

Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Carlihof**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Pontresina, CH-7504 Pontresina

Kontaktperson

Martin Aebli, Gemeindepräsident

+41 81 838 81 81

martin.aebli@pontresina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2018

Bearbeitungsstand

14. März 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Nutzung / Erschliessung	6
3.1	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung / Übergangsbestimmungen	7
4	Anpassungen in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan	8

Anhang

Anhang A – Richtprojekt Carlihof

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf den Parzellen Nr. 1861 und 1862 ist eine Überbauung vorgesehen. Das Überbauungsgebiet liegt grösstenteils in der Dorfkernzone und unterliegt zusammen mit weiteren Parzellen (vgl. Abb. 1, links) einer Quartierplanungsspflicht, die parallel angegangen wird. Innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegt ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 1862 in der Landwirtschaftszone und ist zudem von einer Wintersportzone überlagert (vgl. Abb. 1, rechts). Mit dieser Zonenzuweisung ist es nicht möglich, das vorgesehene Projekt (vgl. dazu Richtprojekt-Auszug in Anhang A) mit der entsprechenden Erschliessung zu realisieren. Deshalb ist die erwähnte, in der Landwirtschaftszone liegende Teilfläche (359.6 m²) neu der Zone für Grünflächen zuzuweisen und aus der Wintersportzone zu entlassen, um die Voraussetzungen für das vorgesehene Projekt zu schaffen. Diese Revision ermöglicht damit eine zweckmässige Nutzung des Areals.



Abb. 1: Zonenplan (links) mit Quartierplanpflicht auf Parzellen Nr. 1861, 1862 (teilweise), 1864, 1865, 1866, 1870 und 2299 und (rechts) Fläche der Parzelle Nr. 1862 im Perimeter Quartierplanpflicht, die in der Landwirtschaftszone liegt und von einer Wintersportzone überlagert ist (rot umrandet).

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Pontresina wurde im Wesentlichen am 27. Oktober 2008 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit RB Nr. 677 am 30. Juni 2009 von der Regierung genehmigt. Das Baugesetz wurde am 26. November sowie am 2. und 4. Dezember 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 29. Juni 2004 mit RB Nr. 943 von der Regierung genehmigt. In der Folge erfolgten verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen, um das Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 1861 und 1862 (in Verbindung mit einer Quartierplanung) realisieren zu können.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Pontresina beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Lippuner eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Startsitzung	April 2018
Ausarbeitung Vor-/Richtprojekte	April – Juni 2018
Ausarbeitung Revisionsvorlage	Juli 2018
Vorprüfung	September – Oktober 2018
Mitwirkungsauflage	2. Oktober – 1. November 2018
Beschlussfassung	13. März 2019
Beschwerdeauflage	März – April 2019

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton (Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 14. November 2018 wird die Teilrevision positiv beurteilt.

2.4 Mitwirkungsauflage

Die Revisionsvorlage wurde während der Zeit vom 2. Oktober bis 1. November 2018 parallel zum Vorprüfungsverfahren öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsauflage diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Informationen der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand einreichen. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschlussfassung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. März 2019 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Nutzung / Erschliessung

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 1861 und 1862 planen eine Überbauung auf den grösstenteils in der Dorfkernzone liegenden Flächen. Wie in der Ausgangslage unter Kap. 1.1 erwähnt, unterliegen diese beiden zusammen mit weiteren Parzellen einer Quartierplanungspflicht. Die entsprechende Quartierplanung erfolgt parallel zu dieser Teilrevision und legt u.a. Baufelder, Grün- und Erschliessungsflächen fest.

Ein kleiner Teil des Überbauungsgebietes auf der Parzelle Nr. 1862 liegt in der Landwirtschaftszone und ist zudem von einer Wintersportzone überlagert. Im Richtprojekt und damit im Quartierplan ist vorgesehen, diese Fläche teils zu ober- und unterirdischen Erschliessungszwecken zu nutzen (vgl. Abb. 2 und Anhang A).

Aus diesem Grund ist diese Teilfläche von insgesamt 359.6 m² neu der Zone für Grünflächen gem. Art. 30 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG) zuzuweisen. Art. 30 KRG sieht folgenden Zonenzweck vor:

Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.



Abb. 2: Auszug Richtprojekt mit Teilfläche in Landwirtschaftszone / Wintersportzone (rot gestrichelt umrandet), die gemäss Richtprojekt / Quartierplan teilweise zu Erschliessungszwecken genutzt wird.

Die neue Zone für Grünflächen erfüllt den Zonenzweck, indem sie zwischen den Baufeldern einen strukturierenden Freiraum vorsieht. Teilweise wird die Zone für Grünflächen zu Erschliessungszwecken genutzt, was dem Zonenzweck aber nicht widerspricht. Die Arbeitshilfe zum KRG sieht zum Art. 30 Abs. 2 KRG explizit vor, dass unterirdische Bauten und Anlagen in der Regel zulässig sind.

Um das vorgesehene Projekt mit der entsprechenden Erschliessung realisieren zu können, ist die erwähnte Teilfläche zudem aus der Wintersportzone zu entlassen.

Diese Entlassung aus der Wintersportzone ist unproblematisch, weil diese Fläche von den Wintersportlern nicht mehr benutzt wird und alternative, geeignetere Möglichkeiten bestehen, von der Skipiste ins Dorf zu gelangen (vgl. dazu Abb. 3).

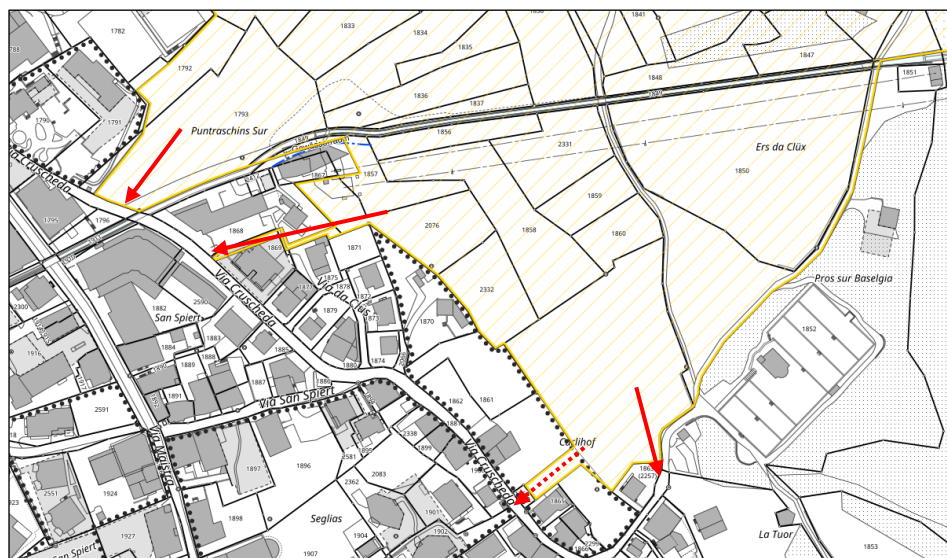


Abb. 3: Wintersportzone (gelb schraffiert) mit nicht mehr benutzter Wintersportzone (rot gepunkteter Pfeil) und alternativen Zugängen zum Dorfzentrum (rote Pfeile).

3.1 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung / Übergangsbestimmungen

Die vorgesehene Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1862 zur Zone für Grünflächen entspricht formell der Zuweisung zu einer Bauzone.

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG) in Kraft getreten. Die Kantone sind angewiesen, ihre Richtplanung innert fünf Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG). Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation).

Am 20. März 2018 hat die Regierung den revidierten kantonalen Richtplan (Raumordnungspolitik und Siedlung) erlassen. Dieser wird voraussichtlich im Herbst 2018 durch den Bundesrat genehmigt. Bis zur Genehmigungsvorlage dieser Teilrevision ist der angepasste kantonale Richtplan genehmigt und sind die Übergangsbestimmungen nicht mehr anwendbar.

Für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bleibt auch nach Genehmigung des kantonalen Richtplans eine Kompensationspflicht bestehen. Im vorliegenden Fall geht es um die Zuweisung einer Teilfläche zur Zone für Grünflächen, die zwar zu den Bauzonen zählt, aufgrund der eingeschränkten Nutzung

jedoch keine WMZ darstellt. Damit ist die Kompensationspflicht für WMZ-Einzonungen bei der vorliegenden Umzonung nicht anwendbar.

4 Anpassungen in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan wird innerhalb der Parzelle Nr. 1862 folgende Änderung vorgenommen:

- Einzonung einer Teilfläche von 359.6 m² mit Zuweisung zur Zone für Grünflächen und gleichzeitiger Entlassung aus der Wintersportzone.

Chur, 14. März 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om / ml