

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunSitzung vom
2. Juli 1996Mitgeteilt den
5. JULI 1996Protokoll Nr.
1579**A.**

Am 30. November 1995 verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** eine Teilrevision der geltenden Ortsplanung. Die Teilrevision umfasst Ergänzungen des Baugesetzes vom 21. März 1988, einen Teilzonenplan Laret 1:500 sowie einen Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 samt dazugehörigen Vorschriften. Die Vorarbeiten hinsichtlich der Teilrevision bildeten Gegenstand von verschiedenen Stellungnahmen seitens der kantonalen Behörden.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. November 1995 erfolgte am 28. Dezember 1995. Es gingen bei der Regierung keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1995 ersucht der Gemeindevorstand die Regierung um Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung.

B.**Teilrevision Baugesetz**

Die Teilrevision des Baugesetzes vom 21. März 1988 betrifft die Art. 10bis (Genereller Gestaltungsplan), Art. 20 (Zonenschema), Art. 21bis (Dorfkernzone Laret) sowie Art. 23bis (Wohnzone W4 Laret).

Art. 20 (Zonenschema)

Der Wohnzone W2A und der Wohnzone W2B wurden in der Spalte maximale Gebäudelänge wohl irrtümlich die Fussnoten „3“ (Hinweis auf Art. 50 Abs. 7) beigelegt. Art. 50 Abs. 7, welcher lediglich für Gebäudelängen ab 20 m relevant ist, hat für die genannten Wohnzonen (W2A und W2B) mit einer maximalen Gebäudelänge von 16 m nämlich keinerlei Bedeutung. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, einen entsprechenden Hinweis in Art. 20 anzubringen.

Das Nutzungsmass für die Dorfkernzone Laret und die Wohnzone W4 Laret wurde in Art. 20 mittels einer Ausnutzungsziffer, einer Gebäude- und Firsthöhe sowie einer Quartierplanpflicht festgelegt. Hinsichtlich der Gebäudelänge sowie der grossen und kleinen Grenzabstände wird m.a.W. auf das Instrument des Quartierplanes verwiesen. In Art. 61 BauG sind die in Quartierplangebieten anwendbaren Bauvorschriften aufgeführt. Gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG sind die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken, welche nicht innerhalb des Quartierplangebietes liegen, zwingend einzuhalten. Dies bedingt, dass in Art. 20 BauG auch für die Dorfkernzone Laret und die Wohnzone W4 Laret grosse und kleine Grenzabstände definitiv festgelegt werden müssen. Ein blosser Hinweis auf das Instrument des Quartierplanes genügt insoweit nicht. Eine Unterschreitung dieser minimalen Grenzabstände innerhalb des Quartierplangebietes ist unter den in Art. 61 Abs. 2 BauG (Einleitung und lit. c) formulierten Bedingungen dennoch gewährleistet. Die Gemeinde ist nach dem Gesagten anzuweisen, auch für die Dorfkernzone Laret und die Wohnzone W4 Laret im Zonenschema definitive Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften festzulegen. Bis diese Festlegung vorgenommen ist, drängt es sich zwecks Vermeidung einer Planungs- und Baublockierung auf, mit vorliegendem Beschluss bezüglich der Dorfkernzone Laret und der Wohnzone W4 Laret übergangsmässig die kleinen und grossen Grenzabstände im Sinne der geltenden Ortsplanung vom 30. April 1975 (Sonderbauvorschriften für die Dorfkernzone) bzw. vom 5. Dezember 1988 (Zonenschema betreffend Wohnzone W4) festzulegen. Da für die Dorfkernzonen die Grenzabstände in den Baugestaltungsplänen mittels Bezeichnung von Baugestaltungslinien in einem Abstand zwischen 3 - 6 m (und nicht über eine generelle Regelung) festgelegt wurden, eignet sich die übergangsmässige Festlegung

eines Grenzabstandes von 3,0 m (klein) resp. 6,0 m (gross). In der Wohnzone W4 Laret sind die Grenzabstände gemäss früher geltender Wohnzone W4 (5,0 und 9,0 m) sinnvoll. Diese übergangsmässig festgelegten Grenzabstände gelten für solange, bis die Gemeinde (im Verfahren nach Art. 37 KRG) eigene Grenzabstände erlassen hat.

Art. 21bis (Dorfkernzone Laret)

Art. 23bis (Wohnzone 4 Laret)

a) Nutzungsart

Gemäss Art. 24 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) bestimmen die Gemeinden für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung, die Bauweise und die Immissionsbeschränkungen. In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden Teilflächen der rechtskräftigen Dorfkernezone und Wohnzone W4 neu der Dorfkernezone Laret resp. der Wohnzone W4 Laret zugewiesen. In den Bestimmungen zu diesen neuen Wohnbauzonen wurde die zulässige Nutzungsart nicht festgelegt. Das Erfordernis von Art. 24 Abs. 1 KRG ist bezüglich der fraglichen Nutzungszonen somit nicht vollumfänglich erfüllt.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision für das Gebiet Laret bestand von Seiten der Gemeinde stets nur die Absicht, die überholten Sonderbauvorschriften aus dem Jahre 1976 bezüglich der Neubaustandorte abzulösen. Eine Änderung der zulässigen Nutzungsarten war gemäss Vorakten nie vorgesehen. Vielmehr sollte die Nutzungsart in den betreffenden Bauzonenteilen unverändert bestehen bleiben. Diese Folgerung ergibt sich auch aufgrund der Tatsache, dass sich die Marginalie der neuen Zonenbestimmungen lediglich durch den Zusatz „Laret“ (= Quartiername des betreffenden Teilgebietes) von den ursprünglichen Marginalien unterscheiden.

Dennoch ist es ein Mangel, dass die Gemeinde es versäumt hat, in den neuen Baugesetzesartikeln 21bis und 23bis jeweils die zulässigen Nutzungsarten festzulegen, und die Gemeinde ist daher anzuweisen, diesen Mangel (im Verfahren nach Art. 37 KRG) zu beheben.

Zwecks Verhinderung einer Planungs- und Baublockierung in den fraglichen Gebieten rechtfertigt es sich, mit vorliegendem Beschluss übergangsmässig die alten, rechtskräftigen Nutzungsart-Bestimmungen für die fraglichen Teilgebiete in Kraft zu belassen. In diesem Sinne gelten in der Dorfkernzone Laret resp. der Wohnzone W4 Laret übergangsmässig dieselben Nutzungsarten, wie sie in der geltenden Ortsplanung vom 30. April 1975 (Sonderbauvorschriften) bezüglich der fraglichen Gebiete der Dorfkernzone (Ziffer 3.1. Abs. 2 der Sonderbauvorschriften; „Die Dorfkernzone Laret ist für Wohn- und Geschäftsbauten, sowie für Kleingewerbe mit mässig störenden Immissionen bestimmt“) resp. gemäss Ortsplanung vom 21. März 1988 für die Wohnzone W4 (Art. 23 BauG: „Die Wohnzone Laret ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbebetriebe können zugelassen werden. Hotelbauten sind gestattet.“) festgelegt waren.

b) Ausnahmen von der Quartierplanpflicht

In Art. 21bis Abs. 2 und Art. 23bis Abs. 2 BauG werden Ausnahmeregelungen bezüglich der Quartierplanpflicht formuliert. Derartige Ausnahmeregelungen sind an und für sich nicht zweckmässig, weil sie die Ausarbeitung und Umsetzung eines Quartierplanes behindern können. Der Vollzug dieser Bestimmung bedingt zusätzlich eine Bestandesaufnahme der vor dem 1.8.95 bestehenden Bauten und der letztlich massgebenden Parzellierung. Der Gemeinde wird empfohlen, das Quartierplanverfahren möglichst rasch zum Abschluss zu bringen, damit eine gesamthafte Überbauung und Nutzung des Gebietes Laret möglich wird.

Im übrigen gibt die am 30. November 1995 verabschiedete Teilrevision des Baugesetzes vom 21. März 1988 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

C.

Teilzonenplan Laret 1:500 → *ausser Rechtskraft*

Die Teilrevision umfasst einerseits die Umzonung von Teilflächen der rechtskräftigen Dorfkernzone sowie einer kleinen Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

in die Dorfkernzone Laret, anderseits die Umzonung von Flächen der Wohnzone W4 in die Wohnzone W4 Laret.

Diese Teilrevision, dargestellt im Teilzonenplan Laret 1:500 vom 30. November 1995, gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

D.

Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500

Die Durchmischung von Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan in einem Planungsinstrument ist zu vermeiden. Generelle Gestaltungspläne enthalten in der Regel parzellenscharf abgegrenzte Elemente, während der Generelle Erschliessungsplan lediglich generelle Anordnungen und Abgrenzungen enthält.

Der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 ersetzt bzw. ergänzt für die betreffende Teilfläche die Sonderbauvorschriften, genehmigt am 15. März 1976, resp. den geltenden Strassenplan, genehmigt am 5. Dezember 1988. Im wesentlichen wurden die in den Sonderbauvorschriften enthaltenen Baustandorte für Neubauten aufgehoben. Nach wie vor enthalten sind die Baugestaltungslinien entlang der Giassa Stipa und im Bereich Chantun und Planet. Ebenfalls vorgesehen ist eine Erhaltung der Gartenanlagen im Gebiet Curtins (Parz. Nr. 2428 und 1751; Art. 6 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Laret). Demgegenüber wurde die teilweise Freihaltung der Flächen nördlich der Kirche nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Eine Freihaltung in diesem Bereich ist aber dringend erforderlich. Der Gemeinde wird nahegelegt, im Rahmen der Ausarbeitung des Quartierplanes eine genügende Freihaltung dieses Bereiches hinter der Kirche sicherzustellen.

In Art. 2 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret sind die Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsbestimmungen betreffend Einzelgebäude innerhalb des fraglichen Gebietes Laret enthalten. Diese Bestimmungen sind im allge-

meinen weniger einschränkend formuliert als die Bestimmungen in den früher geltenden Sonderbauvorschriften. Eine Begründung für diese abgeschwächten Formulierungen ist in den Ortsplanungsunterlagen nicht enthalten. Es liegt insbesondere keine Bewertung der betroffenen Bauten in Form eines Siedlungsinventars vor, wie dies bereits im Rahmen der Stellungnahmen des Amtes für Raumplanung vom 7. Oktober 1992 und vom 5. April 1994 verlangt wurde. Ein Siedlungsinventar über diesen Bereich und über die restlichen Bereiche der Dorfkernzonen und die Hotelanlagen wäre aber in der Gemeinde Pontresina dringend erforderlich. Diesen Standpunkt vertrat die Regierung bereits in ihren Beschlüssen Nr. 3017 vom 5. Dezember 1988 und Nr. 1152 vom 7. Mai 1990. In diesem Sinne ist der Gemeinde dringend zu empfehlen, für das gesamte Kerngebiet und die Hotelanlagen ein Siedlungsinventar in Angriff zu nehmen. Entsprechende Vorarbeiten seitens der kantonalen Denkmalpflege liegen bereits vor und könnten in die Arbeit integriert werden. Ohne eine Bewertung der bestehenden Bausubstanz können weitere Teilrevisionen der Nutzungspläne und insbesondere der Sonderbauvorschriften kaum mehr abschliessend beurteilt und genehmigt werden.

Im übrigen können der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret, alles vom 30. November 1995, genehmigt werden.

E.

Weitere Planung

Neben der Überarbeitung der Gestaltungsplanung für den Dorfkernbereich und die Hotelanlagen im vorstehend erwähnten Sinne bedürfen noch weitere Sachbereiche im Rahmen der Ortsplanung einer Ergänzung und Bereinigung. Namentlich handelt es sich dabei um die Grund- und Quellwasserschutzzonen (Regierungsbeschluss Nr. 1152 vom 7. Mai 1990, S. 7), die Landwirtschaftszonen (Regierungsbeschluss Nr. 1152 vom 7. Mai 1990, S. 7), die Erarbeitung eines Generellen Erschliessungsplanes über das gesamte Gemeindegebiet und die Überprüfung und Anpassung der Gefahrenzo-

nen im Bereich Schafberg. Möglicherweise ergeben sich aufgrund einer detaillierten Überprüfung der Ortsplanung weitere zu überprüfende Sachbereiche (Waldfeststellungen im Bereich der Bauzonen, Ergänzung der Schutzzonen, etc.).

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision des Baugesetzes vom 30. November 1995 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Übergangsregelungen genehmigt:

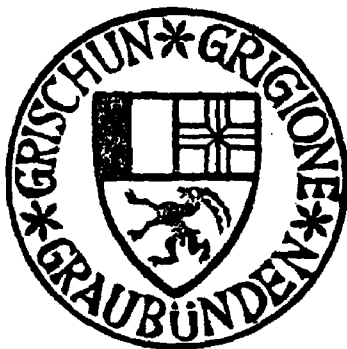
- a) Art. 20 (Zonenschema) wird nicht genehmigt, soweit bei der Dorfkernzone Laret und bei der Wohnzone W4 Laret bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände auf das Instrument des Quartierplanes verwiesen wird. Vielmehr sind die Grenzabstände im Zonenschema selbst zu regeln. Bis diese Ergänzung vorgenommen ist, wird hiermit übergangsmässig folgende Regelung in Kraft gesetzt:

	Grenzabstand klein min. m	Grenzabstand gross min. m
Dorfkernzone Laret	3.0	6.0
Wohnzone 4 Laret	5.0	9.0

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 21bis mit einer Regelung über die zulässigen Nutzungsarten in der Dorfkernzone Laret zu ergänzen. Übergangsmässig wird hiermit angeordnet, dass Ziffer 3.1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften vom 30. April 1975, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 488 vom 15. März 1976, betreffend die Nutzungsart in der Dorfkernzone Laret weiterhin in Kraft bleibt.

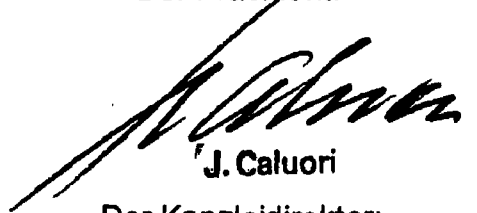
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 23bis mit einer Regelung über die zulässigen Nutzungsarten in der Wohnzone W4 Laret zu ergänzen. Übergangsmässig wird hiermit angeordnet, dass Ziffer Art. 23 des Baugesetzes vom 21. März 1988, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 3017 vom 5. Dezember 1988, betreffend die Nutzungsart in der Wohnzone W4 Laret weiterhin in Kraft bleibt.
2. Der Teilzonenplan Laret 1:500 vom 30. November 1995 wird genehmigt.
3. Der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 mit den dazugehörigen Vorschriften, alles vom 30. November 1995, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplanes eine Freihaltung des Bereiches nördlich der Kirche anzustreben.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, ein Siedlungsinventar über die Kerngebiete und die Hotelanlagen in Angriff zu nehmen.
4. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 3 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. November 1995 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Anweisungen, Hinweise und Übergangsregelungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
5. Für die direkten Adressaten des vorliegenden Beschlusses gilt die Rechtsmittelbelehrung gemäss Ziffer 4 hievor ab der Mitteilung des Beschlusses.

6. Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen ersucht, die Ortsplanung einer weitergehenden Überarbeitung und Ergänzung zu unterziehen.
7. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Revisionsvorlagen sowie in den rechtskräftigen Planungsmitteln vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Zonenplanes 1:2'000, des Strassenplanes 1:2'000, des Baugesetzes und der Sonderbauvorschriften zur Verfügung.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Es werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED].



Namens der Regierung

Der Präsident:


J. Caluori

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen