

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE SAMEDAN

TEILREVISION ORTSPLANUNG

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines
2	Ziele
3	Grundlagen
4	Nutzungsplanung
5	Baugesetz
6	Planungsprotokoll

1. ALLGEMEINES

1.1 Ausgangslage

Die letzte Anpassung der Ortsplanung der Gemeinde Samedan stammt aus dem Jahre 2002. Sie betraf seinerzeit die neu ausgeschiedene Wald- und Wildschonzone.

Am 25. Juli 2002 haben die Gemeinde und das Amt für Raumplanung eine Ziel- und Leistungsvereinbarung bis zur Vorprüfung unterzeichnet.

Gegenstand der Leistungsvereinbarung sind unter anderem die folgenden Arbeiten:

- Bearbeitung der Grundlagen Zielsetzung, Siedlung, Verkehr, Landschaft, Planungs- und Mitwirkungsbericht;
- Bearbeitung der ZöBA im Bereich Golf, Gewerbezone Cho d'Punt, Bahnhofareal, Zone für landwirtschaftliche Hochbauten, Gefahrenzonen in den Zonenplänen;
- Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes im Bereich der Golfanlagen;
- Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes im Bereich der künftigen kleinen Umfahrung; Kreisel Cho d'Punt, Übergang Inn, Langlaufloipen;
- Anpassung des Baugesetzes an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG05) und die neue Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) sowie Überarbeitung gemäss Regierungsbeschluss.

Wesentliche Grundlagen für die Erfüllung der Leistungsvereinbarung waren zu Beginn der Arbeiten nicht verfügbar. So fehlen unter anderem die Vermessung der kleinen Umfahrung, die der Flazverlegung und damit auch die Ausscheidung der Gefahrenzonen, Landwirtschaftszone und des übrigen Gemeindegebietes. Der Gemeindevorstand hat im Frühjahr 2004 eine vorgeschobene Teilrevision für das Gebiet Cho d'Punt vorgenommen. Die laufenden Arbeiten schliessen die Aufgaben der Ziel- und Leistungsvereinbarung ab.

Mit dem Amt für Raumplanung sind periodische Kontakte während der Planungsarbeiten geführt worden. So ist auch das heutige Vorgehen besprochen worden.

Der «Quartierplan Cho d'Punt» erfüllte die heutigen Anforderungen bezüglich Überbauungs- und Erschliessungskonzept nicht mehr. Die Überarbeitung ist mit der «Teilrevision Cho d'Punt 2004» bereits abgeschlossen. Mit dem RB Nr. 415 vom 12.4.2005 genehmigte die Regierung die Aufhebung des Quartierplanperimeters sowie die Erhöhung der Ausnützung.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand setzte eine Planungsgruppe ein, in welcher neben dem Gemeindepräsidenten die Gemeinderäte [REDACTED] bis 2004, ab 2005 [REDACTED] und [REDACTED] Einsitz nahmen. Mit Beratender Stimme nahm der Leiter des Gemeindebauamtes, [REDACTED] sowie [REDACTED] Bauberater der Gemeinde an den Sitzungen teil.

Die erste Sitzung fand am 2. Dezember 2002 statt. Seither haben mehr als 40 Sitzungen stattgefunden. In Zusammenhang mit dem Baugesetz haben innerhalb der Baukommission weitere interne Sitzungen stattgefunden. Die Überarbeitung des Gemeindebaugesetzes an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz, wurde in Zusammenarbeit mit dem Juristen der Gemeinde erarbeitet.

Der Gemeindevorstand wurde laufend über den Stand der Arbeiten zur Ortsplanungsrevision informiert.

Die abschliessenden Arbeiten wurden durch die Mitglieder der Planungsgruppe und der Baukommission bearbeitet.

2 Ziele

Nachdem die Planungsmittel der Gemeinde mit einigen Vorbehalten durch die Regierung 1997 genehmigt wurden, erfolgten die notwendigen Anpassungen im Baugesetz und in den Nutzungsplänen.

Im Hochwasserschutzprojekt Samedan konnte im Sommer 2004 eine entscheidende Phase abgeschlossen werden. Der Flaz-Bach wurde in sein neues Flussbett umgeleitet.

In Zukunft wird auch der Inn unterhalb von Samedan sich ein Stück weit naturnah entwickeln können. Ende September 2005 wurde der Inn unter der Kantonsstrasse hindurch Richtung Flugplatz in ein naturnah gestaltetes Flussbett umgeleitet. Er wird mit dem alten Inn-Nebenarm zusammenfliessen, und auf einer Strecke von ca. 900 Meter den Weg durch die bis 120 Meter breite aufgeweitete Auenlandschaft von Las Islas suchen, bis er sich mit dem neuen Flaz-Bach im Gebiet von Gravatscha vereint.

Die Gemeinde will nach Abschluss der Hochwasserschutzmassnahmen die neue Linienführung des Inn und des Flaz-Baches in die Plangrundlagen aufnehmen und, die überarbeiteten Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen sowie die angrenzenden Nutzungen wie die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet, anpassen.

Durch den neuen Flaz- und Innverlauf müssen diverse Verkehrswege im Generellen Erschliessungsplan angepasst werden.

Die Gemeinde möchte die Erfahrungen seit 1997 in die neue Planung umsetzen. Sie will die Planung, insbesondere die Nutzungspläne und das Baugesetz, den veränderten Bedingungen anpassen.

Insbesondere möchte die Gemeinde die noch offenen Arbeiten gemäss Regierungsbeschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 abschliessen.

Das Baugesetz der Gemeinde soll bereits heute an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG05) angepasst werden.

3 GRUNDLAGEN

Die wichtigsten Grundlagen für die Revision stellen – in Ergänzung zur Ziel- und Leistungsvereinbarung – der Regierungsbeschluss Nr. 1257 vom 21. Oktober 1997 sowie die heutige Situation im Recht und in der Wirtschaft dar.

Die planerischen Grundlagen basieren auf den Daten der Grundbuchvermessung (AV93). Sie entsprechen dem Stand 2004. Zur Beschlussfassung werden die aktuellen Daten der Innverlegung (Baulos 12) aktualisiert.

Die überarbeiteten Gefahrenzonen wurden durch das Kreisforstamt 28 in Zusammenarbeit mit der Gefahrenkommission III überarbeitet.

Das Büro [REDACTED] hat für die Kreiselanlage (Einfahrt Cho d'Punt) sowie die kleine Umfahrung die Datengrundlagen zur Verfügung gestellt. Weitere Projektierungsarbeiten der [REDACTED] (Absenkung des Stammgleises für Strassenüberführung) haben in den Plangrundlagen ihren Niederschlag gefunden.

Die aktuellsten Grundlagen für die Verlegung des Flaz-Baches und die Anpassungen im Bereich des Innlaufes (Einmündung alter Flaz / Inn bis Einmündung neuer Flaz / Inn) wurden vom [REDACTED] übernommen.

4 NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Allgemeines

Am 22. Oktober 1996 beschloss die Gemeinde eine Totalrevision der Ortsplanung, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997, unter verschiedenen Vorbehalten genehmigt wurde. Ein Vorbehalt betraf die Wohnzone im Gebiet «Promulins», welche aus Gründen der Hochwassergefährdung sistiert wurde.

Verschiedene Probleme wie die kleine Umfahrung sind heute so weit fortgeschritten, dass sie ihren Niederschlag in der Nutzungsplanung finden können.

Die von der Regierung schon mehrmals aufgeführte Generelle Gestaltungsplan für den Golfbereich wird ebenfalls in diesem Arbeitsschritt erledigt.

Besonderes Gewicht in der Gemeinde Samedan kommt der Überprüfung der Grundnutzungen (Forst, Landwirtschaft und üG) und der Anpassung der Zonenabgrenzung (kleine Umfahrung, Flazverlegung) zu.

Der vom Amt für Wald erhaltene Datensatz (Forstwirtschaftszone) stimmt nicht mit den digitalisierten Daten aus dem Jahre 2003 überein. Durch diese Anpassungen stimmen die Abgrenzungen der Erfassungsbereiche und der Wintersportzone nicht in allen Teilen mit der neuen Forstwirtschaftszone und der Wald- und Wildschonzone überein. Eine Anpassung der Wald- und Wildschonzone nach so kurzer Zeit wurde nicht vorgenommen, da diese Zone nicht unbedingt an die Waldgrenze gebunden ist (politisch).

Korrekturen und Anpassungen der Forstwirtschaftszone würden sehr viele Kleinstflächen ergeben. Eine Darstellung dieser Kleinstflächen im Zonenplan 1:2'000 wären unübersichtlich und mit einem sehr hohen Aufwand verbunden. Es betrifft vor allem die Gebiete entlang des Ova Muragl, der Camping- und Golfplatzzone und entlang der Flazverlegung. Flächen die neu nicht der Forstwirtschaftszone zugeschlagen wurden und nicht an eine bestehende Landwirtschaftszone grenzen, werden in den neuen Zonenplänen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschlagen. Als Folge der Anpassung der Forstwirtschaftszone muss auch die Wintersportzone angepasst werden.

Die selben Voraussetzungen (Kleinstflächen) finden wir entlang der Flazverlegung mit der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gemeindegebiet.

Aus all diesen Gründen werden die folgenden Zonen neu aufgelegt.

- Bauzone W1 (Ova da Muragl);
- Campingzonen (Muragl und Chuoz)
- Wintersportzone
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Gefahrenzonen
- übriges Gemeindegebiet

Nicht neu aufgelegt werden die bereits rechtskräftigen Bauzonen sowie die überlagerten Zonen (Grundwasser- und Quellschutzzone, Wald- und Wildschonzone, etc.).

4.2 Zonenpläne 1:2'000

4.2.1 Zonenplan Dorf

Der überarbeitete Zonenplan Dorf beinhaltet gegenüber den rechtsgültigen Plänen verschiedene Änderungen.

- Im Gebiet «Crappun» wird ein Teil der Freihaltezone der Kernzone zugewiesen. Die Einzonung steht in Zusammenhang mit einer projektierten Parkierungsanlage. Ältere Fotoaufnahmen ab der «Via Retica» zeigen an dieser Stelle ein stattliches Wohngebäude. Die Parzelle wird mit der Signatur der Quartierplanpflicht überlagert.
- Im Anschlussbereich der «kleinen Umfahrung» mit der «Via San Bastiauns», ist die Restfläche (Teilparz. Nr. 21, 22, 23 und 1032) der Wohnzone 3C zugewiesen worden. Für dieses Gebiet inklusiv der rechtskräftigen Kernzone K gilt eine Quartierplanpflicht. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1032, war bis anhin in der ZöBA.
In der Wohnzone 3C entlang der «Via San Bastiaun» bis zum «Kreisel Coop» ist ein minimaler Wohnanteil von 80 % sowie ein minimaler Hauptwohnanteil von 50 % zugelassen.
- Neu wurde im Gebiet «Arieva» die Teilparzelle 986 der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Sie grenzt, wie die umliegenden Parzellen, an die Gefahrenzone 1.
- Die Gewerbezone Bahnhof (GB) wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Die Zone ist mit Lärm vorbelastet. Die ZöBA wird der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe (III) zugeordnet.
- Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten (Parz. Nr. 1562, 1600 und 1852) wurde aufgehoben.
- Neu wurden im Gebiet «Pitent» die Parzellen 485, 858, 1309 und eine Teilfläche der Parzelle 772 von der Landwirtschaftszone in die Zone für künftige bauliche Nutzung (gemäss nKRG Artikel 40) überführt. Diese Anpassung steht in Zusammenhang mit einer Regionalen Sportanlage. Die Umzonung soll verhindern, dass in der Zwischenzeit (bis zur Abklärung des definitiven Standortes in der Region) in diesem Gebiet standortgebundene Bauten entstehen, die das regionale Sportzentrum verhindern könnten.

- In Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprogramm wurde im Gebiet «Isla lungia» (Baulos 12), eine grössere Fläche von der Landwirtschaftszone beansprucht. Die Fläche wird neu dem Gewässer und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Durch das Baulos 12 (Hochwasserschutzprogramm) muss entlang der Flugplatzzone ein Sicherheitsdamm verlegt werden. Das Vorfeld und der Damm sowie die Böschung sind in der Gefahrenzone I (GZ I). Die Flugplatzzone muss im Bereich der Piste 21, gestützt auf die neue Gefahrenzonenausscheidung, der GZ I zugewiesen werden (neu üG).
- Die Flugplatzzone wird bis zum erweiterten SIL-Perimeter ausgedehnt.
- Vor dem Ospidel wurde eine grössere Fläche (ehemalige Parkanlage) von der ZöBA in die Freihaltezone umgezont.
- Das Bündner Volk hat am 18. Mai 2003 das Gesetz über die Förderung der familienergänzenden Kinderbetreuung (KIBE) angenommen. Auf den 1. Januar des letzten Jahres sind Gesetz und Ausführungsbestimmungen in Kraft getreten. Die KIBE steht somit im öffentlichen Interesse.

Bei der Standortevaluation haben Planungsgruppe und Gemeindevorstand mehrere Standorte auf ihre Tauglichkeit geprüft. Geblieben ist der Standort «A l'En» (sicher, öV, naturnah, zentral und doch peripher). Die Gemeinde beabsichtigt im Gebiet A l'En, an sicherer und gut zugänglicher Stelle, eine ZöBA auszuscheiden. Der Standort der ZöBA wurde anlässlich eines weiteren Augenscheins (5.10.2005) mit verschiedenen Amtsstellen gegenüber der Vorprüfung korrigiert.

Die Anlage für die KIBE (Pavillon) soll nördlich der Überbauung A l'En entstehen. Durch die Korrektur der Einfahrt A l'En in die Hauptstrasse, kann die notwendige Verkehrsfläche sowie die erforderlichen Anlagen für die KIBE, ganz in den Norden der Parzelle verschoben werden.

- Im Zonenplan wurde neu der SIL-Perimeter (als Hinweis) aufgenommen.

4.2.2 Zonenplan Isla da Sax

- Innerhalb des Erfassungsbereiches wurde die Gefahrenzone neu beurteilt. Eine Teilfläche der Parz. Nr. 577 musste ausgezont werden.
- Die Wohnzone zwischen der Strasse und der Gleisanlage wurde von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 aufgezont. Für den nicht überbauten Teil der Parz. Nr. 576 (grosse Grube) wurde der Bezugspunkt (Strassenniveau) für die Gebäudehöhe festgelegt. Die projektierten Gebäude auf dieser Teilparzelle dürfen keine Gebäudeöffnungen unterhalb des Strassenniveaus aufweisen.
- Ein Teilbereich der Parzelle 258 wurde, in Absprache mit der Gemeinde Bever, für eine Parkierungsanlage, der ZöBA zugewiesen. Die ZöBA (zwischen Verbindungsstrasse und RhB-Streckengleis) wird der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe (III) zugeordnet.
- Das üG im Bereich der Parzellen Nr. 1894 und 1739 wurde der Landwirtschaftszone, überlagert von der Wintersportzone, zugewiesen.
- Durch das Baulos 12 erfährt die Langlaufloipe eine neue Linienführung. Die Wintersportzone wird angepasst.

4.2.3 Zonenplan Chuoz

- Die Flugplatzzone muss durch den neuen Flazverlauf und die GZ I im Bereich der Piste 21 reduziert werden. Die Flugplatzzone wird bis zum erweiterten SIL-Perimeter ausgedehnt.
- Zusammen mit der Gefahrenkommission, dem Revierförster, Samedan Tourismus, Gemeindevertretern und dem Planer wurden verschiedene Begehungen im Bereich des Segelfliegercamping vorgenommen. Im Gebiet des bereits bestehenden «Segelflieger-Campingplatz» soll eine offizielle Campingzone ausgeschrieben werden. Zu der bereits heute im offenen Gelände genutzten Fläche für Wohnwagen, sollen in Zukunft Platz für ca. 25-30 Zeltplätze, in kleineren einzelnen Flächen von 2-4 Zelte, im Wald entstehen.
- Im Bereich des Brückenkopfes (Zusammenfluss Inn / Flaz) ist ein Betriebsgebäude mit öffentlicher WC-Anlage für den «Campingplatz Chuoz» geplant. Der genaue Standort des Betriebsgebäudes soll mittels eines Wettbewerbes bestimmt werden. Die Restfläche wird als Parkplatzfläche für den Campingbetrieb und das Naherholungsgebiet genutzt werden. Diese Anlage soll sowohl dem Wintersport (Marathon, Langlauf, usw.) als auch dem Sommersport (Reiter, Inlineskater, etc.) zur Verfügung stehen. Eine Studie im Auftrag der Gemeinde (Projektstudie mit Kostenschätzung) liegt bereits seit Oktober 2004 vor. Die Durchführung eines Wettbewerbes ist in Vorbereitung und läuft ab Oktober 2005.
- Gemäss Protokoll der Gefahrenkommission 3 Nr. 3_2004_15 vom 11. Juni 2004 muss die Gemeinde bei Realisierung einer Campingzone im Gebiet Chuoz innert zwei Jahren eine Dammerhöhung im Bereich des Champagnabaches vornehmen. Am 5. Oktober 2005 fand ein zusätzlicher Augenschein, mit dem Amt für Wald und dem Amt für Natur und Umwelt, statt. Die Arbeiten zur Sicherung der Betriebe (Landwirtschaft, Camping) werden im Mai 2006 aufgenommen.
- Ein Teilbereich der Landwirtschaftszone, zwischen der neuen Linienführung des Flaz-Baches und der Forstwirtschaftszone muss dem üG zugewiesen werden (Bewirtschaftung).
- Der SIL-Perimeter wurde neu als Hinweis im Zonenplan aufgenommen.

4.2.4 Zonenplan Golfplatz

- Durch das Hochwasserschutzprogramm muss die Wintersportzone auf dem ganzen Planausschnitt neu beurteilt werden. Die bestockten Flächen (Wald) sind für den Wintersport nicht nutzbar.
- Ein Teilbereich der Landwirtschaftszone, zwischen der neuen Linienführung des Flaz-Baches und der Forstwirtschaftszone muss dem üG zugewiesen werden (Bewirtschaftung).
- Die Gemeinde hat nach Abschluss der Hochwasserschutzmassnahmen die neu erarbeiteten Erfassungsbereiche mit den dazugehörigen Gefahrenzonen übernommen.
- Die Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastrukturen soll regionalen und lokalen Sommer- und Winterveranstaltungen dienen.

