

Kanton Graubünden

Gemeinde Pontresina

Teilrevision Ortsplanung

Hotel Müller

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Pontresina
7504 Pontresina

Kontaktperson: Martin Aebli, Gemeindepräsident
081 / 831 81 81

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini; Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menthini@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein; Sachbearbeitung
081 / 258 34 49; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli-November 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\pontresina\op\13_TR_HotelMueller\Texte_Berichte\130915_PMB_TR Hotel
Müller.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	2
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Konzept	3
3	Kantonaler Richtplan	4
4	Inhalt der Nutzungsplanung	5
4.1	Teilrevision Zonenplan	5
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	5
5	Verfahren	5
5.1	Organisation des Planungsträgers	5
5.2	Vorprüfung	5
5.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
5.4	Gemeindeversammlung	5
5.5	Beschwerdeaufgabe	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das traditionsreiche Hotel Müller (Parz. Nr. 1924) trägt zur touristischen Wertschöpfung von Pontresina bei und ist Teil des historischen Ortsbildes der Gemeinde. Die Eigentümerin des Hotels Müller plant eine Erweiterung der Hotelanlage. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der bestehenden Hotelanlage ist jedoch bereits ausgeschöpft. Für die Erweiterung der Hotelanlage wird deshalb ein Nutzungstransport der BGF ab der Parzelle Nr. 2591 in Betracht gezogen. Ein Nutzungstransport zwischen zwei Parzellen ist allerdings nur möglich, wenn die Parzellen der gleichen Zone zugewiesen sind. Die Eigentümerin des Hotels Müller ist mit einem entsprechenden Antrag auf Nutzungstransport und Umzonung an die Gemeinde gelangt (Brief 22. Januar 2013).

Die Parzelle Nr. 2591 befindet sich nördlich der Hotelanlage und ist der Dorfkerzone und der Kernzone zugewiesen. Die Parzelle ist im selben Eigentum wie diejenige des Hotels Müller. Die Parzelle Nr. 2591 soll aus Sicht der Eigentümerin und der Gemeinde langfristig als Grünbereich gesichert werden, da dieser mit der Umgebung und insbesondere mit dem Hotel ein stimmiges Ensemble bildet. Beide Parzellen sind Bestandteil des Quartierplans „Hotel Müller“ (Erstellung 16.03.2005, Nachtrag 08.08.2005).

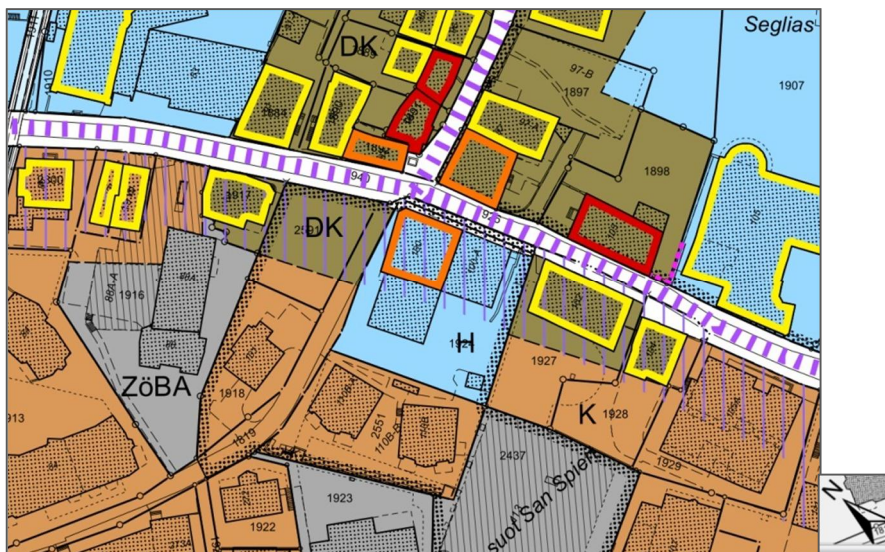


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Hotels Müller und die Sicherstellung des Grünbereichs neben der Hotelanlage geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne der Gemeinde Pontresina wurden im Wesentlichen am 27. Oktober 2008 von der Gemeindeversammlung erlassen und 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 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedenen Teilrevisionen der Ortsplanung beschlossen.

2 Konzept

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung gründet auf einem Konzept mit folgenden Bestandteilen (vgl. Abb.1 und 2):

Hotelzone

Die Fläche Dorfkerzone auf Parzelle Nr. 2591 soll neu der Hotelzone zugewiesen werden. Die Umzonung legt die Grundlage für einen Nutzungstransport von Parzelle Nr. 2591 (Teil Dorfkerzone, neu Hotelzone) zur Parzelle Nr. 1925 (Hotelbetrieb).

Der Streifen Dorfkerzone der Parzelle Nr. 2591 wird nicht umgezont. Dessen Nutzung ist vorgängig dieser Teilrevision auf die Parzelle Nr. 1918 übertragen worden (privatrechtliche Vereinbarung).

Freihaltebereich A

Der Garten neben dem Hotel ist im eng bebauten Dorfker ein willkommener Grünraum. Um die bestehende Grünfläche der Parzelle Nr. 2591 auch in Zukunft zu erhalten, wird die gesamte Parzelle mit einem Freihaltebereich A überlagert. Gemäss Baugesetz bezeichnet der Freihaltebereich wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.

Allfällige Anpassungen des Quartierplans werden nach der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung angegangen.



Abb. 2: Ausschnitt Teilrevision Ortsplanung, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Hotel Müller. Blau = Hotelzone; Grün schraffiert = Freihaltebereich A.

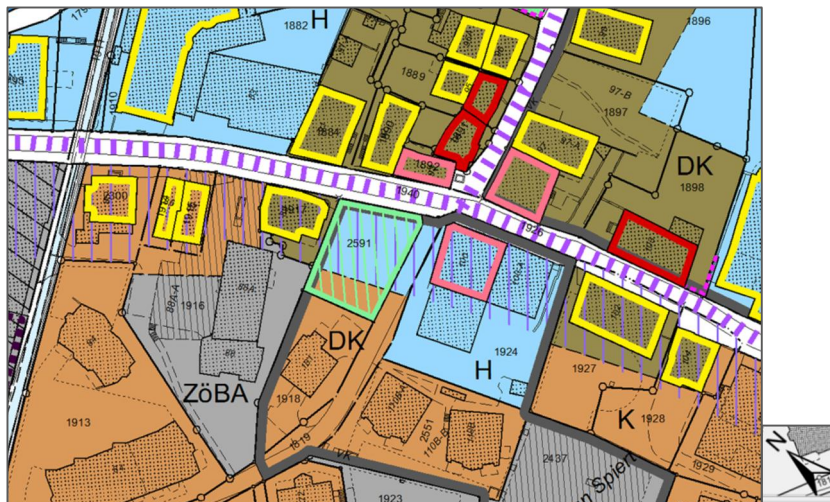


Abb. 3: Änderung integriert in Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, Hotel Müller.

3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Das wichtige Kapitel 5.3 *Siedlungsgebiet und Ausstattung* ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Dies weil keine Einzonung getätigt wird, sondern lediglich eine Umzonung erfolgt.

Es darf somit festgestellt werden, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Richtplans vereinbar ist.

4 Inhalt der Nutzungsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan regelt die zulässige Nutzung des Bodens im Planungsgebiet. Der Plan hat folgende Inhalte:

Hotelzone: Die Fläche Dorfkernzone der Parz. Nr. 2591 wird der Hotelzone zugewiesen.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan regelt Fragen der Gestaltung. Der Plan hat folgende Inhalte:

Freihaltebereich A: Die ganze Parz. Nr. 2591 wird mit einem Freihaltebereich A überlagert.

5 Verfahren

5.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr O. Menghini eingesetzt. Die Sachbearbeitung erfolgte durch Frau A. Kurzbein.

5.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 29. August 2013 hat das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv beurteilt.

5.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Revisionsvorlage wurde im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens gemäss Art. 13 KRVO während der Zeit vom 11. Juli bis 10. August 2013 öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde am 24. Oktober 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

5.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 12. November bis 11. Dezember 2013.

Chur, November 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, ak / om