeweils im Auftrag der Gemeinde Samedan. Das ausgebaggerte Material wird vor Ort

grob sortiert und zwischengelagert. Das Material findet Verwendung beim Wegbau und Wegunterhalt der Gemeinde. Zu diesem Zweck schied die Gemeinde im Zonenplan 1:5'000 im betreffenden Gebiet eine Materialablagerungszone aus.

Die Ausbaggerung im Gebiet Gravatscha ist kein eigentlicher Materialabbau, weil diese Massnahme nicht primär der Materialgewinnung dient. Vielmehr handelt es sich dabei um eine flussbaupolizeiliche Massnahme. Für diese Nutzung ist weder eine Materialabbauzone noch eine Materialablagerungszone erforderlich. Der Weiterbetrieb im bisherigen beschränkten Rahmen ist aufgrund der Besitzstandsgarantie gewährleistet.

Die Ausscheidung einer Materialablagerungszone bedürfte aufgrund der Technischen Verordnung über die Abfälle (TVA) einer Errichtungs- und Betriebsbewilligung, welche nur erteilt werden könnte, wenn die Anforderungen für eine Inertstoffdeponie erfüllt wäre. Diese Anforderungen könnten am betreffenden Standort - der sich innerhalb der Gewässerschutzzone A befindet - nur eingehalten werden, wenn der Ort mit einer technischen Abdichtung versehen würde, was jedoch mit einem unverhältnismässig hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden wäre. Materialablagerungsstellen (Inertstoffdeponien) bedürften zudem der raumplanerischen Voraussetzung auf Stufe Richtplanung. All diese Voraussetzungen wären für den betreffenden Standort noch zu schaffen, bevor eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könnte.

Aus diesen Überlegungen kann die Materialablagerungszone im Gebiet Gravatscha nicht genehmigt werden. Da es sich beim Gebiet Gravatscha um ein Auengebiet von nationaler Bedeutung handelt (Aue Nr. 190 Isla Lischa - Arvins - Seglias), wird die Gemeinde ersucht, Möglichkeiten zu prüfen, das ausgebagerte Material zukünftig möglichst an einen anderen Standort in eine geeignete, spezielle Nutzungszone zu verfrachten und dort zu sortieren und zwischenzulagern.

Im übrigen gibt der Zonenplan 1:5'000 vom 22. Oktober 1996 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:25'000

1. Landschaftsschutzzonen

Gemäss dem von der Regionalplanung Oberengadin am 20. September 1996 eingereichten Entwurf des Richtplanvorhabens Landschaftsschutzgebiete sind das gesamte Val Bever (Festsetzung) und das Val Muragls sowie das Val Champagna (Zwischenergebnis) als Landschaftsschutzgebiete vorgesehen. Die Gemeinde Samedan verzichtete bisher auf die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen für diese Gebiete.

Die Gemeinde wird ersucht, diesen Verzicht entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplanes zu überprüfen.

2. Gefahrenzonen

Die Gemeinde bezeichnete einzelne Gebiete im Zonenplan 1:25'000 mit einer Schraffur und dem Hinweis in der Legende „Gebiet bezüglich Gefahrenzonen nicht untersucht“. Im wesentlichen betrifft dies die Gebiete Val Roseg, Suvretta da Samedan und teilweise Val Bever.

Mit Beschluss Nr. 969 vom 6. Mai 1997 erliess die Regierung die neuen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung. In Art. 5 der Richtlinien sind die Kriterien zur Abgrenzung des Erfassungsbereiches für die Ausscheidung von Gefahrenzonen aufgeführt (vgl. dazu Abschnitt D Ziffer 2).

Die hinsichtlich der Gefährdung nicht untersuchten Gebiete sind mit Ausnahme des Gebietes Pontresina bis Hotel Roseg (Talachse, touristisch erschlossenes Gebiet), Ostflanke des Piz Corvatsch (Skigebiet Corvatsch) und Valletta da la Pesch (Skigebiet St. Moritz-Corviglia) wenig intensiv genutzt. Der Gemeinde wird empfohlen, zumindest für das intensiv touristisch genutzte Gebiete im Val Roseg, auch wenn es nicht zum

eigentlichen dauernd besiedelten Gebiet gemäss Art. 5 Abs. 1 der Richtlinien gehört, hinsichtlich der Gefahrenzonen detailliert zu untersuchen.

Im übrigen gibt der Zonenplan 1:25'000 vom 22. Oktober 1996 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Siedlung

Die Gemeinde erarbeitete gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) grobe Inventargrundlagen, Besprechungen und Lagebeurteilungen sowie Begehungen mit den interessierten kantonalen Stellen einen Generellen Gestaltungsplan (GGP). Ein detailliertes Siedlungsinventar wurde bisher nicht erstellt. Die Gemeinde beabsichtigt, ein solches Siedlungsinventar erst zu einem späteren Zeitpunkt in Auftrag zu geben und fortan als Grundlage für die Beurteilung der anfallenden Bauvorhaben zu verwenden. Zwischenzeitlich sollen Inventaraufnahmen an Gebäuden in der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 62 BauG vorgenommen werden, sobald für ein Gebäude eine Bauabsicht geäussert wird. Nach einer Anhörung der Denkmalpflege resp. des Bauberaters wird die Gemeinde über allfällige Auflagen entscheiden.

Die Aussagekraft des vorliegenden GGP täuscht einen Detaillierungsgrad vor, welcher in dieser Form nicht vorhanden ist. In bezug auf die Aussenräume vermag er sich zwar auf genügend genaue Untersuchungen abzustützen. In bezug auf die eigentliche Bausubstanz wurde er jedoch ohne hinreichende Grundlagenkenntnisse in einem Schnellverfahren bearbeitet. Im gesamten handelt es sich somit hinsichtlich der Gebäudesubstanz um ungenügend detaillierte Grundlagenuntersuchungen. Es ist davon

auszugehen, dass eine detaillierte Überprüfung der baukulturhistorischen Bedeutung einzelner als erhaltenswert eingestufte Gebäude im konkreten Fall bestätigen wird, dass die den Gebäuden im Rahmen der Erarbeitung des Grobinventars zugeordneten Schutzkategorien nicht in jedem Fall richtig und angemessen sind. Einzelne Gebäude, welche aufgrund des Grobinventars als erhaltenswürdig eingestuft wurden, dürften im detailliert erhobenen Siedlungsinventar als schutzwürdig klassiert werden.

Hinsichtlich der Gebäudevolumen, der zu erhaltenden Aussenräume und damit der Struktur der Siedlung von Samedan entspricht der GGP den gestellten Anforderungen. Hinsichtlich der Einstufung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten enthält er aber wahrscheinlich Mängel, die erst nach Erhebung eines umfassenden, detaillierten Siedlungsinventars ausgeräumt werden können. Die Zielsetzung der Gemeinde, bis zur Erarbeitung dieses detaillierten Siedlungsinventars die Bauten einzelfallweise im Bedarfsfall (bei konkreten Bauabsichten) zu bewerten und im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu formulieren, ist ein gangbarer Weg, um der möglichen Beeinträchtigung oder Zerstörung von bedeutenden Gebäuden oder Gebäudeteilen zwischenzeitlich wirksam entgegenzuwirken. Bedingung dafür ist aber, dass bis zum Erlass eines detaillierten Siedlungsinventars für sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzzone frühzeitig der Kontakt mit der kantonalen Denkmalpflege hergestellt wird. Für die als erhaltenswert eingestuften Bauten und Anlagen wird diesem Anliegen mit einer entsprechenden übergangsmässigen Ersatzbestimmung (vgl. vorne Abschnitt C zu Art. 73bis BauG) Rechnung getragen.

2. Landschaft

Die Gemeinde wird ersucht, den in Art. 67 Abs. 2 (Golfplatzzone) angekündigten Generellen Gestaltungsplan baldmöglichst zu erlassen. Andernfalls ist nicht auszuschliessen, dass allfällige Bauvorhaben in der Golfplatzzone allein aufgrund des fehlenden Generellen Gestaltungsplanes nicht bewilligt werden könnten.

Im übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Baugebiet)

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Punt Muragl)

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 (Baugebiet und Munt Muragl) vom 22. Oktober 1996 geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

I.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:5'000

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:25'000

Mit Verfügung vom 15. Mai 1997 stimmte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) baulichen Massnahmen für den Betrieb einer Schlittelbahn von der Muottas Muragl Bergstation zur Talstation zu. Die Gemeinde Samedan ist anzuweisen, diese Schlittelbahn bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplänen zu bezeichnen.

Im übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 (Verkehr) und der Generelle Erschliessungsplan 1:25'000 (Verkehr), beide vom 22. Oktober 1996, zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

K.

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Baugebiet

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Punt Muragl

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Baugebiet) und der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Punt Muragl), beide vom 22. Oktober 1996, geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

L.

Weitere Planung

Die von der Gemeindeversammlung Samedan am 22. Oktober 1996 beschlossene Ortsplanung ist noch nicht ganz vollständig. Für das Teilgebiet südlich anschliessend an die Gewerbezone Cho d'Punt, in welchem derzeit Aufbereitungsanlagen betrieben werden und bis anhin die Ansiedlung einer Mineralwasserabfüllanlage sowie eines Bahngüterumschlagplatzes geplant waren, fehlen sowohl der Zonenplan, als auch die Generellen Erschliessungspläne sowie allfällige Generelle Gestaltungspläne. Die Gemeinde ist anzuhalten, für diesen Teil des Gemeindegebietes die Planung voranzutreiben und zum Abschluss zu bringen. Für das betreffende Gebiet bleibt somit bis auf weiteres der geltende Zonenplan 1:5'000 vom 15. Dezember 1983, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1957 vom 16. Juli 1984 in Kraft, in welchem die betreffenden Flächen vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugeordnet sind. Das Amt für Raumplanung ist anzuweisen, im Zonenplan 1:5'000 vom 22. Oktober 1996 einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 22. Oktober 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Ersatzanordnungen und Korrekturen genehmigt:
 - 1.1 Art. 48 Abs. 2 BauG (Wohn- und Gewerbezone) wird zur Überprüfung des Verzichts auf die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils an die Gemeinde zurückgewiesen. Zwecks Verhinderung einer Baublockierung in der Wohn- und Gewerbezone werden übergangsmässig im Sinne einer Ersatzmassnahme Art. 48 Abs. 2 und 3 des bisher geltenden BauG vom 26. März 1992 in Kraft gesetzt resp. belassen.
 - 1.2 Art. 51ter (Flugplatzzone) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - 1.3 Art. 52 (Zonenschema) wird hinsichtlich des Störungsgrades für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - 1.4 Der Begriff „Grenzabstände“ in Art. 52 Fussnote 5 wird gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG durch den Begriff „Gebäudeteilen“ ersetzt.
 - 1.5 Art. 70bis Abs. 1 (Materialablagerungszone) wird hinsichtlich der Wortfolge „...- und Abbruch“ nicht genehmigt.
 - 1.6 Art. 73bis (Erhaltenswerte Bauten und Anlagen) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen. Zwecks Verhinderung einer Baublockierung für die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Bauten und Anlagen wird übergangsmässig anstelle des zurückgewiesenen Art.

73bis im Sinne einer Ersatzmassnahme folgende Bestimmung in Kraft gesetzt:

Abs. 1 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Abs. 2 (neu) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf die historisch und gestalterisch wertvolle Bausubstanz schonend zu erneuern und umzubauen.

Abs. 3 (neu) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, wenn aufgrund einer einzelfallweisen Bauuntersuchung feststeht, dass der Wertverlust an historischer und gestalterisch wertvoller Bausubstanz nur gering ist und sich die zu ersetzenden Bauten oder Bauteile in Bezug auf Lage, Stellung, Form und Gestaltung an die ursprünglichen Gebäude oder Gebäudeteile anlehnen.

Abs. 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.

2. Der **Zonenplan 1:2'000 (Baugebiet)** und der **Zonenplan 1:2'000 (Punt Muragl)** vom 22. Oktober 1996 werden im Sinne der Erwägungen unter folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Bedingungen und Empfehlungen genehmigt:

a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der im „höher gefährdeten Bereich“ gemäss Plan Hochwassergefährdung vom 29. Mai 1997 gelegenen, noch nicht überbauten Wohnzone 4/Promulins auf Parzelle Nr. 1004 wird sistiert.

- b) Die übrigen Bauzonen und Nichtbauzonen innerhalb der im Plan Hochwassergefährdung vom 29. Mai 1997 abgegrenzten „höher gefährdeten Bereiche“ werden unter folgenden Bedingungen, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
- aa) Innerhalb der „höher gefährdeten Bereiche“ gemäss Plan Hochwassergefährdung dürfen - unabhängig, ob es sich dabei um Bauzonen oder Nichtbauzonen handelt - ab Datum des vorliegenden Genehmigungsentscheides keinerlei Neubauten und Abbruch / Wiederaufbauten (Hochbauten und Tiefbauten sowie unterirdische Bauten) mehr bewilligt oder realisiert werden, bis die definitive Gefahrenzonenausscheidung im fraglichen Bereich im Verfahren nach Art. 37 KRG rechtskräftig erfolgt ist.
 - bb) Bereits bestehende Bauten innerhalb der „höher gefährdeten Bereiche“ gemäss Plan Hochwassergefährdung dürfen nur unterhalten, erneuert und modernisiert werden. Geringfügige teilweise Änderungen und Erweiterungen bestehender Bauten, dürfen bewilligt werden, soweit diese baulichen Massnahmen zu keiner intensiveren Nutzung, zu keinem gesteigerten Gebrauch und zu keiner erheblichen Wertvermehrung führen. Bewilligungsinstanz ist die Baubehörde der Gemeinde Samedan. Die Prüfung dieser Bauvorhaben durch die Gebäudeversicherung erfolgt analog der Prüfung von Bauten und Anlagen innerhalb einer Gefahrenzone 1.
 - cc) Der Gemeinde wird empfohlen, bereits erteilte Baubewilligungen für Bauvorhaben in den höher gefährdeten Bereichen zu widerrufen, sofern die Baugesuchsteller bis zum Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses von der Baubewilligung noch nicht Gebrauch gemacht haben resp. das Bauvorhaben noch nicht in Angriff genommen worden ist.
 - dd) Für die „höher gefährdeten Bereiche“ sind durch die Gemeinde Evakuationsmassnahmen zu treffen (Planung und Installation von automatischen Alarmierungsanlagen mittels Überwachung des Abflusspegels, Alarmie-

rungsdispositiv, Evakuierungsplanung zur horizontalen und vertikalen Evakuation, Informationsdispositiv, Massnahmen zur Absperrung der gefährdeten Gebiete, Massnahmen zur Durchführung der Evakuation und zur Versorgung der Evakuierten).

- c) Sämtliche Neubauten und Neuanlagen, Abbruch- und Wiederaufbauten sowie Erweiterungen, teilweise Änderungen und Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der „weniger hoch gefährdeten Bereiche“ gemäss Plan Hochwassergefährdung bedürfen der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren als Bauauflagen.
- d) Die Gemeinde hat umgehend nach Realisierung der Schutzmassnahmen, in jedem Fall spätestens bis Ende Jahr 2005, die Gefahrenzonen entlang der Flussläufe im Verfahren nach Art. 37 KRG auszuschneiden und zu beschliessen. Bis zum rechtskräftigen Erlass der Gefahrenzonen bleiben sämtliche Bedingungen und Auflagen des vorliegenden Regierungsbeschlusses, welche in Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung stehen, in Kraft.
- e) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich sämtlicher Bauzonen im Bereich Punt Muragl (Wohnzone 1, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) wird bis zur definitiven Abgrenzung der Gefahrenzonen entlang der Fliessgewässer sistiert.
- f) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Campingzone im Gebiet Punt Muragl wird sistiert, bis aufgrund von Schutzmassnahmen feststeht, dass das Campingzonenareal keiner Gefahrenzone 1 oder 2 angehören würde.
- g) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Baulinien entlang des Waldes im Gebiet Crusch wird sistiert, bis die Gemeinde sachliche Begründungen für die

vorgesehene Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Minimalabstandes gegenüber Wald beibringt.

3. **Der Zonenplan 1:5'000** vom 22. Oktober 1996 wird im Sinne der Erwägungen vorbehältlich der Materialablagerungszone im Gebiet Gravatscha genehmigt.
4. **Der Zonenplan 1:25'000** vom 22. Oktober 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, das Val Bever, das Val Muragls und das Val Champagna entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplanvorhabens Landschaftsschutzgebiete der Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, das touristisch intensiv genutzte Gebiet Val Roeseg hinsichtlich der Gefahrenzonen ebenfalls zu untersuchen.
5. **Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** vom 22. Oktober 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, für die bedeutenden Siedlungsteile im Dorfkern und in den angrenzenden Gebieten ein detailliertes Siedlungsinventar zu erstellen und gestützt darauf den Generellen Gestaltungsplan zu überprüfen und wo notwendig anzupassen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, bezüglich sämtlicher Bauten innerhalb der Ortsbildschutzzone, für welche eine Bauabsicht geäußert wird, frühzeitig in Zusammenarbeit mit dem Bauberater und der kantonalen Denkmalpflege eine Inventarisierung und Bewertung der Bausubstanz vorzunehmen und im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen zu formulieren.

- c) Die Gemeinde wird ersucht, für den Golfplatz entsprechend Art. 67 Abs. 2 BauG (Golfplatzzone) einen Generellen Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG zu erlassen.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Baugebiet)** und der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Punt Muragl)**, beide vom 22. Oktober 1996, werden genehmigt.
7. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:5'000** und der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:25'000**, beide vom 22. Oktober 1996, werden genehmigt.
8. Der **Generelle Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 (Baugebiet)** und der **Generelle Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 (Punt Muragl)** vom 22. Oktober 1996 werden genehmigt.
9. Die Gemeinde wird angewiesen, betreffend die Teilfläche südlich anschliessend an die Gewerbezone Cho d'Punt ebenfalls die erforderlichen Planungsmittel (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz) zu erlassen.
10. Der Gemeindevorstand Samedan wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 9 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. Oktober 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen, Bedingungen, Ersatzanordnungen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

11. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Re-
kursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Ge-
meinde, die eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, bleibt
nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
12. Die gegen die neue Gewerbezone Punt Muragl gerichtete Planungsbeschwerde
wird bis zur Ergänzung der Gefahrenzonen im Gebiet Punt Muragls sistiert.
13. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nöti-
gen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Nutzungsplänen vorzunehmen.
14. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art not-
wendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder
Amtsstelle vorbehalten.
15. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
16. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED] h
[REDACTED] h
[REDACTED] b
[REDACTED] -
[REDACTED] e
[REDACTED] -
[REDACTED] -
[REDACTED],
[REDACTED] b
[REDACTED],
[REDACTED] s
[REDACTED],
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Maissen".

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Riesen".

Dr. Riesen