

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

14. Januar 2014

Mitgeteilt den

15. Januar 2014

Protokoll Nr.

24

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 45 und 56b)
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1000 Sper l'En
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Sper l'En
- Zonenplan 1:1000 Parzelle 1336

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Samedan einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. November 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Oktober 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Oktober 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. November 2011. Es gingen zwei Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte aufgrund eines Vergleichs, dem die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2013 zustimmte, zwischenzeitlich abgeschrieben werden. Die andere Beschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Samedan um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Samedan bildet im Wesentlichen die Schaffung einer Hotel- und Wohnzone im Gebiet „Sper l'En“. Der bestehende Sportbetrieb ist an diesem Standort nicht mehr sinnvoll, u.a. da im ca. 700 m entfernten Gebiet „Promulins“ ein neues Sport- und Freizeitzentrum entsteht. Die Gemeinde Samedan beabsichtigt daher, das Bauland, welches sich teilweise in ihrem Eigentum und teilweise im Eigentum der Bürgergemeinde Samedan befindet, einer neuen Nutzung zuzuführen, welche ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Konkret sollen Erstwohnungen sowie ein Hotel realisiert werden. Die Parzelle Nr. 1406 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1239 mit einer Fläche von ca. 6829 m² werden zu diesem Zweck von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) resp. vom übrigen Gemeindegebiet in die Hotel- und Wohnzone Sper l'En umgezont. Die bestehende überlagernde Wintersportzone wird in diesem Bereich aufgehoben. Für die entsprechenden Bestimmungen zur Hotel- und Wohnzone Sper l'En wurde im Baugesetz (BauG) ein neuer Art. 56b geschaffen, worin unter anderem eine maximale Gebäudehöhe festgelegt worden ist. Zudem wurde das Zonenschema (Art. 45 BauG) entsprechend ergänzt.

Als weiterer Bestandteil der am 27. Oktober 2011 beschlossenen OP-Revision soll auf der Parzelle Nr. 1336 zwecks Fortführung des Bebauungskonzeptes der Nachbarparzelle Nr. 1752 ein reduzierter Waldabstand festgesetzt werden, wozu im Zonenplan eine Waldabstandslinie aufgenommen wird.

C.

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. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit der von der Regierung am

10. November 2009 beschlossenen und vom Bundesrat am 15. März 2010 genehmigten Ergänzung des Richtplans „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergungen“ und mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision Baugesetz

Die am 27. Oktober 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 45 und 56b) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1000 Sper l'En

a) Lärmschutz

Bei der vorgesehenen Hotelzone, welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet wurde, handelt es sich um eine Umzonung, für welche die Vorgaben nach Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten sind. Danach dürfen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen (im vorliegenden Fall durch die Eisenbahn verursacht) die Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist daher in einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Das Baugesuch ist vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Beurteilung einzureichen.

b) Nichtionisierende Strahlung

Gemäss Art. 4 und Anhang 1 Ziffer 54 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) muss die Fahrleitung der RhB an den Orten empfindlicher Nutzung den Anlagengrenzwert für die magnetische Flussdichte einhalten. Nach Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden Anlagen eingehalten werden. Die Fahrleitungen der RhB liegen in einem Abstand von rund 10 m zur Zonengrenze der vorgesehenen Hotel- und Wohnzone Sper l'En. Gemäss Zonenschema gilt ein Grenzabstand von 2.5 m. Orte mit empfindlicher Nutzung können demnach nicht näher als 12.5 m zur Fahrleitung errichtet werden. In der Beurteilung des ANU kann der Anlagengrenzwert in dieser Distanz eingehalten werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1000 Sper l'En vom 27. Oktober 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.**Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Sper l'En**

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Sper l'En vom 27. Oktober 2011 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.**Zonenplan 1:1000 Parzelle 1336**

Die Parzelle Nr. 1336 befindet sich angrenzend an die Parzellen Nr. 1752 und Nr. 1004 in der Nähe des Bahnhofs Samedan. Die Parzelle Nr. 1004 ist mit Niederwald bestockt. Die Parzelle Nr. 1752 ist überbaut, wobei ein reduzierter Waldabstand besteht. Der vorgesehene reduzierte Waldabstand auf Parzelle Nr. 1336 dient der Fortsetzung der bestehenden Überbauung der Parzelle Nr. 1752. Da es sich beim Wäldchen auf der Parzelle Nr. 1004 um Niederwald handelt, kann dem reduzierten Waldabstand von 5 m zugestimmt werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Parzelle 1336 vom 27. Oktober 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. Oktober 2011 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 45 und 56b) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1000 Sper l'En** vom 27. Oktober 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist in einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Das Baugesuch ist vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Beurteilung einzureichen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Sper l'En** vom 27. Oktober 2011 wird genehmigt.
4. Der **Zonenplan 1:1000 Parzelle 1336** vom 27. Oktober 2011 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Die verbliebene Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Samedan wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Samedan sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen