

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

12. April 2005

Mitgeteilt den

15. April 2005

Protokoll Nr.

415

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juli 2004 eine Teilrevision der rechtskräftigen Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 21, 26, 42, 49, 52 und 53)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Gewerbezone Cho d'Punt

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 19. April 2004 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juli 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 27. Juli 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. November 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Samedan um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Im Kantonalen Richtplan (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) wurden die bedeutendsten Gebiete für die Wirtschaft bezeichnet. Deren Bestand und Weiterentwicklung sollen durch Kanton, Region und Gemeinden entspre-

chend gesichert und gefördert werden (vgl. Kapitel 5.2.3 „Siedlung und Ausstattung, wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung“). Das Gebiet Cho d’Punt als Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen ist im RIP2000 festgesetzt (Vorhaben Nr. 11.SW.01).

Die Region Oberengadin verfügt über verschiedene rechtskräftige Regionale Teilrichtpläne (Schneeanlagen, Touristische Transportanlagen, Loipen, Wege, Materialbewirtschaftung, Landschaft), welche jedoch für die Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nur marginale Relevanz aufweisen. Ein Teilrichtplan Siedlung besteht noch nicht.

Der Kreis Oberengadin hat sich mit der Erarbeitung eines Modellvorhabens Agglomeration und mit der Grundlagenbearbeitung für ein regionales Siedlungskonzept beschäftigt. In diesen Berichten sind die Gemeinden Bever und Samedan als das logistische Kerngebiet der Gesamtregion Oberengadin definiert. In dieser Funktion nimmt die Gemeinde Samedan mit dem Gebiet Cho d’Punt auch im Bereich Industrie – Gewerbe – Dienstleistungen eine zentrale Rolle ein. Der Standort ist in Bezug auf die Lage und die Erschliessung regionsintern von hervorragender Bedeutung. Unter Berücksichtigung aller weiteren Interessen sollte dieser Standort so ausgestaltet werden, dass er diese Funktionen optimal übernehmen kann.

Aus den richtplanerischen Vorgaben ergibt sich wegen der überaus grossen gewerblichen Bedeutung der Gewerbezone Cho d’Punt ohne weiteres, dass die Wohnnutzung nur im betriebsnotwendigen Umfang Platz haben darf und das Schwergewicht vielmehr auf die eigentliche Gewerbenutzung zu legen ist.

C.

Baugesetzesrevision (Art. 21, 26, 42, 49, 52 und 53)

Art. 49 Gewerbezone

In der am 22. Oktober 1996 verabschiedeten Baugesetzesbestimmung (Art. 49 BauG) ist in der Gewerbezone nur Wohnraum für den Betriebsinhaber, den Abwart sowie für Betriebsangehörige zulässig. Dabei dürfen pro Stammparzelle maximal 400 m² Bruttogeschossfläche (BGF) errichtet werden.

Der vorliegend revidierte Art. 49 Abs. 2 und 3 BauG sieht vor, dass Wohnungen unabhängig von der gewerblichen Nutzung zulässig sein sollen. Mit dieser Baugesetzesrevision wird die Gewerbezone faktisch zu einer Wohn-/Gewerbezone, was den Vorgaben im RIP2000 und auch und den regions- und gemeindeinternen Bestrebungen zu Gunsten eines regionalen Gewerbestandortes widerspricht. Die Gemeinde ist über diese Problematik orientiert worden. Mit Schreiben vom 23. März 2005 erklärte sie sich im Hinblick auf eine derzeit laufende Ortsplanungsrevision mit einer Sistierung der fraglichen Baugesetzesbestimmung einverstanden.

Im Übrigen gibt die am 8. Juli 2004 verabschiedete Baugesetzesrevision (Art. 21, 26, 42, 52 und 53) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Gewerbezone Cho d'Punt

Gefahrenzonen

Die Gewerbezone Cho d'Punt liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan 1:2'000 vom 22. Oktober 1996 in einem hochwassergefährdeten Siedlungsgebiet mit höher gefährdeten Bereichen und weniger hoch gefährdeten Bereichen.

Innerhalb der höher gefährdeten Bereiche gelten die Beschränkungen, Auflagen und Anweisungen gemäss Regierungsbeschluss Nr. 205 vom 17. Februar 2004. Innerhalb der weniger hoch gefährdeten Bereiche gelten die Baubeschränkungen und Auflagen gemäss Regierungsbeschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997. Im Regierungsbeschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 wurde die Gemeinde angewiesen, die Gefahrenzonen entlang der Flusläufe bis spätestens Ende 2005 im Verfahren nach Art. 37 KRG auszuscheiden und zu beschliessen. Bis zum rechtskräftigen Erlass der Gefahrenzonen bleiben sämtliche Bedingungen und Auflagen der Regierungsbeschlüsse Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 und Nr. 205 vom 17. Februar 2004, welche im Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung stehen, in Kraft.

In der Zwischenzeit hat die Gefahrenkommission III die erforderlichen Untersuchungen und die vorgeschriebene Beurteilung durchgeführt. Die Gefahren-

zonenpläne 1: 2'000 Punt Muragl, Isla da Sax und Golfplatz sowie Dorf und Chuoz vom 11. Juni 2004 resp. 29. Juli 2004 und die dazugehörigen Beschlussprotokolle (Nr. 3_2004_15 und Nr. 3_2004_17_P) vom 11. Juni 2004 resp. 29. Juli 2004 liegen dem ARP vor. Gemäss diesen Unterlagen liegt die Gewerbezone Cho d'Punt ausserhalb der Gefahrenzone. Diese Gefahrenbeurteilungen werden bei der nächsten Ortsplanrevision in den Zonenplänen umgesetzt, und die entsprechenden Gefahrenzonenfestlegungen werden nach Beschluss an der Gemeindeversammlung der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Gewerbezone Cho d'Punt vom 8. Juli 2004 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

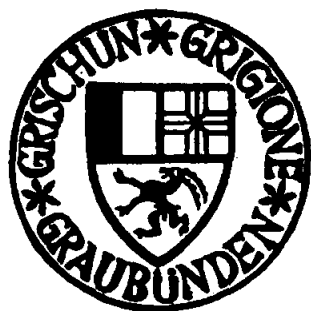
beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Juli 2004 verabschiedete **Baugesetzesrevision (Art. 21, 26, 42, 49, 52 und 53)** wird mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Das Genehmigungsverfahren für Art. 49 BauG wird im Einverständnis mit der Gemeinde sistiert.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Gewerbezone Cho d'Punt** vom 8. Juli 2004 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen im Bereich der Bahnlinie einer Zustimmung der Rhätischen Bahn bedürfen (Art. 18m des eidg. Eisenbahngesetzes).
3. Der Gemeindevorstand Samedan wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Dr. Eveline Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen