



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Pontresina**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Teilrevision Ortsplanung  
Chesa Spelma**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Pontresina, CH-7504 Pontresina

**Kontaktperson**

Martin Aebli, Gemeindepräsident

+41 81 838 81 81

[martin.aebli@pontresina.ch](mailto:martin.aebli@pontresina.ch)

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

[o.menghini@stauffer-studach.ch](mailto:o.menghini@stauffer-studach.ch)

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

[m.lippuner@stauffer-studach.ch](mailto:m.lippuner@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Juli 2018

**Bearbeitungsstand**

14. Dezember 2018

# Inhalt

|          |                                           |          |
|----------|-------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                             | <b>4</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                              | 4        |
| 1.2      | Rechtskräftige Ortsplanung                | 4        |
| 1.3      | Ziele und Inhalte der Revision            | 4        |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b>                          | <b>5</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers          | 5        |
| 2.2      | Ablauf / Termine                          | 5        |
| 2.3      | Kantonale Vorprüfung                      | 5        |
| 2.4      | Mitwirkungsaufgabe                        | 5        |
| 2.5      | Beschluss Gemeindeversammlung             | 5        |
| 2.6      | Beschwerdeaufgabe                         | 5        |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen</b>                         | <b>6</b> |
| 3.1      | Nutzung / Erschliessung                   | 6        |
| <b>4</b> | <b>Anpassungen in den Planungsmitteln</b> | <b>7</b> |
| 4.1      | Teilrevision Zonenplan                    | 7        |

## Anhang

Anhang A – Stellungnahme Amt für Wald und Naturgefahren



## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 1933 (667 m<sup>2</sup> Kernzone, 323 m<sup>2</sup> Wald) soll das bestehende Gebäude Nr. 277 abgebrochen und durch ein neues Wohnhaus mit Einstellhalle für Fahrzeuge ersetzt werden. Bereits das bestehende Gebäude unterschreitet den grundsätzlich notwendigen Waldabstand von 10 m. Um das geplante Bauvorhaben und eine Garagierung nach Gemeinde-Baugesetz und VSS-Normen zu realisieren, ist eine weitere Reduktion des Waldabstandes notwendig.



Abb. 1: Zonenplan mit Parzelle Nr. 1933 (orange Umrandung), teilweise in Dorfzone (braune Fläche), teilweise Wald (grüne Fläche).

### 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 der Parzelle Nr. 1933 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 – November 2018     |
| Mitwirkungsauflage              | 2. Oktober – 1. November 2018 |
| Beschlussfassung                | 7. Dezember 2018              |

### 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. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2018 hat das ARE das Revisionsprojekt nach einer verwaltungsinternen Vernehmlassung grundsätzlich positiv beurteilt. Im Vorprüfungsbericht verlangt das ARE, dass das angrenzende Waldareal während den Bauarbeiten geschont bzw. nicht beansprucht wird. Die Gemeinde wird der Bauherrschaft in der Baubewilligung eine entsprechende Auflage machen.

### 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 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2018 mit 85:3 Stimmen angenommen.

### 2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im Zeitraum Dezember 2018 – Januar 2019.

### 3 Grundlagen

#### 3.1 Nutzung / Erschliessung

Die Baugesellschaft Spelma beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 1933 einen Neubau zu erstellen und dazu den bestehenden Bau abzubrechen. Ein Ideenwettbewerb mit Beteiligung von zwei Architekturbüros ergab, dass die Parzelle wegen der bestehenden statischen Waldgrenze nur äusserst schwierig zu bebauen ist. Deshalb soll auf der Parzelle Nr. 1933 eine Waldabstandslinie in Entfernung von 2 m zur statischen Waldgrenze festgelegt werden. Folgende Gründe sprechen für die Festlegung dieser Waldabstandslinie:

- Die Parzelle Nr. 1933 bildet – vom Bahnhof her über die Via da Mulin kommend – den Dorfeingang. Eine städtebaulich und architektonisch optimale Lösung ist an diesem Ort besonders wichtig und wird durch die Festlegung einer Waldabstandslinie von 2 m begünstigt.
- Die Alt-Liegenschaft auf der Nachbarparzelle Nr. 1935 hat einen Abstand von circa 1.9 m zur statischen Waldgrenze. Indem auf der Parzelle Nr. 1933 eine Waldabstandslinie von 2 m festgelegt wird, weisen die beiden Gebäude ungefähr dieselbe Fassadenflucht auf.
- Für eine Garagierung gemäss Baugesetz Pontresina und entsprechenden VSS-Normen ist eine Fläche nötig, die sich aus den Grenzabständen und der zu setzenden Waldabstandslinie ergibt.

Insgesamt erlaubt die Festlegung der Waldabstandslinie, die Parzelle Nr. 1933 optimal zu nutzen.

Das schlussendliche Überbauungsprojekt wird im Rahmen eines Projektwettbewerbes erkoren und vertieft ausgearbeitet. Die Überbauungsstudie soll voraussichtlich parallel zur Publikation der Nutzungsplanung aufgelegt werden. Sicherlich wird das Bauprojekt anlässlich der Gemeindeversammlung vorgestellt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1933 erfolgt wie bisher über die Via da Mulin.

Wie das kantonale Waldgesetz des Kantons Graubünden (KWaG) festlegt, können Gemeinden den kantonalen Mindest-Waldabstand in Ausnahmefällen mit Waldabstandslinien unterschreiten. Voraussetzung dafür ist eine Begründung gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand».

Das Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Graubünden (AWN) bestätigt mit Schreiben vom 18. Juni 2018 (vgl. Anhang A), dass dem auf Parzelle Nr. 1933 geplanten Bauvorhaben keine überwiegenden forstlichen Interessen entgegenstehen, und stimmt der vorgesehenen Festlegung der Waldabstandslinie zu.

## **4 Anpassungen in den Planungsmitteln**

### **4.1 Teilrevision Zonenplan**

Im Zonenplan wird innerhalb der Parzelle Nr. 1933 folgende Änderung vorgenommen:

- Festlegung einer Waldabstandslinie in Abstand von 2 m zur statischen Waldgrenze.

Chur, 14. Dezember 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om / ml

## Anhang A – Stellungnahme Amt für Wald und Naturgefahren



**Amt für Wald und Naturgefahren**  
**Uffizi da guaud e privels da la natira**  
**Ufficio foreste e pericoli naturali**

**Region Südbünden**

Islas 244, CH-7524 Zuoz  
Tel: 081 851 20 81 / Natel: 078 725 82 89  
gianandri.godly@awn.gr.ch  
<http://www.wald-naturgefahren.gr.ch>

18. Juni 2018 gag

Amt für Wald und Naturgefahren, Islas 244, CH-7524 Zuoz

Bauamt Gemeinde Pontresina  
Via da Mulin 7  
7504 Pontresina

**Näherbaurecht**      **Chesa Spelma - Parzelle 1933**  
**Gemeinde Pontresina**  
**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben das Gesuch geprüft und äussern uns aus forstlicher Sicht wie folgt:

### Grundlagen

- Augenschein vom 25.04.2018
- Antrag Costa Immobilien AG vom 26.04.2018
- Anfrage Bauamt Pontresina vom 13.06.2018

### Ausgangslage

Auf Parzelle Nr. 1933 soll das bestehende Gebäude 277 abgebrochen und ein neues Wohnhaus inkl. Einstellhalle für Fahrzeuge erstellt werden. Durch das geplante Bauvorhaben wird der bereits unterschrittene Waldabstand, welcher gemäss Art. 29 Abs. 1 KWaG gegenüber Hochwald 10 m betragen muss, zusätzlich verringert.

### Näherbaurecht Hochbauten

Gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG können Gemeinden in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baugestaltungs- oder Waldabstandslinien kleinere Waldabstände vorsehen, sofern eine Begründung gemäss Pkt. II Ziff. 1. der Richtlinien betr. Ausnahmen vom kantonalen Mindestwaldabstand vorliegt. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen.

### Feststellung

- Dem geplanten Bauvorhaben stehen keine überwiegenden forstlichen Interessen entgegen.
- Der geplanten Unterschreitung des kantonalen Mindestwaldabstandes durch im Zonenplan oder generellen Gestaltungsplan festzulegende Waldabstandslinie kann zugestimmt werden.

Freundliche Grüsse

**Amt für Wald und Naturgefahren**

  
Gian Andri Godly  
Regionalforstingenieur

Mitglied von  
**graubünden HOLZ**