

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR II
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
La Regenza
dii Cantun Grischun



Sitzung vom
10. August 1999

Mitgeteilt den
11. AUG. 1999

Protokoll Nr.
1363

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1999 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:2'500 (Cho d'Punt), einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 (Cho d'Punt), einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 (Punt Muragl) sowie einen neuen Art. 51^{quater} (Zone für Güterumschlag), eine Ergänzung von Art. 52 Abs. 4 (Zonenschema) betreffend die Zone für Güterumschlag und eine Ergänzung von Art. 122 (Vorentscheid). Es liegen zwei Planungs- und Mitwirkungsberichte im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 1999 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 13. Juli 1999. Es ging bei der Regierung eine Beschwerde ein. Diese wird im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses behandelt.

Mit Schreiben vom 20. Juli 1999 ersuchte das Planungsbüro STW AG für Raumplanung, Chur, im Auftrag des Gemeindevorstandes Samedan um Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Nutzungsplanung Fenster Cho d'Punt****1. Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt vom 29. Juni 1999****a) Zone für Güterumschlag (ZGUS)**

Gegenstand des von der Gemeinde am 29. Juni 1999 zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung beschlossenen Zonenplanes 1:2'500 Cho d'Punt bildet im Wesentlichen die Ausscheidung einer Zone für Güterumschlag (ZGUS) sowie die Ausscheidung einer Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone (BRZ). Entsprechende Zonen - wenn auch in etwas in anderer Form und Ausdehnung - enthielt schon der von der Gemeinde am 8. Dezember 1998 beschlossene Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt, welcher Gegenstand des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses Nr. 933 vom 18. Mai 1999 bildete.

Hinsichtlich der ZGUS ist darauf hinzuweisen, dass sich die Regierung zur Ausscheidung einer solchen Zone am fraglichen Standort bereits im RB Nr. 933 vom 18. Mai 1999 gestützt auf entsprechende Interessenabwägungen positiv geäußert hat. Der einzige Grund, weshalb mit dem erwähnten RB Nr. 933 vom 18. Mai 1999 keine Genehmigung erfolgte, bestand darin, dass die Zone gestützt auf die während hängigem Genehmigungsverfahren in Angriff genommene Projektplanung für eine Kehrachtsammel-, Kehrchtpress- und Kehrchtverladeanlage noch einer Anpassung in Bezug auf die räumliche Ausdehnung bedurfte. Der vorliegend zur Genehmigung eingereichte neue Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt berücksichtigt diese erforderlichen Zonenanpassungen. An der positiven Beurteilung der Zone gemäss RB Nr. 933 vom 18. Mai 1999 vermögen diese dimensionsmässigen Anpassungen nichts zu ändern. Es kann - um unnötige Wiederholungen zu vermeiden - auf die Erwägungen im RB Nr. 933 verwiesen werden. In Ergänzung zu diesen Erwägungen bleibt lediglich noch darauf hinzuweisen, dass die Schaffung einer ZGUS im fraglichen Gebiet auch auf der Linie der laufenden Bestrebungen zur Überarbeitung des kantonalen Richtplanes vom Jahre 1982 (Projekt "Richtplan Graubünden 2000") liegt. Eine wichtige Grundlage für die

Behandlung des Sachbereiches Güterverkehr im neuen kantonalen Richtplan bildet das Konzept der Transportoptimierung für den Güterverkehr im Kanton Graubünden (Diane 6, Vorprojekt 9). Der Kurzbericht der Gemeinde zur vorliegenden Nutzungsplanung nimmt im Abschnitt "konzeptionelle Überlegungen" Bezug auf diese Grundlage. Nach dem Konzept der Transportoptimierung für den Güterverkehr im Kanton Graubünden soll in Landquart ein Güterumschlagszentrum von kantonaler und überregionaler Bedeutung errichtet werden (Richtplanvorhaben 01.SI.009, Erschliessung Industriegebiet im Raum Landquart, Verfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft vom 15. September 1998), das durch Güterumschlagsplätze von regionaler Bedeutung im ganzen Kanton ergänzt wird. Der Güterumschlagsplatz in Cho d'Punt ist einer dieser Güterumschlagsplätze von regionaler Bedeutung.

Die im neuen Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt vom 29. Juni 1999 ausgeschiedene ZGUS kann demnach genehmigt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen des gemäss Art. 51^{quater} Abs. 4 und Art. 52 Abs. 4 für die Zone für Güterumschlag zu erarbeitenden Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes und Quartiergestaltungsplanes dahingehend einzuwirken, dass allfällige lärmempfindliche Räume auf der Flugplatz abgewandten Seite errichtet werden, damit der geplante Ausbau des Flughafens Samedan nicht negativ präjudiziert wird.

b) Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone (BRZ)

Wie im Rahmen der Behandlung der gegen den neuen Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt eingereichten Planungsbeschwerde (nachstehend Ziffer 4) noch näher zu erläutern ist, muss das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im neuen Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt ausgeschiedenen BRZ sistiert werden.

2. Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 (Cho d'Punt)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 (GEP) legt insbesondere die verkehrsmässigen Erschliessungsanlagen für die Zone für Güterumschlag fest.

Teile der fraglichen Zone werden mit einem Anschlussgleis ab Streckengleis der Rhätischen Bahn, Streckenabschnitt Samedan - Pontresina, erschlossen. Die Gleisanlagen im GEP entsprechen im Wesentlichen dem von der Rhätischen Bahn erstellten und mit Verfügung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) vom 2. Juli 1999 gestützt auf Art. 8 der Anschlussgleisverordnung (AnGV) mit Auflagen zugestimmten Gesamtsituationsplan 1:500 (Anschlussgleis Abfallbewirtschaftungsverband Oberengadin, ABVO). Der genannte Gesamtsituationsplan weist aufgrund des Planmassstabes eine wesentlich höhere Genauigkeit auf als der beschlossene GEP. Der Gesamtsituationsplan wird demzufolge von der Regierung, soweit er sich mit den Anschlussgleisen für die bahnunabhängigen Nutzungen befasst, als integrierender Bestandteil des GEP betrachtet. Dementsprechend ist die Gemeinde auch anzuhalten, die in der Verfügung des BAV vom 2. Juli 1999 enthaltenen Auflagen auf Projektstufe zu berücksichtigen.

3. Baugesetz

Die von der Gemeinde am 29. Juli 1999 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes betrifft den Art. 51^{quater} (Zone für Güterumschlag), Art. 122 (Vorentscheid) und Art. 52 Abs. 4 (Zonenschema, Rubrik Zone für Güterumschlag ZGOS).

Der Art. 51^{quater} sowie die Rubrik Zone für Güterumschlag des Zonenschemas (Art. 52 Abs. 4 können) genehmigt werden. Art. 122 wird vorbehältlich der Wortfolge "Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone" in Abs. 3 genehmigt (Begründung siehe vorstehend Ziffer 2).

4. Planungsbeschwerde der [REDACTED] vom 23. Juli 1999

Mit Eingabe vom 23. Juli 1999 erhob die [REDACTED] bei der Regierung Planungsbeschwerde mit dem Begehren, es sei das Genehmigungsverfahren für die von der Gemeinde am 29. Juni 1999 beschlossene Nutzungs-

planung Cho d'Punt (Zonenplan 1:2'500, GEP 1:2'500, diesbezügliche Baugesetzesbestimmungen) bis zum Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens R 99 70/87 zu sistieren.

Mit Bezug auf die im Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt ausgeschiedene BRZ und die damit im Zusammenhang stehenden Baugesetzesbestimmungen versteht es sich von selbst, dass das Genehmigungsverfahren zu sistieren ist, bis das Verwaltungsgericht über den gegen diese Zone erhobenen Rekurs entschieden hat.

Mit Bezug auf die übrigen Bestandteile der von der Gemeinde am 29. Juni 1999 beschlossenen Nutzungsplanung Cho d'Punt ist das Sistierungsbegehren demgegenüber abzuweisen. Das gilt vor allem auch für die im Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt ausgeschiedene ZGUS. Zum einen ist festzustellen, dass die Recht- und Zweckmässigkeit dieser Güterumschlagszone nicht davon abhängt, ob südlich von ihr nun eine Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone oder aber eine Industriezone im Sinne des Rekursbegehrens der Beschwerdeführerin festgelegt wird. Der Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens R 99 70/89 vermag die Recht- und Zweckmässigkeit der ZGUS mit anderen Worten nicht zu beeinflussen. Umgekehrt vermag auch eine Genehmigung der ZGUS den Entscheid des Verwaltungsgerichtes über den Rekurs der [REDACTED] nicht zu präjudizieren. Das Verwaltungsgericht kann mit anderen Worten auch bei einer umgehenden Genehmigung der ZGUS frei entscheiden, ob im Sinne der Rekursbegehren Ziffer 4 und 6 anstelle der beschlossenen und genehmigten BRZ eine Industriezone mit offenem Nutzungszweck festgelegt werden müsste. Zwar hat die Gemeinde die ZGUS im neuen Zonenplan 1:2'500 vom 29. Juni 1999 um ca. 30 m nach Süden in den Bereich, der ursprünglich noch der BRZ zugewiesen war, erweitert. Diese Erweiterung betrifft jedoch nicht denjenigen Teil der BRZ, der von der Regierung genehmigt worden ist und nunmehr gemäss Rechtsbegehren Ziffer 4 und 6 Gegenstand des Rekurses vor Verwaltungsgericht bildet. Sie betrifft nur denjenigen Teil der BRZ, den die Regierung mit Beschluss Nr. 933 vom 18. Mai 1999 sistiert hat. Eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens in Bezug auf die ZGUS hätte im Übrigen unabsehbare Konsequenzen, weil sie die noch erforderlichen Bewilligungsverfahren für die Errichtung der Kehrrichtannahme-, Kehrrichtpress- und Kehrrichtverladeanlagen des Oberengadiner Abfallbeseitigungsver-

bandes verzögern und damit die Einhaltung des Termins vom 1. Januar 2000, ab welchem Kehrrecht zu verbrennen ist, in Frage stellen würde.

In materieller Hinsicht sind keine Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, die von der Gemeinde am 29. Juni 1999 beschlossene ZGUS nicht zu genehmigen. Die Beschwerdeführerin hat denn auch sowohl in ihrer ersten Beschwerdeeingabe vom 4. Januar 1999 als auch in ihrer vorliegenden Eingabe vom 23. Juli 1999 zu Recht darauf verzichtet, die Recht- und Zweckmässigkeit der ZGUS mit materiellen Argumenten in Frage zu stellen.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 (Punt Muragl)

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 781 vom 21. April 1998 (Genehmigungsentscheid bezüglich Zonenplan 1:2'000 "Punt Muragl") genehmigte die Regierung die Gewerbezone Punt Muragl mit der Auflage, dass für diese Nutzungszone ein Genereller Gestaltungsplan (GGP) erlassen wird, der die zu errichtende Lagerbaute für den Güterumschlag zeitlich, lagemässig und hinsichtlich Ausdehnung näher definiert und zusätzliche Anordnungen bezüglich der Verwendung der eingezonten Fläche enthält. Gegen diesen Entscheid erhob die Eigentümergemeinschaft am 18. Mai 1998 Rekurs beim Verwaltungsgericht. Im Einvernehmen zwischen sämtlichen Beteiligten hat das Verwaltungsgericht das Rekursverfahren am 26. August 1998 sistiert, bis die Gemeinde Samedan den durch die Regierung angeordneten GGP erlassen und der Regierung zur Genehmigung unterbreitet haben wird. Der verlangte GGP liegt nun zur Genehmigung vor. Die Gemeinde verzichtete auf ein Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumplanung.

2. Gestaltungsplanung

Im GGP 1:500 Punt Muragl sind bestehende und abzubrechende Bauten, maximale Baufelder mit maximalen Gebäudehöhen, Stützmauern, Sichtschutzbereiche, arealin-terne Verkehrsflächen sowie Flächen für ein gedecktes Aussenlager bezeichnet. Hinsichtlich der Lage und der maximalen äusseren Abmessungen der Bauten und Anlagen erfüllt der GGP knapp die Anforderungen gemäss RB Nr. 781 vom 21. April 1998. Hinsichtlich der zeitlichen Aspekte sind im GGP hingegen keine Festlegungen getroffen worden. Die Regierung wies im erwähnten Beschluss darauf hin, dass vorliegend insbesondere auch in Bezug auf die zeitlichen Aspekte (wann werden die störenden Freilager, Bauten und Anlagen beseitigt bzw. durch überdeckte Aussenlager oder Gewerbebauten ersetzt?) Festlegungen auf Stufe Ortsplanung zu treffen sind.

Die Regierung ist sich bewusst, dass in erster Linie wirtschaftliche Überlegungen und Rahmenbedingungen über den Zeitpunkt eines Bauvorhaben entscheiden und dass entsprechende zeitliche Festlegungen daher problematisch sind. Dennoch erachtet es die Regierung im vorliegenden Fall als unerlässlich, die Gemeinde zu verpflichten, auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente Festlegungen auf Stufe GGP zu treffen. Wie der Vernehmlassung der Gemeinde vom 13. Januar 1997 zur Planungsbeschwerde der Eigentümergemeinschaft [REDACTED] entnommen werden kann, geht es der Gemeinde mit der Einzonung des fraglichen Areales nicht nur um die Schaffung der nötigen nutzungsplanerischen Basis zur Verbesserung der heutigen Situation, sondern auch darum, dass diese Verbesserung effektiv innert einer angemessenen Frist bewerkstelligt wird. Gerade die Absicht der Gemeinde, innert angemessener Frist auf eine Verbesserung der Situation hinzuwirken, war für die Regierung mitentscheidend für die Genehmigung der Zone. Für ein unlimitiertes Belassen der gegebenen Verhältnisse hätte es jedenfalls keiner Zone bedurft. Demzufolge ist die Gemeinde anzuweisen, den GGP innert Jahresfrist nach vorliegender Genehmigung zumindest mit einer zeitlichen Komponente hinsichtlich der Beseitigung der störenden Aussenlager zu ergänzen.

Die gestalterische Lösung, beinhaltend die Lage, Höhe und Ausgestaltung der Bauten und Anlagen in der Gewerbezone Punt Muragl, erfüllt knapp die gestellten Erfordernisse für eine landschaftliche Einbettung der Gewerbezone Punt Muragl resp. der darin möglichen Bauten und Anlagen. Wichtig in Bezug auf eine landschaftsverträgliche Integration ist insbesondere die maximale Gebäudehöhe und ein hinreichender Sichtschutz gegenüber der Kantonsstrasse. Die maximale Höhenkote der Bauten orientiert sich an der Kote der Kantonsstrasse und des RhB-Streckengleises bzw. an der bereits bestehenden Lagerbaute. Sie ermöglicht eine vertretbare landschaftliche Eingliederung.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Punt Muragl zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

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

beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeinde Samedan am 29. Juni 1999 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes**, umfassend Art. 51^{quater} (Zone für Güterumschlag), Art. 122 (Vorentscheid) und Art. 52 Abs. 4 (Zonenschema, Rubrik Zone für Güterumschlag) werden genehmigt. Vorbehalten bleibt die Wortfolge "Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone" in Art. 122 Abs. 3. Hinsichtlich dieser Wortfolge wird das Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens 99 70/89 sistiert.
2. Der von der Gemeinde Samedan am 29. Juni 1999 beschlossene **Zonenplan 1:2'500 Cho d'Punt** wird vorbehältlich der Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone im Sinne der Erwägungen genehmigt. Bezüglich dieser Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone wird das Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens 99 70/89 sistiert.

3. Der von der Gemeinde Samedan am 29. Juni 1999 beschlossenen **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 Cho d'Punt** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anordnung und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Der von der [REDACTED] erstellte und mit Verfügung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) vom 2. Juli 1999 gestützt auf Art. 8 der Anschlussgleisverordnung (AnGV) mit Auflagen zugestimmte Gesamtsituationsplan 1:500 (Anschlussgleis Abfallbewirtschaftungsverband Oberengadin, ABVO) wird von der Regierung, soweit er sich mit den Anschlussgleisen für bahnunabhängige Vorhaben befasst, als integrierender Bestandteil des GEP 1:2'500 Cho d'Punt betrachtet.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der noch durchzuführenden Verfahren drauf hinzuwirken, dass die in der Verfügung des BAV vom 2. Juli 1999 enthaltenen Auflagen in der Detailprojektphase eingehalten werden.
4. Der von der Gemeinde Samedan am 29. Juni 1999 beschlossene **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Punt Muragl** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Gestaltungsplan 1:500 Punt Muragl innert Jahresfrist nach Erhalt des vorliegenden Regierungsbeschlusses mit verbindlichen zeitlichen Vorgaben bezüglich der Beseitigung der störenden Freilager, Bauten und Anlagen zu ergänzen.
5. In teilweiser Gutheissung der **Beschwerde der** [REDACTED] [REDACTED] vom 23. Juli 1999 wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone Cho d'Punt sistiert. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
6. Der Gemeindevorstand Samedan wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 4 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikations-

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Re-
kursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des
vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ih-
rer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Be-
schwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlus-
ses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Zonenplänen vorzuneh-
men. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP alle ihre Originalexemplare
der Planungsmittel vom 22. Oktober 1996 zur Verfügung.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art not-
wendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder
Amtsstelle vorbehalten.
10. Es werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an [REDACTED]

[illegible]



Namens der Regierung

Der Präsident:


K. Huber

Der Kanzleidirektor:



Dr. C. Riesen