4.2.5 Zonenplan Punt Muragl

- Durch die vorgenommene Dammverstärkung entlang des Flaz kann der Campingplatz einer «weissen» Zone, ohne Hochwassergefahr gemäss Protokoll der Gefahrenkommission 3 Nr. 3_2004_15 vom 11 Juni, zugewiesen werden. Um die Platzgrössen der Dauercamper zu erhalten, wurden flussseitig keine Steinmauern erstellt. Durch diese Massnahme ist die Gefahrenzone 1 zum Flaz hin derartig unregelmässig ausgefallen.
- Durch die im Bereich der «Staziun da Punt Muragl» neue ausgeschiedene Forstwirtschafts- und Gefahrenzone I, muss die Camping- und Wintersportzone als Ganzes neu aufgelegt werden.
- Entlang des «Ova da Muragl» wurde die Forst- und Gefahrenzone neu beurteilt. Korrekturen und Anpassungen der Wohnzone 1 würden sehr viele Kleinstflächen ergeben. Eine Darstellung dieser Kleinstflächen im Zonenplan 1:2'000 wären unübersichtlich. Aus diesem Grund wird die Wohnzone 1 in Punt Muragl komplett neu aufgelegt.

4.3 Zonenplan 1:25'000

- Auf dem gesamten Gemeindegebiet wurden die Forst- und Gefahrenzonen neu beurteilt. Korrekturen und Anpassungen würden sehr viele Kleinstflächen ergeben. Eine Darstellung dieser Kleinstflächen im Zonenplan 1:25'000 wären unübersichtlich und nicht lesbar. Aus diesem Grund werden die Landwirtschafts-, Wald-, Wintersport- und Gefahrenzonen komplett neu aufgelegt. Nicht aufgelegt werden die unveränderten rechtsgültigen Nutzungen.

4.4 Generelle Erschliessungspläne Verkehr / Ver- und Entsorgung (GEP)

4.4.1 Allgemeines

Grosse Bedeutung in der Gemeinde Samedan kommt der Überprüfung der Verkehrswege (Veränderungen von Linienführungen, Flazverlegung) und der Anpassung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu. Im Rahmen der Planungsarbeiten gelangte der Gemeindevorstand zu Schluss, dass die bestehenden Verkehrsprobleme langfristig nur mit einer kleinen Umfahrung, der Aufhebung des Niveauüberganges der RhB und dem Ersatz der Brücke über den Inn beseitigt werden können. Die Überprüfung der Pläne hat ergeben, dass durch drei grössere Vorhaben (Kreisel Cho d'Punt, kleine Umfahrung mit Kreiselanlage und RhB-Unterführung, Flazverlegung) und viele kleinere Anpassungen, die Generellen Erschliessungspläne (1:2'000 / 5'000 / 25'000) in ihrer Darstellung unleserlich und unübersichtlich würden.

Als folge der Flazverlegung mussten einige Strassen und Wege neu geführt und angepasst werden.

Eine Darstellung diverser kleinerer Verschiebungen von Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (aufzuheben, bestehend und neu auf kleinem Raum) wären unübersichtlich und kaum lesbar.

Aus all diesen Gründen werden die folgenden Pläne neu aufgelegt.

- GEP Verkehr Dorf 1:2'000;
- GEP Verkehr 1:5'000;

- GEP Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:25'000;
- GEP Ver- und Entsorgung 1:2'000;
- GEP Ver- und Entsorgung 1:5'000.

Die wesentlichsten Änderungen und Anpassungen werden im Anschluss kurz beschrieben.

4.4.2 Genereller Erschliessungsplan Verkehr Dorf 1:2'000

- Die kleine Umfahrung mit Kreiselanlage zwischen Bahnübergang und Arieva. Die kleine Umfahrung ist bereits in Betrieb. Die Kreiselanlage wird mit der Sanierung des Streckengleises der RhB realisiert.
- Neue Linienführung der RhB (Samedan-Celerina) bedingt durch den künftigen Niveaufreien Übergang. Das künftige Streckengleis Celerina-Samedan wird im Bereich Sper l'En um ca. 7 Meter in südlicher Richtung verlegt. Die Niveautrennung wird möglich durch eine leichte Steigung der Strasse sowie die horizontale Weiterführung der Gleisanlage ab Bahnhof bis zum Kreuzungspunkt der Strasse.
- Durch eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet Cho d'Punt (Regionale Sportanlage, Anpassung Cho d'Punt), sind die Anschlüsse und die Verkehrsströme überprüft worden. Die Projektierung einer Kreiselanlage mit Fussgängerverbindung zum Bahnhof, ist abgeschlossen. Offen ist lediglich noch der genaue Standort der Fussgängerbrücke über den Inn (vor oder nach dem Kreisel). Zu diesem Zweck wurde ein Anordnungsspielraum festgelegt. Der Kreisel mit Feldweganschluss sowie die Fussgängerverbindung zum Bahnhof werden neu in GEP aufgenommen. Das Kreiselprojekt ist bereits beim zuständigen Departement deponiert. Eine Genehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt. Gestützt auf das Schreiben des Tiefbauamtes vom 6.2.2004 wird die Gemeinde die Schleppkurve im Einfahrtbereich der Erschliessungsstrasse (im Projektplan als Feldweg bezeichnet) überprüfen und dem TBA zur Genehmigung nachreichen.
- Übernahmen einer Gleisverlängerung (aus bestehenden Verträgen) im Gebiet Cho d'Punt.
- Aufnahme von Anschlusspunkten für den Fussweg im Bereich des Ospidel, für das projektierte Parkhaus im Gebiet «Crappun» sowie für die regionale Sportanlage im Gebiet Pitent.
- Im Bereich des Hotels Bernina und des Bahnhofareales wurde die Signatur eines Parkhauses (projektiert) aufgenommen.
- Hinter dem Altersheim (Promulins) wurde eine Fusswegverbindung korrigiert.
- Neu aufgenommen wird eine Fuss- und Wanderwegverbindung zwischen Quadrellas und Puoz. Für das ausserhalb der Bauzone liegende Verbindungsstück (Freihaltezone) ist das BAB-Verfahren durchzuführen.

4.4.3 Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:5'000

In diesem Planausschnitt bestehen die Änderungen und Anpassungen der Verkehrswege vor allem im Zusammenhang mit der Flazverlegung.

- neu im GEP werden zwei projektierte Parkplatzflächen im Bereich des Zusammenflusses des Inn und Flaz-Baches (Segelflieger und Camping) aufgenommen. Die beiden Parkplatzflächen liegen lediglich ca. 100 Meter auseinander und sollen im Sommer (Wanderer, Segelflieger, Camper, Naherholung «Lei da Gravatscha») als auch im Winter (Camper, Wintersportler etc.) benutzt werden können (Synergieeffekt).
- Eine Teilfläche der Parzelle 258 im Gebiet Mulin, welche auf Wunsch und Antrag der Gemeinde Bever der ZöBA zugewiesen wurde, ist im GEP neu mit der Signatur eines projektierten Parkplatzes versehen worden.

4.4.4 Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:25'000

Bei diesem Plan handelt es sich weitgehend um eine Bestandesaufnahme. Es sind keine neuen Erschliessungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb dieses Planes vorgesehen.

4.4.5 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Dorf 1:2'000

- neu im GEP wurden die 26 bestehenden Kehrrihtsammelstellen sowie eine projektierte Kehrrihtsammelstelle aufgenommen.
- Verschiebung, Anpassung und Ergänzung verschiedener kleinerer Teilstücke (Wasser- und Abwasserhauptleitungen).
- die Meteorleitungen wurden im Plan neu aufgenommen.
- im Gebiet «Crusch» wurden mehrere projektierte Wasserleitungen neu aufgenommen.
- im Plan nicht mehr aufgenommen wurden die Verteil- und Trennkästen.

4.4.6 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:5'000

Bisher bestanden lediglich die Generellen Erschliessungspläne «Baugebiet» und «Punt Muragl» im Massstab 1:2'000. Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 ist neu.

- gegenüber dem GEP Ver- und Entsorgung 1:2'000 wurden zusätzlich die Signaturen für Grundwasserfassung (G), Turbinenstation (T) und Pumpwerk (P) aufgenommen.
- zwischen den Gebieten «Dadour Acla» und «Plaun San Gian» wurde eine bestehende Wasserleitung nachgeführt.

4.5 Genereller Gestaltungsplan

4.5.1 Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Siedlungsgebiet)

Die Gemeinde hat in den letzten fünf Jahren die wichtigsten Gebäude innerhalb der Siedlung inventarisiert (165 Gebäude). Für das detaillierte Siedlungsinventar wurden das Kellergeschoss und das Erdgeschoss aufgenommen. Zur Zeit werden die Geschossgrundrisse digital aufgearbeitet. Von den erfassten Gebäuden sind ca. 60-70 % durch die Denkmalpflege bereits beschrieben worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, den geltenden GGP zu überarbeiten und gleichzeitig die Bemerkungen aus dem RB 2157 vom 24.10.1997 zu berücksichtigen.

Nach Abschluss der Inventarisierung wird die Gemeinde hinsichtlich der Gebäudesubstanz über eine genügend detailliert Grundlagenuntersuchung verfügen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Durchsicht und Analyse der baukulturbeschichtlichen Bedeutung die zugeordnete Schutzkategorie einzelner Bauten und Anlagen um zu definieren sind.

Die Gemeinde wird in Bezug auf den Generellen Gestaltungsplan von den neuen Möglichkeiten nach Artikel 43 des nKRG vom 6.12.2004 gebrauch machen.

Aus diesem Grund kann der Generelle Gestaltungsplan nicht zeitgleich mit der Teilrevision der Ortsplanung fertiggestellt werden. Der noch rechts-gültige GGP wird nach der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung in einigen Punkten keine Gültigkeit mehr haben, weil er in Widerspruch zu einzelnen Inhalten des Zonenplanes und des Baugesetzes stehen wird. So unter anderem:

- die Plangrundlage entspricht nicht dem aktuellsten Stand (AV93, Verkehrsanlage kleine Umfahrung; Innkorrekturen, Baulos 12);
- die Freihaltezone im Gebiet Arieva wird durch die kleine Umfahrung aufgehoben. Im neuen GGP werden die Freihaltezonen nicht mehr aufgenommen (vgl. RB 2157 vom 24.10.1997);
- der Uferbereich des Innlaufes stimmt nicht mehr mit den Anpassungen gemäss Hochwasserschutzprojekt überein;
- der auf dem GGP dargestellte Auszug aus dem Baugesetz (Art. 72, 72bis und 73bis) ist ungültig. Die im Baugesetz neu formulierten Art. 65 (Geschützte Bauten), 66 (Schützenswerte Bauten und Anlagen) sowie 67 (Erhaltenswerte Bauten und Anlagen) werden künftig nicht mehr auf dem Plan dargestellt. Sie entsprechen jedoch inhaltlich der alten Fassung.

4.5.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 (Golf)

Die Gemeinde wird im RB Nr. 2157 vom 21.10.1997 ersucht, den in Artikel 67 Absatz 2 des Baugesetzes angekündigten Generellen Gestaltungsplan baldmöglichst zu erlassen.

Bei diesem Plan handelt es sich weitgehend um eine Bestandesaufnahme, da dieser Golfplatz bereits über 100 Jahre in Betrieb ist.

Im südlichen Teil der Golfanlage mussten einige Anpassungen, in Zusammenhang mit der Verlegung des Flaz-Baches, vorgenommen werden.

Die Golfbetreiber beabsichtigen für die Golfplatzzone ein Golfplatzkonzept in Zusammenarbeit mit Fachkräften zu erarbeiten. Ziel der Zusammenarbeit ist, die optimalen Erhaltung und Aufwertung der naturnahen Elemente des Platzes, zu sichern.

In der nördlichen Ecke des Golfplatzperimeters ist die Neugestaltung der Parkierung und die Vergrößerung der Driving Range vorgesehen. Dies bedingt eine Verlegung des Bachgerinnes und des begleitenden Gehölzes. Im Generellen Gestaltungsplan wird lediglich der Bereich der neuen Forstwirtschaftszone und des Gewässers dargestellt. Damit gegenüber der heutigen Situation eine Aufwertung des Gewässers erreicht werden kann, wird innerhalb des Golfplatzkonzeptes, in Zusammenarbeit mit dem

ökologischen Baubegleiter, ein meandrierendes Gerinne mit Stillwasserbereichen und begleitender feuchter Ufervegetation vorgesehen.

Im weiteren verweisen wir auf den Kurzbericht «Genereller Gestaltungsplan Golfplatz».

4.5.3 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Camping Chuoz)

Der Generelle Gestaltungsplan Chuoz stützt sich vor allem auf die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Studie vom 14. Oktober 2004. Gegenüber der Vorprüfung wurde der Campingperimeter reduziert.

Die im Plan ausgeschiedenen Hochbaubereiche (Restaurant / Betriebsgebäude) werden in die Unterlagen des zu veranstaltenden Wettbewerbes einfließen. Je nach Ausgang des Wettbewerbes wird der linke oder rechte Hochbaubereich beim Brückenkopf zur Realisierung des Betriebsgebäudes freigegeben. Der nicht beanspruchte Hochbaubereich wird als Parkplatfläche für den Campingbetrieb und das Naherholungsgebiet genutzt werden. Die Durchführung eines Wettbewerbes läuft ab Oktober 2005.

Innerhalb des Campingperimeters welcher sich im Wald befindet, sind im GGP sechs Flächen für Zeltplatzstandorte ausgeschieden worden. Die genaue Anzahl und Fläche muss mit den Forstorganen an Ort und Stelle bestimmt werden. Im Wald sind ca. 25-30 Zeltplätze vorgesehen.

