

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2014 Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Parzelle Nr. 171
Beschluss



Für den Gemeindevorstand
Der Präsident: Der Aktuar:

J.F. Huder

C. Prunster

Datum: 20.10.2014

Objekt: 24008

24008_GEN_P+MBericht_Parz171_141010.doc

Impressum

Teilrevision Ortsplanung
Zonenplan (Siedlungsgebiet)
Planungs- und Mitwirkungsbericht
Stand: Beschluss

Auftraggeber

Gemeinde Samedan

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur
[REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	5
2.	Absicht	6
3.	Zonenplan	6
4.	Genereller Erschliessungsplan (GGP)	7
5.	Baugesetz	7
6.	Planungsprotokoll	7
7.	Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO	8
8.	Beschluss Gemeindevorstand nach Art. 48, Abs. 3 KRG	8
9.	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	8
10.	Schlussbemerkung	8

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Samedan hat im Jahre 1997 eine Totalrevision der Ortsplanung vorgenommen. Die Grundlagen zur Teilrevision wurden am 07. Juni 1995 dem ARE zur VP eingereicht. Der VP-Bericht wurde vom ARE der Gemeinde am 27. September 1995 zugestellt. Eine öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde durchgeführt.



Zonenplanausschnitt vor Totalrevision 1997, RB Nr. 1957/84

Am 22. Oktober 1996 beschloss die Gemeindeversammlung die Totalrevision der Ortsplanung, und publizierte den Beschluss gemäss Art. 37a Abs. 1 des KRG. Mit Schreiben vom 19. Dezember 1996 ersuchte der Gemeindevorstand um Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG. Die Regierung genehmigte die Totalrevision mit RB Nr. 2157 am 21. Oktober 1997.

Im Rahmen der Revision 1997 wurde ein Teilstück der Erschliessung nicht der Bauzone zugewiesen. Das besagte Teilstück war während dem ganzen Verfahren Bestandteil der Parzelle Nr. 1274 (üG) als Teilstück der Erschliessung zum Schulhaus aufgeführt. Die ca. 45 m² der Sticherschliessung wurden, wie das Teilstück der Parzelle 1373, ebenfalls ein Teil der Erschliessung zum Schulhaus, nicht der Bauzone zugewiesen.



Zonenplanausschnitt Totalrevision 1997 RB Nr. 2157

Die kurze Sticherschliessung wurde durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 171 während dem Nutzungsplanverfahren erworben. Der Besitzesantritt der erworbenen Teilparzelle erfolgte gemäss Kaufvertrag per 01. Juni 1997 (nach Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996). Der Eigentümer bezahlte 1997 gemäss Kaufvertrag CHF 850.- /m².

Die Sticherschliessung der ca. 45 m² üG wurden mit der Genehmigung durch die Regierung rechtskräftig. Es handelt sich in diesem Fall nicht um eine Auszonung, sondern um eine nicht Einzonung (Erschliessungsparzelle).

Die Sticherschliessung (ca. 45 m²) wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Die Eigentümer der Parzellen 171 und 1374 beabsichtigen ihre Grundstücke durch Neubauten gemeinsam zu überbauen. Die Überbauungsstudie "Plazzet", Samedan datiert vom 21. November 2013.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Für die Teilrevision, Einzonung von ca. 45 m² einer Stichstrasse in die Kernzone, wurde ein kleiner Ausschuss bestehend aus dem Gemeindepräsidenten dem Vorsteher des Bauamtes sowie dem Juristen der Gemeinde und dem Planer beauftragt.

2. Absicht

Die Gemeinde beabsichtigt, die ca. 45 m² üG ohne Kompensation in möglichst einfachem Verfahren (Art. 48 Abs. 3 KRG) der Kernzone zuzuweisen. Weder das Baugesetz noch der Generelle Erschliessungsplan noch weitere Nutzungsplangrundlagen müssen in dieser Angelegenheit angepasst werden. Die Gemeinde möchte von einem möglichen Sonderfall (Ausnahme) profitieren.

3. Zonenplan

Die Überbauungsstudie "Plazzet" über die Parzellen 171 und 1374 erfüllt die Massnahmen der Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG) der besseren Nutzung und Verdichtung von ungenügend genutzten Flächen innerhalb der Kernzone. Eine nicht mehr benötigte Stickerschliessung in der Parzellenmitte verhindert eine zweckmässige und wirtschaftlich sowie vertretbare verdichtete Bauweise (Grenzabstände, etc.). Eine Einzonung der ca. 45 m² würde:

- kein Kulturland zerstören;
- durch den Kaufvertrag 1997 sofort überbaut werden können (Verfügbarkeit);
- sich für eine Überbauung hervorragend eignen (Verdichtung nach innen);
- keine lästigen Einwirkungen auf die Umgebung haben (Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen, Lichtemissionen, etc);
- eine optimale Überbauung zulassen (Überbauungsstudie "Plazzet");
- die Erschliessung zum Schulhaus dadurch nicht beeinträchtigen;
- eine solche Minieinzonung dürfte sicher dem Konzept des KRIP entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Wissen dass keine neuen Bauzonenflächen eingezont werden können ohne (1:1) zu kompensieren, die ca. 45 m² üG ohne Kompensation in möglichst einfachem Verfahren (Art. 48 Abs. 3 KRG) der Kernzone zuzuweisen. Weder das Baugesetz noch weitere Nutzungsplangrundlagen müssen wegen der Einzonung der Teilparzelle Nr.

171 angepasst werden. Die Gemeinde möchte von einem möglichen Sonderfall (Ausnahme) profitieren, da ihr nebst den oben erwähnten Argumenten keine Kompensationsfläche zur Verfügung steht, die nicht besser ist als die einzuzonenden ca. 45 m² der nicht genutzten Sticherschliessung.

4. Genereller Erschliessungsplan (GGP)

Der Generelle Erschliessungsplan erfährt durch die Teilrevision keine Anpassungen.

5. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde erfährt durch die Teilrevision des Zonenplanes keine Anpassungen.

6. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Planung bezüglich Einzonung der Stichstrasse laufend informiert.

An der Sitzung vom 18. August 2014 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung an das ARE freigegeben. Die Akten wurden dem ARE unverzüglich zur Vorprüfung zugestellt.

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 25. August 2014 die Anpassungen zum Zonenplan zuhanden der Mitwirkungsaufgabe verabschiedet.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedete Planungsgrundlage wurden, gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 05. September 2014 bis zum 06. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt (Publikation Mitwirkungsaufgabe, 29. August 2014, EP und Amtsblatt).

Das ARE hat im Rahmen der Vorprüfung zur Einzonung der Teilparzelle Nr. 171 im Umfang von 38 m², wie folgt Stellung genommen.

- Die angegebene Fläche zur Einzonung ist grösser als die im eingegebenen Planungs- und Mitwirkungsbericht (ca. 45 m² statt 38 m²).
- Die einzuzonende Fläche ist mit der Ortsbildschutzzone zu überlagern.

- Die Bezeichnung "mit Gestaltungselemente" ist im Titel zu streichen.
- Das ARE stellt fest, dass die Anpassung des Zonenplanes im Sinne von Art. 48 Abs. 3 KRG im vereinfachten Verfahren behandelt werden kann.

Die im VP-Bericht aufgeführten Detailbemerkungen wurden für die Beschlussfassung aufgenommen.

7. Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind keine Einwendungen (Wünsche und Anträge) beim Gemeindevorstand eingegangen.

8. Beschluss Gemeindevorstand nach Art. 48, Abs. 3 KRG

An der Sitzung vom 20. Oktober 2014 hat der Gemeindevorstand in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 KRG die Vorlage beschlossen.

9. Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend an den Gemeindevorstandsbeschluss fand die Beschwerdeaufgabe statt. Gleichzeitig dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung nach Art. 49 Abs. 1 KRG beim Departement eingereicht.

Der Genehmigungsbeschluss des Departementes zur Teilrevision, wird im amtlichen Publikationsorgan "Engadinerpost" sowie im "Kantonsamtsblatt" publiziert.

10. Schlussbemerkung

Dieser Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.

Chur, 20.10.2014

Der Planungsleiter: 