





Regionaler Richtplan Oberengadin

Siedlung S 5.2 Siedlungsgebiet

Beschluss des Kreisrates vom 26. Januar 2012:


.....
Der Kreispräsident

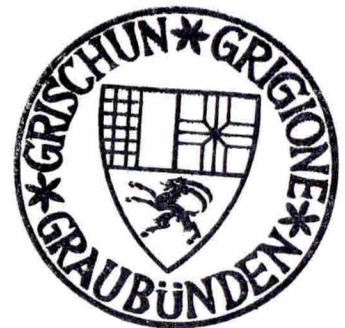

.....
Die Kreisvizepräsidentin

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1200 vom 18.12.2012


.....
Die Regierungspräsidentin

Der Kanzleidirektor





A. Ausgangslage

A.1.1 Bauzonenreserve und -bedarf

Zwischen 1991 und 2008 hat die überbaute Bauzone um 85 ha von 470 ha auf 555 ha zugenommen. Dies entspricht einem jährlichen Verbrauch von rund 5 ha. 2008 beträgt die Bauzonenreserve in Kern-, Zentrums- und Wohnzonen 136 ha, und in Misch- und Gewerbebezonen rund 12 ha. Mit rund 100 ha entfällt der Grossteil der Reserven auf die Wohnzonen. Knapp sind die Reserven hingegen in Misch- und in Gewerbebezonen. Gemäss einer Umfrage bei den Gemeinden beträgt die Geschossflächenreserve in der unüberbauten Bauzone in Kern- und Wohnzonen gegen 30 ha.

Die Landflächenbeanspruchung pro Einwohner im Oberengadin liegt heute bei hohen 310 m². Der Durchschnitt im Kanton Graubünden liegt bei gut 240 m². Dieser hohe Durchschnitt ist auch bedingt durch den Zweitwohnungsbau.

Mit Blick auf eine Bedarfsabschätzung wird gemäss derzeit verfügbaren Prognosen des Kantons von einem Einwohnerzuwachs bis 2030 von rund 1'400 Einwohner von heute rund 18'600 auf gut 20'000 ausgegangen (vgl. Kap. 2 Raumkonzept). Bei einer mittleren Bodenbeanspruchung von ca. 240 - 250 m² Landfläche pro Einwohner (Durchschnitt Kanton GR) besteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 35 ha in Wohn- und Kernzonen. Bei der Berechnung mittels einer Einwohnerdichte von 60 E / ha (touristische Gemeinden und mittlere Dichte von AZ 0.6 (W3)), beträgt der Flächenbedarf fürs Wohnen noch rund 25 ha. Heute bestehen ausreichend Bauzonenreserven um den Bedarf an Wohnen abzudecken.

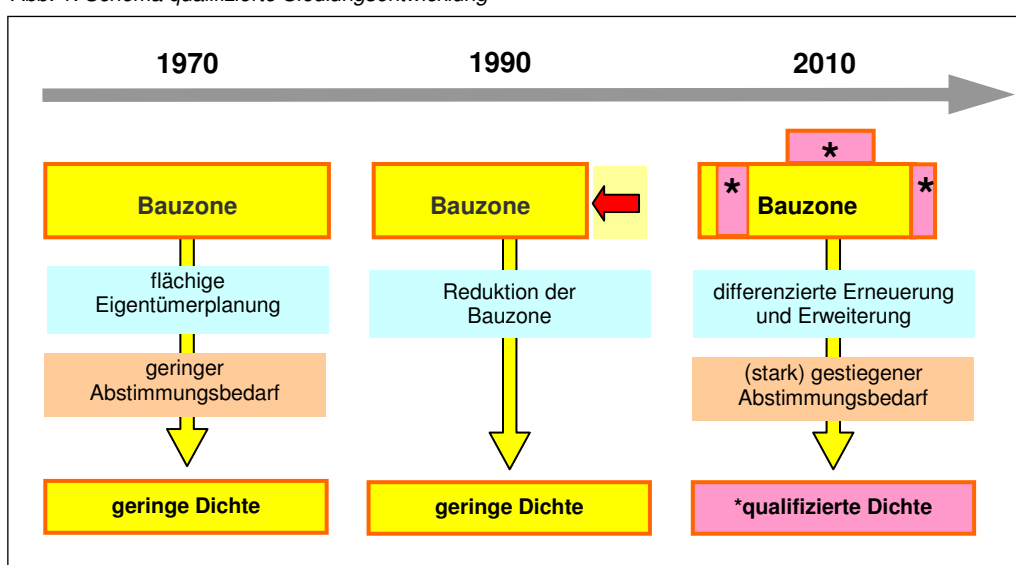
A.1.2 Umgang mit der bestehenden Bauzone

