

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2013
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Wohnzone Punt Muragl
Reduzierte Wald- und Gewässerabstandslinien
Parzelle Nr. 1094

GENEHMIGUNG

Impressum

Projekt: Teilrevision OP 2013

Projektnummer: 23042

Dokument: PMB

Auftraggeber

Gemeinde Samedan

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 16.10.2013

Druckdatum: 28. November 2013

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur, [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Baugesuch Parzelle Nr. 1094	6
2.	Absicht der Teilrevision	6
3.	Ziel der Teilrevision	7
3.1	Organisation des Planungsträgers	8
3.2	Vorgehen des Planungsträgers	8
4.	Möglichkeiten	8
4.1	Baugesetz	8
4.2	Gewässerschutzgesetz	9
4.3	Waldgesetz	9
5.	Zonenplan mit Gestaltungselementen	9
5.1	Reduzierte Gewässerabstandslinie	9
5.2	Reduzierte Waldabstandslinie	10
6.	Baugesetz	11
7.	Planungsprotokoll	11
7.1	Ansprechgruppen	11
7.2	Vorprüfung	13
7.3	Öffentliche Mitwirkung	14
7.4	Termin Gemeindevorstand	14
8.	Beschluss	14
8.1	Beschluss Gemeindevorstand	14
8.2	Publikation	14
9.	Schlussbemerkung	15

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Samedan beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2010 die letzte Teilrevision der Ortsplanung, welche am 28. Juni 2011 mit RB Nr. 577 von der Regierung genehmigt wurde.

Die Anpassungen betrafen den Zonenplan (ZP) 1:2'000 und 10'000 sowie das Baugesetz (BauG). Mehrere bereits an der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe aufgelegene Traktanden wurden an der Gemeindeversammlung, auf Grund heftiger Kritik aus den Reihen der Stimmberechtigten, durch den Gemeindevorstand kurzfristig zur Überarbeitung zurückgezogen. So wurden unter anderem der ZP mit Gestaltungselemente Quadratscha, Genereller Erschliessungsplan (GEP) Quadratscha, ZP und Genereller Gestaltungsplan (GGP) Hotel Bernina, zurückgezogen. Diese Traktanden wurden nicht wieder in die Gemeindeversammlung getragen.

1.2 Baugesuch Parzelle Nr. 1094

Am 16. August 2012 ist der Gemeinde ein Baugesuch für einen Wohnhausneubau auf Parzelle 1094 im Gebiet Punt Muragl eingereicht worden. Das Baugesuch wurde öffentlich aufgelegt und im Gemeindevorstand (Baubehörde) behandelt. Das Baugesuch wurde am 26. Oktober 2012 infolge Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften, Abstände gegenüber Gewässer und Wald, zurückgewiesen.

Am 16. November 2012 wurde der Bauverwaltung erneut ein Baugesuch auf derselben Parzelle eingereicht. Das überarbeitete Baugesuch wurde vom 19. November 2012 bis zum 10. Dezember 2012 öffentlich aufgelegt. Nach Überprüfung des Baugesuches musste wiederholt festgestellt werden, dass die gesetzlichen Mindestabstände gegenüber dem Gewässer (Ova da Val Muragl) sowie dem Wald nicht eingehalten wurden. Das Baugesuch wurde als nicht bewilligungsfähig erklärt.

2. Absicht der Teilrevision

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen einer Überarbeitung der Nutzungsplanung aus dem Jahre 1997 (RB Nr. 2157) mit Ergänzung 2005

(RB Nr. 595), im Gebiet der Wohnzone 1 in Punt Muragl, eine reduzierte Gewässer- und Waldabstandslinie aufzunehmen.

Die Parzelle Nr. 1094 zwischen dem Gewässer, Wald und der Gefahrenzone 1 sowie der Erschliessungsstrasse soll vernünftig überbaut werden können.

Die Gemeinde Samedan hat der STW AG für Raumplanung vertreten durch [REDACTED] am 29.5.2013 den Auftrag erteilt, die notwendigen Abklärungen zu treffen und die Teilrevision durchzuführen.

3. Ziel der Teilrevision

Die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Punt Muragl soll die folgenden Ziele berücksichtigen:

- Ergänzung ZP (1:1'000) mit Gestaltungselementen
- Aufnahme einer reduzierten Gewässerabstandslinie auf der linken Gewässerseite des Ova da Val Muragl auf Parz. Nr. 1094;
- Aufnahme einer reduzierten Waldabstandslinie entlang der rechtsgültigen Waldfestsetzungslinie auf Parz. Nr. 1094;

Zur Erreichung der Ziele müssen die folgenden Schritte beachtet und berücksichtigt werden:

- einhalten der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen (WAG, GSG, KRG, etc.);
- Vorabklärungen mit den Zuständigen Amtsstellen vor der Eingabe zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE);
- Koordination innerhalb der Amtsstellen und Departementen.

Da es sich bei der Teilrevision im Gebiet Punt Muragl lediglich um eine geringfügige Anpassung des Zonenplanes handelt, beabsichtigt die Gemeinde Samedan die Teilrevision im Verfahren nach Artikel 48 Absatz 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) durchzuführen.

3.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand hat am 29. April 2013 entschieden, in Zusammenhang mit dem erneut abgelehnten Baugesuch des Wohnhauses auf Parzelle 1094, und der Anfrage der Bauherrschaft auf eine mögliche Nutzungsplanänderung, den Schritt der projektbezogenen Nutzungsplanung den beteiligten zu überlassen. Bei einer Anpassung der Nutzungsplanung für eine bessere Überbaubarkeit der Wohnzone 1, sind die Planungskosten jenen Beteiligten zu übertragen, welche die Vorteile daraus ziehen.

Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 25. Mai 2013 der Gemeinde mitgeteilt, dass sie eine projektbezogene Nutzungsplanung im Sinne von Art. 22 des KRG wünscht und die Gemeinde gleichzeitig gebeten, die notwendigen Schritte einzuleiten.

Die Erarbeitung des entsprechenden Entwurfes wird durch eine kleine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten [REDACTED], dem Gemeindevorstandsmitglied und Departementsvorsteher Bau und Planung [REDACTED], dem Bauverwalter [REDACTED] und dem Planer [REDACTED] erarbeitet.

3.2 Vorgehen des Planungsträgers

Die Arbeiten zur Teilrevision sollen unmittelbar in Angriff genommen werden. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten, wie auch während den späteren Arbeitsschritten sind stets die aktuellsten und rechtsgültigen Grundlagen zu verwenden.

Anhand der erfassten Daten wurden die verschiedenen Möglichkeiten zur Überbauung der einzelnen Parzellen aufgezeichnet und begutachtet.

Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) wurde im Verfahren beigezogen. Die Möglichkeiten wurden anlässlich eines Augenscheins beurteilt.

4. Möglichkeiten

4.1 Baugesetz

Gemäss Artikel 45 Baugesetz betragen die Grenzabstände für die Wohnzone 1 (W1), 5.0 m (klein) und 10.0 m (gross). Der grosse Grenz-

abstand wird vor derjenigen Hauptfassade gemessen, welche Süden am nächsten steht. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Fassaden.

4.2 Gewässerschutzgesetz

Unmittelbar im Nordwesten der Parzelle 1094 befindet sich das Gewässer „Ova da Val Muragl“. Das Gewässer ist mit einem Wald saum (Hochwald) bestockt. Innerhalb des Erfassungsbereiches besteht, im Abstand von 5.0 m gegenüber dem Gewässer, eine rechtsgültige Gefahrenzone 1.

Im Rahmen der Änderungen in der Gewässerschutzverordnung vom 4.5.2011 (GSchV) gelten die Übergangsbestimmungen. Es ist im vorliegenden Fall ein Gewässerabstand von 20 m einzuhalten.

Mit Mail vom 1. November 2012 räumte das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstandes bis auf 5.0 m in Aussicht.

4.3 Waldgesetz

Die Parzelle 1094 wird im Nordwesten von einer schmalen Uferbestockung tangiert. Für die Waldgrenze wurde das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

Gestützt auf Artikel 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der minimale Waldabstand gegenüber Hochwald 10.0 m.

5. Zonenplan mit Gestaltungselementen

5.1 Reduzierte Gewässerabstandslinie

Eine reduzierte Gewässerabstandslinie von 5.0 m würde genau der Abgrenzung der rechtsgültigen Gefahrenzone 1 entsprechen. Durch diese reduzierte Gewässerabstandslinie entlang des Ova da Val Muragl, könnten die Parzellen innerhalb der Wohnzone optimaler überbaut werden.

Der Schutz des Gewässers wird durch die Reduktion nicht beeinträchtigt.



Abb. 1; Reduzierte Gewässerabstandslinie Parz. Nr. 1094

5.2 Reduzierte Waldabstandslinie

Gemäss Art. 78 Abs. 2 KRG und Art. 26 RABzKWaG beträgt der minimale Waldabstand gegenüber Hochwald 10.0 m. Durch die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes nach WaG und RABzKWaG sowie des Grenzabstände gemäss BauG (Art. 45) wird unter anderen die Parz. Nr. 1094 nicht mehr überbau bar (Abb. 3).

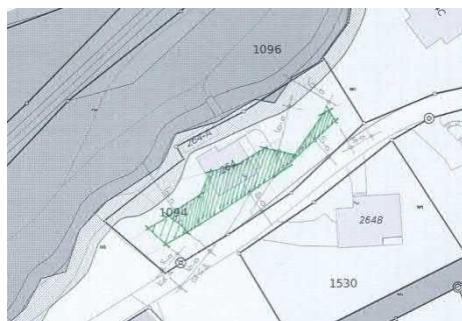


Abb. 2: Baufeld mit 10 m Waldabstand

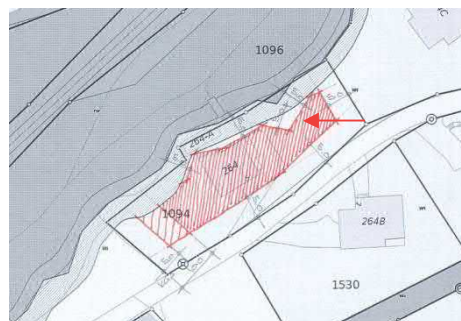


Abb. 3: Baufeld mit 5 m Waldabstand

Durch die Waldfeststellung im Norden der Parzelle wird das Baufeld im Osten wesentlich beeinträchtigt. Das Baufeld erreicht durch die Waldgrenze innerhalb der Parzelle (Waldfestsetzung) eine erhebliche Verengung. Die Tiefe des Baufeldes beträgt an der engsten Stelle lediglich knapp 6.0 m (Abb. 4).

Durch die Grenz- und den Gebäudeabstand sowie den bereits reduzierten Waldabstand ist die Parzelle nur schlecht überbau bar. Würde der Waldabstand für die Waldfläche innerhalb der Parzelle weiter reduziert, entstünde eine wesentlich bessere Situation.

Bei einer Reduktion der Waldabstandslinie auf die Gefahrenzone 1, könnte das abgewiesene Bauvorhaben auf Parzelle 1094 gut realisiert werden. Dabei würde der minimale Waldabstand (Distanz Wald / Gefahrenzone1) punktuell auf ca. 2.75 m reduziert.

Der Schutz des Waldes wird durch die Reduktion nicht beeinträchtigt.



Abb. 4: Reduzierte Waldabstandslinie auf Gefahrenzone 1

Im Wissen, dass reduzierte Waldabstandslinien unter 5.0 m nur in sehr wenigen Ausnahmefällen in Erwägung gezogen werden, wird dies für die Parzelle Nr. 1094 vorgeschlagen, da es sich bei der Unterschreitung lediglich um eine punktuelle Reduktion handelt.

Für die weiteren Parzellen in nordöstlicher Richtung wurden der Waldrandabstand sowie die Überbaubarkeit ebenfalls nachgeprüft und beurteilt, nicht aber für eine Teilrevision vorgeschlagen.

6. Baugesetz

Das rechtsgültige Baugesetz der Gemeinde Samedan erfährt keine Anpassungen, Ergänzungen oder Korrekturen.

7. Planungsprotokoll

7.1 Ansprechgruppen

Gemeinde

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Teilrevision

der Ortsplanung bezüglich Planungsinhalte (red. Gewässer- und Waldabstandslinie) im Gebiet Punt Muragl auf Parz. Nr. 1094 laufend informiert.

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)

Mit dem Regionalforstingenieur der Region Südbünden (■■■■■, Forstingenieur ETH), wurde bereits am 31. Mai 2013 Kontakt aufgenommen und die Sachlage besprochen. Der Planer erstellt die notwendigen Plangrundlagen in Skizzenform und unterbreitet sie dem AWN zur Diskussion.

Anlässlich eines Augenscheins und anschliessenden Besprechung mit der Rechtsabteilung des AWN wurde der reduzierte Waldabstand für die Parz. Nr. 1094 auf die Grenze der Gefahrenzone 1 (Bauzone) festgelegt.

Amt für Natur und Umwelt

Die Fachstelle (Planung, Koordination) des ANU wurde bezüglich des Ergebnisses des AWN im Hinblick auf reduzierte Waldabstandslinie unterrichtet.

Amt für Raumentwicklung (ARE)

Das ARE wurde vor der Eingabe zur Vorprüfung über die Teilrevision orientiert.

Mit dem ARE wurde auch das weitere Vorgehen sowie das Verfahren Besprochen.

Gemeinde Samedan

Die Gemeinde hat mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1094 den neuen Sachverhalt bezüglich reduziertem Gewässer- und Waldrandabstands besprochen.

7.2 Vorprüfung

An der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 29. Juli 2013 wurden die Plangrundlagen sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Vorprüfung an das ARE verabschiedet. Die Vorprüfungsakten wurden durch den Planer in der Kalenderwoche 32, dem ARE überbracht.

Der kurze Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde dem Gemeindevorstand am 8. Oktober 2013 zugestellt.

Da es sich beim vorliegenden Verfahren lediglich um eine einzige Parzelle und somit um eine geringfügige Anpassung des Zonenplanes handelt, kann gemäss Vorprüfungsbericht dem vorgesehenen Verfahren zugestimmt werden.

Gemäss VP-Bericht müssen folgende Bedingungen erfüllt sein, damit dem Näherbaurecht zugestimmt werden kann:

1. Die obere Böschungskante der Baugrubensicherung kommt maximal auf der Waldgrenze zu liegen.
2. Der minimale Waldabstand unterirdischer Bauteile, exklusiv Baugrubensicherung, beträgt 130 cm.
3. Allfällige Anker der Baugrubensicherung, welche in das Waldareal hineinragen, müssen mindestens 3.0 m Abstand von der Terrainoberfläche aufweisen, damit das Wurzelwerk der Bäume nicht beschädigt wird.

Da die Distanz zwischen Wald und reduziertem Waldabstand (zugleich Bauzone) ein punktuell minimaler Abstand von 2.7 m aufweist (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht Punkt 5.2 Reduzierte Waldabstandslinie) werden die 130 cm in jedem Fall eingehalten.

Für diese kleine Parzelle wird eine künftige Baugrubenböschung nie bis zum Waldrand reicht. Es werden auch keine Anker benötigt.

Damit der bachseitige Baumbestand nicht beeinträchtigt wird, ist im Baubewilligungsverfahren der folgende Punkt aufzunehmen:

1. Erstellen einer genügend hohe Bauwand in Absprache mit dem Revierförster, damit keine unerlaubten Materialablagerungen und / oder Baumverletzungen entstehen.

Fazit:

Die Gemeinde wird die Vorlage, wie sie zur Vorprüfung eingereicht wurde, ohne Anpassungen beschliessen.

7.3 Öffentliche Mitwirkung

Gleichzeitig mit der Vorprüfung wurde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe publiziert und der ZP 1:1'000 mit den Gestaltungselementen (GAL / WAL) Punt Muragl während 30 Tagen aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 9. August bis 9. September 2013 (Art. 13 KRVO), sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

Die Bevölkerung wurde während der öffentlichen Auflage über den Stand der Teilrevision Ortsplanung sowie das weitere Vorgehen informiert.

7.4 Termin Gemeindevorstand

Der Termin des Gemeindevorstandes zur Beschlussfassung der Teilrevision Ortsplanung (Punt Muragl), gestützt auf Art. 48 Abs. 3 des KRG über die reduzierte Gewässer- und Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 1094, wurde im Anschluss des Eingangs des Vorprüfungsberichtes des ARE bei der Gemeinde angesetzt.

8. Beschluss

8.1 Beschluss Gemeindevorstand

Die Grundlage zur Teilrevision im Gebiet Punt Muragl wurde vom Gemeindevorstand beschlossen. Die Akten wurden dem Departement zur Genehmigung eingereicht.

8.2 Publikation

Die Bekanntmachung, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Samedan die Teilrevision Ortsplanung Punt Muragl beschlossen hat,

wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwerdeaufgabe).

Der Genehmigungsentscheid des Departementes zur Teilrevision Punt Muragl, wird im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert.

9. Schlussbemerkung

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

Chur, 16. Oktober 2013

Der Planungsleiter: 