

Kanton Graubünden

Gemeinde Pontresina

# Planungs- und Mitwirkungsbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Wichtigste Ziele der Revision	6
1.4	Formelles	6
<b>2</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Kantonale Vorprüfung	7
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	9
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>11</b>
3.1	Richtplanung	11
3.1.1	Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan	11
3.1.2	Landschaft / Naturschutz	12
3.1.3	Bauzonen	12
3.1.4	Zusammenfassung	14
3.2	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife	14
3.3	Wald	15
3.4	Gefahrenzonen	15
3.5	Raumbedürfnis Gewässer	15
3.6	Schutz der Trinkwasserversorgung	15
3.7	Digitalisierung Nutzungspläne	15
3.8	Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025	16
3.9	Weitere Grundlagen	16
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>16</b>
4.1	Zonenplan	16
4.1.1	Bauzonen	16
4.1.2	Landwirtschaftszone	20
4.1.3	Schutzzonen	20
4.1.4	Weitere Zonen	21
4.1.5	Weitere Planinhalte	21
4.2	Genereller Gestaltungsplan	22
4.3	Genereller Erschliessungsplan	22
4.4	Baugesetz	23
<b>5</b>	<b>Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025</b>	<b>24</b>

<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>24</b>
6.1	Lärmschutz	24
6.2	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	25

- **Anhang:** Überbauungskonzept Gitögliä
- **Separate Beilage:** Ausscheidung Grundwasserschutzzonen - Hydrogeologischer Bericht
- **Separate Beilage:** Diavolezza Bahn AG, Plangenehmigungsprojek Sesselbahnen Bondo und Collinas, Umweltverträglichkeitsbericht
- **Separate Beilage:** Wohn-/Gewerbezone Gitögliä – Lärmnachweis

# 1 Anlass

## 1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung von Pontresina stammt im wesentlichen aus dem Jahre 1975. Im Jahre 1988 wurde sie punktuell angepasst und - mit Ausnahme der Sonderbauvorschriften für die Dorfkerzone - gesamthaft von der Gemeinde neu beschlossen und von der Regierung genehmigt.

Gestützt auf dem Revisionskatalog des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Januar 1999 hat die Gemeinde Ende 1999 die Revision der Ortsplanung an die Hand genommen. Infolge noch fehlender Grundlagen (amtliche Vermessung, Gefahrenkarte, Leitungskataster) hat die Gemeinde in Absprache mit dem ARE beschlossen, die Ortsplanungsrevision in zwei Phasen durchzuführen. In der Phase I (2000-2003) wurden im Wesentlichen folgende Revisionsarbeiten ausgeführt:

- Leitbild
- Siedlungsanalyse
- Baugesetz
- Waldfeststellung im Bereich von Bauzonen inkl. Feldgehölze
- Genereller Gestaltungsplan (als Ablösung der Sonderbauvorschriften)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10000

Mit Regierungsbeschluss Nr. 943 vom 29. Juli 2004 hat die Regierung die Phase I der Ortsplanungsrevision genehmigt und die Gemeinde ersucht, die Phase II an die Hand zu nehmen.

In der Zwischenzeit liegen sowohl die amtliche Vermessung als auch die Gefahrenkarte und der Leitungskataster vor, weshalb die Phase II der Ortsplanungsrevision in Angriff genommen werden kann.

## 1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind im wesentlichen folgende:

- Alle Nutzungspläne sind auf der Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung zu digitalisieren. Dabei sind die zahlreichen bisherigen Teilrevisionen zu integrieren. Wo möglich und sinnvoll sind die Zonengrenzen an die Parzellenstruktur anzupassen.
- Die Nutzungspläne für das Gebiet ausserhalb der Bauzone sind vollständig zu überarbeiten. Insbesondere sind folgende Themen zu bearbeiten:
  - Überarbeitung aller Gefahrenzonen.
  - Ausscheidung von Quellschutzzonen.

- Ausscheidung Waldareal / Landwirtschaftszone.
- Ausscheidung Wintersportzonen, Langlaufloipen, Schlittelbahn.
- Überarbeitung Schutzzonenkonzept, insbesondere Landschaft, Natur (Hoch-/Flachmoore, Auen, besondere Standorte, Trockenstandorte), Archäologie, Wald-/Wildschutz.
- Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes für das Skigebiet Diavolezza-Lagalb 2025.
- Ausscheidung der freizuhaltenden Gewässerräume.
- Das Erschliessungsnetz ist digital zu erfassen und zu ergänzen (Strassennetz, Fuss- / Radwegnetz, Parkplätze, Versorgungsnetz).
- Die Ortsplanung ist, wo erforderlich, an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

### **1.3 Wichtigste Ziele der Revision**

- Die Gemeinde erarbeitet aktualisierte, digitale Planungsmittel (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan). Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht und der Datenaustausch sowie die Nachführung werden vereinfacht.
- Der bestehende Zonenplan Siedlung hat sich bewährt. Es werden keine Bauzonenerweiterungen vorgenommen. Mit Ausnahme von Grenzkorrekturen und wenigen Anpassungen bleibt die Bauzonenstruktur im wesentlichen unverändert.
- Der veraltete Zonenplan ausserhalb des Baugebiets wird auf der Grundlage der geltenden, übergeordneten Planungen und Inventare vollständig neu erstellt.
- Der Generelle Gestaltungsplan von 2004 bleibt unverändert und wird nur digitalisiert.
- Der Generelle Erschliessungsplan wird für das ganze Gemeindegebiet neu erstellt.
- Das Baugesetz von 2004 bleibt unverändert und wird nur punktuell ergänzt.
- Es wird eine aktuelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB) erstellt.

### **1.4 Formelles**

Währenddem der Zonenplan ausserhalb des Baugebiets sowie die Generellen Erschliessungspläne vollständig neu erstellt werden, bleiben der Zonenplan über das Baugebiet weitgehend und der Generelle Gestaltungsplan inhaltlich vollständig unverändert. Trotzdem werden alle Nutzungspläne formell der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung und der Regierung zur Genehmigung unterbreitet. Somit werden alle Nutzungspläne auch formell aktualisiert.

## 2 Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Ortsplanungsrevision wurde durch eine vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission erarbeitet. Der Planungskommission gehören folgende Mitglieder an:

- Martin Aebli, Gemeindepräsident
- Fritz Röthlisberger, Baukommission
- Renato Gasparin, Bausekretär

Mit der fachlichen Begleitung wurde Orlando Menghini vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt. Für die rechtliche Beratung wurde Herr Dr. iur. O. Bänziger, Chur beigezogen.

### 2.2 Kantonale Vorprüfung

Im Oktober 2007 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 10. April 2008 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

<b>Antrag des Kantons</b>	<b>Entscheid Gemeindevorstand</b>
<i>5.2.1 Mit 8.8 ha übersteigen die Wohnbauzonenreserven den Bedarf von 7.5 ha. Dieses Mass kann noch toleriert werden.</i>	Es sind keine Erweiterungen der Wohnbauzonen vorgesehen. Sowohl unter dem Aspekt der Bauzonengrösse wie auch bezüglich der aktuellen Diskussionen um die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sind solche Erweiterungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht angebracht.
<i>5.2.1 / 5.2.4 Bei den Umzonungen in den Gebieten Gitögliä und Bahnhofareal wird der Gemeinde insbesondere empfohlen, die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen.</i>	In Gitögliä ist das Bauland zu einem wesentlichen Teil im Eigentum der Gemeinde. Mit den Eigentümern der restlichen Flächen werden vertragliche Vereinbarungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und zur Preislimitierung getroffen. Das Bahnhofareal ist weitgehend im Eigentum der RhB und überbaut. Mit der RhB verfügt die Gemeinde über einen verlässlichen Partner.

<b>Antrag des Kantons</b>	<b>Entscheid Gemeindevorstand</b>
<p>5.2.4 Für die Umzonung im Gebiet Gitögli ist für die Genehmigung ein Lärmnachweis nach Lärmschutzverordnung beizubringen.</p>	<p>Für die Genehmigung wird der Lärmnachweis beigebracht.</p>
<p>5.2.5 Bei der Umzonung im Bereich des Bahnhofareals drängt sich eine Koordination mit der Nachbargemeinde Celerina auf. Im übrigen wird eine Quartierplanpflicht empfohlen.</p>	<p>Eine Koordination wird soweit möglich angestrebt. Die Gemeinde Pontresina kann jedoch nur über das eigene Territorium bestimmen. Es ist übrigens Sache der RhB als Landeigentümerin, bei der Gemeinde Celerina die entsprechenden Anträge einzureichen. Das Gebiet ist erschlossen und weitgehend überbaut. Eine Quartierplanpflicht drängt sich nicht auf.</p>
<p>5.3.2 Der Materialabbau im Gebiet Montebello bedarf eines neuen Konzeptes.</p>	<p>Die Gemeinde hat vor über einem Jahr ein neues Abbauprojekt bewilligt. Das entsprechende Abbaugesuch mit Umweltverträglichkeitsbericht ist beim Kanton in Prüfung. Die bisherige Abgrenzung der Abbauzone wird deshalb nicht geändert.</p>
<p>5.3.5 Die Landschaftsschutzzone in den Gebieten Godin und Mengiots soll der Terrassenlandschaft angepasst werden.</p>	<p>Die Landschaftsschutzzone wird gemäss Empfehlung soweit als möglich angepasst.</p>
<p>5.3.5 Im Waldgebiet Tais soll die Landschaftsschutzzone gemäss dem BLN-Inventar vergrössert werden.</p>	<p>Das betroffene Areal dient der Gemeinde seit Jahrzehnten als Konzertplatz und ist mit entsprechenden Infrastrukturanlagen ausgestattet. Eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone steht im Widerspruch zu den Nutzungsinteressen für öffentliche Kulturanlässe und wird daher abgelehnt.</p>
<p>5.3.6 Verschiedene Biotope sollen in ihrer Detailabgrenzung an die neusten Inventare des Kantons angepasst werden.</p>	<p>Die Anpassungen werden aufgrund der neusten Inventare des Kantons angepasst.</p>

<b>Antrag des Kantons</b>	<b>Entscheid Gemeindevorstand</b>
<p>5.3.6  <i>Das Gletschervorfeld am Fusse des Morteratschgletschers ist dem neuen Gletscherstand anzupassen.</i></p>	<p>Die Naturschutzzone wird an das aktuelle Gletschervorfeld angepasst.</p>
<p>5.3.5  <i>Die Auen und alpinen Schwemmebenen im Bereich der Ova da Bernina zwischen Lago Bianco und Morteratsch sind zu ergänzen.</i></p>	<p>Die Auen entlang der Ova da Bernina zwischen Lago Bianco und Morteratsch werden gemäss den Angaben des Amtes für Natur und Umwelt ergänzt.</p>
<p>5.3.5  <i>Die zahlreichen Flachmoore um den Lej Nair und Lej Pitschen sollen zu einer einzigen Naturschutzzone zusammengefasst werden.</i></p>	<p>Die Flachmoore um den Lej Nair und Lej Pitschen werden zu einer einzigen Naturschutzzone zusammengefasst.</p>
<p>7.1  <i>Die Bauberatung soll im Baugesetz fest verankert werden. Das Siedlungsinventar soll zu einem detaillierten Gebäudeinventar entwickelt werden</i></p>	<p>Gemäss Art. 93 Baugesetz besteht eine Bauberatungspflicht für alle schützens- und erhaltenswerten sowie ortsbaulich bedeutenden Bauten. Zudem kann die Gemeinde die Bauberatung auch für andere Objekte beziehen. Somit drängen sich keine weiteren Regelungen auf.</p> <p>Ebenso ist es gemäss Art. 93 Baugesetz vorgesehen, die Inventarisierung von Gebäuden jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren und nicht auf Vorrat vorzunehmen. Auch diesbezüglich besteht kein Handlungsbedarf.</p>
<p>8.1-2  <i>Das Baugesetz soll formell an das neue KRG sowie an die Interkantonale Vereinbarung für die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.</i></p>	<p>Das Baugesetz wurde 2003 total revidiert und 2004 in Kraft gesetzt. Die Gemeinde sieht nach so kurzer Zeit auch unter dem Blickwinkel der Planbeständigkeit keinen Anlass, das Baugesetz bereits wieder zu überarbeiten.</p>

### **2.3 Mitwirkung der Bevölkerung**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Februar 2006 wurde die Bevölkerung eingehend über die Ausgangslage, die Ziele und die Inhalte der Revision orientiert. Insbesondere

re wurde die revidierte Gefahrenkarte durch Herr C. Mengelt, Obmann der kantonalen Gefahrenkommission, vorgestellt.

Am 5. Juni 2008 wurde das Revisionsprojekt im Rahmen einer Orientierungsversammlung der Bevölkerung präsentiert und erläutert. Während der Zeit vom 12. Juni bis 14. Juli 2008 wurden die revidierten Planungsmittel zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und interessierte Kreise eingeladen, zum Entwurf Stellung zu nehmen. Verschiedene Direktbetroffene haben diese Möglichkeit wahrgenommen und Vorschläge und Einwendungen eingereicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind im wesentlichen die eingereichten Vorschläge und Einwendungen sowie die entsprechende Behandlung durch den Gemeindevorstand in zusammengefasster Form beschrieben:

<b>Antrag / Einwendung</b>	<b>Entscheid Gemeindevorstand</b>
<i>Einzonung der flussbegleitenden, steilen Böschung entlang des „Flaz“ im Gebiet „Pros da la Botta“ mit entsprechender Reduktion des Gewässerraums.</i>	Die Einzonung der steilen Böschung entlang dem „Flaz“ im Gebiet „Pros da la Botta“ mit entsprechender Reduktion des Gewässerraums wird abgelehnt. Für Neueinzonungen besteht kein Bedarf. Die genannte Böschung eignet sich nicht für eine Einzonung (steil, nicht erschlossen, landschaftlich stark exponiert, Erhaltung des Flusstraums). Räumlich und landschaftlich gehört die Böschung zum Flusstraum und somit zum freizuhaltenen Gewässerraum.
<i>Anwendung einer mildereren Planungsmassnahme anstelle einer vollständigen Auszonung im Bereich der Parzellen Nr. 1669 und 2284 im Gebiet „Pros da la Botta“.</i>	Im Sinne einer mildereren Planungsmassnahme wird anstelle einer vollständigen Auszonung ca. die Hälfte der bisherigen Bauzonenfläche beibehalten jedoch mit einem Freihaltebereich überlagert.
<i>Verzicht auf eine Fusswegverbindung entlang dem „Flaz“ im Gebiet „Pros da la Botta“.</i>	Die Streichung der Fusswegverbindung entlang dem „Flaz“ im Gebiet „Pros da la Botta“ wird abgelehnt. Diese Fusswegverbindung besteht faktisch bereits seit Jahren und ist seit April 2000 rechtskräftig im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Fusswegverbindung ist hoch.
<i>Reduktion der Gefahrenzone I im Gebiet „Muragls Sura - Mengiots“ und entlang dem „Flaz“</i>	Die Gefahrenzone I wird nicht reduziert. Die Gefahrenzonen wurden von der zuständigen Gefahrenkommission aufgrund entsprechender Gutachten des Lawinenforschungsinstituts Weissfluhjoch ausgeschieden. Der Gemeindevorstand ist daher nicht in der Lage, Änderungen vorzunehmen.

<b>Antrag / Einwendung</b>	<b>Entscheid Gemeindevorstand</b>
<i>Änderung der Linienführung der geplanten Fusswegverbindung im Gebiet „Mengiots“.</i>	An der Linienführung der geplanten Fusswegverbindung im Gebiet „Mengiots“ wird festgehalten. Die Fusswegverbindung eine Anlage von hohem öffentlichem Interesse (Erhöhung der Durchlässigkeit der Wohnquartiere, Schulweg, Spazierweg). Die Gemeinde hat alternative Linienführungen geprüft. Aufgrund der Geländekonfiguration sind keine anderen Linienführungen möglich.
<i>Regelung der Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 1773 im Bereich der Einfahrt zum Parkhaus „Rondo“.</i>	In Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer wurde eine Lösung erarbeitet, welche die angemessene Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 1773 gewährleistet unter grösstmöglicher Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sowohl des Aussichtsschutzes wie auch der Gestaltung der Via Maistra und der Zufahrt zum Parkhaus „Rondo“.
<i>Festlegung des Skigebietszusammenschlusses Diavolezza-Lagalb gemäss kantonalem Richtplan.</i>	Der Zusammenschluss der Skigebiete Diavolezza-Lagalb wurde entsprechend dem von der Regierung genehmigten Kantonalen Richtplan in der Nutzungsplanung festgelegt.

### **3 Grundlagen**

#### **3.1 Richtplanung**

##### **3.1.1 Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan**

Der 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. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“ (vgl. Seite 16 ff.),
- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“ (vgl. Seite 31 ff.), Kapitel „Wald“ (vgl. Seite 37 ff.), Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume und Jagd“, Kapitel 3.9 „Oberflächen-gewässer und Fischerei“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.).
- Kapitel 4 „Tourismus“ (vgl. Seite 77 ff.),

- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (Seite 95 ff.), Kapitel 5.3 „Siedlungsqualität“ (Seite 105 ff), Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler“ (vgl. Seite 114 ff.).

Das Gemeindegebiet von Pontresina ist gemäss dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 10. April 2008 resp. dem RIP2000 den Raumtypen „Städtischer Raum / Agglomeration“, „Ländlicher Raum“, „Tourismusraum“ und „Naturraum“ zugeordnet.

### **3.1.2 Landschaft / Naturschutz**

Der RIP2000 enthält für die Gemeinde Pontresina insbesondere im Zusammenhang mit Kapitel 3 „Landschaft“ eine ganze Reihe von konkret aufgeführten Objekten. Das Schutz-zonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht wurden zudem noch notwendige Ergänzungen vorgenommen (siehe Kap. 2.2 hiervor). Weitere Ausführungen werden nachstehend im gegebenen Zusammenhang insbesondere unter den Kapiteln 3.5 und 4.1.3 gemacht.

### **3.1.3 Bauzonen**

a) Der RIP 2000 sieht für Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes Anforderungen vor, welche auf Seite 96 des RIP 2000 detaillierter ausgeführt werden. Laut RIP2000 sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

b) Die Gemeinde Pontresina sieht im Rahmen der vorliegenden Revision keine Einzonungen resp. Vergrösserungen des Siedlungsgebietes im Sinne des RIP 2000 vor. Aufgrund der aktualisierten Gefahrenzonen sowie der Ausscheidung des Gewässerraumes wurden lediglich geringfügige Anpassungen der Bauzonengrenze im Bereich des beste-

henden Siedlungsbereiches vorgenommen. Es handelt sich somit um Anpassungen von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an die Anforderungen zur Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss RIP 2000 gebunden sind.

- c) Bei der Umzonung des Gebietes Gitögla von der ZöBA in die Wohn- und Gewerbezone handelt es sich zwar nicht um eine eigentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes, wohl aber ist von einer Wohnbauzonenerweiterung auszugehen, welche einen Einfluss auf die Infrastrukturinvestitionen, Siedlungsqualität und Ortsbild ausübt. Die vorgenommene Umzonung im Gebiet Gitögla wurde auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft und ausgelegt:
1. Das Areal Gitögla liegt an prominenter und exponierter Lage am Eingang von Pontresina zwischen Bahnhof und Dorfzentrum. Die Nutzung dieses Areals lediglich als klassische Gewerbezone ist angesichts der besonderen Lageeigenschaften problematisch. Die Grundeigentümer haben in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein alternatives Nutzungskonzept zur Erstellung von ausschliesslich Erstwohnungen entwickelt, welches die Möglichkeiten des Ortes besser ausschöpft und gleichzeitig eine zukunftssträchtige siedlungsbauliche Entwicklung ermöglicht, ohne damit das Siedlungsgebiet erweitern zu müssen.
  2. Im Zusammenhang mit der geforderten Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept, ist auf Kap. 5.2.2 des kantonalen Vorprüfungsberichtes zu verweisen. Obwohl ein entsprechendes Referenzdokument zurzeit noch fehlerhaft, sei im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die von der Gemeinde Pontresina vorgenommene Bauzonplanung die zukünftigen regionalen Entscheide in keiner Form präjudiziere.
  3. Unter dem nachstehenden Kapitel 3.2 wird der Bedarf an den eingezonten Flächen nachgewiesen.
  4. Dem Umzonungsbegehren liegt ein ausführliches Nutzungs-, Erschliessungs- und Überbauungskonzept zugrunde, welches in den Grundzügen im Kap. 4.1.1 erläutert wird. Im Weiteren darf auf das Umnutzungskonzept Gitögla im Anhang verwiesen werden. Zur Verfeinerung und Sicherung der Gestaltungs- und Erschliessungskonzepte wird das betroffene Gebiet Gitögla im Weiteren mit einer Quartierplanpflicht belegt.
  5. Überwiegende Interessen wurden im Rahmen der Konzepte miteinbezogen und bei der Interessenabwägung entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen des durchzuführenden Quartierplan- resp. des kommunalen Baubewilligungsverfahrens verlangt und prüft die Gemeinde sodann die notwendigen Nachweise zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung (LSV), Verpflichtungen zur Einhaltung der Luftreinhalteverordnung (LRV) bei Baustellen sowie eine

allfällig notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wie sie im Vorprüfungsbericht (Kap. 5.2.4, Seite 9 und 10) gefordert werden resp. darauf hingewiesen wird. Ein entsprechender Lärnmachweis liegt der Revisionsvorlage bei (siehe separate Beilage, Wohn-/Gewerbezone Gitögli – Lärnmachweis).

6. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 mit Verträgen mit den betroffenen Grundeigentümern.

### 3.1.4 Zusammenfassung

Die erarbeitete Revisionsvorlage steht wie vorgängig aufgeführt im Einklang mit den Vorgaben und Anforderungen des RIP 2000 womit die Richtplankonformität gegeben ist.

## 3.2 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde aufgrund der Revisionsvorlage neu erstellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Überbauungsstand

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m2	m2	m2	%
Kernzone	67440	59055	8385	88
Dorfkernzone	60798	51717	9081	85
Dorfkernzone Laret	6424	5546	878	86
Wohnzone W2A	137549	109150	28399	79
Wohnzone W2B	107952	89105	18847	83
Wohnzone 3	90335	83014	6421	93
Wohnzone 4	49304	44529	4775	90
Wohnzone 4 Laret	4420	1407	3013	32
Wohn-/Gewerbezone	25992	17504	8488	67
<b>Subtotal 1</b>	<b>550214</b>	<b>461927</b>	<b>88287</b>	<b>84</b>
Gewerbezone	15036	10290	4746	68
Hotelzone	109276	86432	22844	79
Lagerplatzzone	3054	3054	0	100
<b>Subtotal 2</b>	<b>127366</b>	<b>99776</b>	<b>27590</b>	<b>78</b>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	64926	55741	9185	86
Sport- und Erholungszone Surovas	6725	6725	0	100
<b>Subtotal 3</b>	<b>71651</b>	<b>62466</b>	<b>9185</b>	<b>87</b>
<b>Total</b>	<b>749231</b>	<b>624169</b>	<b>125062</b>	<b>83</b>

Die Reserve an Wohnbauzonen beträgt ca. 8.8 ha. Mit Beschluss Nr. 943 vom 29. Juli 2004 hat die Regierung ein Wohnbauzonenbedarf von 7.5 – 10.0 ha als zulässig beurteilt. Somit liegt das Mass der ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven innerhalb des von der Regierung tolerierten Rahmens.

### **3.3 Wald**

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen bereits im Rahmen der Revisionsphase I durch Verpflockung und Vermessung festgelegt. Die vermessenen und rechtskräftigen Waldränder wurden übernommen.

### **3.4 Gefahrenzonen**

Die Gefahrenzonen wurden durch die Gefahrenkommission überarbeitet und innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren neu ausgeschieden. Sie sind in der Gefahrenkarte vom September 2005 festgehalten.

### **3.5 Raumbedürfnis Gewässer**

Laut Art. 21 Abs. 2 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV) von 1994 ist der Raumbedarf für die Gewässer festzulegen. Dabei ist den Gewässern so viel Raum zuzugestehen, dass einerseits der Hochwasserschutz gewährleistet ist und andererseits die Gewässer ihre natürlichen Funktionen (Lebens-, Vernetzungs- und Erholungsraum) ausüben können. Gemäss Art. 21 Abs. 3 WBV haben die Gemeinden dieses Anliegen im Rahmen der Nutzungsplanung umzusetzen. Zu beachten sind dabei die Ziele und Grundsätze gemäss RIP 2000 (siehe Kapitel 3.9)

Die vom Amt für Natur und Umwelt vorgeschlagenen Gewässerräume entlang der Flüsse wurden in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und mit Gewässerabstandslinien gesichert.

### **3.6 Schutz der Trinkwasserversorgung**

Die gefassten oder in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen für die öffentliche Trinkwasserversorgung wurden durch den Geologen Dr. R. Bernasconi untersucht (siehe separate Beilage, Ausscheidung Grundwasserschutzszonen - Hydrogeologischer Bericht).

### **3.7 Digitalisierung Nutzungspläne**

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

### 3.8 Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025

Das Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025 umfasst das Projekt für die Skigebietsverbindung Diavolezza-Lagalb mit entsprechenden touristischen Transportanlagen, Skipisten und Beschneiungsanlagen (siehe separate Beilage, „Diavolezza Bahn AG, Plangenehmigungsprojekte Sesselbahnen Bondo und Collinas, Umweltverträglichkeitsbericht“).

### 3.9 Weitere Grundlagen

- Leitbild der Gemeinde aus dem Jahre 2000
- Revisionskatalog des ARE vom 14. Januar 1999
- Regierungsbeschluss Nr. 943 vom 29. Juli 2004
- Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton

## 4 Inhalt der Planung

### 4.1 Zonenplan

- **Vorbemerkungen:** Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachbereiche, wurden die bestehenden Zonen grundsätzlich ohne wesentliche materielle Änderungen digitalisiert und in den neuen Plan überführt.

#### 4.1.1 Bauzonen

- **Allgemeines:** Die bestehenden Bauzonen wurden grundsätzlich unverändert übernommen. Alle bisherigen Teilrevisionen wurden in den Plan integriert. Wo möglich und zweckmässig wurden kleinere Anpassungen an die bestehenden Parzellengrenzen, Gebäudekanten, Waldgrenzen oder sonstige Grenzen der Bodenbedeckung vorgenommen. Offensichtlich unzweckmässige Zonenabgrenzungen wurden korrigiert. Bereits früher digital interpretierte Bauzonengrenzen wurden übernommen. Weitergehende Änderungen sind nachstehend beschrieben und begründet.
- **Anpassung an Gefahrenzone I:** Bauzonen, die neu von der Gefahrenzone I überlagert werden sind nicht zulässig und wurden daher gestrichen. Davon betroffen sind vor allem Bauzonenränder im Bereich des Sonnenhangs zwischen Muragls und Cluset (Mengiots, Trouoch, oberer Bereich Giandains Kanal, Cluset). In kleineren Teilgebieten wurde die Gefahrenzone I aber auch reduziert, dies vor allem dank der in den letzten Jahren realisierten Verbauungen (Bereich Rondo - Giandains Kanal). Wo möglich und zweckmässig, insbesondere bei bereits überbauten Liegenschaften, wurde die Bauzone entsprechend angepasst.

- **Parkplatz Muottas Muragls:** Der bestehende Parkplatz wurde aus der Bauzone entlassen und dafür im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- **Auszonung Pros da la Botta:** Aus raumplanerischer Sicht eignet sich das Gebiet „Pros da la Botta“ (Parz. Nr. 1669 und 2284) nicht als Baugebiet, weshalb es zu einem Teil der der Landwirtschaftszone zugewiesen und zu einem anderen Teil mit einem Freihaltbereich überlagert wurde.

Das Gebiet liegt räumlich unterhalb der alten, steilen Erosionskante des „Flaz“ und somit im landschaftlich und naturkundlich sehr sensiblen Flussraumbereich. Die Parz. Nr. 1669 ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut und somit bereits zu einem grossen Teil ausgenützt. Es verbleibt die Parz. Nr. 2284, die nur teilweise der Bauzone zugewiesen und unüberbaut ist.

Mitten durch das Gebiet führt ein attraktiver Fuss- und Wanderweg. Das Gebiet ist strassenmässig nicht erschlossen und wäre nur mit sehr grossem Aufwand und massiven landschaftlichen Eingriffen erschliessbar. Ein derartiger Eingriff für die Erschliessung einer kleinen Restfläche wäre unverhältnismässig. Frühere Erschliessungsversuche wurden durch die Gemeindeversammlung denn auch abgelehnt.



- **Auszonung Teilfläche von Parz. Nr. 1719:** Die Parz. Nr. 1719 wurde vollständig dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt, weil sie als Bauland ungeeignet ist und keine Funktion hat. Dabei wurde eine streifenförmige Teilfläche von ca. 580 m<sup>2</sup> ausgezont.

Die Parz. Nr. 1719 liegt abgelegen am Rande der Bauzone an schlecht erschlossener und exponierter Lage. Sie ist weitgehend mit einer Gefahrenzone II überlagert. Somit erfüllt die Parzelle die Eignungskriterien für eine Bauzone nicht.

Der Grossteil der Parzelle liegt ausserhalb der Bauzone und ist mit einem stattlichen Wohnhaus überbaut. Die gestrichene Bauzonenfläche ist für sich alleine nicht überbaubar. Für die weitere Existenz des bestehenden Wohnhauses hat der Bauzonenstreifen keinerlei Bedeutung, kann doch das Wohnhaus im Rahmen der Möglichkeiten für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone weiter entwickelt werden. Somit hat der verbliebene Streifen Bauzone aus raumplanerischer Sicht auch keine Funktion.

- **Einzonungen entlang Giandains-Kanal:** Entlang des Giandains-Kanals konnte die Gefahrenzone I aufgrund von Verbauungen zum Teil stark reduziert werden. Entspre-

chend konnte die Bauzone erweitert werden. Insbesondere konnten bestehende Gebäude im Bereich des Kongresszentrums Rondo neu der Bauzone zugewiesen werden.

Für die besonders schwierige Parzelle Nr. 1773 wurde in Absprache mit dem Grundeigentümer eine besondere Lösung mit Baustandort entwickelt, welche sowohl die Interessen des Aussichtsschutzes, des Ortsbildschutzes und der Zufahrt zum Parkhaus Rondo berücksichtigt.

- **Neue Zone für touristische Einrichtungen:** Die Talstation des Sessellifts Languard soll durch einen Neubau mit technischen Räumen und Bistro ersetzt werden. Zu diesem Zweck wurde das Areal einer Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen (siehe Art. 29 KRG).
- **Umzonung oberhalb Sporthotel:** Die bestehende Kernzone oberhalb des Sporthotels wurde in die Wohnzone 4 umgezont. Das steile Gebiet ist weitgehend überbaut jedoch strassenmässig schlecht erschlossen. Mit der Umzonung wurde lediglich die Ausnutzungsziffer von 1.0 auf 0.65 reduziert. Damit wird eine unerwünschte Übernutzung mit übermässigem Verkehrsaufkommen vermieden ohne die bestehende Bebauung zu schmälern.
- **Umzonung Puntraschins Sur:** Das Gebiet Puntraschins Sur im Bereich der Talstation Languard ist dicht bebaut, dies jedoch mit relativ niedrigen Bauten. Die aktuelle Zuordnung zur Kernzone mit der Möglichkeit, viergeschossige Bauten zu erstellen, trägt der bestehenden Struktur nicht Rechnung. Das Gebiet wurde deshalb der Dorfkernzone mit gleicher Ausnutzungsmöglichkeit jedoch mit dem Gebot der gestalterischen Einordnung zugewiesen.
- **Areal katholische Kirche:** Das Areal der katholischen Kirche wurde der Nutzung entsprechend weitgehend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
- **Bahnhof Surovas:** Der Bahnhof Surovas wurde von der ZöBA ins Übrige Gemeindegebiet umgeteilt. Eine bauliche Entwicklung auf diesem Areal ist weder erwünscht noch möglich. Nutzungen im Rahmen des Bauens ausserhalb der Bauzone bleiben vorbehalten.
- **Mischzone Gitögla:** Das Gebiet Gitögla ist zu einem Teil der Gewerbezone und zu einem anderen Teil der ZöBA zugeteilt. Die im Eigentum der Gemeinde stehende ZöBA wird als öffentlicher Parkplatz und Abfallsammelstelle genutzt. Die Gewerbezone ist teilweise mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben überbaut, der grösste Teil ist jedoch unüberbaut.

Das Areal Gitögla liegt an prominenter und exponierter Lage am Eingang von Pontresina zwischen Bahnhof und Dorfzentrum. Die Nutzung dieses Areals lediglich als klassische Gewerbezone ist angesichts der besonderen Lageeigenschaften problematisch. Auf Initiative der Grundeigentümer und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde deshalb ein alternatives Nutzungskonzept entwickelt, welches die Möglichkeiten des Ortes besser ausschöpft und gleichzeitig eine zukunftssträchtige siedlungsbauliche Entwicklung ermöglicht.

Das Entwicklungskonzept für das Gebiet Gitögla verfolgt folgende Ziele:

- Win-Win-Lösung, das heisst Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für die Wirtschaft einerseits und eines attraktiven Angebots für den Ort andererseits.
- Markante, dichte und qualitätsvolle Überbauung am Dorfeingang von Pontresina (Pforte).
- Aufwertung und Belebung der Achse Bahnhof-Dorfzentrum als Verbindung der beiden Dorfteile.
- Bereitstellung von günstigen Wohnungen für Einheimische und für Personal an attraktiver Lage.
- Bereitstellung von günstigen Gewerberäumlichkeiten für das örtliche Gewerbe an bester Verkehrs- und Werbelage.
- Bereitstellung von attraktiven Dienstleistungsflächen an guter Passantenlage.

Das Nutzungskonzept ist wie folgt definiert:

- Wohn- und Gewerbezone mit AZ = 1.0 und Quartierplanpflicht mit Möglichkeit eines AZ-Bonus von max. 20 % bei guter Gestaltung und Gewährleistung eines preisgünstigen Angebots (Anreizsystem).
- Zweitwohnungen sind ausgeschlossen.
- Max. 70 % der Nutzfläche darf für Hauptwohnungen genutzt werden.
- Der zwingend zu erstellende Anteil an Gewerbenutzungen hat min. 30 % zu betragen.

Die Grundeigentümer verpflichten sich zu folgenden Leistungen, die im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde auszuhandeln sind:

- Sicherung der Baulandverfügbarkeit.
- Bereitstellung von Hauptwohnungen und von Gewerberäumlichkeiten zum verkaufen oder vermieten zu günstigen Konditionen.

Das in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitete Überbauungskonzept hat im wesentlichen folgende Eigenschaften (siehe Anhang, Überbauungskonzept Götöglä):

- Wohnanlage als kammförmige Überbauung mit Riegelbau im Norden entlang der Umfahrungsstrasse (Lärmschutzwand), ruhige Hofräume im Süden.
- Niedrige Zeile entlang der Via da la Staziun mit Dienstleistungsnutzungen an attraktiver Passantenlage.
- Sockelgeschoss mit Gewerbenutzungen, die der Umfahrungsstrasse zugewandt sind sowie Autoeinstellhalle für die ganze Überbauung.

Das Land der Gemeinde muss nicht zwingend überbaut werden. Im Falle einer Überbauung müsste der bestehende öffentliche Parkplatz unterirdisch angeordnet werden.

- **Mischzone Bahnhofareal:** Das erweiterte Bahnhofareal weist heute eine gemischte Nutzung auf: Bahnbauten, Weinhandlungsbetrieb, Langlaufzentrum (Gemeinde), Treibstoffhandelsbetrieb. Die aktuelle Widmung als ZöBA und W4 trägt weder der tatsächlichen Nutzung noch den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes Rechnung. Die RhB beispielsweise prüft die Ansiedlung eines Lowcost-Hotels auf dem eigenen Areal. Um diesem Anliegen besser Rechnung zu tragen und bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wurde das gesamte Areal der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

- **Umzonung EW Pros da God:** Das Elektrizitätswerk Pros da God wurde aus der ZöBA entlassen, weil es sich um eine standortgebundene Nutzung handelt, die ohnehin nach Spezialrecht behandelt wird.

#### 4.1.2 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen.

#### 4.1.3 Schutzzonen

- **Vorbemerkungen:** Das Schutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Planinhalte festgelegt:

- **Archäologiezone:** Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauvorhaben innerhalb der Archäologiezone unterstehen der Meldepflicht.

Dieser Zone zugeteilt wurden folgende Areale:

- Abgegangene mittelalterliche Siedlung um die Burgruine Spaniola mit Turm und Chesa Veglia
- Bergbaugesamt im Val Minor

- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Die Landschaftsschutzzone löst unter anderem die bisherige alpine Ruhezone ab und umfasst im wesentlichen folgende Objekte:

- Alle Bergflanken inkl. Seitentäler zwischen Roseg-Tal / Vadret da Morteratsch / Piz Bernina / Lago Bianco / Lagalb / Val Minor / Val da Fain / Piz Langurard / Piz Muragl.

Ausgenommen sind der Talbodenbereich inkl. Hangfuss zwischen Punt Muragl, Morteratsch und Berninapass sowie die Skigebiete Languard, Diavolezza und Lagalb wie auch der mit Lawinenverbauungen belegte Hang oberhalb Pontresina.

- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind im Grundsatz mit einem Bauverbot belegt. Die Naturschutzzone umfasst folgende Objekte:

- Hochmoore: Muot da Puntraschigna dadour, Morteratsch.
- Flachmoore: Aroven, Muot da Puntraschigna dadour, Curtinatsch, Buotels, Lej Nair / Lej Pitschen, Val Languard.
- Auen: Punt Muragl, Tolais, Ova Roseg, Islas dadains la Resgia, Val da Fain, Ova da Bernina.
- Gletschervorfelder: Vadret da Morteratsch.
- Naturobjekte: Weiher Muragls, Cascata da Bernina mit God Caputschol, Blocksturzgebiete Curtinatsch, Cambrena Delta.

- **Grundwasser- und Quellschutzzone:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefasst

Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die vom beauftragten Geologen Dr. R. Bernasconi vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe separate Beilage, Ausscheidung Grundwasserschutzzonen, Hydrogeologischer Bericht).

- **Wald- und Wildschutzzone:** Die Wald- und Wildschutzzone umfasst die Wild- einstandsgebiete gemäss Vorschlag der Wildhut. Sie dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate.  
Diese Zone umfasst folgende Gebiete:
  - Clavadel (Val Roseg), Muottas da Puntraschigna, Chalchagn, Boval, Chapütschöl, God Languard, Las Blais.
- **Trockenstandortszone:** Diese Zone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für Insekten, bestimmte Vögel und andere Kleintiere bilden. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden. Dieser Zone wurde eine kleine Fläche im Gebiet Blais Leda oberhalb Muragls zugewiesen.

#### 4.1.4 Weitere Zonen

- **Gefahrenzonen I / II:** Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf und im Einzelfall ausgeschieden.
- **Wintersportzone:** Die bestehenden Wintersportzonen wurden in den Grundzügen aus dem alten Zonenplan übernommen, wo erforderlich angepasst und mit den Planfestsetzungen im Zusammenhang mit der geplanten Skigebietsverbindung gemäss dem Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025 ergänzt (siehe dazu Ausführungen unter Ziff. 5).

#### 4.1.5 Weitere Planinhalte

- **Quartierplanpflicht:** Quartierplanungen dienen der Entwicklung einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bebauung und Erschliessung in den bezeichneten Baugebieten. Der Quartierplanpflicht unterstellt sind alle Gebiete mit einer rechtskräftigen oder laufenden Quartierplanung.
- **Bereich für Eisklettern:** Die Schlucht an der Ova da Bernina im Bereich oberhalb der Punt Ota eignet sich für das Eisklettern. Der für die Ausübung dieser Sportart vorgesehene Bereich wurde im Zonenplan bezeichnet.

## 4.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz.

Der Generelle Gestaltungsplan wurde mit Regierungsbeschluss vom 29. Juli 2004 in Kraft gesetzt. Die Inhalte dieses Planes wurden digitalisiert und praktisch ohne Änderungen in den neuen Zonenplan integriert.

Die vom Amt für Natur und Umwelt vorgeschlagenen Gewässerräume entlang der Flüsse wurden in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und mit Gewässerabstandslinien gesichert (siehe dazu auch Ziff. 3.5).

## 4.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze/Parkhäuser sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet. Weiter sind die touristischen Transportanlagen, die Beschneiungsanlagen, die Langlaufloipen und Schlittelwege festgelegt. Von besonderer Bedeutung sind folgende Planfestsetzungen:

- **Erschliessungstrasse Seglias:** Die Gemeinde hat über das quartierplanpflichtige Baugebiet „Seglias“ ein Quartierplanverfahren durchgeführt. Der Quartierplan wurde vom Gemeindevorstand am 12. Juli 2007 erlassen und ist in der Zwischenzeit in Kraft getreten.  
Gegenstand des Quartierplans bildet unter anderem die Strassenerschliessung für das Quartier. Diese führt über die bestehende Strasse „Seglias“. Konsequenterweise wurde das Erschliessungskonzept gemäss Quartierplan in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.
- **Neue Fusswegverbindung am Sonnenhang:** Zwischen Giarsun und Muragls via Schulhausareal wurde eine neue, den Hang querende Fusswegverbindung aufgenommen. Mit dieser Verbindung werden folgende Ziele verfolgt:
  - Erhöhung der Durchlässigkeit für Fussgänger zwischen den einzelnen Wohnquartieren.
  - Schaffung eines direkteren und sicheren Schulweges.
  - Schaffung eines attraktiven Spazierweges für Bewohner und Gäste am Sonnenhang.
- **Langlaufloipennetz:** die rechtskräftigen Wintersportzonen zur Sicherung von Langlaufloipen innerhalb der Bauzone bleiben unverändert. Das übrige Langlaufloipennetz wurde zudem durch Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan gesichert. Die erfor-

derliche Flexibilität ist durch die Definition der Langlaufloipen als Bereich gesichert (siehe dazu Baugesetz, Art. 90 Wintersportzone).

- **Touristische Transportanlagen:** Die geplanten touristischen Transportanlagen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Diavolezza-Lagalb 2025 wurden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziff. 5).
- **Beschneigungsanlagen:** Die Beschneigungsanlagen umfassen einzig die bestehenden, rechtskräftigen Anlagen. Auf die Bezeichnung von zusätzlichen Beschneigungsanlagen gemäss dem Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025 wird verzichtet (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziff. 5).
- **Aufhebung Bahnübergänge RhB:** Die bestehenden 23 Niveau-Bahnübergänge wurden hinsichtlich einer möglichen Aufhebung oder mindestens einer Zusammenlegung eingehend geprüft. Die meisten Bahnübergänge sind Teil eines attraktiven Wanderwegnetzes für Fussgänger und teilweise auch für Biker. Einzelne Übergänge dienen auch als Fahrwege. Aufgrund einer gründlichen Prüfung sieht die Gemeinde kein Potential für Aufhebungen oder Zusammenlegungen.

#### 4.4 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 2004 bleibt bis auf die nachfolgend erläuterten Änderungen und Ergänzungen unverändert. Die Gemeinde will das erst vor vier Jahren in Kraft gesetzte Baugesetz noch nicht überarbeiten.

Das Baugesetz wurde lediglich in folgenden Punkten ergänzt bzw. abgeändert:

- **Wohn- und Gewerbezone:** Die Schaffung einer neuen Mischzone verlangt eine neue Baugesetzesbestimmung (siehe Art. 73bis, Wohn- und Gewerbezone) sowie die Ergänzung des Zonenschemas (siehe Art. 60, Zonenschema).
- **Trockenstandortzone:** Die Aufnahme dieser neuen Zonenart verlangt eine Ergänzung des Baugesetzes mit einer neuen Baugesetzesbestimmung (siehe Art. 91 Trockenstandortzone)
- **Langlaufloipen:** Die Festlegung des Langlaufloipennetzes im Generellen Erschliessungsplan erfordert die Ergänzung von Art. 13 (Genereller Erschliessungsplan) und von Art. 90 (Wintersportzone).
- **Alpine Ruhezone gestrichen:** Die bisherige Alpine Ruhezone wurde durch die Landschaftsschutzzone abgelöst. Somit kann diese Zone gestrichen werden (siehe Art. 91 bisher).
- **Wald- und Wildschonzone:** Diese Zone bleibt inhaltlich unverändert. Die bisherige Bezeichnung „Wald- und Wildschutzzone“ wird analog den anderen Oberengadinergemeinden ersetzt durch „Wald- und Wildschonzone“.

## **5 Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025**

Das Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025 sieht vor, dass die Skigebiete Diavolezza und Lagalb durch eine vollwertige Verbindung miteinander vernetzt werden. Dabei soll das Skigebiet durch den Bau von zwei neuen Sesselbahnen und mehreren Skipisten mit mechanischen Beschneiungsanlagen an Attraktivität gewinnen. Zudem sollen die bestehenden Zubringerbahnen durch Anlagen mit neuer Linienführung ersetzt werden.

Das Entwicklungskonzept mit Ausgangslage, Beschrieb des Projektes sowie dessen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt mit den entsprechenden Abwägungen sind in einem separaten Bericht eingehend erläutert (siehe separate Beilage, „Diavolezza Bahn AG, Plangenehmigungsprojek Sesselbahnen Bondo und Collinas, Umweltverträglichkeitsbericht“).

Als Voraussetzung für die Realisierung dieses Vorhabens wurden der Regionale sowie der Kantonale Richtplan entsprechend ergänzt angepasst. Die Genehmigung der Anpassung des Kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat jedoch sistiert und steht noch aus.

Die räumlichen und umweltmässigen Abklärungen mit Bezug auf den Zusammenschluss und den Ausbau der Skigebiete Diavolezza-Lagalb sind mit der Richtplanung und dem Umweltverträglichkeitsbericht abgeschlossen. Die Wasserbeschaffung für die geplante Erweiterung der Beschneiungsanlagen bedarf hingegen noch weiterer Abklärungen.

Das Entwicklungskonzept Diavolezza-Lagalb 2025 wurde bezüglich der Festlegung der Skigebietsverbindung und dem Ausbau des Skigebietes (Wintersportzonen im Zonenplan) sowie der Anordnung der geplanten touristischen Transportanlagen (Genereller Erschliessungsplan) in die Nutzungsplanung umgesetzt. Die Festlegung von zusätzlichen Beschneiungsanlagen und –flächen wurde hingegen bis zum Vorliegen der erforderlichen Nachweise über die Wasserbeschaffung vertagt.

## **6 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.1 Lärmschutz**

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen im Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Die Zuordnung erfolgte aufgrund der Empfehlungen gemäss Wegleitung Nr. 9 des ARE.

## **6.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung**

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss dem erläuternden Bericht zur NISV müssen Anlagegrenzwerte nur an den Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV Räume in Gebäude, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

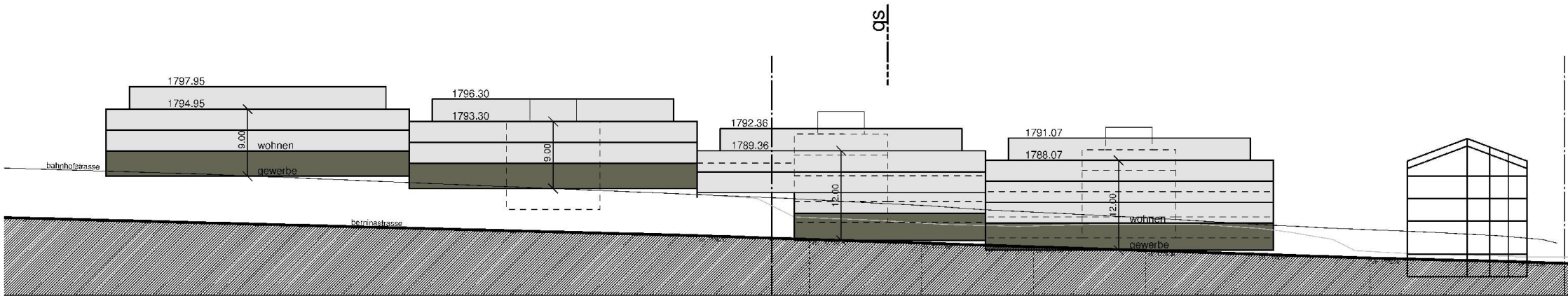
Von nichtionisierender Strahlung betroffen sind Bereiche der Bauzone in Pros da God sowie im Bereich der Campingzone bei Morteratsch sowie im Bereich des Bahnhofs Pontresina. Bei allen Objekten handelt es sich um bestehende Nutzungszonen. Im Gebiet in Pros da God bestehen Verträge mit Regelungen der Abstände.

Chur, Oktober 2007 / Juni 2008 / Oktober 2008, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM

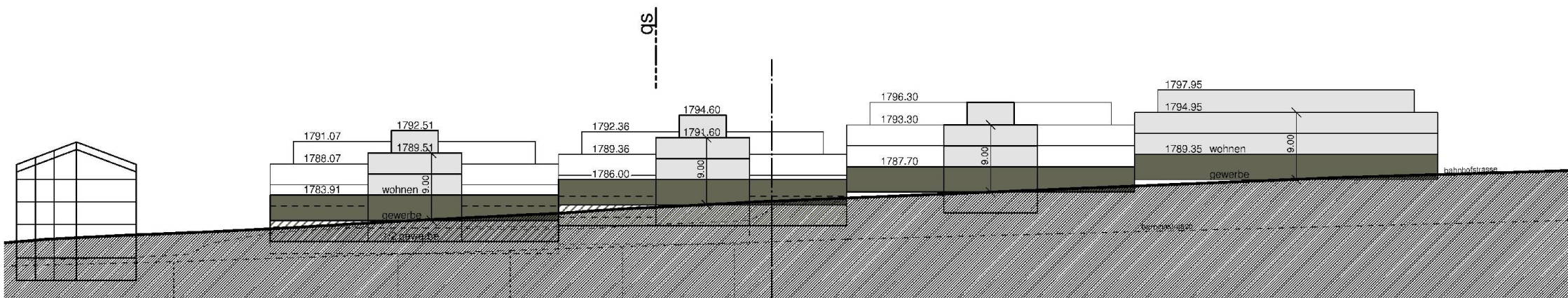


gitögla pontresina  
situation 1:500

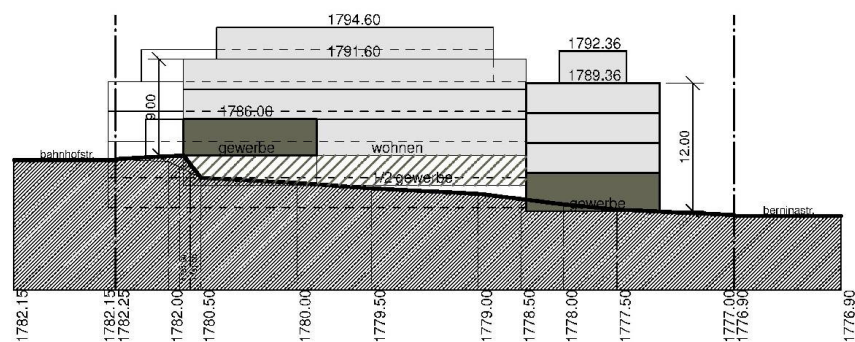
01.03.2007/mo  
strickerarchitekten planung+bera'ung suot cruscheda 7504 pontresina  
fon 081/8388100 fax 081/8388109 mail info@arch-stricker.ch



längsschnitt berninastrasse



längsschnitt bahnhofstrasse



querschnitt

gitögla pontresina

längs- + querschnitte 1:500

05.03.2007/mo, rev. 29.03.2007/mo

strickerarchitekten planung+beratung suot cruscheda 7504 pontresina  
fon 081/8388100 fax 081/8388109 mail info@arch-stricker.ch