Eine Siedlungsentwicklung und die Nutzung des Siedlungsgebietes sind auch ein Ergebnis von den jeweiligen Planungsvorstellungen. Die heutige Zonenplanung im Oberengadin basiert in den Grundzügen noch wesentlich auf der Planungsvorstellung aus den 70er Jahren. Damals erfolgte eine auf die Eigentümerschaft ausgerichtete, flächige Festlegung grosser Baugebiete, auch unter dem Zeitgeist der „10-Millionen-Schweiz“. Wenngleich Ende 80er, anfangs 90er Jahre teils unter grossen Anstrengungen eine Reduktion der Bauzone stattgefunden hat, vollendet man mit dem Auffüllen der vorhandenen Bauzonen heute eine Planungsvorstellung der 70er Jahre. Ein wesentliches Merkmal dieser Planungsvorstellung ist eine relativ tiefe Dichte mit einer AZ 0.3 – 0.4 in grossen Teilen der Wohngebiete (Abb. 1).

Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erfordert auch höhere Dichten. Der Anspruch an die künftige Siedlungsentwicklung, sei dies im Bestand oder auch bei Erweiterungen wird daher sein, auch beim Wohnen Dichte *und* Qualität zu realisieren. Nicht eine „flächige Verdichtung“, ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer qualifizierten Dichte.

Ein zweites Merkmal der effektiven Bodennutzung ist die Nutzung der Bauzone im Sinne der Planung. Nebst der Sicherstellung der Verfügbarkeit neuer Bauzonen, welche seit 2003 im kantonalen Richtplan, und seit 2004 im kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt ist, fehlt es bis anhin an einer konsequenteren Mobilisierung der bestehenden Reserven. Das öffentliche Interesse an einer Mobilisierung der bestehenden Bauzone ergibt sich zum einen aus dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung wie auch aufgrund der Erschliessungsinvestition in diese durch die öffentliche Hand. Neueinzonungen sind folglich dann erst dann vorzunehmen, wenn auch die Möglichkeiten der Mobilisierung der bestehenden Bauzone genutzt worden sind.

Abb. 1: Schema qualifizierte Siedlungsentwicklung



A.1.3 Langfristige Siedlungsgrenzen

Auch wenn die bestehende Bauzone effektiver genutzt wird, wird sich das Siedlungsgebiet längerfristig weiter ausdehnen, und der Druck auf die offene Landschaft und Freiräume wird durch Infrastrukturvorhaben oder Einrichtungen bestehen bleiben.

Das Festlegen langfristiger stabiler Siedlungsgrenzen soll zum einen vermeiden, dass die Siedlungsentwicklung an diesen Orten geschieht, aber auch vorbeugen, dass keine Präjudizien geschaffen werden, die die offene Landschaft unter Druck setzen. Langfristige Siedlungsgrenzen dienen auch dazu, dass Investitionen in die Siedlung dort gemacht werden, wo sich die Siedlung aus heutiger Sicht weiter entwickeln kann und soll. Sie können ökologisch, landschaftlich, ortsbaulich oder aufgrund von Naturgefahrensituation begründet sein.

Ausserhalb dieser Siedlungsgrenze ist die Freihaltung der offenen Landschaft oder erklärtes Ziel. Dies hat auch Einfluss auf die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

(BAB). Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone können in diesen Räumen nur dann erstellt werden, wenn nachweislich keine wirtschaftlich vertretbare Standortalternative besteht.

Im regionalen Richtplan werden aufgrund der einheitlichen Darstellung auch dort langfristige Siedlungsgrenzen festgelegt, wo solche bereits aufgrund von Schutzfestlegungen faktisch gesetzt sind. Dies trifft namentlich auch in den Gemeinden Sils und Silvaplana zu, wo über die Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft faktisch langfristig stabile Siedlungsgrenzen bereits gesetzt sind.

A.1.4 Hochhausthematik

Aufgrund von Projektvorhaben in jüngerer Vergangenheit ist die Hochhausthematik, vor allem im Sinne von grösseren Hochhäusern, welche baulich von weit her in Erscheinung treten aufgegriffen worden. Eine Umfrage bei den Gemeinden hat ergeben, dass eine planerische Konzeption bezüglich dem Hochhausbau auf regionaler Stufe heute nicht als notwendig erachtet wird, und dass das Vorgehen wie auch die Standortregelung im Kompetenzbereich der Gemeinden sein soll. Dies zumal derzeit keine regionale Hochhausstudie oder eine vergleichbare Grundlage vorliegt.

B. Leitüberlegungen

Ziele

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden haushälterisch genutzt.

Grundsätze

- a. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist wegleitend für die Siedlungspolitik der Region und der Gemeinden. Haushälterisch nutzen heisst, die Bauzone sparsam und im Sinne der Planung nutzen.
- b. Das heutige Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan entspricht gegen aussen der rechtskräftigen Bauzone* gemäss der Nutzungsplanung der Gemeinden und wird als Ausgangslage in den Richtplan aufgenommen.
- c. Im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinden legen räumlich differenziert, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten fest.
- d. Bauzonenerweiterungen sind möglich im Zusammenhang mit Erstwohnen, Arbeiten und mit für die Regionalwirtschaft bedeutenden touristischen Vorhaben. Bei Erweiterungen für Wohnen sind optimale Dichten anzustreben, bei Arbeiten und touristischen Projekten sind hohe Dichten zu realisieren. Grundlage für die Sicherstellung der beabsichtigten Qualität beim Wohnen sind Bebauungskonzepte.
- e. Bauzonenerweiterungen sind erst möglich, wenn aufgezeigt ist, wie die bestehenden Reserven konsequent genutzt werden, und eine Vorstellung über die Möglichkeiten der Verdichtung und der Erneuerung im Sinne der Realisierung qualifizierter Dichten besteht.
- f. Langfristige Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo auch längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht oder wichtige ökologische Verbindungen aufrecht erhalten werden sollen. Naturgefahren können ebenfalls eine langfristige Siedlungsgrenze begründen, sind aber nicht als bestimmend aufzufassen. Langfristige Siedlungsgrenzen bergseitig werden auf der Basis ortsbaulicher Überlegungen festgelegt.

* Präzisierung siehe D) Erläuterung und weitere Informationen „Siedlungsgebiet gemäss Richtplan“.

C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden richten sich in ihrer Baulandpolitik nach den Zielsetzungen und den Grundsätzen zum Siedlungsgebiet.

Die Gemeinden treffen Massnahmen für eine konsequente Nutzung der Reserven in der bestehenden Bauzone, und sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung für die Sicherung eines ausreichenden Erstwohnungsangebotes.

Die Gemeinden treffen z.B. über Anreize und Unterstützung im Rahmen ihrer Möglichkeiten Massnahmen, um der Verdrängung von Erstwohnen aus dem Bestand entgegenzuwirken.

Die Gemeinden bestimmen im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungs- oder Verdichtungspotenzial. Sie prüfen höhere Dichten und sehen für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgehen oder Verfahren vor.

Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanung die Festlegung von bergseitig langfristig stabilen Siedlungsgrenzen aus ortsbaulicher Sicht.

Der Kanton, der Kreis oder die Gemeinden treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinden berücksichtigen die Grundsätze in der Nutzungsplanung und passen diese bei der nächsten Revision soweit notwendig an.
- b. Die Gemeinden setzen die langfristigen Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan mit entsprechenden Massnahmen in der Nutzungsplanung um.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die zuständige Behörde erarbeitet die erforderlichen Grundlagen oder Studien und prüft bei Konflikten Alternativen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Der Kreis und die betroffenen Gemeinden wirken im Verfahren mit.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Siedlungsgebiet gemäss Richtplan</i>	<i>Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan umfasst die überbaute und noch nicht überbaute rechtskräftige Bauzone sowie die, die Siedlungen strukturierenden Nicht-Bauzonen wie Grünzonen, Freihaltezonen usw. Nicht als Siedlungsgebiet gelten diese Nicht-Bauzonen, wenn sie grossflächiger sind, am Rand der Bauzone liegen und eine Freihaltung am Siedlungsabschluss bezwecken.</i>
<i>Stand der Überbauung</i>	<i>Die Angaben zum Stand der Überbauung basieren auf den Daten des technischen UEB (Überbauungs- und Erschliessungsstand) des Amts für Raumentwicklung Graubünden. Bei dieser automatisierten Auswertung sind Informationen aus der Nutzungsplanung wie Hochbauverbote oder andere reservebestimmende Festlegungen nicht berücksichtigt. Die effektive Bauzonenreserve dürfte daher geringer sein.</i>
<i>Geschossflächenreserven</i>	<i>Basierend auf einer zu Beginn des Jahres 2010 bei allen Oberengadiner Gemeinden durchgeführten Umfrage wurde der Umfang der in der Kern- und den Wohnzonen (ohne Gewerbezone) noch nicht überbauten Baulandreserven in m² BGF per 31.12.2009 erhoben. Die noch nicht überbaute Baulandreserve beläuft sich auf rund 250'000 m² BGF. Die grössten Reserven sind im Kerngebiet vorzufinden (St. Moritz 75'200 m², Pontresina 41'100 m², Samedan 23'200 m²).</i>
<i>Mittlere Bodenbeanspruchung</i>	<i>Bei einer mittleren Bodenbeanspruchung von 240 m² Landfläche pro Einwohner in Kern- und Wohnzonen¹ besteht ein zusätzlicher Bedarf von 50 – 60 ha. [Heute liegt der Landflächenbedarf pro Einwohner im Oberengadin bei hohen 310 m²; dies auch bedingt durch die Zweitwohnungen, die sich im Landverbrauch niederschlagen. Der Bedarf läge dann bei 60 – 75 ha.]</i>
<i>Qualifizierte Dichte:</i>	<i>Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen wird keine flächige Verdichtung der Siedlung angestrebt. Eine Verdichtung soll nur an den Standorten erfolgen, wo sie zu einer Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsstruktur beitragen kann. In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „qualifizierten Dichte“ verwendet. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Damit ist auch ausgesagt, dass Verdichtungsaspekte in jüngeren teils unüberbauten oder unternutzten Baugebieten anders zu diskutieren sind als in historischen Kernen.</i>

¹Durchschnittswert für den Kanton Graubünden. Dieser liegt über dem schweizerische Mittel.

Ortsbau: Der Begriff des Ortsbaus bezieht sich auf die räumliche Ordnung und bauliche Organisation der Siedlungen und umfasst somit die Nutzungen und die Bauten und Bauwerke. Der Ortsbau strebt eine zweckmässige räumliche Ordnung und architektonische Gestaltung der Siedlung, dies unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse und umweltpolitischer Erfordernisse.

Langfristige Reserve Als langfristige Reserve werden im Richtplan die Gebiete bezeichnet in welchen gemäss der Planung der Gemeinde langfristig eine Siedlungsentwicklung angedacht ist (in Bever übriges Gemeindegebiet, in La Punt Chamues-ch Gebiet für künftige bauliche Nutzung). Es handelt sich dabei noch nicht um ein Siedlungsgebiet gemäss Richtplan.

Hinweise zu speziellen Siedlungsgebieten

Spezialfall Gebiet „Mürias“, Gemeinde Silvaplana: Das Gebiet „Mürias“ in Surlej, Gemeinde Silvaplana, ist eine rechtskräftige Bauzone zweiter Etappe mit Quartierplanpflicht, welche mit Beschluss der Gemeindeversammlung in eine erste Nutzungsetappe übergehen kann. Eine Umetappierung ist erst möglich, wenn mindestens 80% der Flächen in den ersten Bauetappen überbaut sind. Faktisch steht das Gebiet aufgrund der tiefen Ausnützung und des daher erforderlichen Nutzungstransfers nur zu einem kleinen Teil für Siedlungsvorhaben zur Verfügung, der übrige Teil wird zum Freihaltbereich. Zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, wo genau die Siedlungsentwicklung im Gebiet Mürias stattfinden wird, daher wird vorderhand auf die Bezeichnung der langfristigen Siedlungsgrenze verzichtet. Eine Präzisierung kann erst bei Vorliegen des genehmigten Quartierplans erfolgen. Das Gebiet „Mürias“ wird in der Richtplankarte mit einer eigenen Signatur dargestellt.

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

Langfristige Siedlungsgrenzen

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde	Gebiet (Hinweis zur Freihaltung)	Koordinati- onsstand
	11.SGr.01	Sils	<ul style="list-style-type: none"> - Baselgia* (entlang Siedlungsrand; Silser Ebene) - Seglias* (entlang Siedlungsrand; Silser Ebene) - Dorfkern (bergseitig) - Diverse Kleinsiedlungen Val Fex (Crasta, Curtins, Muot, Platta, Vaüglia) <p>* Sinngemässe Festlegung der Siedlungsgrenzen gemäss Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft vom 2. Juni 1972.</p>	F
	11.SGr.02	Silvaplana	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Silvaplana* (entlang Hauptstrasse [ausgenommen Sportcenter Mulets]; Seenlandschaft) - Ort Silvaplana* (nördlicher Siedlungsrand) - Surlej* (talseitig entlang Siedlungsrand mit Ausnahme des Gebiets Mürias; Seenlandschaft) - Champfèr* (talseitig entlang Siedlungsrand; Seenlandschaft) <p>* Sinngemässe Festlegung der Siedlungsgrenzen gemäss Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft vom 2. Juni 1972.</p>	F
	11.SGr.03	Celerina	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Celerina (nördlicher Siedlungsrand; Innlandschaft, Flazebene) - Station Pontresina (nördlicher Siedlungsrand Richtung Samedan) 	F
	11.SGr.04	Pontresina	<ul style="list-style-type: none"> - Punt Muragl (entlang Siedlungsrand Richtung Pontresina; Freiraum zwischen Punt Muragl und Pontresina) - Muragls (entlang Siedlungsrand Richtung Punt Muragl; Freiraum zwischen Punt Muragl und Pontresina) - Station Pontresina (nördlicher Siedlungsrand Richtung Samedan) 	F

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde	Gebiet (Hinweis zur Freihaltung)	Koordinati- onsstand
	11.SGr.05	Samedan	<ul style="list-style-type: none"> - Ariefa (südlicher Siedlungsrand; Auenlandschaft) - A l'En (südlicher Siedlungsrand; Auenlandschaft) - San Peter (bergseitig) - Pro Mulins (nördlicher Siedlungsrand; Innlandschaft) - Cho d'Punt (östlicher Siedlungsrand; Ebene Champagna) - Cho d'Punt (Islas) (nördlicher Siedlungsrand, Ebene Champagna) - Punt Muragl (entlang Siedlungsrand Richtung Pontresina; Freiraum zwischen Punt Muragl u. Pontresina) 	F
	11.SGr.06	Bever	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Bever (westlicher Siedlungsrand; Ebene Val Bever) - Ort Bever (östlicher und nordöstlicher Siedlungsrand; In- nebene) 	F
	11.SGr.07	La Punt Chamues- ch	<ul style="list-style-type: none"> - Chamues-ch (nördlicher Siedlungsrand, Freiraum) - Chamues-ch (zwei Siedlungsgrenzen; Ebene Seglias) - La Punt (nördlicher Siedlungsrand) - La Punt (südlicher Siedlungsrand; Auen- und Flussland- schaft) 	F
	11.SGr.08	Madulain	<ul style="list-style-type: none"> - Madulain (talseitig; Innlandschaft) - Madulain (nordöstlicher Siedlungsrand; Freiraum Rich- tung Zuoz) 	F
	11.SGr.09	Zuoz	<ul style="list-style-type: none"> - Chaunt da Crusch (westlicher Siedlungsrand; Freiraum Richtung Madulain) - Ort Zuoz (nordöstlicher Siedlungsrand; Freiraum Rich- tung S-chanf) 	F

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Erarbeitung Entwurf	Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Kreisrat eingesetzte Arbeitsgruppe regionaler Richtplan Siedlung. Der Kreisrat hat den Richtplanentwurf am 16. Dezember 2010 zuhanden der regionsinternen Vernehmlassung und der Vorprüfung verabschiedet.
Vorprüfung und regionsinterne Vernehmlassung (14.1. - 11.3.2011)	<p>Gestützt auf das Regionalplanungsgesetz Oberengadin sind die Gemeinden zu einer Vernehmlassung des Richtplanentwurfs eingeladen worden. Zusätzlich eingeladen wurde die Vereinigung Pro Lej da Segl.</p> <p>Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 14. Januar bis am 11. März 2011. Insgesamt gingen von allen Gemeinden sowie der Vereinigung Pro Lej da Segl Stellungnahmen ein. Gleichzeitig zur Vernehmlassung bei den Gemeinden wurde das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2011 festgehalten.</p> <p>Die Regionalplanungskommission hat die Anträge aus Vernehmlassung und Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Wünsche und Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Auswertung der kantonalen Vorprüfung / regionale Vernehmlassung“ vom 6. Juli 2011 dokumentiert.</p>
Öffentliche Auflage (6.10. - 4.11.2011)	Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Oberengadin wurde vom 6. Oktober bis zum 4. November 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 26. Januar 2012 dokumentiert.
Beschlussfassung:	Der Kreisrat hat anlässlich der Sitzung vom 26. Januar 2012 das Kapitel S 5.2, Siedlungsgebiet, zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

G. Grundlagen

- Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, Grundlage zum regionalen Richtplan Siedlung, vom Kreisrat zur Kenntnis genommen am 16. Dezember 2010.