

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
29. Juni 2004

Mitgeteilt den
2. Juli 2004

Protokoll Nr.
943

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 26. November 2003 sowie vom 2. und 4. Dezember 2003 eine Teilrevision der Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz (Totalrevision)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chaunts / Laret
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 6. Dezember 2001 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 26. November sowie vom 2. und 4. Dezember 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 20. Dezember 2003. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

In Bezug auf die kantonale und regionale Richtplanung sind in der Gemeinde Pontresina verschiedene Sachbereiche von Bedeutung. Von besonderem Interesse in Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist der Sachbereich nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

Die Beschränkung der Siedlungsausdehnung, insbesondere der Wohnbauzonen, ist im Hinblick auf die Umsetzung des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und des Gebotes der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ein zentrales Anliegen der Raumordnung.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss nicht nur einer kommunalen Betrachtung standhalten, sondern ist auch in einen regionalen Kontext zu stellen. Die Gemeinde Pontresina ist Teil der Region Oberengadin. Die Region Oberengadin bearbeitet derzeit entsprechend den Vorgaben des RIP2000 ein regionales Siedlungskonzept. Dabei werden die grundsätzlichen Fragen, die sich in Bezug auf die regionale Siedlungsentwicklung in den Oberengadiner Gemeinden stellen, bearbeitet. Es ist denkbar, dass die Schlussfolgerungen aus diesem Arbeitsprozess auch Auswirkungen auf die kommunale Ortsplanung haben werden. Die Gemeinde Pontresina, welche an diesem Prozess aktiv mitwirkt, wird ersucht, entsprechende Umsetzungen auf Stufe kommunale Nutzungsplanung in die laufende Revision der Ortsplanung (Phase 2) einzubetten.

Im Übrigen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität der vorliegenden Ortsplanungsrevision im gegebenen Zusammenhang.

C.

Baugesetz

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG) ein formeller Mangel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 27. April 2004 wurde die Gemeinde Pontresina darüber detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Pontresina stimmte mit Schreiben vom 5. Mai 2004 der Behebung des formellen Mangels in Artikel 60 (Zonenschema) zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im betreffenden Baugesetzesartikel vorzunehmen.

2. Materielle Bemerkungen

Art. 12 (Genereller Gestaltungsplan)

Art. 12 Abs. 2 BauG sieht als einziges Naturobjekt „erhaltenswerte Gehölze“ vor. Gemäss RIP2000 stellen indessen auch kleine Geotope, Kleinstbiotope, kleine Amphibien- und Reptilienbiotope, besondere Bachläufe, Trockensteinmauern, Moränen u.s.w. Naturobjekte dar, welche je nach Bedeutung in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der 2. Phase der Ortsplanungsrevision in Art. 12 Abs. 2 anstelle von „erhaltenswerte Gehölze“ den allgemeinen Begriff „Naturobjekte“ zu verwenden oder bei den erhaltenswerten Gehölzen beispielsweise die Wortfolge „und dergleichen“ anzuhängen.

Art. 28 (Gewässerabstand)

Art. 28 Abs. 2 BauG sieht für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gegenüber der Ova da Bernina, der Ova da Roseg und dem Flaz einen Gewässerabstand von 15 m vor. Für Bauten und Anlagen gegenüber sämtlichen Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist ein Gewässerabstand von 20 m vorgesehen.

Neben der Ova da Bernina, der Ova da Roseg und dem Flaz fliessen noch weitere Gewässer (z.B. Chanel da Clüx etc.) durch die Bauzonen. Für diese Gewässer innerhalb der Bauzonen enthält das Baugesetz keine Abstandsvorschriften. Gemäss RIP2000 ist zur Sicherung des Raumbedarfs aller Gewässer grundsätzlich ein Mindestgewässerabstand von 10 m innerhalb und 20 m ausserhalb der Bauzonen einzuhalten. Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der 2. Phase der Ortsplanungsrevision die Gewässerabstandsvorschrift in Art. 28 BauG entsprechend den Vorgaben gemäss RIP2000 zu ergänzen. Sie kann auch - was für die kanalisierten Gewässer angezeigt erscheint - in Absprache mit den zuständigen Fachstellen einzelfallweise Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan festlegen.

Art. 51 (Geltungsbereich)

Art. 51 Abs. 3 BauG sieht vor, dass für Bauten in der Dorfkernzone, welche bereits vor 1964 erstellt wurden, die Erstwohnungsanteilsregelung nicht gilt. Diese Ausnahmeregelung ist geeignet, eine schleichende Umnutzung dieser Kerngebiete zu Zweitwohnungsgebieten zu fördern. Erfahrungsgemäss wird dadurch die ganzjährig in diesen Kerngebieten wohnhafte Bevölkerung verdrängt, und der Dorfkern als ehemaliges Zentrum des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens entvölkert sich. Der Gemeinde wird empfohlen, die Entwicklung in den Kerngebieten zu beobachten und allenfalls geeignete Massnahmen zu treffen, die einer allfälligen Entvölkerung entgegen wirken.

Art. 132 (Vereinfachtes Verfahren)

Art. 132 Abs. 1 BauG sieht vor, dass Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden können. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung nur für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen anwendbar ist. Ausserhalb der Bauzonen bedürfen

Baubewilligungen einer kantonalen Zustimmung, ansonsten sie nichtig sind (Art. 5 Abs. 2 KRG).

Im Übrigen gibt das am 2. und 4. Dezember 2003 vollständig neu beschlossene Baugesetz zu keinen Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision umfasst zahlreiche mittlere und kleinere Anpassungen der Bauzonen, der Forstwirtschaftszonen, der Schutzzonen und weiterer Spezialzonen. Die Zonenanpassungen sind im Wesentlichen korrekt. Dennoch drängen sich einige Bemerkungen auf:

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den rechtskräftigen sowie im vorliegenden Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Kernzone, Wohnzonen W4, W3, W2A und W2B), umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung vom 31. Dezember 2003 (Übersicht Überbauungsstand) insgesamt rund 53,9 ha, wovon ca. 43,9 ha (ca. 81%) überbaut sind. Die unüberbauten Wohnbauzonen betragen somit ca. 10 ha (ca. 19%). Nicht berücksichtigt sind dabei die Wohnbaukapazitäten, welche wegen der Änderung von Art. 76 (Hotelzone, neu 15 % Wohnanteil) neu geschaffen werden könnten. Ebenso unberücksichtigt sind dabei die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohnbauzonen, welche bereits bestehen oder mit einer Anhebung der Ausnützungsziffern in den verschiedenen Wohnbauzonen um jeweils 0,05 (Art. 60 Zonenschema) zusätzlich geschaffen werden können.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet.

Gestützt auf die Übersicht Überbauungsstand und den Planungsbericht lässt sich auf der Basis der Bautätigkeit in der Vergangenheit ein Baulandbedarf von ca. 7,5 - 10,0 ha berechnen. Daraus ergibt sich, dass die von der Gemeinde festgelegten Wohnbauzonenreserven von rund 10 ha den Bauzonenbedarf für die kommende Planungsperiode abdecken.

Die im vorliegenden Zonenplan festgelegten Anpassungen der Wohnbauzonen können unter dem Aspekt der Bauzonengrösse somit genehmigt werden. Es ist aber festzuhalten, dass die Bauzonengrösse angesichts der erwähnten neu geschaffenen Kapazitäten am oberen Rand des Zulässigen liegt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Wohnbauzonen in der Phase 2 der Ortsplanungsrevision ist den Ergebnissen des regionalen Siedlungskonzeptes Rechnung zu tragen (vgl. dazu Abschnitt Richtplan, Nachhaltige Siedlungsentwicklung).

2. Waldfeststellung

Die in den Zonenplänen enthaltenen Waldgrenzen sind richtig aus den Waldfeststellungsplänen übernommen worden. Sie entfalten statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision vom 26. November 2003 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde hat gestützt auf eine Siedlungsanalyse einen Generellen Gestaltungsplan für den Siedlungsbereich erarbeitet. Dieser Generelle Gestaltungsplan ersetzt die bisher geltenden Sonderbauvorschriften für die Dorfkerngebiete und die Generellen Gestaltungspläne für die Gebiete Laret und Roseg. Nach Art. 93 Abs. 5 BauG ist bei Bauvorhaben an schützenswerten, erhaltenswerten oder ortsbaulich als bedeutend eingestuften Bauten von einer Fachperson ein Bericht erstellen zu lassen. In der Folge legt die Baubehörde die erforderlichen Schutzvorkehrungen für die Baute fest und gibt diese in Form einer anfechtbaren Verfügung bekannt. Die Gemeinde wird ersucht, die sich aus diesem Prozess ergebenden Inventargrundlagen und Fachgutachten in die Siedlungsanalyse einfließen zu lassen und diese laufend zu aktualisieren.

2. Klassierung Acla Muragl

Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wurden der Wohnteil und der Stallteil der Acla Muragl als erhaltenswerte Baute festgelegt. Nicht klassiert ist der südöstliche Annexbau, das ursprüngliche Ausflugsrestaurant. In der Siedlungsanalyse zur Ortsplanungsrevision ist die Acla Muragl als wertvoller Zeuge der Baukunst des späten 19. Jahrhunderts bezeichnet. Hervorgehoben wird die sorgfältige Gestaltung im Innern wie auch am Äusseren, welche die Merkmale der Übergangsphase vom Jugendstil zum Bündner Heimatstil aufweisen. Die kantonale Denkmalpflege bestätigt die hohe Bedeutung der besagten Baute, und sie regt an, den gesamten Baukörper (inkl. Annexbau) im Generellen Gestaltungsplan der Kategorie „schützenswert“ zuzuweisen.

Mit Schreiben des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft vom 27. April 2004 wurden die Gemeinde und der betroffene Eigentümer um eine Stellungnahme zur vorgeschlagenen Höhereinstufung ersucht. Die Gemeinde stimmt im Einverständnis mit dem Eigentümer mit Schreiben vom 4. Mai 2004 einer Höhereinstufung zu. Da von einer solchen Höhereinstufung keine weiteren Personen, Institutionen oder Behörden betroffen sind, kann sie direkt mit vorliegendem Beschluss er-

folgen. In diesem Sinne wird das ARP beauftragt, die Acla Muragl inkl. Annexbau im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 neu als schützenswerte Baute zu bezeichnen.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 4. Dezember 2003 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chaunts / Laret

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Chaunts / Laret gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

1. Radwege

Im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 sind keine Radwege festgelegt worden, obwohl nationale und regionale Radwegrouten durch das Gemeindegebiet von Pontresina führen. Die Gemeinde wird ersucht, gestützt auf das nationale Netz Radwegrouten, das kantonale Radwegkonzept und den regionalen Richtplan Oberengadin, die entsprechenden Radwege im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.

2. Unüberwachte Bahnübergänge

Auf Gemeindegebiet Pontresina bestehen an verschiedenen Orten unüberwachte Bahnübergänge, welche von Fussgängern, Radfahren und teilweise auch Fahrzeuglenkern benützt werden. Aufgrund der teilweise geringen Sichtweiten bilden diese Übergänge einen steten Gefahrenherd für Menschen und Sachwerte. Die Regierung äusserte bereits im Regierungsbeschluss Nr. 660 vom 18. April 2000 ihre Sorgen bezüglich der herrschenden Konfliktsituation und ersuchte die Gemeinde um Berei-

nigungsgespräche mit den Verantwortlichen der Rhätischen Bahn. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung sollte diese Situation gesamtheitlich analysiert werden. Neben den Sicherheitsaspekten sind bei der Routenführung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer auch die Sachaspekte Netzcharakter Wander- und Radweg als touristisches Angebot sowie Natur- und Landschaftsschutz gegeneinander abzuwägen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 26. November 2003 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Weitere Planung

Die Gemeinde Pontresina wird ersucht, im Rahmen der 2. Phase der Revision der Ortsplanung für das Knappenhaus und die Bergstollen im Val Minor die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone oder einer Archäologiezone zu prüfen (Landeskarte 1258, Koordinaten ca. 799'500 – 800'050 / 145'800 – 146'500). Falls sich die Gemeinde für die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone entscheiden sollte, wäre das Baugesetz mit einer entsprechenden Bestimmung im Sinne von Art. 79 MBauG zu ergänzen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 2. und 4. Dezember 2003 verabschiedete totalrevidierte **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung, folgender Empfehlung und folgendem Anliegen genehmigt.
 - a) Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) werden in Art. 60 BauG zusätzlich die Empfindlichkeitsstufe III und der Störungsgrad 2 zugewiesen. (Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde)

- b) Die Gemeinde wird ersucht, den Textteil „erhaltenswerte Gehölze“ in Art. 12 Abs. 2 BauG im Sinne der Erwägungen zu ändern.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerabstandsvorschrift von Art 28 BauG zu ergänzen oder - in Absprache mit den zuständigen Fachstellen - einzelfallweise Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan festzulegen.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, die Entwicklung bezüglich Zweitwohnungen in den Kerngebieten zu beobachten und allenfalls geeignete Massnahmen gegen allfällige Entvölkerungstendenzen zu treffen.
 - e) Es wird darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (Art. 132) nur für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar ist.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision** vom 26. November 2003 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis genehmigt.
- Den festgestellten Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) zu.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** vom 4. Dezember 2003 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen und folgendem Vorbehalt genehmigt.
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die Ergebnisse der einzelfallweisen Inventarisierung der schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten und Anlagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren in die Siedlungsanalyse einfließen zu lassen und diese laufend zu aktualisieren.
 - b) Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wird die Acla Muragl im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer vollumfänglich der Kategorie „schützenswert“ zugewiesen.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Chaunts / Laret** vom 26. November 2003 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000** vom 26. November 2003 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anliegen genehmigt.
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, den Bereich Radwege zu bearbeiten und im Generellen Erschliessungsplan entsprechende Festlegungen vorzunehmen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit der RhB die Problematik der unüberwachten Bahnübergänge anzugehen.
6. Der Gemeindevorstand Pontresina wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 26. November 2003 respektive vom 2. und 4. Dezember 2003 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
9. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz vorzunehmen.

10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

i.V. Dr. E. Widmer-Schlumpf

Dr. C. Riesen