

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
7. Oktober 2002

Mitgeteilt den
9. Oktober 2002

Protokoll Nr.
1448

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2001 eine Teilrevision der Ortsplanung. Die Revision ist in folgenden Planungsmitteln dargestellt:

- Teilzonenplan Laret / Puntraschins suot 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Puntraschins suot 1:2'000
- Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret (Ergänzung) 1:500
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2001 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 15. Dezember 2001. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in zwei separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2002 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

Die letzten für den Abschluss des Genehmigungsverfahrens erforderlichen Unterlagen gingen am 6. August 2002 (Bericht zu den Umweltauswirkungen, Parkgarage Laret) ein.

B.**Teilzonenplan Laret / Puntraschins suot 1:2'000**

Die Teilrevision umfasst Umzonungen von der Wohnzone W4 Laret in die Dorfkernzone Laret sowie von der Hotelzone in die Kernzone und ins übrige Gemeindegebiet.

Die Bauzonenumlagerungen können genehmigt werden kann.

Die im Teilzonenplan Laret / Puntraschins suot 1:2'000 neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Fläche liegt innerhalb eines erwiesenermassen von Lawinen und Hochwasser gefährdeten Bereiches entlang des Giandains-Kanals. In der rechtskräftigen Ortsplanung fehlt in diesem Abschnitt die Ausscheidung der Gefahrenzonen. In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden keine Ergänzungen der Gefahrenzonen vorgenommen. Die Gefahrenzonen sollen jedoch im Rahmen der laufenden Totalrevision der Ortsplanung gestützt auf die neuen Richtlinien zur Gefahrenzonenausscheidung umfassend überprüft, angepasst und ergänzt werden. Aufgrund der Beurteilung der zuständigen Fachstelle Naturgefahren berücksichtigt die in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geänderte Zonenordnung die aktuelle Gefährdungssituation. Flächen, die bisher der Bauzone zugewiesen waren und gefährdet sind, wurden dem Übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zugewiesen. Mit dieser Umzonung eliminiert die Gemeinde in diesem Teilgebiet die Konfliktsituation zwischen Bauzone und Gefährdungsgrad. Unter diesem Aspekt kann der Teilzonenplan Laret / Puntraschins suot 1:2'000 mit der Auflage, dass die Gemeinde in der laufenden Totalrevision der Ortsplanung die definitiven Gefahrenzonen ausscheidet, genehmigt werden.

Der Teilzonenplan Laret / Puntaschins suot 1:2'000 vom 11. Dezember 2001 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

C.

Genereller Erschliessungsplan Puntraschins suot 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan Puntraschins suot 1:2'000 beinhaltet die Aufhebung einer Erschliessungsstrasse und die Schaffung von neuen Fussgängerverbindungen. Eine Fussgängerverbindung quert den Giandains Kanal und damit ein von Naturgefahren regelmässig bedrohtes Gebiet. Die Fussgängerverbindung kann mit dem Hinweis, dass bei der Planung und Realisierung der aktuelle Gefährdungsgrad zu berücksichtigen ist, genehmigt werden. Die Fussgängerverbindung ist so auszugestalten, dass weder für die Benutzer noch für umliegende Flächen ein zusätzliches Gefährdungspotential entsteht.

Der Generelle Erschliessungsplan Puntraschins suot 1:2'000 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

D.

Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500

1. Allgemeines

Der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 (GGP Laret) beinhaltet Baubereiche, Baufenster mit maximaler Bruttogeschossfläche, Festlegungen über Zu- und Ausfahrt zu den Parkieranlagen sowie Verbindungspunkte für Fusswege. Der neu beschlossene GGP Laret ergänzt den rechtskräftigen Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan vom 30. November 1995, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1579 vom 2. Juli 1996. Die ergänzenden Festlegungen im neu beschlossenen GGP Laret 1:500 setzen das Ergebnis eines Studienwettbewerbes bezüglich der Überbauung und Erschliessung des südlich gelegenen Teils des Gebiets Laret um. Das Ergebnis des Studienwettbewerbes ist städtebaulich überzeugend und die Umsetzung im GGP Laret ist raumplanerisch korrekt und zweckmässig. Die im Rahmen des GGP Laret gegenüber der Regelbauweise (Gebäudelänge) geringfügig abweichenden Festlegungen liegen im Ermessensspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bearbeitung von Generellen Gestaltungsplänen. Die Ausnützung für

das fragliche Teilgebiet wird gegenüber der bisher geltenden Grundordnung insgesamt nicht erhöht.

2. Parkierungsanlagen im Gebiet Laret

a) Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Laret weist keine Parkierungsanlagen aus. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht besteht das Parkhaus Rondo mit 180 Parkplätzen (PP). Im Planungssperimeter Laret sind zudem zwei neue unterirdische Parkierungsanlagen (Laret und Hotel Saratz) vorgesehen. Die Anlage Laret mit 190 PP soll direkt unterirdisch über das Parkhaus Rondo erschlossen werden. Die zweite geplante Anlage (Hotel Saratz) mit ca. 120 PP soll in kurzer Distanz entlang der Via da la Staziun erstellt werden. Zudem ist mit der Erweiterung der Dorfkernzone im Raum Hotel Post die Erstellung weiterer Parkplätze vorgesehen. Zudem besteht eine Option für die Überbauung Laret Nord mit einer weiteren unterirdischen Parkierungsanlage wiederum in direkter unterirdischer Verbindung zu den Parkhäusern Rondo und Laret. Die Zufahrt zu diesen Parkierungsanlagen soll über die Via da la Staziun erfolgen.

Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) hat mit Schreiben vom 6. August 2002 zuhanden der Gemeinde Pontresina festgehalten, dass die beiden Parkierungsanlagen Rondo und Laret eine funktionale Einheit mit ca. 370 PP bilden und dementsprechend dem UVP-pflichtigen Anlagentyp Nr. 11.4 im Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) entsprechen. Mit gleichem Schreiben wurde die Gemeinde aufgefordert, einen Umweltverträglichkeitsbericht zu erstellen und im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens einzureichen. In der Zwischenzeit wurden die verschiedenen Projekte für Parkierungsanlagen offenbar weiterentwickelt (Rondo / Laret), bzw. zurückgestellt (Saratz / Kronenhof). Dabei wurde im Projekt Rondo / Laret unter anderem auch die Zahl der Parkplätze reduziert; gemäss Planungsbericht soll nun im Raum Rondo – Laret ein Parkplatzangebot von rund 280 PP geschaffen werden. Dies bedeutet, dass die geplante Parkierungsanlage Rondo / Laret dem UVP-pflichtigen Anlagentyp Nr. 11.4. nicht mehr entspricht. Folglich kann im vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsverfahren auf eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden.

Unabhängig der fehlenden förmlichen UVP-Pflicht sind die projektbezogenen Umweltbelange abzuklären. Das Ingenieurbüro Edy Toscano AG, Pontresina, hat im Auftrag der Gemeinde Pontresina die Umweltauswirkungen der geplanten Parkierungsanlage Rondo / Laret abgeklärt und die Abklärungsergebnisse im Bericht zu den Umweltauswirkungen / Planungsbericht, Quartierplangebiet Laret, Parkgarage Laret, vom Juni 2002, rev. 2. August 2002, dargestellt. Dieser Bericht erfüllt in der Beurteilung der Fachstellen die Anforderungen an den Umweltteil eines Planungs- und Mitwirkungsberichts nach Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV). Die Beurteilung der Umweltrechtskonformität der zur Diskussion stehenden Parkierungsanlage ist gestützt auf diese Grundlagen möglich. Zu den einzelnen umweltrelevanten Sachbereichen sind folgende Bemerkungen anzubringen:

b) Lärmschutz

Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass im Ist-Zustand entlang der Zufahrtsrouten (Via da la Staziun und Via dal Ers) die massgeblichen Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm überall eingehalten sind und dass der projektbedingte Mehrverkehr weder zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte noch zu wahrnehmbar höheren Lärmimmissionen führt. Die massgeblichen Bestimmungen in Art. 9 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV; Mehrbelastung von Verkehrsanlagen) können somit eingehalten werden.

Zu den von der Parkierungsanlage allein verursachten Lärmemissionen und –immissionen äussert sich der Planungsbericht nicht. Als Emissionsquellen sind das Portal sowie eine allfällige Lüftungsanlage zu beachten. Aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen kann mit genügender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die von der Parkierungsanlage allein verursachten Lärmimmissionen zu keinen projektausschliessenden Lärmkonflikten führen werden. Der Gemeinde ist jedoch zu empfehlen, im Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 11 und 12 des eidg. Umweltschutzgesetzes (USG) emissionsmindernde Massnahmen für den Portalbereich (Ausstattung der Wände und Decken der Einfahrten mit schallabsorbierenden Materialien) und eine allfällige Lüftungsanlage (z.B. maximaler Emissionspegel $Leq \leq 50$ dB(A)) zu verlangen.

c) Lufthygiene

Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass im Ist-Zustand, mit Ausnahme des Parameters Ozon sowie eventuell PM10, keine Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten nach der eidg. Luftreinhalteverordnung (LRV) vorliegen und dass die geplante Parkierungsanlage Rondo / Laret keinen messbaren Einfluss auf die Belastungssituation haben wird.

Ein Vorbehalt betreffend die Lüftungsanlage ist dennoch anzubringen: Aus anderen Projekten ist nämlich bekannt, dass bis zu 50% der projektbedingten Emissionen über die Lüftungsanlage ausgestossen werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass, eine korrekte Ablufführung vorausgesetzt, die Anforderungen der LRV an neue ortsfeste Anlagen eingehalten werden können. Die Gemeinde wird aber darauf hingewiesen, dass, sobald die Lage und die Höhe des Abluftkamins von den Projektverfassern festgelegt sind, die definitiven Angaben zu den Emissionen der Lüftung und / oder eine Kaminhöhenberechnung dem Amt für Umwelt noch nachzuliefern sind.

d) Verkehrstechnische Aspekte

Die Masstäblichkeit des Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplanes Laret lässt noch keine verkehrstechnische Beurteilung der Zu- und Ausfahrten der Parkierungsanlage zu. Dies ist erst aufgrund von Detailplänen möglich. Sofern die verkehrstechnische Erschliessung bezüglich den erforderlichen Sichtweiten entsprechend den Empfehlungen der VSS-Normen erfolgen kann, sind aus polizeilicher Sicht keine Einwendungen anzubringen. Sollten ortsbauliche Gründe für ein Abweichen von diesen Normen sprechen, sind die Zu- und Ausfahrten im konkreten Projekt seitens der Verkehrstechnik abschliessend zu beurteilen.

e) Schlussfolgerungen

Gemäss Prognosen im Planungsbericht ist von ca. 280 Parkplätzen in der Parkanlage Rondo / Laret auszugehen. Unter den im Planungsbericht getroffenen Annahmen zur Anlagengrösse spricht nichts gegen die Genehmigung des Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplans Laret ohne die gleichzeitige Durchführung einer formellen UVP. Die maximale Parkplatzzahl für diese Anlage ist allerdings nirgends klar

fixiert; sie ergibt sich im Prinzip nur aus den Vorschriften über die Pflichtparkplätze und hängt damit von den zukünftigen Nutzungen in den ausgeschiedenen Baubereichen ab. Um eine genügende Rechtssicherheit in Bezug auf die vorliegende Planung zu erhalten, ist die Gemeinde anzuweisen, bei einer Erhöhung der Parkplatzzahl in der Parkgarage Rondo / Laret auf über 300 Parkplätze und / oder bei der Konkretisierung der Optionen Parkhaus Kronenhof und / oder Saratz die entsprechenden Projekte frühzeitig der kantonalen Umweltschutzfachstelle zur Beurteilung der UVP-Pflicht und bejahendenfalls zur Prüfung der Umweltrechtskonformität zuzustellen.

Der Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500 kann im Sinne dieser Erwägungen genehmigt werden.

E.

Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret

Die am 11. Dezember 2001 beschlossenen Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret ersetzen die Vorschriften vom 30. November 1995.

Es wird davon ausgegangen, dass die in Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften erwähnten möglichen Abweichungen von der im GGP Laret bezeichneten Grenze zwischen dem Baubereich I und Baubereich II, welche im Quartierplanverfahren erfolgen können, geringfügig sind.

Mit diesem Hinweis können die Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret vom 11. Dezember 2001 genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Teilzonenplan Laret / Puntraschins suot 1:2'000** vom 11. Dezember 2001 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan Puntraschins suot 1:2'000** vom 11. Dezember 2001 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret 1:500** vom 11. Dezember 2001 wird im Sinne der Erwägungen mit der Auflage genehmigt, dass die Gemeinde im Falle einer Erhöhung der Parkplatzzahl in der Parkgarage Rondo / Laret auf über 300 Parkplätze und / oder im Falle einer Konkretisierung der Optionen Parkhaus Kronenhof und / oder Saratz die entsprechenden Projekte frühzeitig der kantonalen Umweltschutzfachstelle zur Beurteilung der förmlichen UVP-Pflicht und bejahendenfalls zur Prüfung der Umweltrechtskonformität zuzustellen hat.
4. Die **Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Laret** vom 11. Dezember 2001 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
6. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln der rechtskräftigen Ortsplanung vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar des Zonenplanes 1:2'000 vom 21.3.1988, des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 vom 24.6.1999 und die Unterlagen der Teilrevision vom 30.11.1995 zur Verfügung.

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

8. Es werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen