

KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE SAMEDAN

REVISION ORTSPLANUNG 1992/96

Planungs- und Mitwirkungs- bericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Organisation des Planungsträgers	3
1.3	Vorgehen in der Ortsplanung	4
1.4	Ziele	5
2	Grundlagen	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Siedlung	6
2.3	UEB	6
2.4	Lärm	7
2.5	Landwirtschaft	7
3	Leitbild	7
4	Richtplanung	8
5	Nutzungsplanung	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	UEB 1996	9
5.3	Nutzungsreserven	11
5.4	Zonenpläne	12
	a) Allgemeines	12
	b) Grundlagen	13
	c) Überlagerte Nutzung	15
	d) Gestaltungselemente	16

6	Genereller Erschliessungsplan	16
6.1	Allgemeines	16
6.2	GEP 1:2'000 (engeres Siedlungsgebiet)	17
6.3	GEP 1:5'000 (weiteres Siedlungsgebiet)	17
6.4	GEP 1:25'000 (Gemeindegebiet)	17
7	Baugesetz	17
7.1	Allgemeines	17
7.2	Baugesetzrevision	18
8	Planungsprotokoll	19
9	Beschluss der Gemeindeversammlung	21
10	Beilagen	
	Publikationen	
	Arbeits- und Zeitprogramm	
	UEB Tabellen	
	Gefahrenzonenkommission III Protokoll Nr. 161 (Technischer Bericht)	

1 Allgemeines

1. 1 Ausgangslage

Neue übergeordnete Gesetzesgrundlagen, eine sich ändernde Rechtsprechung, eine jahrelange Praxis in der Handhabung der ortsplanerischen Erlasse sowie neue, angepasste Zielvorstellungen über die Gemeindeentwicklung sind in der Regel die Hauptgründe für eine Revision der Ortsplanung. Die Grundordnung der Gemeinde Samedan ist seit über zwanzig Jahren gültig. An der Gemeindeversammlung vom 26. März 1992 beschlossen die Stimmbürger/Stimmbürgerinnen die Ortsplanungsrevision an die Hand zu nehmen. Die aus dem Jahre 1973 stammenden Grundlagen von Samedan umfassen folgende Bestandteile:

- Baugesetz (mit diversen Teilrevisionen);
- Zonenplan 1:2'000 / 5'000 / 25'000 (mit diversen Teilrevisionen);
- Genereller Erschliessungsplan (Strassenplan) 1:2'000;
- Genereller Erschliessungsplan (Versorgung) 1:2'000.

Im März 1992 verabschiedete die Gemeindeversammlung von Samedan ein neues Baugesetz, welches das bisherige von 1973, inkl. den seitherigen Teilrevisionen, ersetzt. Im Jahre 1989 erfolgte eine letzte Revision des Zonenplanes 1:2'000/5'000 (Gefahrenzone im Gebiet Funtanella, Landwirtschaftszone im Gebiet Pro Mulins). Eine Gesamtrevision erfolgte aber bisher noch nicht. Die eingangs erwähnten Gründe, welche für eine Revision sprechen, sind daher auch im Falle der Ortsplanung Samedan gegeben.

1. 2 Organisation des Planungsträgers

Nach dem Gespräch vom 25. Mai 1992 mit dem Planungskommissionspräsidenten (■■■■■) und dem Schreiben vom 27. Mai 1992 ist die STW AG für Raumplanung beauftragt worden, mit dem Amt für Raumplanung (ARP) den Problemerkatalog für die vorgesehene Revision Teilbereich Zonenpläne auszuarbeiten. In der Folge wurde festgestellt, dass diese Amtsstelle über keinen Problemerkatalog verfügt und sich ausserstande sah, einen solchen innerhalb nützlicher Frist (ca. 6 Monaten) zu erstellen. Der von der STW AG erstellte Problemerkatalog hatte demzufolge keinen Anspruch auf Vollständigkeit und diente der Gemeinde lediglich als Hilfsmittel zur Erstellung des Arbeitsprogramms. Die Probleme wurden laufenden mit dem Amt für Raumplanung besprochen.

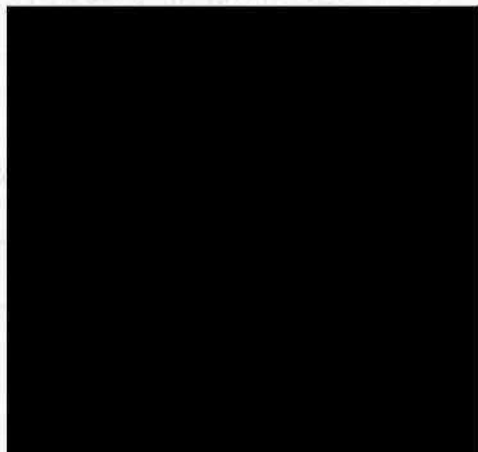
An der Planungskommissionssitzung vom 15. Juni 1992 erarbeitete die Kommission in einem Brainstorming, basierend auf der vom Planer erarbeiteten Problemliste, einen Problemerkatalog, welcher mit dem beauftragten Planer zum Arbeits- und Zeitprogramm erweitert wurde.

Das Subventionsgesuch der Gemeinde vom 16. Februar 1993 an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft wurde mit Schreiben vom 24. März 1993 vom Amt für Raumplanung in abschlägiger Form beantwortet. Als Begründung wurden die Interessen des Kantons aufgeführt, nur gesamtheitliche Planungen über das ganze Gemeindegebiet, unter Einbezug sämtlicher Nutzungspläne, Generellen Erschliessungspläne und Generellen Gestaltungspläne, durchzuführen.

Nach Angaben des Amtes für Raumplanung kann ein phasenverschobenes Vorgehen der Ortsplanungsrevision, wie es die Gemeinde vorgesehen hat, in Betracht gezogen werden. Eine Genehmigung der Ortsplanungsbestandteile kann jedoch, aufgrund der sachlichen Zusammenhänge, nur gesamthaft erfolgen.

Am 22. April 1993 reichte die Gemeinde erneut ein Subventionsgesuch an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein. Mit Datum 13. Mai 1993 erfolgte die Zusicherung. Die Revision der Ortsplanung ist unverzüglich an die Hand genommen worden.

Die Planungskommission, welche bereits mit der Überarbeitung des Baugesetzes betraut war, wurde beauftragt, die nachfolgenden Arbeiten bis zur Genehmigung der Ortsplanung durchzuführen. Die Mitglieder stammen aus verschiedenen Interessengruppen. Die Planungskommission stellt sich wie folgt zusammen:



1. 3 Vorgehen in der Ortsplanung

Die erste Sitzung der Planungskommission fand bereits am 25. Januar 1993 statt. Seither sind über 30 Sitzungen abgehalten worden. In Zusammenhang mit den Ergänzungen zum Baugesetz (RB 2470/1992) wurden allein fünf Sitzungen diesem Thema gewidmet.

Der Planungsablauf richtete sich im wesentlichen nach dem Arbeits- und Zeitprogramm gemäss Subventionsgesuch. Für die Beurteilung von Baugesuchen zuhanden der Baukommission wurde der Planer miteinbezogen. Gestützt auf das genehmigte Arbeitsprogramm waren fünf Phasen vorgesehen :

- Phase 1 : Inventarisierung
- Phase 2 : Leitbild
- Phase 3 : Baugesetz
- Phase 4 : Nutzungspläne Siedlung
- Phase 5 : Nutzungspläne Landschaft

Die Inventarisierung (Phase 1) erfolgte im Frühjahr/Sommer 1993. Die Phasen 2 und 3 hingegen wurden gleichzeitig in den Sommermonaten 1993 intensiv behandelt. 1994/95 erfolgte die Detailarbeit (Phase 4 und 5) sowohl im engeren Siedlungsgebiet von Samedan als auch im restlichen Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat wurde durch die Mitglieder der Planungskommission laufend über den Stand der Arbeiten informiert. Im Frühjahr 1994 wurde dem Gemeinderat und anschliessend der Bevölkerung das raumplanerische Leitbild vorgestellt.

Wünsche und Anträge der Bevölkerung zur Ortsplanungsrevision (Phase 2), wurden in die anschliessenden Arbeiten einbezogen. Am 19. Januar 1995 konnten, mit Ausnahme der Gefahrenzone in A l'En (Überflutungsgefahr), sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision dem Gemeinderat vorgestellt werden. Die Pläne wie auch das Baugesetz wurden vom Gemeindevorstand mit wenigen Änderungen zur rechtsunverbindlichen Auflage verabschiedet.

Während der Auflagezeit vom 20. März bis 20. April 1995 konnte die Bevölkerung die Arbeiten einsehen. Zur Zeit der rechtsunverbindlichen Informationsauflage waren die Gefahrenzonen A l'En noch nicht verfügbar. Die gestellten Wünsche und Anträge der Bevölkerung zur Informationsauflage wurden von der Planungskommission behandelt. Der Gemeinderat wurde sodann über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens informiert und verabschiedete die Grundlagen zur Vorprüfung. Diese dauerte vom 7. Juni 1995 bis zum 27. September 1995.

Im Winter 1995/96 konnte der Gemeinderat die auf Grund des Vorprüfungsberichtes überarbeiteten Grundlagen zu Händen der Bevölkerung verabschieden. Anschliessend folgte die rechtsverbindliche Auflage (Februar/März 1996) gemäss KRG. Da nach der Auflage noch wesentliche Änderungen vorgenommen wurden, musste eine zweite Auflage (Juni/Juli 1996) durchgeführt werden.

1.4 Ziele

Nachdem das erste Planungsmittel der Gemeinde, das Baugesetz, mit einigen Vorbehalten durch die Regierung 1992 genehmigt wurde, erfolgten in der 2. Phase die Revision der Zonenpläne, der Generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne sowie die notwendigen Anpassungen im Baugesetz.

Die primäre Zielsetzung der Totalrevision war, eine Vorlage zu erhalten, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen entspricht als auch von den Stimmbürgern akzeptiert werden kann. Daneben dürfen die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Leitbild beschrieben sind, nicht fehlen. Das Leitbild geht vom Gesamtbild der Gemeinde Samedan als Regionalzentrum mit Dienstleistungsaufgaben aus, das aber in seinem Erscheinungsbild im Dorfkern aufrechtzuerhalten ist. Es sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich Samedan als Wohn-, Arbeits- und Ferienort weiterentwickeln kann.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben und die Erhaltung der Schutzgebiete (Landschaft / Natur).

2 Grundlagen

2.1 Allgemeines

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Revision stellen - in Ergänzung zum RPG und KRG - verschiedene raumrelevante Bestimmungen der Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons, insbesondere die Bereiche Natur- und Heimatschutz, Gewässer- und Umweltschutz und das neue Waldgesetz des Bundes, dar.

Die planerischen Grundlagen basieren auf den Grundbuchplänen der Gemeinde Samedan, wobei sie nicht dem aktuellsten Stand entsprechen. Sie wurden für die Genehmigung mit den bewilligten Baugesuchen aktualisiert.

Für die Definition der Forstwirtschaftszone wurden die Angaben durch das Forstinspektorat () und das Kreisforstamt 28 () geliefert. Es musste in einigen Gebieten Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 des Bundesgesetz über den Wald durchgeführt werden. Für das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 13 des kantonalen Waldgesetz (KWaG), wurde ein eigenständiges Planauflageverfahren, im Rahmen der rechtsverbindlichen Auflage zur Ortsplanung, durchgeführt.

Die Überprüfung des rechtsgültigen Gefahrenzonenplanes hat ergeben, dass die Unterlagen in verschiedenen Gebieten überarbeitet werden müssen. Das Kreisforstamt 28 hat die Arbeiten mit der Gefahrenzonenkommission III vervollständigt. Die Gemeinde Samedan prüft derzeit in Zusammenhang mit dem Tiefbauamt, Abteilung Fluss- und Wildbachverbauung () verschiedene Massnahmen zum Schutz der Siedlung vor Überflutungen.

Mit dem vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (Dokumentationsstelle) zur Verfügung gestellten Inventarplan der BAW über das Wanderwegnetz konnten, zusammen mit den speziellen Kenntnissen der Planungskommission, sämtliche zusätzlichen Fuss- und Wanderwege für den Generellen Erschliessungsplan erarbeitet werden.

Das kantonale Tiefbauamt hat für die Shellstrasse A27 im Bereich Cho d'Punt die Grundlagen für den Kreisel zur Verfügung gestellt. Die weiteren Projektierungsarbeiten (Ausbau der Shellstrasse, Veloweg) sind einbezogen worden.

2.2 Siedlung

Besonderes Gewicht kam der Überprüfung der Zonenarten, der Gliederung und den Zonenabgrenzungen (Siedlungsstrukturierung) zu. Die Grundlagen sollen parzellenscharf sein (Nachvollziehbarkeit). Nach Bedarf sind verschiedene Ein- und Umzonungen vorzunehmen, da im rechtsgültigen Zonenplan (1:2'000) die Zonengrenzen (Bauzone und Nichtbauzone) nicht in allen Teilen nachvollziehbar sind. Die Gemeinde arbeitet heute im weitgehend überbauten Gebiet mit der Kernzone (K), der Wohn- Gewerbezone (WG) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OB). In den Gebieten "Puoz" und der "Villa Pulfer", beide Gebiete sind von Siedlungen umschlossen, befinden sich grössere, nicht überbaute Parzellen in der Wohnzone und teilweise in der Wohn- und Gewerbezone.

Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre liegt der Bedarf für die nächste Planungsphase (10-15 Jahre) eher bei den reinen Wohnzonen sowie den Wohn- Gewerbebezonen als in den Gewerbebezonen.

Für die Beurteilung des Siedlungsgebietes diente das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Bei der Einstufung und Übersicht der Ortsbilder in der Region Engadin und Münstertal wird die Gemeinde Samedan, im Bezirk Maloja/Oberengadin, im Vergleichsraster als verstädtertes Dorf von nationaler Bedeutung eingestuft. Eine für die Revision wertvolle detaillierte Erhebung der schützenswerten Gebäude wurde 1986 durch () erarbeitet. Ferner wurden die Schriften von () "Chesas veglias da Samedan" beigezogen. Durch die Inventarisierung der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Kerngebiet konnten Konflikte frühzeitig erkannt werden.

2.3 UEB

Die Aufnahmen des Überbauungs- und Erschliessungsstandes wurden im Dezember 1991 erstmals durch das () erhoben. Aus der zur Verfügung stehenden Tabelle vom 28. November 1991 kann ein relativ hoher Überbauungsstand festgestellt werden.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung ist der Überbauungs- und Erschliessungsstand neu erhoben worden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Nutzungsreserve im Baugebiet zum ersten Mal für die Gemeinde Samedan berechnet.

2.4 Lärm

Detaillierte Daten über eigentliche Lärmmessungen existieren in der Gemeinde Samedan erst seit Mitte 1994. Der Verkehrslärm-Belastungskataster des Amtes für Umweltschutz wurde nur für die Durchgangsstrassen (Via San Bastiaun, Via Plazzet, Via Quadratscha und die Via Nuova) berechnet. Aus nicht erklärbaren Gründen wurde die stark frequentierte Via Crappun in der Kernzone nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen in der Kernzone stützen sich auf den von der Regierung nicht genehmigten Emissionsgraden (1+2) und auf die Empfindlichkeitsstufe II nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung. Dabei gilt die Empfindlichkeitsstufe II für Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich für Wohnzonen, nicht aber für Kernzonen. Dadurch werden die Alarmwerte (AW) in einigen Fällen überschritten.

Die Lärmbelastung durch den Schiessstand in "Muntarütsch" kann für die noch nicht überbauten Gebiete als unproblematisch betrachtet werden.

2.5 Landwirtschaft

Die Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung sind innerhalb der Gemeinde recht unterschiedlich. Die Gemeinde besitzt bedeutende Alpen im Val Roseg, im Gebiet Muottas im Val Bever und im Gebiet Muntatsch-Clavadatsch. Total stehen 2080 ha Alpfläche zur Verfügung.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Samedan beträgt 11'379 ha, davon entfallen auf unproduktives Land 7'836 ha (65 %); Wald 1'205 ha (10.5 %); Kulturland 345 ha (3%); Allmendweide 134 ha (1.2 %); Waldweide 200 ha (1.8 %); Alpweide 2080 ha (18.2 %); Übriges Land (Golf, Sportplätze, etc.) 29 ha (0.3 %).

Von den 13 Landwirtschaftsbetrieben werden 11 hauptberuflich betrieben. Auffallend ist der hohe Anteil (7) von Betrieben mit einer Kulturfäche von 20-50 ha. Fünf Betriebe bewirtschaften 1-5 ha und nur ein Betrieb bewirtschaftet über 50 ha. Von den 11 hauptberuflich geführten Betrieben bewirtschaften 4 vorwiegend eigenes Land.

Eine eigentliche landwirtschaftliche Betriebsanalyse ist im Rahmen der Zonenplanrevision nicht durchgeführt worden. Die Betriebsstrukturen konnten innerhalb der Planungskommission, in der Arbeitsgruppe Landwirtschaft, mit den beteiligten Vertretern behandelt werden. Die Aussiedlungsphase der Landwirtschaftsbetriebe ist abgeschlossen. Insbesondere im Zonenplan 1:2'000/5'000 sind die für die landwirtschaftliche Nutzung bestehenden und zu sichernden Flächen speziell beurteilt und, soweit erforderlich, in den Plänen aufgeführt worden.

3 Leitbild

Das Leitbild beschreibt die Sachbereiche Siedlung; Bodenpolitik / Landschaft; Landwirtschaft sowie Fremdenverkehr / Verkehr / Ver- und Entsorgung. Inhaltlich gelten folgende Schwerpunkte:

a) *Siedlung, Bodenpolitik*

Aufrechterhalten des Gesamtbildes als Hauptort, Anpassen der Wohnbautätigkeit an die heutigen Gegebenheiten. Die schützenswerte bestehende Bausubstanz soll erhalten bleiben, wobei Zweckänderungen möglich sein müssen. Der Bau verdichteter Wohnbauformen soll gefördert werden.

b) *Landschaft, Landwirtschaft, Forstwirtschaft*

Landwirtschaftlich geeignete Gebiete und entwicklungsfähige Betriebe sind zu erhalten. Die Schutzfunktion des Waldes ist zu sichern und dessen Nutzung zu gewährleisten. Die notwendige Erschliessung des Waldes soll verbessert werden. Erhalten der landwirtschaftlichen Eigenart mit teilweise zusätzlichen Auflagen für deren Schutz.

c) *Fremdenverkehr*

Das raumplanerische Leitbild stützt sich auf das touristische Leitbild der Gemeinde, welches von der Gemeindeversammlung vom 16.11.1993 genehmigt wurde.

Sanfter Ausbau der Freizeit- und Sportinfrastruktur für Sommer- und Wintertourismus.

d) *Verkehr*

Die im raumplanerischen Leitbild gemachten Aussagen stützen sich auf die von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 1993 beschlossenen Grundlagen.

Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf dem gesamten Gemeindegebiet. Bereitstellen eines genügend grossen Areals an geeigneter Lage für die Rhätische Bahn zum Verlegen der Umschlag- und Verladeanlagen.

e) *Ver- und Entsorgung*

Das Angebot an Materialablagerungs- und Deponiestandorten für Aushubmaterial und Bauschutt ist zu erweitern. Wo notwendig, ist die Abfallbewirtschaftung im Sinne der gesetzlichen Grundlagen zu verfeinern und auszubauen, so bei der dezentralen Kompostierung. Die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll durch die Ansiedlung von Betrieben im Dorf gefördert werden.

4 Richtplanung

Es zeigt sich, dass die Differenzen zwischen Zonenplan und Richtplan im Siedlungs- und Gemeindegebiet zu wenig sichtbar wären und die Veränderungen einzelner Ideen nicht in einem Plan allein festgestellt werden könnten. Die Gemeinde erarbeitete deshalb keinen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgaben weitgehend im raumplanerischen Leitbild sowie im Zonen- und Generellen Erschliessungsplan.

5 Nutzungsplanung

5.1 Allgemeines

Im Rahmen der zu revidierenden Grundordnung werden folgende rechtsverbindlichen Bestandteile erlassen :

- Zonenplan 1:2'000 engeres Siedlungsgebiet (Baugebiet);
- Zonenplan 1:2'000 Punt Muragl (Campingzone);
- Zonenplan 1:5'000 weiteres Siedlungsgebiet (Talsohle);
- Zonenplan 1:25'000 Gemeindegebiet;
- Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 engeres Siedlungsgebiet (Aufgeteilt in Verkehr sowie Ver- und Entsorgung);
- Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 Punt Muragl (Aufgeteilt in Verkehr sowie Ver- und Entsorgung);
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 weiteres Siedlungsgebiet;
- Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 Gemeindegebiet;
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 engeres Siedlungsgebiet;
- Baugesetz.

Die erstellte Übersicht des Überbauungs- und Erschliessungsstandes in der Bauzone, nach RPV vom 28. November 1991, ergibt eine Nettobaupläche von 95.2 ha. Die Zonenaufteilung für die Gemeinde sieht im Detail wie folgt aus :

Zonen		Total NBF in m2	überbaut in m2	%	nicht überbaut in m2	%
Kernzone	K	94'763	88'785	94	5'978	6
Wohnzone lockerer Überbauung	WL	26'844	23'876	89	2'968	11
Wohnzone 2 Geschosse	W2	254'798	172'383	68	82'415	32
Wohnzone 3 Geschosse	W3	23'455	13'667	58	9'788	42
Wohnzone 4 Geschosse	W4	47'388	41'359	87	6'029	13
Wohn- Gewerbezone 3	WG3	67'047	58'275	87	8'772	13
Wohn- Gewerbezone 4	WG4	61'408	46'680	76	14'728	24
ZöBA mit Wohnen	OB/W4	21'771	20'321	93	1'450	7
Subtotal		597'474	465'346	78	132'128	22
Gewerbezone	G	118'916	74'542	63	44'374	37
Zone öff. Bauten und Anlagen	OB	217'451	163'105	75	54'346	25
Landwirtschaftliche Bauten	LB	18'946	11'728	62	7'218	38
Totale Bauzone		952'787	714'721	75	238'066	25

Zonen		baureif in m2	%	in 5 Jahren in m2	%	übr. Gebiet in m2	%
Kernzone	K	4'957	83	0	0	1'021	17
Wohnzone lockerer Überbauung	WL	2'968	100	0	0	0	0
Wohnzone 2 Geschosse	W2	29'545	36	36'576	44	16'294	20
Wohnzone 3 Geschosse	W3	6'220	64	3'568	36	0	0
Wohnzone 4 Geschosse	W4	6'029	100	0	0	0	0
Wohn- Gewerbezone 3	WG3	5'480	62	0	0	3'292	38
Wohn- Gewerbezone 4	WG4	6'794	46	7'934	54	0	0
ZöBA mit Wohnen	OB/W4	0	0	0	0	1'450	100
Subtotal		61'993	47	48'078	36	22'057	17
Gewerbezone	G	44'374	100	0	0	0	0
Zone öff. Bauten und Anlagen	OB	1'325	2	6'246	12	46'775	86
Landwirtschaftliche Bauten	LB	0	0	7'218	100	0	0
Totale Bauzone		107'692	45	61'542	26	68'832	29

Das Mass der Bauzonen wird aufgrund dieser Übersicht mit einer Bedarfsprognose für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Für die Gemeinde, mit ca. 2'900 Einwohner und einer Bauzonenfläche von ca. 59 ha, das zu ca. 78 % überbaut ist, sind Auszonungen kein Thema. Da in den rechtsgültigen Grundlagen die Zonengrenzen aber nicht in allen Teilen nachvollziehbar sind, wird in den neuen Zonenplänen versucht, konsequent auf die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie Parzellengrenzen zu achten.

5.2 UEB Stand 1996

Aufgrund der Anforderungen gemäss den Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung, betreffend raumplanerische Untersuchung vom 13. Mai 1993 (Punkt 3), wird als Grundlage die Wegleitung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand in Bauzonen des Amtes für Raumplanung (Ausgabe März 1991) beigezogen.

Überbauungsstand

Die Ermittlung des Überbauungsstandes der Erschliessung und der Baureife ergab für die Gemeinde Samedan ein recht einheitliches Ergebnis. Die planimetrierten Flächen sind aus der in der Beilage aufgeführten Tabelle ersichtlich (Stand November 1996, Genehmigung).

Die Aufnahmen des Überbauungs- und Erschliessungsgrades erfolgten entsprechend den oben erwähnten Phasen im Zeitraum nach der Informationsauflage vom April 1995 sowie nach den Ergänzungen der Wünsche und Anträge zur Informationsauflage (Stand 15.11.95). Eine weitere Überarbeitungen des Überbauungs- und Erschliessungsgrades innerhalb der Bauzone erfolgten im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage (KRG Art. 37). Da innerhalb der Etappierung der Bauzone zwischen der 1. und der 2. Auflage wesentliche Teile geändert wurden, musste des UEB erneut überarbeitet werden. Von der totalen Bauzonenfläche von 82.5 ha (ohne Spezialzonen und Verkehrsflächen) sind gesamthaft gut 67.5 ha (82 %) überbaut oder genutzt und nur knapp 15 ha (18 %) nicht überbaut.

Die wichtigsten Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen :

- Die in der Gemeinde Samedan vorhandenen Baulandreserven umfassen gesamthaft ca. 15 ha (ohne Spezialzonen) oder ca. 18 % der rechtsgültigen Bauzone. Die Spezialzonen sind bis zu 98 % überbaut oder genutzt.
- Hinsichtlich der Zonenart liegen die grössten Baulandreserven mit ca. 5.9 ha in der Wohnzone 2 (W2).
- Eine besondere Stellung nimmt die ehemalige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OB) im Gebiet Promulins ein. Diese wurde in eine Wohnzone 4 (W4P) mit Quartierplanpflicht überführt, zur Erstellung von günstigen Wohnungen. Die Eigentümerin (Bürgergemeinde) kann so mit Vorteil eine aktive und vermittelnde Boden- und Baulandpolitik (Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung) betreiben.
- Für ein weiteres grösseres zusammenhängendes, nicht überbautes Gebiet (Chesa Ruppen/Pulfer), welches mit einer Quartierplanpflicht belegt ist, wurde ein öffentlicher Ideenwettbewerb nach SIA durchgeführt. Zur Zeit wird der Quartiergestaltungsplan ausgearbeitet, dem das Siegerprojekt zugrunde liegt. Die Projektverfasser der Projekte im 1., im 2. und im 4. Rang sind mit Studienaufträgen des untereren Teiles beauftragt worden, dies auf der Basis des Gestaltungsplanes. Eine Überbauung in Etappen ist wahrscheinlich.

- Grössere zusammenhängende unüberbaute Gebiete der Wohnzone 2 (W2) im «Gebiet Puoz», wurden in der 1. Nutzungsetappe belassen, jedoch mit einer Quartierplanpflicht belegt, um sie so einer geordneten, möglicherweise in Etappen auszuführenden Überbauung zuzuführen.

Aufgrund des Erschliessungsstandes und der Parzellierung der fraglichen Gebiete wurde die Baureife beurteilt. Die Ermittlung ergab auch hier unterschiedliche Ergebnisse. Während die Kernzone (K) sowie weitere Zonen zu 100 % als «baureif» beurteilt werden, beträgt die «Baureife in 5 Jahren» für die Wohnzone 2 (W2) 51 %, resp. 35 % als «baureif». Dem restlichen Gebiet müssen ca. 6 % zugewiesen werden (2. Nutzungsetappe). Die Wohnzone W1, Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie die Gewerbezone G sind zu 100 % «baureif». Es müssen aus dem ganzen Baugebiet ca. 0.85 ha dem «restlichen Gebiet», das heisst der 2. Nutzungsetappe zugewiesen werden.

5.3 Nutzungsreserven

Gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes vom 2. Oktober 1989 sind die Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten festzustellen. Es wurde keine detaillierte Übersicht erarbeitet. Die amtliche Durchschätzung der Gemeinde Samedan fand im Jahre 1993 statt und wurde im Dezember 1993 abgeschlossen.

Zur Ermittlung der Nutzungsreserven wurden folgende drei Kategorien von Bauten bei der Gemeinde in Erfahrung gebracht:

- leerstehende, ungenutzte Bauten,
- Ökonomiegebäude, die zu auslaufenden Betrieben gehören und innerhalb der nächsten 5-10 Jahre frei werden,
- Bauten, die längerfristig einer neuen, zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden können.

Für die Gemeinde Samedan ergibt sich innerhalb der Bauzone folgendes Bild :

- Es konnten keine leerstehende Gebäude ausfindig gemacht werden;
- Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen zur Zeit keine Ökonomiegebäude, die zu auslaufenden Betrieben gehören und innerhalb der nächsten 5-10 Jahren frei werden. Die Betriebsstrukturen konnten in der Gemeinde bereits in früheren Jahren durch die Zone für Landwirtschaftliche Hochbauten bereinigt werden;
- Bei den Bauten, die längerfristig einer neuen, zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden könnten, handelt es sich vor allem um einzelne Gebäudeteile die heute als Abstellräume genutzt werden. Aus dieser Sparte konnten lediglich fünf Gebäudeteile ausgemacht werden.

Die Übersicht zeigt, dass von sämtlichen Gebäuden innerhalb der Bauzone langfristig rund 5 - 10 Gebäudeteile mit einer geschätzten Bruttogeschossfläche von gesamthaft ca. 2'000 m² für eine Zweckänderung zur Verfügung stehen werden. Der Anteil der Nutzungsreserven kann somit vernachlässigt werden, da alle Gebäude in privatem Besitz sind, und die Behörde somit keinen Einfluss auf den eventuellen Zeitpunkt und die Nutzungsänderung hat.

5.4 Zonenpläne

a) Allgemeines

Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenperimeter ist flächenmässig eine Differenz entstanden, da neben Nichteinzonungen auch standortgebundene Einzonungen von meist überbauten oder genutzten Grundstücken (Flughafenareal und Parkplatzanlagen) vorgenommen wurden.

Wesentliche Bestandteile der Revisionsarbeiten waren, neben der Überprüfung der Art, Grösse und Struktur der Bauzonen (eliminieren von Nutzungskonflikten), die folgenden Bereiche :

- Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen, gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz, die Schutzzonen um Quellen der öffentlichen Wasserversorgung summarisch ausgeschieden werden. Die Ausscheidung der Grund- und Quellwasserschutzzonen wurde durch einen Hydrologen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz vorgenommen.

Für die summarisch ausgeschiedenen Quellschutzzonen ist kein Schutzzonenreglement ausgearbeitet und dementsprechend auch keine parzellenweise Nutzungsbeschränkung vorgenommen worden. Die Gemeinde besitzt mit der summarischen Quellschutzzone im Nutzungsplan ein verankertes Hilfsmittel zur Beurteilung der Gefährdung der Quellen. Bei Bedarf wird später eine detaillierte Schutzzone ausgeschieden.

- Die Überprüfung des heute gültigen Gefahrenzonenplanes hat ergeben, dass diese Unterlagen im ganzen Gemeindegebiet vollständig überarbeitet werden müssen. Die Ausarbeitung und Festsetzung der Gefahrenzonen wurden auf den Grundlagen des Lawinenkatasters des KFA 28 erarbeitet. Die Gefahrenzonenkommission hat zu den Gefahren in der Gemeinde Samedan wie folgt Stellung genommen:
 - Die Ausscheidung der Lawinen-Gefahrenzone für das Gebiet «San Peter - Funtanella - Ariefa» bleibt unverändert bestehen;
 - Die Ausscheidung der Gefahrenzonen ausserhalb des weiteren Siedlungsgebietes (Ausschnitt 1:5'000) wurde vollständig überarbeitet. Für das ganze Gebiet ist eine Gefahrenzone 1 ausgeschieden worden, welche nicht weiter untersucht wurde. Das Gebiet soll keine genaue Beurteilung der einzelnen Zonen mehr beinhalten. Bei Vorliegen von konkreten Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden (z.B. SAC-Hütten, Alpgebäuden, Bergbahnstationen, usw.) sind entsprechende Teilgebiete durch die GK III zu beurteilen. Dieses Vorgehen ist ökonomischer und trägt den Veränderungen besser Rechnung;
 - Die Ausscheidung der Gefahrenzone entlang des Flazes und des Inn (A l'En, Champagna, Promulins) ist noch vorzunehmen. Diese Gebiete sind ohne bauliche Massnahmen durch Überflutung gefährdet.
- Die Waldfeststellung im Bereich des Siedlungsgebietes (1:2'000) ist unter Anleitung des KFA 28 durchgeführt worden. Für das restliche Gemeindegebiet (1:5'/25'000) wurden die Abgrenzungen der aktuellsten Waldschadenkarte übernommen. Nicht bestockte Flächen (Lawinenzüge etc.) sind nach der Vorprüfung ebenfalls der Forstwirtschaftszone zugewiesen worden.
- In Bereichen, in welchen die Bauzone an den Wald oder in Zukunft an den Wald grenzen soll, wurde das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

- Bis zur Vorprüfung wurde intensiv an den beiden Grundnutzungen (Abfüll- und Lagerzone, Zone für Güterumschlag) in Cho d'Punt gearbeitet. Die Abfüll- und Lagerzone war für die Produktion und Lagerung der künftigen Mineralwasserabfüllanlage der «» vorgesehen. Vorgesehen war eine gleichzeitige Auflage der Grundlagen mit der Ortsplanungsrevision. Die Spezialzonen wurden auf einem separaten Zonen- und Generellen Erschliessungsplan (Fenster) ausgearbeitet, da sie der Ortsplanung vorgezogen werden sollten. Im Vorfeld der Auflage scheiterte das Vorhaben unter anderem an der zu hohen Gebäudehöhe.

Die Zone für Güterumschlag – der Abfüll- und Lagerzone vorgelagert – ist für den Umschlag sämtlicher mit der Bahn transportierten Güter bestimmt. Es sind in dieser Zone nur kleinere Hochbauten (Stellwärterhäuschen, Unterstand bei Brückenwaage etc.) jedoch keine Hallen zugelassen. Da die Zone für Güterumschlag in direktem Zusammenhang mit der Abfüll- und Lagerzone steht, wurde auch sie von der Auflage und der Eingabe an die Regierung ausgenommen.

Die beiden Spezialzonen werden nach Erledigung der ausstehenden offenen Punkten als Teilrevision aufgelegt und eingereicht.

b) Grundnutzung

In der Beurteilung der Differenzen zwischen dem Zonenplan 1973 und dem aktuell revidierten Zonenplan fällt vor allem auf, dass am Konzept der bestehenden Zonenausscheidung festgehalten werden konnte. Daneben wurde noch konsequenter auf die bestehende Siedlungsstruktur geachtet. Die Zonengrenzen sind in der Regel auf die Parzellengrenzen gelegt, um eine möglichst klare, nachvollziehbare Bauzonengrenze zu erhalten.

Bei sehr grossen Parzellen (nur wo notwendig) wurde eine Parzellenteilung durch eine Verlängerung einer Parzellengrenze oder durch die Verbindung von Grenzpunkten als Hilfsmittel beigezogen. Im weiteren wurden zudem neue Zonen geschaffen.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan von 1973 sind :

- Die eng überbauten Gebiete mit älteren Gebäudestrukturen und kleinen Grundstückflächen sind noch konsequenter der Kernzone zugewiesen worden. Die Kernzone besitzt keine Ausnutzungsziffer.
- Das überbaute Gebiet am Bahnhof («Quadratscha» bis zur Innbrücke) ist neu der Bahnhofzone zugewiesen worden. Für bahneigene Bauten gilt in dieser Zone das Eisenbahngesetz.
- Im Gebiet des bestehenden Flughafens sind grössere zusammenhängende Grundstücke der Flugplatzzone zugewiesen worden. Das Mass der Nutzung wird in dieser Zone durch das übergeordnete Luftfahrtsgesetz (LFG) gesteuert. Für Hochbauten ist eine separate Zone ausgeschieden worden.
- Als neue Grundnutzungen ist die bereits seit 1981 bestehende Golfanlage im Zonenplan als Golfplatzzone aufgenommen worden. Sie erstreckt sich zwischen dem Flaz und der Shellstrasse von «A l'En» bis zum Kreisel in «Punt Muragl».

- Entlang dem RhB-Streckengleis, östlich des Gebietes «Cho d'Punt», sind zwei neue Grundnutzungen vorgesehen. Es handelt sich um die «Zone für Güterumschlag» sowie die «Abfüll- und Lagerzone». Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten noch keine Einigungen mit den Betreibern gefunden werden, so dass dieses Gebiet als separate Vorlage noch ausgearbeitet werden muss.

Vorgesehen sind:

- Zone für Güterumschlag
Sie soll bestimmt sein für einen neuen Umschlageplatz von Gütern der RhB. Dadurch kann der lärmintensive Umlad am Bahnhof aus dem Zentrum in das angrenzend an die Gewerbezone Cho d'Punt gelegene Gebiet verlegt werden. Dieses Anliegen ist sehr dringend, bedarf aber der Mitwirkung der RhB.
- Abfüll- und Lagerzone
Sie soll für den neuen Produktions- und Lagerbetrieb von [REDACTED] bestimmt sein. Die Zone wurde mittels Grundsatzentscheid der Gemeinde (Gemeindeversammlung vom 20. März 1995) zeitlich limitiert. Wird mit den Bauarbeiten nicht innert 2 Jahren seit Genehmigung der Grundnutzung begonnen, soll diese Zone wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die beiden künftigen Zonen stehen in engem Zusammenhang. Bereits heute sind die Gleisanschlüsse und -anlagen der RhB und der [REDACTED] koordiniert und aufeinander abgestimmt worden.

- Der bereits bestehende Campingplatz in «Punt Muragl» (TCS) ist einer Campingzone zugewiesen worden. Er liegt zwischen dem Flaz und einem Waldgebiet. Das Waldfeststellungsverfahren wurde für das ganze Campingareal durchgeführt. Die Campingzone ist mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen durchsetzt.
- Die Landwirtschaftszone grenzt im neuen Zonenplan konsequent an die Bauzone.
- Die nördlich San Peter ausgeschiedenen Flächen, welche dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet wurden, sind mit Steinen durchsetzt und von landwirtschaftlich geringerem Wert.
- Einzelne, innerhalb der Bauzone bestehende Waldflächen sind mit dem Kreisförster des KFA 28 anlässlich einer Begehung besprochen und anschliessend ebenfalls mittels Waldfeststellungsverfahren ausgeschieden worden (östlich Schulhaus Puoz, Chesa Planta und Crusch).
- Der bis anhin unüberbaute Teil in Pro Mulins soll neu einer «Wohnzone 4/Promulins» zugeführt werden. Die Verfügbarkeit des Bodens wird als gut beurteilt und soll mittels einem Quartierplan mit Gestaltungsvorschriften optimal genutzt werden (Im Zonenplan 1973 ist das Gebiet als Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, 2. Etappe ausgeschieden).

c) Überlagerte Nutzung

Der Zonenplan 1996 weist, bezüglich der überlagerten Zonen, gegenüber dem Zonenplan von 1973 einige Änderungen auf. Generell ist die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen nicht kleinlich beurteilt worden. Dies unter anderem mit der Überlegung, dass ein sehr grosser Teil des Gemeindegebietes, «Val Roseg» und «Val Muragl», mit einer eigentlichen Landschaftsschutzzone versehen ist. Weite Teile mit kommunalem Schutzcharakter ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen zum Teil im Bereich der Forstwirtschaft und sind somit durch das Waldgesetz geschützt. Es liegt in jedem Fall an der Behörde, hier ihren Einfluss für den notwendigen Schutz geltend zu machen. Zusätzliche Schutzzonen wurden in den Gebieten Pradè, Pè d' munt, la chalchera, Isla glischa und Chuoz ausgeschieden.

Die wesentlichsten Änderungen der überlagerten Zonen sind :

- Die im Zonenplan eingezeichneten Gefahrenzonen basieren auf den in der Zwischenzeit vollständig überarbeiteten Grundlagen der Gefahrenzonenkommission. Einzelne Gefahrenzonen wurden aufgehoben, andere wurden durch die Neuberechnung weiträumiger gefasst. Die auffallendsten Abweichungen der Gefahrenzonen können wie folgt zusammengefasst werden:
 - die Ausscheidung der Gefahrenzonen 1 und 2 für das Talgebiet (ZP Samedan 1:5'000),
 - die summarische Ausscheidung der Gefahrenzonen für das Gemeindegebiet im «Suvretta da Samedan» (ZP 1:25'000),
 - die summarische Ausscheidung der Gefahrenzonen im «Val Roseg» (ZP 1:25'000).

Die Ausscheidung im Gebiet «Ariefa» basiert auf der Berücksichtigung der Neigung, der bestehenden Bewaldung und von Lawineneignissen. Mehrere Gebäude der Wohnzone 2 sowie der Wohn- und Gewerbezone 3 (bis zur Kantonsstrasse) bleiben daher in der Gefahrenzone 2.

- Neu bearbeitet wurde die summarische Schutzzonenausscheidung für die Quellgebiete der öffentlichen Wasserversorgung auf dem ganzen Gemeindegebiet. Der Bericht vom 18. Januar 1995 wurde durch die Gemeinde dem Amt für Umweltschutz bereits zugestellt.
- Die untersuchten und beurteilten Gebiete zur Ausscheidung von Materialablagerungszonen beschränken sich zur Zeit lediglich auf die bereits bestehende Ablagerungsfläche im Gebiet «Islas». Die bestehende Anlage zwischen «Punt Veidras» und «Punt Muragl» (Walo) wird durch die künftige «Zone für Güterumschlag» respektive «Abfüll- und Lagerzone» mittelfristig aufgehoben.
- Im Gebiet «Viergas» (zwischen Inn und der Kantonsstrasse) und «La chalchera» (Parzelle Nr. 403) sowie links und rechts des Inns im Gebiet «Sax» wurde neu eine Naturschutzzone ausgeschieden. Die Naturschutzzone umfasst Flachmoore und ein Biotop. Die Parzelle 403 ist im Besitz des [REDACTED]. Sie ist mit Schautafeln eingerichtet und mit einem Holzzaun abgegrenzt (Biotop).

Westlich der Kantonsstrasse im Gebiet «La chalchera» wurde eine Natursschutzzone ausgeschieden, die Magerwiesen und Riedgebiete umfasst.

- In sämtlichen Zonenplänen (1:2'500/25'000) sind neu Wintersportzonen aufgenommen worden und betrifft Skiabfahrten (Alpin), Langlaufanlagen (Loipen) sowie die Strecke des «Engadiner-Skimarathons».

*stinkt nicht
Fruchtlos*

d) Gestaltungselemente

Die wesentlichsten Bestandteile der Gestaltung sind neu im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt. Dies vor allem aus Gründen der Umsetzung und der besseren Übersicht sowie Verständlichkeit auf kommunaler Ebene. Ein wichtiger Bestandteil – die Quartierplanpflicht – ist auch im Zonenplan aufgeführt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die örtliche Planungskommission bestehenden Inventare überprüft und, soweit notwendig, korrigiert oder ergänzt. Im Rahmen der konkreten Umsetzung bildet der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 den tragenden Bestandteil für den Schutz des Ortsbildes. Der Generelle Gestaltungsplan wird, aus Sicht der Gemeindefürsprecher, als wesentliche Verbesserung bezeichnet.

Massgebend im Siedlungsgebiet sind die Elemente Quartierplanpflicht, Ortsbildschutzzone, die wertvollen Gärten sowie eine Gebäudeklassifikation der wichtigsten Bauten. Diese einzelnen Bauten (Kulturobjekte) sind nummeriert und auf dem Plan namentlich erwähnt. Für die weiteren Bauten (schützenswert, erhaltenswert) sind die einschlägigen Artikel zu den Einzelbauten ebenfalls auf dem Plan aufgeführt. Damit können verstärkt zum bisherigen Zonenplan die gestalterischen Kriterien von der Behörde einbezogen werden.

Die architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen sind auf dem Generellen Gestaltungsplan mittels einer Signatur aufgeführt. Zum Teil liegen sie jedoch ausserhalb des Planausschnittes (Tal-/Bergstation Punt Muragl und das alte Spital). Bauten, bei denen spezielle Massnahmen zu treffen sind, sind ebenfalls mit einer Signatur bezeichnet.

Die zumindest in der äusseren Erscheinung intakten wertvollen Plätze sind ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden.

6 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

6.1 Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet die Elemente des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung. Bezüglich der Fuss- und Wanderwege sind weitgehend die Grundlagen der Bündner Arbeitsgruppe für Wanderwege, Inventarplan vom 15. Oktober 1990 (Blatt 1237, 1257 und 1277), übernommen worden. Die Planungskommission hat das Wegnetz durch die speziellen Kenntnisse einzelner Mitglieder geprüft und ergänzt.

Im Val Roseg ist ein neuer Winter-Wanderweg vorgesehen, welcher in seinem genauen Verlauf noch nicht bestimmt ist. Dieser verläuft zum Teil im Wald oder Weidwald. Vor Inangriffnahme der Projektierungsarbeiten werden die Vertreter des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz sowie des Forstinspektorates konsultiert. *→ Projekt → Verfahren ...*

Die in den Plänen aufgeführten Infrastrukturen (Wasser und Abwasser) basieren auf den Plangrundlagen der Gemeinde, welche sie auch überprüft hat.

6.2 GEP 1:2'000 (Siedlungsgebiet)

Verkehrsanlagen

Der Generellen Erschliessungsplan (1:2'000) konzentriert sich auf die Festsetzung von bestehenden Verhältnissen. Davon ausgenommen sind der Ausbau der Kreiselanlage Cho d'Punt, welche weitgehend auf dem bestehenden Trasse erstellt wurde sowie die kleine Umfahrung (Chaunt da S. Bastiaun - Via S. Bastiaun). Da das ausgeschiedene Baugebiet weitgehend erschlossen ist, sind keine Neuanlagen erforderlich, mit Ausnahme im Gebiet «Puoz».

Ver- / Entsorgung

Die heute überbauten Gebiete sind weitgehend durch die Hauptstränge der Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen. Die Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan sind aus den Grundlagen der Gemeinde übernommen worden. Die im GEP aufgeführten Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die zuständigen Organe der Gemeinde geprüft worden.

6.3 GEP 1:5'000 (weiteres Siedlungsgebiet)

Verkehrsanlagen

Die Hauptstrassen, Land- / Forstwirtschaftswege sind weitgehend Bestandesaufnahmen. Es sind in der ganzen Talsohle keine Projekte von fehlenden oder ergänzenden Strassen und Wegen bekannt.

6.4 GEP 1:25'000 (Gemeindegebiet)

Verkehrsanlagen

Die Hauptstrassen, Land- / Forstwirtschaftswege sind weitgehend Bestandesaufnahmen. Es sind bis heute keine Projekte von fehlenden oder ergänzenden Strassen oder Wirtschaftswegen bekannt. Vorgesehen ist lediglich der oben erwähnte Winter-Wanderweg im Val Roseg, welcher bis zum Restaurant Roseg geführt werden soll.

7 Baugesetz

7.1 Allgemeines

Am 26. März 1992 verabschiedete die Gemeindeversammlung von Samedan ein neues Baugesetz, welches das bisherige Baugesetz vom 14. Dezember 1973/15. Juli 1974 mit seinen seither mehreren Teilrevisionen ersetzt. Die Regierung hat an der Sitzung vom 28. September 1992 das Baugesetz im Sinne der Erwägungen von RB 2470 genehmigt. Die zurückgestellten und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Artikel wurden im Rahmen der Revision erneut behandelt.

Die Planungskommission hat sich zu Beginn der Arbeiten für eine Anpassung des neuen Baugesetzes an das Musterbaugesetz ausgesprochen. Eigenständige Lösungen blieben aber immer vorbehalten. Das neue Baugesetz ist mit einem Stichwortverzeichnis versehen worden.

Zur besseren Übersicht sind in der Fassung des Baugesetzes zur Vorprüfung die neuen und zu ergänzenden Texte fett gedruckt worden. Die im rechtsgültigen Baugesetz aufgeführten alten, in Klammern bezeichneten Artikelnummern, sind gestrichen worden. Zu streichende Artikel und Textpassagen sind als gestrichen aufgeführt worden. Durch diese Erleichterung kann auf die Aufzählung von Detailänderungen einzelner Artikel verzichtet werden. Auf die wesentlichsten im RB 2470 zur letzten Baugesetzrevision aufgeführten Anmerkungen wird nachfolgend kurz eingetreten.

Bei der neuen Fassung des Baugesetzes wurden die notwendigen Skizzen direkt beim zuständigen Artikel eingeführt. In den nachfolgenden Erläuterungen zur Baugesetzrevision wird auf die jeweiligen Besonderheiten eingegangen.

7.2 Baugesetzrevision

Art. 40 Nutzungsetappen

Da im künftigen Zonenplan Nutzungsetappen aufgeführt sind, wird dieser Artikel in leicht abgeänderter Form im Baugesetz belassen.

Art. 42 Hauptwohnanteil

Dieser Artikel wird ergänzt mit der Möglichkeit der Ersatzabgabe.

Art. 48 Wohn- Gewerbezone

Es wird der einheitliche Begriff «Wohn- und Gewerbezone» im Baugesetz und im Zonenplan verwendet, da die wohnliche Nutzung im Vordergrund stehen soll. Diese Zone besitzt lediglich einige wenige noch zu überbauende Parzellen.

Art. 51 Hotelzone

Da im künftigen Zonenplan keine Hotelzone aufgeführt wird, kann dieser Artikel aus dem Baugesetz gestrichen werden.

Art. 52 Zonenschema

Die an die Gemeinde zurückgewiesenen Emissionsgrade und Empfindlichkeitsstufen sind im neuen Zonenschema korrigiert worden. Die neu aufgenommenen Zonen aus dem Zonenplan (Bahnhof-, Golfplatzzone etc.) sind im Artikel 52 ebenfalls aufgeführt worden.

Art. 53 Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer ist auf den Begriff der Bruttogeschossfläche (BGF), sowie auf die Summe der Geschossflächen im Aussenmass angepasst worden. Der Begriff Geschossfläche (GF) wurde im ganzen Baugesetz durch den Begriff BGF ersetzt.

Art. 55 Gebäude- und Firsthöhen

Die Gebäude- und Firsthöhe wurde neu definiert und mit einer Skizze ergänzt.

Art. 57 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Absätze 9, 10 und 11 (Mehrlängenzuschlag) wurden gestrichen.

Neu aufgenommen wurden wurden im Baugesetz die folgenden Artikel :

Art. 34 e)	Umweltbelastung
Art. 37 bis	Schutz des Vermessungswerkes
Art. 45 bis	Störungsgrad von Betrieben
Art. 51 bis	Bahnhofzone
Art. 51 ter	Flugplatzzone
Art. 70 bis	Materialablagerungszone
Art. 72 bis	Schützenswerte Bauten und Anlagen
Art. 73 bis	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
Art. 73 ter	Aussenräume
Art. 73 quater	Anzupassende Gebäudeteile

8 Planungsprotokoll

Auf die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung wurde grossen Wert gelegt. Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 25. Januar 1993 statt. Für die Beurteilung von Baugesuchen – hinsichtlich der erlassenen Bausperre – wurden die Planungskommission und der Planer beigezogen. Seither fanden über 35 Sitzungen der Planungskommission statt. Der Planungsablauf hielt sich im wesentlichen an das Arbeitsprogramm gemäss Subventionsgesuch.

Im Rahmen der Leitbilderarbeitung ist der Gemeinderat einbezogen worden. Um den Planungsprozess und die raumplanerischen Zielvorstellungen der Bevölkerung bekanntzumachen, ist die Leitbild-Kurzfassung auf der Gemeindekanzlei aufgelegt worden.

Der Gemeinderat wurde durch die Planungskommissionsmitglieder laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert. Die Bevölkerung ihrerseits wurde jeweils an den Gemeindeversammlungen durch den Gemeinderat über den Stand der Revisionsarbeiten informiert. Nach Vorliegen der Entwurfgrundlagen zum Baugesetz und zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden diese dem Gemeinderat und anschliessend der Öffentlichkeit vorgestellt. Vom 20. März bis 20. April 1995 fand im Gemeindehaus eine Mitwirkungsaufgabe statt (vgl. Beilage). Diese war von zwei Sprechstunden begleitet, an denen Mitglieder der Planungskommission Auskünfte erteilten. Von der Mitwirkungsaufgabe wurde rege Gebrauch gemacht. Es sind 25 Eingaben (Wünsche und Anträge) gemacht worden, welche teilweise berücksichtigt worden sind.

Am 24. April 1995 hat die Planungskommission die Unterlagen der Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung verabschiedet. Am 7. Juni 1995 sind die bereinigten Pläne dem Amt für Raumplanung übergeben worden.

Im Juli 1995 beauftragte der Gemeinderat die Versuchsanstalt für Wasserbau, Hydrologie und Glaziologie der ETH Zürich mit der Ausarbeitung einer detaillierten Studie über die Gefährdung Samedans durch Hochwasser des Inns und über mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit. Die in der ETH-Studie vorgeschlagenen Massnahmen müssen nunmehr auf ihre Machbarkeit hin untersucht werden. Mit der Erstellung der hinzu notwendigen Vermessungsgrundlagen sowie Ingenieurarbeiten sind einheimische Büros für die entsprechenden Projektstudien beauftragt worden. Die Projektleitung obliegt der Sektion Fluss- und Wildbachverbauungen des kantonalen Tiefbauamtes.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 27. September 1995 wurde von der Planungskommission und dem Gemeinderat mit dem Planer gemeinsam behandelt. Am 16. Oktober 1995 fand eine Besprechung mit Vertretern des Amtes für Raumplanung statt, an der die wichtigsten Aspekte der Vorprüfung aus Sicht des Amtes für Raumplanung behandelt wurden. Im Vordergrund der Diskussion standen die folgenden Punkte.

zu den Zonenplänen:

- Grösse der Bauzone;
- Abfüll- und Lagerzone;
- Zone für Güterumschlag;
- Campingzonen;
- Forstwirtschaftszone (bestockt, unbestockt);
- Landschafts- und Naturschutzzonen;

zum Generellen Gestaltungsplan:

- geschützte, schützens- und erhaltenswerte Bauten;
- Freihaltebereiche (Gärten und Plätze);

zum Baugesetz:

- Gewerbe- und Wohnzone;
- Spezialzonen in Cho d'Punt.

Die Pläne und das Baugesetz wurden soweit möglich dem Vorprüfungsbericht angepasst und dem Gemeinderat erneut unterbreitet.

Die Bauzonengrösse wurde im Gemeinderat rege diskutiert und weitgehend in der bisherigen Abgrenzung beibehalten. Abweichungen sind dort vorgenommen worden, wo es aus Sicht des Überbauungs- und Erschliessungsstandes sowie der Gefahrenzonen (Arieva) notwendig ist.

Für die Spezialzonen (Abfüll- und Lagerzone, Zone für Güterumschlag) in Cho d'Punt (Chaunt Blais AG) konnte bis zum heutigen Datum noch keine definitive Lösung gefunden werden.

Am 23. Februar 1996 wurde in der Engadiner Post und im Amtsblatt des Kantons Graubünden die Auflage, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 13 des Baugesetzes der Gemeinde Samedan, publiziert. Im gleichen Amtsblatt ist eine Orientierungsversammlung für alle Interessierten ausgeschrieben worden. Während der Auflagefrist (26.2. bis 26.3.1996) fanden zwei Fragestunden statt, an welchen Mitglieder der Planungskommission Auskunft zu Fragen der Ortsplanungsrevision gaben.

Während der Auflage wurden beim Gemeinderat, zuhanden der Planungskommission, 20 Wünsche und Anträge eingereicht. Die Aufarbeitung der eingegangenen Wünsche und Anträge bzw. Eingaben wurden am 16. April 1996 in der Planungskommission zu Händen des Gemeinderates verabschiedet.

Der Gemeinderat hat an den Sitzungen vom 18. und 25. April, 2. Mai und 23. Mai 1996 (in Zusammenarbeit mit der Planungskommission) nicht alle Wünsche und Anträge im Sinne der Planungskommission bereinigt. Am 30.5.96 verabschiedete der Gemeinderat die Grundlagen. Die Wünsche und Anträge wurden schriftlich beantwortet. Da gegenüber der Auflage wesentliche Änderungen vorgenommen wurden, erfolgte eine zweite Auflage.

Die zweite Auflage wurde vom 17.6. - 17.7.1996 im Rathaus aufgelegt. Abänderungswünsche und Anträge konnten nur noch zu den Änderungen beziehungsweise Ergänzungen gegenüber der ersten Auflage angebracht werden. Es wurden lediglich noch diejenigen Pläne aufgelegt, welche Änderungen bzw. Ergänzungen erfahren haben (vgl. Beilage). Zur zweiten Auflage wurden keine Eingaben (Wünsche und Anträge) mehr gemacht.

9. Beschluss der Gemeindeversammlung

Vor der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996 sind die Stimmbürger mittels einer umfassenden Botschaft orientiert worden. Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu (Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision) wurden einstimmig gutgeheissen.

STW AG für Raumplanung

Chur, 18. Dezember. 1996 / 