Die Campingzone (Campingperimeter) wird gegenüber dem Wald mit einem Zaun abgegrenzt.

5 BAUGESETZ

Die bestehende Fassung des Baugesetzes der Gemeinde Samedan stützt sich auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumplanung ab.

Der Kanton Graubünden besitzt ein neues, modernes kantonales Raumplanungsgesetz (KRG05), welches den bisherigen Erlass aus dem Jahre 1973 ersetzt. Das neue Gesetz ist vom Kantonsparlament am 6. Dezember 2004 in zweiter Lesung beschlossen worden. Es untersteht dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist bis Ende März 2005 wurde nicht ergriffen.

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz ist am 1. November 2005 in Kraft getreten. Auf diesen Zeitpunkt hin ist auch die regierungsrätliche Ausführungsverordnung (KRVO) erlassen worden.

Das neue Baugesetz der Gemeinde wurde dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz vom 6. Dezember 2004 angepasst. Das Amt für Raumplanung konnte im Rahmen der Vorprüfung keine materiellen Mängel feststellen. Einige Artikel wurden formell angepasst.

Das Baugesetz stützt sich weiter auf ein Vorabzug des neuen «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden», der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung, ab. In der Systematik hat die Gemeinde gegenüber dem Vorabzug eine Anpassung vorgenommen.

6 PLANUNGSPROTOKOLL

Der Gemeindevorstand wurde laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert. An der Sitzung vom 8. März 2005 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung verabschiedet.

Die durch den Gemeindevorstand am 8. März 2005 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 13 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 18. März bis zum 18. April 2005 öffentlich aufgelegt.

Die Bevölkerung wurde während der öffentlichen Auflage über den Stand der Ortsplanungsrevision sowie das weitere Vorgehen orientiert.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 12. September 2005 (erhalten am 9.9.2005 als Vorabzug) wurde im Gemeindevorstand bereits am 13. September 2005 vorgestellt und behandelt. Fragen wurden direkt durch den anwesenden Kreisplaner beantwortet.

An der selben Sitzung wurden die Wünsche und Anträge zur öffentlichen Auflage behandelt. Es wurden einige unwesentliche Anpassungen vorgenommen. Für diese Plangrundlagen ist eine zweite Auflage nicht notwendig.

Eine weitere öffentliche Auflage ist jedoch für die folgenden Plangrundlagen notwendig, da doch wesentliche Anpassungen gegenüber der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden.

- ZP Dorf 1:2'000 (Forstwirtschaftszone Golf, ZöBA für KIBE, Flugplatzzone, Zone für künftige Nutzung);
- GGP Golf 1:2'500 (Forstwirtschaftszone Driving Range);
- ZP Chuo 1:2'000 (Reduktion Campingzone im Wald, Option Betriebsgebäude, Wintersportzone);
- Baugesetz (Systematik, kleine formelle Anpassungen).

Nicht in der öffentlichen Auflage vom 18. März bis zum 18. April 2005, war der Generelle Gestaltungsplan Chuo (Camping). Dieser Plan wurde neu aufgelegt.

Der Gemeindevorstand wurde über das weitere Vorgehen informiert.

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung ein weiteres mal über den Stand der Ortsplanungsrevision orientiert (Botschaft in der Padella).

Die Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Ortsplanungsrevision ist auf den 15. Dezember 2005 angesetzt worden.

7 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2005 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal ausführlich orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums 3 «Genehmigung der Teilrevision Ortsplanung» wurden detailliert dargestellt.

Der gesamte Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, die vorliegenden Pläne zur Teilrevision der Ortsplanung zu genehmigen.

Aus der Gemeindeversammlung und dem Gemeindevorstand wurden zum Baugesetz einige Änderungsanträge gestellt. So zu:

- Art. 26 Abs 4; Wohnanteile (Ergänzung);
- Art. 27; ... genutzt werden «müssen». Alle ... (Ergänzung);
- Art. 28 Abs 1; Erstwohnung ersetzt durch Hauptwohnung (Terminologie);
- Art. 33 Abs 1 und 2; Jahreskontingent von 2000 m² auf 1600 m² (Änderung);
- Art. 36; ... wegen «wesentlicher» Unvollständigkeit oder «wesentlicher» Verletzung ... (Ergänzung);
- Art. 56 Abs 3; «maximal aber 400 m²» wurde gestrichen;
- Art. 103; «oder einzelner Gemeindefunktionäre» wurde gestrichen;
- Art. 105; kleine Anpassung;

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum «Genehmigung der Teilrevision Ortsplanung», wurden gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Samedan die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2005 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» und im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwedeaufgabe). Die Akten werden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Samedan aufgelegt.

8 SCHLUSSBEMERKUNG

Dieser Bericht wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.