



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Telefax +41 (0)81 257 21 42, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A-Post

Gemeindevorstand Samedan
Plazzet 4
7503 Samedan

Chur, 7. Januar 2021
2019/0646 Sb

**Gemeinde Samedan
Teilrevision der Ortsplanung; Baugesetz**

Vorprüfungsbericht

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 hat uns das Planungsbüro STW AG für Raumplanung im Auftrag der Gemeinde Samedan die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zukommen lassen:

- Baugesetz Totalrevision
- Legende Zonenplan
- Legende Genereller Gestaltungsplan
- Legende Genereller Erschliessungsplan
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Dezember 2019

Inhalt der zur Vorprüfung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung bildet die Revision des Baugesetzes der Gemeinde Samedan, welches vom Jahr 2005 datiert (gesamtheitliche Revision).

Mit der vorliegend zu beurteilenden Revision soll das Baugesetz in erster Linie an die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung, an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und soweit möglich an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) angepasst werden. Auch wird mittels Neugestaltung des Baugesetzes, welche sich stark an die Vorgaben des Musterbaugesetzes der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) orientiert, eine Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Systematik erzielt.

Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde Samedan verzichtet vorerst auf eine Revision der Ortsplanung, welche sich mit den aktuell gewordenen bzw. anstehenden raumplanungsrelevanten Thematiken im Zusammenhang mit dem revidierten RPG und der in Revision sich befindenden Kantonalen Richtplanung (Richtplan Siedlung) befasst. So sollen die Fragestellungen der Bauzonengrösse, der baulichen Dichte, der Mobilisierung der Bauzonenreserven, des kommunalräumlichen Leitbildes und auch diejenigen, welche im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung stehen (insbesondere den Umgang mit geschützten und ortsbildprägenden Bauten) erst zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden.

Mit der vorliegend vorgesehenen Totalrevision des Baugesetzes (BauG) kann gemäss Ausführungen der Gemeinde Samedan ein zweckmässiges, den aktuellen Bedürfnissen angepasstes und der übergeordneten Gesetzgebung entsprechendes Baugesetz geschaffen werden. Diese Aussage ist in den Grundzügen richtig.

Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass das Baugesetz der Gemeinde Samedan bei der anstehenden Revision der Nutzungsplanung im Bereich "Siedlung" erneut punktuell anzupassen sein wird.

Auch möchten wir darauf hinweisen, dass das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (MBauG) überarbeitet wurde (Stand 13. November 2020) und mittlerweile auch zugänglich ist¹. Sofern nachfolgend auf das Musterbaugesetz verwiesen wird, ist damit die Version vom 13. November 2020 gemeint. Im Allgemeinen empfehlen wir der Gemeinde, sämtliche Anpassungen des kommunalen Baugesetzes bezugnehmend auf das MBauG mit der neusten Version des MBauG abzugleichen und entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

2. Bemerkungen zu einzelnen, neuen Bestimmungen

Artikel 1 – Geltungsbereich und Zweck

Abs. 3

Der Vollständigkeit halber beantragen wir, die in Art. 1 Abs. 3 BauG erwähnten gesetzlichen Grundlagen mit dem Eisenbahngesetz (EBG), der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlung (NISV), der Luftreinhalte-Verordnung (LRV), der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (TwwV), der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) und mit allfälligen weiteren gesetzlichen Grundlagen zu ergänzen. Alternativ dazu könnte die Aufzählung als nicht "abschliessend" vorgesehen werden.

Artikel 11 – Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren bei kommunalen Richtplanungen

Abs. 4

Aufgrund der doch hohen strategischen Bedeutung, welche das kommunale räumliche Leitbild einnimmt und zukünftig noch einnehmen wird, wird der Gemeinde empfohlen, Art. 11 Abs. 4 BauG – analog zum MBauG – mittels eigenständigem Gesetzesartikel zu definieren (vgl. Art. 11 MBauG). Inhaltlich ergeben sich keine Bemerkungen zu Art. 11 BauG.

Artikel 17 – Zonenschema

Eine Anpassung der Masse im Zonenschema wurde nicht vorgenommen. Dies aus dem einfachen Grund, dass die Messweisen sich aufgrund der Anpassung an die

¹ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/MBauG2020.pdf>

Vorgaben der IVHB nicht massgeblich verändert haben. Es wird neu lediglich auf die Störungsgrade verzichtet. Auch wird die maximale Firsthöhe ab Gebäudehöhe neu als Gesamthöhe gemäss IVHB vorgesehen.

Zu diesen Anpassungen ergeben sich aus unserer Sicht keine Bemerkungen. Wir möchten an dieser Stelle gleichwohl folgende grundsätzliche Ausführung zur Thematik der minimalen Ausnutzungsziffern anbringen:

Kantonaler Richtplan „Siedlung“ (KRIP-S)

Der KRIP-S verlangt unter anderem das Ermöglichten einer Innenentwicklung im Sinne einer massvollen Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung bzw. Steigerung der Siedlungsqualität. Eine gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräume, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Bezugnehmend auf die anzustrebende massvolle Verdichtung sind im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum Mindestdichten mit einer AZ von mindestens 0.8 und im Einzugsbereich der ÖV-Gütekategorie A oder B von mindestens 1.0 vorzusehen. Im ländlichen Raum soll ein Wert von mindestens 0.5 angestrebt werden. Zusätzlich zu den Mindestdichten sind insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossene Siedlungslagen zu überprüfen und in diesen Gebieten allenfalls Aufzonen oder Landumlegungen (bei ungünstigen Parzellenstrukturen) vorzunehmen, so dass beispielsweise bei anstehenden Siedlungserneuerungen eine allfällige Verdichtung vorgenommen werden kann.

Bezüglich der anzustrebenden Mindestdichte kann festgehalten werden, dass die im vorliegenden Fall vorzuprüfende Ortsplanungsrevision sich nicht mit dieser Thematik befasst hat. Es ist somit nicht auszuschliessen, dass die Gemeinde Samedan im Rahmen der vorzunehmenden Überprüfung der Bauzonengrösse und auch der Verdichtungspotenziale im Siedlungsgebiet zum Schluss gelangen könnte, dass ausgewählte Gebiete/Wohnzonen eine Anhebung der AZ erfahren dürften. In diesem Fall müsste für die im Zonenschema definierte AZ eventuell nachgelagert eine zusätzliche Anpassung vorgenommen werden.

Analog verhält es sich mit der zu erreichenden Erhaltung bzw. Steigerung der Siedlungsqualität in den Gemeinden. Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden innert 5 Jahren nach Erlass des RIP-S in den zu erstellenden kommunalen räumlichen Leitbildern die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung zu definieren. Als Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels können z.B.

- die bessere Verwertung der Nutzungspotenziale und –möglichkeiten an gut mit ÖV erschlossenen Lagen,
- Aufwertungen von Verdichtungs- und Erneuerungsgebieten mit Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualitäten oder auch
- Festlegungen von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei Quartierüberbauungen oder Verdichtungsgebieten

genannt werden. Insbesondere in Einfamilienhausquartieren, welche von einer demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt werden, könnte zusätzlich die Aktivierung von „stillen“ Reserven und eine sanfte Innenentwicklung geprüft werden. Dabei geht es hauptsächlich darum, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Liegenschaften das Weiterbaupotenzial aufgezeigt wird und diese zur Nutzung ihrer noch vorhandenen Baureserven für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen motiviert werden. Mit Verfolgung dieser Strategie, bei welcher die Gemeinde im Grundsatz lediglich eine beratende Funktion einnehmen würde, kann den Hauseigentümern die Innenentwicklung als eine Chance aufgezeigt werden, welche die indi-

viduelle Wohnsituation sowie die Zukunft der betroffenen Liegenschaften in die Hand nimmt.

Es kann somit auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung von soeben erwähnten Massnahmen eine erneute Revision der Ortsplanung bedeuten könnte, welche unter anderem Anpassungen der AZ und der Zonendefinitionen mit sich ziehen würde.

Zusammenfassend und unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit bzw. der Beständigkeit des Baugesetzes drängt sich zumindest die Frage auf, ob der Zeitpunkt für die vorgezogene Totalrevision des Baugesetzes gut gewählt ist, oder ob es nicht sinnvoller wäre, die Totalrevision des Baugesetzes zusammen mit der ebenfalls durchzuführenden Revision der Ortsplanung im Bereich "Siedlung" zur Umsetzung der oben erwähnten Thematik aus dem KRIP-S anzugehen.

Artikel 19 – Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Abs. 1

Für Kleinbauten und Anbauten soll die maximal anrechenbare Gebäudefläche gemäss Vorlage nach wie vor auf 50 m² begrenzt werden. Im MBauG wird hierfür eine Fläche von 20 bis 30 m² vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der diesbezüglich eingegangenen Rückmeldung der Kantonalen Denkmalpflege empfehlen wir der Gemeinde zumindest zu prüfen, ob eine Herabsetzung der Maximalfläche auf 20 bis 30 m² – insbesondere für die Kernzone – vorgenommen werden könnte.

Artikel 39 – Flugplatzzone

Die unter Art. 39 BauG getätigten Ausführungen betreffen sowohl die Flugplatzzone wie auch die Flugplatzzone für Hochbauten. Aus diesem Grund ist Art. 39 BauG dahingehend anzupassen, dass nicht nur von der "Flugplatzzone" die Rede ist, sondern auch von der "Flugplatzzone für Hochbauten". Es drängen sich somit entsprechende Anpassungen im Titel von Art. 39 BauG sowie unter Art. 39 Abs. 1 BauG und unter Art. 115 Abs. 1 BauG auf.

Weiter ist nicht ganz klar, welche Bauten unter den unter Art. 39 Abs. 1 BauG erwähnten Nebenbauten zu verstehen sind, bzw. welches Bundesrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit dieser Bauten gemeint ist. Diesbezüglich sollen direkt unter Art. 39 Abs. 1 BauG Präzisierungen vorgenommen werden oder aber weitere Ausführungen im PMB getätigt werden.

Verweis zu Art. 115 Abs. 1 BauG

In der Zwischenzeit konnte die Anpassung des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) Samedan abgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang drängt sich somit einerseits eine erneute Überprüfung von Art. 39 BauG auf, wobei diese aus unserer Sicht grundsätzlich keine grösseren Anpassungen von Art. 39 BauG zur Folge haben dürfte, da wir keine Widersprüche mit der Anpassung des SIL-Objektblattes erkennen. Andererseits wird Art. 115 Abs. 1 BauG hinfällig und kann somit ersatzlos gestrichen werden.

Artikel 40 – Wintersportzone

Zwischen Art. 40 Abs. 6 und Abs. 7 BauG fehlt ein Zeilenabstand.

Artikel 47 – Ortsbildschutzbereich

Da der Ortsbildschutzbereich neben Bauten auch deren Umgebung umfasst und diese für das Ortsbild von grosser Bedeutung sind, ist ein diesbezüglicher Absatz unter Art. 47 BauG im Sinne einer Definition am Anfang des Artikels zu ergänzen. Dieser könnte – gestützt auf Art. 62 MBauG – folgendermassen formuliert werden:

"Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung."

Artikel 53 – Baulinien

Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (gemäss Art. 17 Abs. 2 StrG). Eine entsprechende Ergänzung von Art. 53 BauG drängt sich auf.

Artikel 54 – Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung der Denkmalpflege Graubünden empfohlen, Art. 54 BauG mit dem MBauG (vgl. MBauG, Art. 70) abzustimmen.

Artikel 72 – Generelle Projekte und Bauprojekte

Wir weisen darauf hin, dass neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen an Kantonsstrassen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (gemäss Art. 52 StrG) bedingen. Eine entsprechende Ergänzung von Art. 72 BauG soll geprüft werden.

Artikel 85 – Dächer

Die von der Gemeinde Samedan vorgesehene, neue Regelung betreffend Dachaufbauten ist grundsätzlich zu begrüssen. Im vorliegenden Baugesetzartikel fehlen hingegen Bestimmungen zur Dachform und Dachneigung sowie zu den Dachaufbauten.

Der Gemeinde wird dringend empfohlen, in Anlehnung an Art. 95 Abs. 2 MBauG die zulässigen Dachformen und für Satteldächer die minimale Dachneigung festzulegen.

Bezugnehmend auf Art. 85 Abs. 2 BauG und zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität der Dächer ist – ebenfalls in Anlehnung an Art. 95 Abs. 3 MBauG – folgende Ergänzung vorzusehen:

"Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. [...] In der Kernzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt."

Artikel 87 – Einfriedungen

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung der Denkmalpflege Graubünden empfohlen, Art. 87 BauG mit dem MBauG (vgl. MBauG, Art. 99) abzustimmen. So soll

insbesondere folgende Ergänzung geprüft und unter Art. 87 BauG aufgenommen werden:

"Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen."

Artikel 89 – Reklamen und Hinweistafeln

Wir weisen darauf hin, dass Reklamen an Kantonsstrassen gemäss Art. 24 StrV einer Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden bedürfen. Dies gilt auch für temporäre Reklamen. Eine entsprechende Ergänzung von Art. 89 BauG soll geprüft werden.

Artikel 93 – Solaranlagen

Abs. 2

Unter Art. 93 Abs. 2 BauG wird unter anderem definiert, unter welchen Umständen Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich, in der Ortsbildschutzzone sowie auf geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. So dürfen Solaranlagen nur erstellt werden, sofern sie diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Was unter dem Begriff "nicht wesentlich" zu verstehen ist, wird nicht weiter ausgeführt bzw. umschrieben, weder in der Gesetzesbestimmung noch in den Ausführungen im PMB. Um unnötige Diskussionen und allfällige Mehrkosten für den Ersteller der jeweiligen Solaranlage zu verhindern, wird der Gemeinde empfohlen, in Zusammenarbeit mit der kommunalen Bauberatung Vorgaben für den Bau von Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich, in der Ortsbildschutzzone sowie auf geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen zu definieren.

Artikel 95 – Verkehrssicherheit

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung der Kantonspolizei Graubünden empfohlen, Art. 95 BauG mit dem MBauG (vgl. MBauG, Art. 105) abzustimmen.

Artikel 96 – Zu- und Ausfahrten

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung der Kantonspolizei Graubünden empfohlen, Art. 96 BauG mit dem MBauG (vgl. MBauG, Art. 106) abzustimmen.

Artikel 104 – Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Wir weisen darauf hin, dass gesteigerter Gemeingebrauch an Kantonsstrassen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (gemäss Art. 12 StrG) bedingt. Eine entsprechende Ergänzung von Art. 104 BauG soll zumindest geprüft werden.

Artikel 110 – Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Abs. 2

Die in Art. 101 Abs. 2 BauG aufgeführten beizulegenden Baugesuchsunterlagen sind unvollständig. So fehlen beispielsweise Angaben zu Abwasseranlagen, Emissionserklärungen, Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht, Standortdatenblatt NIS, Entsorgungserklärung, Angaben zu NHG-Schutzobjekten, Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen.

Wir beantragen, zumindest die oben erwähnten Ergänzungen vorzunehmen. Im Allgemeinen möchten wir anregen, Art. 110 Abs. 2 BauG mit den Vorgaben gemäss

MBauG (vgl. MBauG, Art. 88 Abs. 2) abzugleichen. So soll beispielsweise gemäss Antrag des Tiefbauamtes Graubünden für Art. 110 Abs. 2 lit. n. BauG der Wortlaut gemäss Art. 88 Abs. 2 Ziff. 12 MBauG verwendet werden.

Artikel XX – Lagerung von Siloballen

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation empfohlen, den Umgang mit der Lagerung von Siloballen gemäss MBauG (vgl. MBauG, Art. 104) im Baugesetz zu regeln.

Artikel XX – Bauten ausserhalb der Bauzone

Der Gemeinde wird gestützt auf die Rückmeldung der Denkmalpflege Graubünden empfohlen, die bis anhin gültige Bauberatungspflicht durch die Baubehörde für Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss rechtskräftigem Baugesetz (vgl. Art. 62 Abs. 3 rBauG) beizubehalten. So könnte der diesbezügliche Umgang mit Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (oder zumindest in der Landwirtschaftszone) anstelle unter dem zurzeit rechtskräftigen Art. 62 BauG (Landwirtschaftszone) – welcher folgerichtig aufgrund des direkten Verweises auf das KRG aufgehoben werden soll – neu in einem eigenständigen Artikel geregelt werden. Eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzes soll zumindest geprüft werden.

3. Allfälliger zusätzlicher Revisionsbedarf des Baugesetzes

Wie bereits erwähnt, wird die von der Gemeinde Samedan ins Auge gefasste Totalrevision des Baugesetzes in absehbarer Zukunft allfällige zusätzliche Anpassungen erfahren müssen. Diese Anpassungen könnten nebst den bereits erwähnten Themen auch insbesondere zusätzlich folgende Punkte betreffen:

3.1 Baulandmobilisierung

In Anlehnung an Kap. IV Ziff. 2 Art. 14 – 17 MBauG wird der Gemeinde nahegelegt, allfällige weitergehende Regelungen zum KRG bzw. zur KRVO bezüglich der Baulandmobilisierung zu prüfen und ins Baugesetz aufzunehmen.

3.2 Mehrwertabgabe

In Anlehnung an Kap. IV Ziff. 3 Art. 18 – 21 MBauG wird der Gemeinde nahegelegt, allfällige weitergehende Regelungen zum KRG bzw. zur KRVO bezüglich der Mehrwertabgabe zu prüfen und ins Baugesetz aufzunehmen.

3.3 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Wie die Gemeinde bereits im PMB ausführt, soll die Thematik der Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten (GOB) nach Vorliegen eines KRL und der weiteren notwendigen Grundlagen in die Hand genommen und danach die entsprechenden Anpassungen/Ergänzungen des Baugesetzes vorgenommen werden (vgl. PMB, S. 6-7).

Da das KRL der Gemeinde Samedan in der Zwischenzeit ausgearbeitet und auch bereits vorgeprüft wurde, scheint der Zeitpunkt nun der richtige zu sein, um die Bearbeitung der vorliegenden Thematik voranzutreiben. In diesem Sinne möchten wir die Gemeinde Samedan auffordern, die entsprechenden Arbeiten zu den GOB's in die Hand zu nehmen und im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen bzw. umzusetzen. Hierzu gehört unter anderem auch die Überprüfung und Anpassung bzw. Ergänzung der Art. 46 – 50 BauG (vgl. hierzu auch Art. 69 MBauG). Auch würde damit Art. 115 Abs. 2 BauG hinfällig und könnte ersatzlos gestrichen werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir abschliessend festhalten, dass sich bei Vorliegen der entsprechenden Unterlagen bzw. bei Vorliegen der angepassten Unterlagen (insbe-

sondere des revidierten BauG und des revidierten Generellen Gestaltungsplans) eine erneute Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens aufdrängt.

4. Legendenanpassungen

Zu den Legendenanpassungen (korrigierte Verweise auf die geltende Gesetzgebung) des Zonenplans Samedan, des Generellen Gestaltungsplans Samedan und des Generellen Erschliessungsplans Samedan ergeben sich grundsätzlich keine Bemerkungen.

Eine stichprobenartige Überprüfung der Richtigkeit der Verweise hat jedoch ergeben, dass diese teilweise nicht korrekt vorgenommen wurden (z.Bsp. Verweis "sonstige Bauten in der Ortsbildschutzzone" im Generellen Gestaltungsplan Samedan auf Art. 44 BauG "Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone"). Die Gemeinde wird aufgefordert, sämtliche Verweise erneut auf ihre Richtigkeit zu überprüfen und die entsprechenden Bereinigungen vorzunehmen.

Der Vollständigkeit halber weisen wir an dieser Stelle zusätzlich darauf hin, dass die Legendensymbole "Landschaftsschutzzone", "Quartierplanpflicht" und "Quartierplan rechtskräftig" in der Legende des Zonenplans Samedan unsauber dargestellt sind.

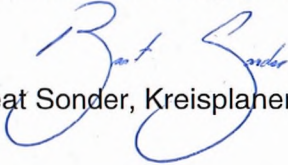
5. Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Samedan, die gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht notwendigen Anpassungen/Ergänzungen der Unterlagen vorzunehmen. Wie bereits erwähnt, drängt sich dabei voraussichtlich die Durchführung eines erneuten Vorprüfungsverfahrens gemäss Art. 12 KRVO auf.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung


Beat Sonder, Kreisplaner

Beilagen:

- Vorprüfungsunterlagen (2-fach, 1 Dossier behalten wir fürs Archiv)

Kopie (mit Beilagen):

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Kopie (ohne Beilagen):

- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Rhätische Bahn
- Tiefbauamt