

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunSitzung vom
7. Mai 1990Mitgeteilt den
9. MAI 1990Protokoll Nr.
1152KREISPLANNAMT
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR					
E 15. MAI 1990					Nr.
C	R		J	K	R
		ME			

A.

Am 3. November 1989 verabschiedete die Gemeindeversammlung Pontresina verschiedene Teilrevisionen des Baugesetzes, des Zonenplanes 1:25'000 und des Zonenplanes 1:2'000 vom 21. März 1988. Sie erliess zudem einen neuen Zonenplan 1:2'500 Teilgebiet Morteratsch-Montebello und einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:25'000 Skigebiet Alp Languard.

Die öffentliche Auflage in der Gemeinde hat vom 3. Oktober 1989 bis zum 3. November 1989 stattgefunden. Der Gemeindeversammlungsbeschluss wurde in ortsüblicher Weise (Anschlagbrett) bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 13. November 1989 ersucht der Gemeindevorstand Pontresina die Regierung um Genehmigung dieser Planungsgrundlagen im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973.

B.

1. Baugesetz

Art. 25 Abs. 3 (Hotelzone) und
Art. 41 Abs. 4 (Ausnützungsziffer)

Mit Beschluss Nr. 3017 vom 5. Dezember 1988 hat die Regierung die am 21. März 1988 verabschiedeten Baugesetzesartikel 25 Abs. 3 (Hotelzone) und Art. 41 Abs. 4 (Ausnützungsziffer)

nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückgewiesen. Die Nichtgenehmigung erfolgte im wesentlichen deshalb, weil das Nutzungsmass im Sinne von Art. 24 KRG für Hotelbauten nicht klar nach oben begrenzt war.

Die vorliegende, überarbeitete Fassung der in Frage stehenden Baugesetzesartikel entspricht den von der Regierung gestellten Forderungen. Die maximale Ueberschreitung der Ausnützungsziffer, der Gebäudelänge, der Gebäudehöhe und der Firsthöhe bei Hotelumbauten ist mit 15 % klar definiert (Art. 25 Abs. 3). Dasselbe gilt für die bei der Ausnützungsziffer nicht anrechenbaren Räume bei Hotelbauten, welche nicht mehr als 15 % der gesamten angerechneten Bruttogeschossfläche (BGF) betragen darf (Art. 41 Abs. 4). Der Genehmigung dieser Baugesetzesartikel steht somit nichts entgegen.

Art. 7 (Planungsmittel)

Der Erlass von Gemeinderichtplänen ist neu in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung verlegt worden (früher Kompetenz des Gemeinderates).

Art. 20 (Zonenschema)

Es ist neu die maximale Gebäudelänge von 50 m für Hotelbauten eingeführt worden. Zudem sind den Bauzonen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) zugeordnet worden. Es fehlt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dieser Zone ist gemäss Art. 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen.

Art. 24 bis (Lagerplatzzone)

Es handelt sich um eine eigens für Lagerplätze neu geschaffene Zonenart.

Art. 29 (Abbau- und Auffüllzone)

Dieser Baugesetzesartikel wird mit den Absätzen 3 und 4 ergänzt. Diese umschreiben den Nutzungszweck von besonders bezeichneten Flächen innerhalb der Abbau- und Auffüllzone.

Art. 36 Abs. 4 (Wintersportzone)

Aufgrund der Empfehlungen der Regierung im Beschluss vom 5. Dezember 1988 ist eine redaktionelle Ergänzung vorgenommen worden (Genereller Erschliessungsplan).

Art. 37 (Alpine Ruhezone)

Abs. 2 dieses Baugesetzesartikels ist in bezug auf Ausnahmen und Zuständigkeit ergänzt worden.

Art. 37 bis (Naturschonzone)

Die Naturschutzzone ist eine neue Zonenart, die der Schonung von Lebensräumen von Wildtieren dienen soll. Dieser Zonenbegriff ist unglücklich gewählt. Grundsätzlich sind die Gemeinden frei in der Ausgestaltung von Zonenarten. Aus Gründen der Uebersicht und der allgemeinen Verständlichkeit ist es jedoch erwünscht, sich auf die bewährten und bekannten Zonenarten bzw. Bezeichnungen zu beschränken. Das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 88) bietet dazu eine wertvolle Grundlage. Von der Zielsetzung her (grossräumige Ausscheidung) handelt es sich bei der vorliegenden "Naturschonzone" um eine Ruhezone gemäss Art. 82 MBauG. Die begriffliche Verwandtschaft mit der Naturschutzzone gemäss Art. 80 MBauG ist etwas verwirrend. Die Naturschutzzone bietet sich für den kleinräumigen Schutz von Tieren und Pflanzen an. Die Gemeinde Pontresina verfügt über keine solche Zonenart. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, bei nächster Gelegenheit diesen Zonenbegriff umzuwandeln.

Art. 39 Abs. 2 (Ortsbildschutz)

Dieser Baugesetzesartikel wird mit Bestimmungen über Ersatzabgaben bei Nichterstellung von Parkplätzen ergänzt.

Art. 82 Abs. 5 (Parkierung auf privatem Grund)

Dieser Baugesetzesartikel wird lediglich präzisiert.

Der Genehmigung der revidierten resp. neuen Baugesetzesartikel steht nichts entgegen.

2. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz → *aufrechterhalten*

Um die Fremdnutzung von Waldareal in der Wintersportzone auf der Alp Languard und in der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch zu regeln, hat der Gemeinderat Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz erlassen. Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung dieser Ausführungsbestimmungen durch die Regierung.

Gemäss Art. 97 des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina kann die Baubehörde Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz erlassen. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz haben den Rahmen des Baugesetzes und der übergeordneten Gesetzgebung zwingend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der raumplanerischen Grundordnung ist bei Fremdnutzungen im Wald entweder ein Rodungsverfahren durchzuführen oder ein Waldservitutsvertrag (Grunddienstbarkeit) abzuschliessen.

Die vorliegenden Ausführungsbestimmungen können aufgrund einer Stellungnahme des Forstinspektorates aus sachlichen und rechtlichen Gründen nicht genehmigt werden. Waldareal unterliegt der Forstgesetzgebung. Demzufolge können Fremdnutzungen im Wald nicht via Baugesetzgebung oder entsprechende Ausführungsbestimmungen geregelt werden, sondern nur im Rahmen der Forstgesetzgebung und der entsprechenden Praxis. Diesbezüglich sei auch auf die Ausführungen zum Zonenplan 1:25'000 verwiesen.

C.

Zonenplan 1:25'000 → *an der Rechtskraft*

Der Zonenplan 1:25'000 wurde mit folgenden Punkten ergänzt:

- a. Ausscheidung einer alpinen Ruhezone über das Val Languard.
- b. Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen über die Flachseen südlich des Campingplatzes Suot Plauns/Morteratsch sowie über die Berninawasserfälle.
- c. Ausscheidung von verschiedenen Naturschutzzonen.
- d. Anpassung der Wintersportzonen auf der Alp Languard.
- e. Erweiterung der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch.

Die unter den Punkten a., b. und c. aufgeführten Ausscheidungen von Schutzzonen sind sehr zu begrüßen. Für das Val Arlas und die Bachlandschaft zwischen Kieswerk Montebello und Dorf Pontresina sind leider noch keine Schutzzonen ausgeschieden worden. Das sollte bei der nächsten Gelegenheit nachgeholt werden. Sonst steht der Genehmigung der Zonenplanänderungen a., b. und c. nichts entgegen.

Bezüglich den Zonenplanänderungen d. und e. ergeben sich folgende Probleme:

Die Ausscheidung von Wintersportzonen auf der Alp Languard sowie der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch wurden mit Regierungsbeschluss vom 5. Dezember 1989⁸ infolge von bestehenden Nutzungskonflikten mit Waldareal bis zum Vorliegen von rechtsgültigen Waldservitutsverträgen von der Genehmigung zurückgestellt. Im vorliegenden Zonenplan 1:25'000 sind die Wintersportzone und die Campingzone geringfügig abgeändert worden, die Konflikte mit dem Wald sind jedoch noch nicht gelöst. Die Gemeinde hat Ausführungsbestimmungen über die Fremdnutzung von Waldareal in der Wintersportzone auf der Alp Languard und in der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch erlassen. Wie schon unter dem Kapitel Baugesetz erwähnt, unterliegt Waldareal der Forstgesetzgebung, weshalb Fremdnutzungen im Waldareal nicht via Baugesetz oder entsprechende Ausführungsbestimmungen geregelt werden können. Solche Konflikte lassen sich nur im Rahmen der Forstgesetzgebung und der entsprechenden Praxis, unter Berücksichtigung der Grundordnung, regeln. Gemäss geltender Praxis sind im Kanton Graubünden Servitutsverträge auf der Basis von detaillierten Plangrundlagen abzuschliessen. Es handelt sich dabei um Dienstbarkeitsverträge, die von der Regierung genehmigt werden und den interessierten Bundesstellen zur Kenntnisnahme zugestellt werden. Neben forstrechtlichen Auflagen, welche die langfristige Walderhaltung gewährleisten sollen, ist die Terminierungsfrage sowie der Einbezug der Vertragspartner von entscheidender Bedeutung. Die in den Ausführungsbestimmungen der Gemeinde festgehaltenen Punkte könnten in diese Dienstbarkeitsverträge ohne weiteres integriert werden.

Bezüglich der detaillierten Ausscheidung der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch sei im übrigen auf die Ausführungen zum Teilzonenplan Morteratsch-Montebello 1:2'500 verwiesen.

Nach dem Gesagten muss gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme des Forstinspektorates die Genehmigung bezüglich der Wintersportzone Alp Languard und der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch bis zum Vorliegen der geforderten Servitutsverträge von der Genehmigung weiterhin zurückgestellt werden.

Im vorliegenden Zonenplan 1:25'000 sind die Landwirtschaftszonen nur im Talboden ausgeschieden worden. Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass die Gemeinde Pontresina über einige gute Alpen wie das Val Languard und das Val da Fain verfügt. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten bei nächster Gelegenheit der Landwirtschaftszone (Zone der Grundnutzung) zugeteilt werden.

Das Amt für Umweltschutz weist darauf hin, dass im vorliegenden Zonenplan 1:25'000 die Quellenstandorte und die entsprechenden Schutzzonen aufgrund der kantonalen Gewässerschutzkarte noch nicht ausgeschieden worden sind. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, unter Beizug eines Vertrauensgeologen für alle gefassten Quellen eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und ein entsprechendes Schutzzonenreglement ausarbeiten zu lassen. Allfällige Berichtigungen bezüglich der kantonalen Gewässerschutzkarte sind dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen.

Im übrigen steht der Genehmigung des Zonenplanes 1:25'000 nichts entgegen.

D.

Teilzonenplan Morteratsch-Montebello 1:2'500

Mit Regierungsbeschluss vom 5. Dezember 1989 wurde der Teilzonenplan Morteratsch-Montebello 1:2'500 vom 21. März 1988 - unter anderem aufgrund der Konflikte zwischen Waldareal und Campingzone - an die Gemeinde zur Ueberarbeitung und Ergänzung zurückgewiesen.

Der vorliegende Teilzonenplan ist im wesentlichen gemäss den Empfehlungen der Regierung ergänzt worden. Insbesondere sind die Flachseen südlich des Campingplatzes und die Berninawasserfälle der Landschaftsschutzzone zugewiesen worden. Weiter sind innerhalb der Abbau- und Auffüllzone die Betriebs- und Deponieflächen für das Kieswerk bezeichnet worden. Leider ist die Campingzone in Richtung Fluss erweitert worden. Die bestehenden Konflikte zwischen Waldareal und Campingnutzung sind jedoch noch nicht rechtmässig bereinigt worden. Wie bereits zum Zonenplan 1:25'000 ausgeführt, kann dieser Konflikt nicht mit Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz gelöst werden, sondern er muss entweder mit Servitutsverträgen oder mit genauen Ausscheidungen von Campingzone und Forstwirtschaftszone aufgrund einer detaillierten Waldfeststellung geregelt werden.

Demzufolge muss das Genehmigungsverfahren bezüglich der Campingzone bis zur Bereinigung der Waldkonflikte zurückgestellt werden.

Im übrigen steht der Genehmigung des Teilzonenplanes Morteratsch-Montebello 1:2'500 nichts entgegen.

E.

Zonenplan 1:2'000 → *ausser Rechtskraft*

Mit Beschluss vom 5. Dezember 1989 hat die Regierung den Zonenplan bezüglich der Gewerbezone auf den Parzellen 2027 und 636 sowie der Wohnzone 2B auf der Parzelle 1211 an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückgewiesen.

In den vorliegenden, überarbeiteten Zonenplanausschnitten ist ein Teil der Gewerbezone einer Lagerplatzzone mit Bauverbot zugewiesen worden. Der mit der Wohnzone in Konflikt stehende Weiher (Biotop) auf der Parzelle 1211 wird ausserhalb der Bau-

zone verschoben. Es ist darauf zu achten, dass die Verschiebung des Weihers in Etappen und unter grösster Rücksicht auf die bestehende Vegetation und Tierwelt vollzogen wird.

Der Genehmigung dieser Teilrevisionen steht nichts entgegen.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 → *ausser Rechtskraft*

Der Generelle Erschliessungsplan 1:25'000 hat den einzigen Zweck, die generelle Trasseeführung der touristischen Transportanlagen auf der Alp Languard auf Nutzungsplanebene festzulegen. Gegenüber den bestehenden und veralteten Anlagen ist eine neue, um ca. 180 m verlängerte Sesselbahnanlage vorgesehen. Im unteren Streckenabschnitt ist zudem die parallele Führung eines Skiliftes geplant.

Grundsätzlich ist gegen den vorliegenden Generellen Erschliessungsplan selbst nichts einzuwenden. Es ist jedoch festzustellen, dass die um ca. 180 m verlängerte neue Sesselbahnanlage eine etwas verschobene Streckenführung zur Folge hat, was eine Rodungsbewilligung bedingt. Die im Generellen Erschliessungsplan 1:25'000 festgelegte Sesselbahn kann folglich nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt.

G.

Im Regierungsbeschluss Nr. 3017 vom 5. Dezember 1988 hat die Regierung der Gemeinde empfohlen, zur Erhaltung und zum Schutz der historischen Hotelbausubstanz und zur Festlegung von Freihalteflächen im Bereiche des alten Dorfkernes innert nützlicher Frist einen Generellen Gestaltungsplan zu erlassen. Diesbezüglich hat die Gemeinde noch keine Massnahmen getroffen. Die von der Regierung abgegebene Empfehlung hat jedoch nach wie vor Gültigkeit und wird hiermit wiederholt.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision des Baugesetzes vom 21. März 1988 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz betreffend die Nutzung der Wintersportzone Alp Languard und betreffend die Campingzone Suot Plauns/Morteratsch werden im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung zurückgestellt.

2. Der Zonenplan 1:25'000 vom 21. März 1988/3. November 1989 wird mit Ausnahme der Wintersportzone auf der Alp Languard und der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Die Genehmigung der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch und der überlagerten Wintersportzone auf Alp Languard wird bis zur Bereinigung der Konflikte mit dem Waldareal weiterhin zurückgestellt, wobei die Gemeinde angewiesen wird, diese Konfliktbereinigung in Zusammenarbeit mit den Forstorganen baldmöglichst, spätestens bis Ende 1990, vorzunehmen.

3. Die Teilrevisionen des Zonenplanes 1:2'000 vom 21. März 1988, dargestellt in den beiden Zonenplänen 1:2'000 "Gewerbe-/Lagerplatzzone" und "Biotop Muragls Suot Via" vom 3. November 1989, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Zonenplan 1:2'500 Teilgebiet Morteratsch-Montebello vom 3. November 1989 wird mit Ausnahme der Campingzone Suot Plauns/Morteratsch genehmigt. Die Campingzone wird von der Genehmigung zurückgestellt.
5. Die Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes 1:25'000 wird genehmigt. Vorbehalten bleiben die für die Verwirklichung der Planung erforderlichen Spezialbewilligungen, insbesondere die Rodungsbewilligung.

6. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Genehmigungsunterlagen vorzunehmen. Die Gemeinde stellt dem Amt für Raumplanung zu diesem Zwecke ihr Exemplar des Baugesetzes und des Zonenplanes 1:2'000 zur Verfügung.
7. Die Gemeinde Pontresina wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

F. Caviezel

Dr. Caviezel