

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

28. Juni 2011

Mitgeteilt den

29. Juni 2011

Protokoll Nr.

577

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samedan** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000 Cristansains

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. November 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste für die Teilrevision des Baugesetzes mit Datum vom 23. Oktober 2009 und 15. Dezember 2009 zwei Vorprüfungsberichte. Die Revision betreffend den Zonenplan 1:1'000 Cristansains wurde nicht zur Vorprüfung eingereicht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. Oktober 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. November 2010. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 11. März 2011 ging gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme der [REDACTED] ein.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Samedan um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet zum einen die Anpassung des Baugesetzes an die Vorgaben des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“. Dabei werden die bestehenden Kontingentierungsvorschriften sowie die Hauptwohnanteile überarbeitet. Zudem wurde die Ersatzabgabe der Hauptwohnanteilsverpflichtung gestrichen. Gleichzeitig wurde das Baugesetz überarbeitet und einige Ergänzungen und Änderungen vorgenommen. Daneben soll im Gebiet Cristansains durch die Aufzonung der bestehenden Wohnzone 3 Cristansains (W3C) in eine Wohnzone 4 Cristansains (W4C) und die Festlegung des Hauptwohnanteiles auf 100% die raumplanerischen Grundlagen für die Erstellung von günstigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Dabei wird auch die Zonenabgrenzung inkl. der Ortsbildschutzzzone bereinigt.

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 des Baugesetzes mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003 und 15. März 2010 [Zweitwohnungen und touristische Beherbergung]) sowie mit den rechtskräftigen Regionalen Richtplänen „Oberengadin“ und „Zweitwohnungsbau“ übereinstimmt. Es kann bereits hier festgehalten werden, dass die Vorlage richtplankonform ist.

D.**Baugesetz****Korrektur formelle Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in Art 26 Abs. 2 BauG ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 23. Mai 2011 wurde die Gemeinde Samedan darüber informiert. Der Gemeindevorstand Samedan stimmte mit Schreiben vom 6. Juni 2011 der Behebung des formellen Mangels in Art. 26 Abs. 2 BauG zu (Streichung der Bestimmung). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Kennzeichnung im Baugesetz vorzunehmen.

Im Übrigen gibt die am 28. Oktober 2010 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan 1:1'000 Cristansains**

Die Parzellen Nr. 1032 und 1615 werden von der rechtskräftigen Wohnzone 3 Cristansains (W3C) in die Wohnzone 4 Cristansains (W4C) umgezont, und die Ausnutzungsziffer (AZ) wird von 0.6 auf 0.8 erhöht. Ziel dieser Umzonung ist die Schaffung von günstigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Der Hauptwohnungsanteil in dieser Zone wird denn auch auf 100% festgesetzt (vgl. Art. 45 BauG). Mit Schreiben vom 6. Juni 2011 reichte die Gemeinde Samedan eine Machbarkeitsstudie der Förderstelle [REDACTED] sowie einen Vorabzug einer Überbauungsstudie von [REDACTED], bezüglich der betreffenden Parzelle nach.

Im Bereich der neuen Wohnzone 4C sind in den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplänen 1: 2'000 Verkehr "Dorf" sowie Ver- und Entsorgung "Dorf" vom 15. Dezember 2005 noch folgende Festsetzungen rechtskräftig:

- a) Kehrichtsammelstelle (bestehend)
- b) Parkplatz bestehend
- c) Parkhaus geplant

Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2011 darauf aufmerksam gemacht. Der Stellungnahme vom 6. Juni 2011 der Gemeinde Samedan kann entnommen werden, dass das geplante Parkhaus sowie die bestehende Kehrichtsammelstelle in die Überbauung integriert werden. Die beiden Generellen Erschliessungspläne 1: 2'000 Verkehr "Dorf" sowie Ver- und Entsorgung "Dorf", beide vom 15. Dezember 2005, behalten damit ihre Gültigkeit.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Cristansains vom 28. Oktober 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist die Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die U [REDACTED] Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme

Am 23. November 2010 meldete sich die zur Verfahrensbe-
teiligung gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG an. Mit E-Mail vom 18. Februar 2011 wurde
der vom ARE eine Frist bis zum 14. März 2011 für die Einreichung einer
allfälligen Stellungnahme gewährt. Die reichte ihre Stellung-
nahme am 11. März 2011 fristgerecht dem ARE ein. Darin beantragt die
– wie bereits in ihrer Stellungnahme vom 7. Mai 2010 zur Ortsplanungsrevision der
Gemeinde Silvaplana – eine Präzisierung der Bestimmung über die Übertragbarkeit
von unausgeschöpften Kontingenten sowie der Bestimmung über Ausnahmen für
projektbezogene Nutzungsplanungen.

3. Vernehmlassung Gemeinde

In ihrer ausführlichen Vernehmlassung vom 23. März 2011 beantragt die Gemeinde
Samedan, den von der beantragten Änderungswünschen sei nicht statt-
zugeben. Zur Begründung führt die Gemeinde aus, die Formulierung in Art. 33 Abs. 2
BauG betreffend Übertragung der Kontingente sei eindeutig. Betreffend den von der
Kontingentierung zu befreienden Bauvorhaben habe die Regierung im Regierungs-
beschluss Nr. 168 vom 24. Februar 2009 mehrere Präzisierungen gemacht, welche
nicht in die Baugesetze übernommen werden müssen. Vielmehr sei davon auszuge-
hen, dass in einem konkreten Anwendungsfall ohnehin die Gerichte zu befinden ha-
ben, weshalb eine Legiferierung in Abweichung von der Richtplanvorschrift in Art. 7
Abs. 2 schnell einmal zu eng oder zu weit gefasst würde.

Die Stellungnahme der Gemeinde wurde der am 29. März 2011 zur
Kenntnisnahme zugestellt.

4. Beurteilung

Grundsätzlich kann auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde verwiesen
werden. Sodann hat sich die Regierung mit den genau gleichen Anträgen bereits in
der Ortsplanung von Silvaplana befasst. Wörtlich führte die Regierung im Regie-
rungsbeschluss Nr. 776 vom 24. August 2010 zur Teilrevision des Baugesetzes von
Silvaplana aus:

Ausführungen zur Übertragung der Kontingente:

"Die vorliegende Baugesetzesbestimmung entspricht Art. 6 Abs. 5 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau. Die von der [REDACTED] beantragte Präzisierung ist weder erforderlich noch zweckmässig, da neben den erwähnten Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus auch der beschlossene und von der Regierung genehmigte Richtplantext Bestandteil des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau bildet."

Ausführungen zur Sonderregelung:

"Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau vom 26. Juni 2008 besagt, dass der Gemeindegouvern im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interessen liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierung befreien kann, sofern die Kontingente gemäss Art. 6 nicht ausreichen. Im Zuge der Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung hat die Regierung die Interessensabwägung zu prüfen. Wörtlich führte die Regierung im Genehmigungsbeschluss zum Regionalen Richtplan Zweitwohnungen aus (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 168 vom 24. Februar 2009): *"Selbstverständlich wird im Übrigen im Rahmen der Genehmigung einer entsprechenden projektbezogenen kommunalen Nutzungsplanung auch das überwiegende volkswirtschaftliche Interesse für die Region sowie die Einbettung in die Zielsetzungen einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung auszuweisen und zu beurteilen sein."* Wenn nun die Gemeinde in ihrer Baugesetzesbestimmung darauf verzichtet hat, die von der Regierung durchzuführende Interessenabwägung näher zu präzisieren, stellt dies keinen zwingend zu korrigierenden Mangel dar."

Diesen Ausführungen ist nichts mehr beizufügen.

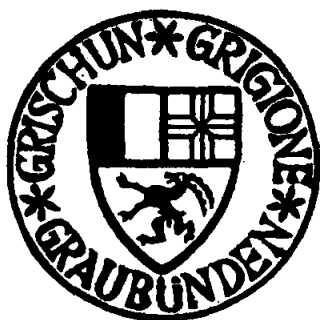
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 28. Oktober 2010 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Art. 26 Abs. 2 wird nicht genehmigt und ersatzlos gestrichen.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 Cristansains** vom 28. Oktober 2010 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Samedan wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Samedan sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen