

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei GrigioniSitzung vom
26. Mai 2009Mitgeteilt den
27. Mai 2009Protokoll Nr.
530

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 45)
- Zonenplan 1:1'000 Chuo
- Zonenplan 1:1'000 Puoz
- Zonenplan 1:1'000 Dorf
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1'000 A l'En
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chuo

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 16. Mai 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) sowie ein nachträgliches Rodungsgesuch bestehend aus folgenden Unterlagen ein:

- Ausgefülltes Rodungsgesuchsformular vom 9. Februar 2009
- Rodungsplan 1:1'000 / 25'000 A l'En vom 10. Juni 2008
- Pläne 1:1'000 / 25'000 Aufforstungsgebiet vom 5. Februar 2009
- Katasterplankopie Ersatzmassnahmen mit Unterschrift des betroffenen Grundeigentümers 1:1'000 vom 5. Februar 2009
- Grundbuchauszug vom 19. Januar 2009
- Tabelle Standorte für Kindertagesstätte vom 22. Januar 2007
- Studie Stiftungsprojekt Kinderkrippe 1:100 / 500 A l'En vom 4. Juni 2008
- Plan 1:1000 Baustandort vom 5. Februar 2009

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Oktober 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 18. Dezember 2008 und jene der Rodung am 26. Februar 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Januar 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Samedan um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Schwerpunkte der vorliegenden Revision bilden einerseits die mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 595 vom 23. Mai 2006 sistierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Gebiet „A l'En“, wo eine neue Kindertagesstätte erstellt werden soll. In Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachstellen konnte im Rahmen einer Anpassung des Zonenplans eine neue Lösung gefunden werden. Andererseits wird die im genannten Regierungsbeschluss sistierte Campingzone im Bereich nördlich des Brückenkopfs aufgrund fehlenden Bedarfs wieder der Forstwirtschaftzone zugeführt. Ein weiterer Schwerpunkt bildet die Umzonung der Parzelle Nr. 1716 von der ZöBA in die Wohnzone W3 Puoz. Zudem soll in der vorliegenden Teilrevision die Parzelle Nr. 1005 von der ZöBA in die Bahnhofzone umgezont werden, um eine Gleiserweiterung durch die Rhätische Bahn (RhB) zu ermöglichen. Schliesslich ist neben der am 11. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Teilrevision auch über die mit RB Nr. 595 vom 23. Mai 2006 sistierte Campingzone im Gebiet „Chuo“ zu befinden.

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 Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Es kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetzesrevision

Die am 11. Dezember 2008 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 45) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Campingzone im Gebiet „Chuo“

Mit Regierungsbeschluss Nr. 595 vom 23. Mai 2006 wurde die im Zonenplan 1:2'000 Chuo (Änderungsplan) vom 15. Dezember 2005 ausgeschiedene Campingzone sistiert, bis die erforderlichen Schutzmassnahmen realisiert und seitens der zuständigen Gefahrenkommission mittels Protokoll festgestellt wird, dass das Areal keiner Gefahrenzone mehr zugewiesen werden müsste. Mit Protokoll Nr. 3_2007_10P vom 27. Juli 2007 stellte die Gefahrenkommission III fest, dass die Sicherungsmassnahmen an der Ova da Val Campagna (Schuttdämme) vorschriftsgemäss erstellt wor-

den seien und damit die baulichen Auflagen für die Gefahrenzonen im Bereich Camping erfüllt seien. Damit kann der Zonenplan 1:2'000 Chuoz (Änderungsplan) vom 15. Dezember 2005 auch bezüglich der Campingzone genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1'000 Chuoz vom 11. Dezember 2008

Im Zonenplan 1:2'000 Chuoz (Änderungsplan) sowie im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Chuoz, beide vom 15. Dezember 2005, wurde im Bereich nördlich des Brückenkopfs eine Campingzone mit überlagertem Hochbaubereich ausgeschieden. Im Regierungsbeschluss Nr. 595 vom 23. Mai 2006 musste das Genehmigungsverfahren für diese Zone wegen fehlender Rodungsbewilligung sistiert werden. Gleichzeitig wurde der Gemeinde Samedan empfohlen, auf diese Zonenzuweisung zu verzichten, da wegen des einzuhaltenden Gewässerabstandes von 20 m eine sinnvolle Überbauung nicht möglich sei. Im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Chuoz vom 11. Dezember 2008 wurde der fragliche Bereich entsprechend der Empfehlung der Regierung einer Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Zonenplan 1:1'000 Chuoz vom 11. Dezember 2008 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:1'000 Puoz vom 11. Dezember 2008

Gegenstand des vorliegenden Zonenplans bildet die Umzonung der ca. 1'365 m² grossen Parzelle Nr. 1716 von der ZöBA in die Wohnzone W3 Puoz. Gemäss dem mit vorliegender Teilrevision revidierten Art. 45 des Baugesetzes besteht für diese Wohnzone eine Pflicht mit 100%-igem Mindest-Wohnanteil und 100%-igem Mindest-Hauptwohnanteil. Die Umzonung beruht auf einem gerichtlichen Vergleich vor dem

Bezirksgericht Maloja vom 25. November 2008 resp. 16. Januar 2009 betreffend Verzicht auf ein Rückkaufsrecht, Verkauf von Tiefgarageplätzen an die Gemeinde Samedan, befristete Eigentumsübertragung etc. Der Vergleich liegt der Regierung vor und ist Garant dafür, dass die Verfügbarkeit der Parzelle für eine Überbauung als gegeben betrachtet werden kann.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Puoz vom 11. Dezember 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Zonenplan 1:1'000 Dorf vom 11. Dezember 2008

Der Zonenplan 1:1'000 Dorf vom 11. Dezember 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1'000 A l'En

1. Wald

Für den Bau eines Kinderhortes im Gebiet „A l'En“ schied die Gemeinde Samedan im Zonenplan 1:2'000 Dorf (Änderungsplan) vom 15. Dezember 2005 eine ZöBA aus. Die Zone betraf teilweise Waldareal. Wegen fehlender Rodungsbewilligung wurde das Genehmigungsverfahren für diese ZöBA mit Regierungsbeschluss Nr. 595 vom 23. Mai 2006 sistiert. Gleichzeitig wies die Regierung die Gemeinde Samedan darauf hin, dass die Erteilung einer Rodungsbewilligung mit Rücksicht auf die geltende Waldgesetzgebung nicht unproblematisch sei.

In der Folge wurde die fragliche ZöBA überarbeitet und im vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1'000 A l'En vom 11. Dezember 2008 neu ausgeschieden. Dabei konnte die Rodungsfläche gegenüber der Vorlage aus dem Jahr 2005 in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachstellen auf ein Minimum reduziert und optimiert werden. Gleichzeitig wurde am 9. Februar 2009 das erforderliche Rodungsgesuch eingereicht. Gemäss den Rodungsunterlagen werden Ersatzaufforstungen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Gebiet „Sur San Peter“ im Rahmen einer Bepflanzung der geschützten Terrassierung (Berme) zum Schutz vor Erosionen vorgenommen. Neben diesen waldrechtlichen Ersatzmassnahmen sind jedoch auch Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) zu leisten. Obwohl im Vorprüfungsbericht bereits darauf hingewiesen wurde, fehlen Angaben über die natur- und heimatschutzrechtlichen Ersatzmassnahmen. Diese Ersatzmassnahmen sind grundsätzlich zugunsten des gleichen Biotoptyps zu treffen, dessen Beanspruchung die Ersatzpflicht auslöst, und Zug um Zug im selben Verfahren zu leisten, in welchem auch die ersatzpflichtige Nutzung genehmigt wird. Die Gemeinde wird daher angewiesen, bis Ende 2010 im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) Ersatzleistungen (primär zugunsten von Auen/Ufervegetation) in der Höhe von 9'792 Punkten zu erbringen.

Die Rodungsbewilligung für die Beanspruchung von Waldareal zur Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. der Erstellung einer Kindertagesstätte ist seitens des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements (BVFD) am 6. Mai 2009 erteilt worden. Sie wird gleichzeitig mit dem vorliegenden regierungsrätlichen Nutzungsplan-genehmigungsbeschlusses eröffnet.

2. Lärmschutz

Bei der vorgesehenen ZöBA für die Kindertagesstätte mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) II handelt es sich um eine Bauzone, für welche die Vorgaben nach Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten sind. Dies bedeutet, dass Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht übersteigen oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Büsche bezüglich Staubschutz allenfalls nützlich, aber bezüglich Lärmschutz nicht wirksam sind. Der

beigelegten überschlägigen Lärmberechnung muss entnommen werden, dass der Planungswert Tag bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr überschritten wird. Da der Verkehrsstrom in Richtung Samedan Dorf, St. Moritz und anderseits in Richtung Punt Muragl am Grundstück vorbei führt, ist nicht mit tieferen Zahlen zu rechnen. Aufgrund der Überschreitung der Planungswerte wird die Gemeinde daher angewiesen, im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, mit welchen gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden. Die Baubewilligungsunterlagen sind vor Erteilen der Baubewilligung dem ANU zur Beurteilung zuzustellen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1'000 A l'En vom 11. Dezember 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

K.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chuoaz

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Chuoaz vom 11. Dezember 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 11. Dezember 2008 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 45)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2'000 Chuoaz (Änderungsplan)** vom 15. Dezember 2005 wird auch bezüglich der Campingzone genehmigt.

3. Die drei **Zonenpläne 1:1'000 Chuoz, Puoz und Dorf**, alle vom 11. Dezember 2008, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der **Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:1'000 A l'En** vom 11. Dezember 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, bis Ende 2010 im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt Ersatzleistungen (primär zugunsten von Auen/Ufervegetation) in der Höhe von 9'792 Punkten zu erbringen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, mit welchen gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Planungswerte gemäss Lärmschutzrecht eingehalten werden. Die Baubewilligungsunterlagen sind vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt zur Beurteilung zuzustellen
5. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Chuoz** vom 11. Dezember 2008 wird genehmigt.
6. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements (BVFD) vom 6. Mai 2009 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
7. Der Gemeindevorstand Samedan wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

- ### 13. Mitteilung:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'R' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Dr. C. Riesen