

Gemeinde Celerina

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

März 1999

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Einleitung/Zusammenfassung

Die Ortsplanung Celerina stammt im wesentlichen aus dem Jahre 1986 und ist somit über 10 Jahre alt. Nach einer gesamthaften Überprüfung hat sich der Gemeindevorstand entschlossen, anstatt eine Gesamtrevision durchzuführen, die Ortsplanung nach Bedarf punktuell anzupassen. Die Schwerpunkte der Teilrevision können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Baugesetz:**
 - Straffung und Vereinfachung
 - Anpassung an die heutigen Bedürfnisse
 - Anpassung an das übergeordnete Recht
 - Schaffung von Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus
- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000:**
 - Umzonung und Anpassung einzelner Bauzonen
 - Ausscheidung einer Bauzone für Einheimische
 - Anpassung und Ergänzung der Wintersportzonen, insbesondere im Bereich von Waldareal
 - Ergänzung der Gefahrenzonen, insbesondere entlang der Gewässer
 - Waldfeststellung im Bereich der Bauzonen
 - Detaillierte Waldausscheidung im Bereich von Wintersportzonen
 - Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen
 - Aufhebung der zweiten Erschliessungsetappe
- **Genereller Gestaltungsplan 1:500 / 1:2000**
 - Aufhebung der Bauberatungspflicht
 - Anpassung der Gebiete mit Quartierplanpflicht bzw. mit genehmigten Quartierplänen
 - Schaffung der Bewilligungsvoraussetzungen für Betriebsbauten für den Sportplatz
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2000:**
 - Anpassung und Ergänzung gemäss Verkehrskonzept von 1995
 - Anpassung gemäss Regierungsbeschluss vom März 1997 (Reservierung von min. Anzahl Parkplätze für LCS)
- **Zonenplan 1:10000:**
 - Anpassung und Ergänzung der Wintersportzonen
 - Detaillierte Waldausscheidung im Bereich von Wintersportzonen
 - Ausscheidung von Gefahrenzonen
- **Genereller Erschliessungsplan 1:10000:**
 - Regionales Radwegkonzept

2. Ablauf der Revision

2.1 Einleitung und Durchführung der Revision

Im Herbst 1993 beschloss der Gemeindevorstand, die Ortsplanung zu überprüfen und wo erforderlich im Sinne einer "rollenden Planung" anzupassen. Anlass dafür bildete einerseits das Vorliegen verschiedener Abänderungswünsche seitens von Interessierten und andererseits der Wunsch der Baubehörde, das Baugesetz zu vereinfachen und die Nutzungspläne nach Bedarf an die neueren Bedürfnisse anzupassen.

Mit der Revision des Baugesetzes wurde die Baukommission beauftragt. Ziel der Revision war insbesondere die Straffung und Vereinfachung des Baugesetzes sowie die Anpassung an das übergeordnete Recht. Dabei wurde Bewährtes erhalten, Überflüssiges gestrichen und Erforderliches neu aufgenommen.

Die Planungskommission befasste sich mit der Überprüfung der Nutzungspläne. Folgende Grundsätze prägten die Arbeit der Planungskommission:

- Die bestehende Ortsplanung hat sich grundsätzlich sehr gut bewährt. Deshalb soll das Bewährte erhalten werden und Anpassungen und Ergänzungen sind nur dort vorzunehmen, wo ein ausgewiesenes Bedürfnis besteht.
- Weil die Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung an keine bestimmten Zeitlimiten gebunden ist, sollen dringende Revisionsvorhaben nach Möglichkeit vorgezogen werden. So wurde beispielsweise die Revision über das Gebiet Pradé separat behandelt.
- Die Ausscheidung der Marathonloipe im Stazerwald sowie die Ausscheidung einer Golfplatzzone „Kulm-Areal“ und die Erschliessung des Quartierplangebiets „Crasta“ werden als separate Vorlage behandelt.

Die Planungs- und Baukommission erarbeiteten gestützt auf die oben formulierten Zielsetzungen in zahlreichen Sitzungen die nun vorliegende Revisionsvorlage.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Am 24. Oktober 1997 wurde das Revisionsprojekt dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. Februar 1998 nahm das Amt für Raumplanung zur eingereichten Teilrevision der Ortsplanung Stellung. Am 1. April 1998 konnten die Vertreter der Gemeinde Celerina die wichtigsten Inhalte des Vorprüfungsberichtes mit dem Chef und die zuständigen Mitarbeiter des Amtes für Raumplanung und in Chur besprechen. Anschliessend wurde die Revisionsvorlage aufgrund des Vorprüfungsberichtes teilweise überarbeitet.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

In der Zeit vom 12. bis 26. Juni 1998 wurden die interessierten Kreise im Rahmen einer Vernehmlassung eingeladen, zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Vom 19. November bis 19. Dezember 1998 wurden dann die revidierten Planungsmittel öffentlich aufgelegt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde das Projekt in der Folge angepasst.

Die vermessenen Waldränder wurden in der Zeit vom 18. Dezember 1998 bis 11. Januar 1999 öffentlich aufgelegt.

3. Bestandteile und Inhalt der Teilrevision der Ortsplanung

3.1 Bauzonenstatistik

3.1.1 Allgemeines

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes.

Die Gemeinde verfügt über eine vollständige Übersicht UEB aus dem Jahre 1991. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung wurde im Dezember 1996 ein vollständig neuer Stand der Ueberbauung erarbeitet. Auf die Ueberarbeitung des Standes der Erschliessung und der Baureife wurde vorläufig verzichtet, denn die Gemeinde verfügt noch nicht über digital erfasste Vermessungspläne. Erst wenn diese Grundlagen vorliegen werden, wird es sich lohnen, eine einfach nachführbare, vollständige Uebersicht UEB aufzubauen.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde der Stand der Ueberbauung vom Dezember 1996 auf den neusten Stand gebracht. Die nachfolgende Tabelle zeigt den aktuellen Ueberbauungsstand:

Tabelle A

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	138'700	119'180	19'040	86
2. Dorferweiterungszone	52'640	39'760	12'880	76
3. Wohnzone A	104'800	88'470	16'330	84
4. Wohnzone B	104'780	95'170	9'610	91
5. Wohnzone C	11'430	11'430	0	100
6. Wohn-Gewerbezone D	27'810	27'425	385	99
7. Zone f. öff. u. einh. Wohnungsbau	19'720	12'000	7'720	61
Subtotal 1 (Wohnbauzonen)	459'400	393'435	65'965	86
8. Wohn-Gewerbezone E	5'070	3'440	1'630	68
9. Wohn-Gewerbezone F	9'440	9'440	0	100
10. Gewerbezone	13'340	13'340	0	100
Subtotal 2	27'850	26'220	1'630	94
11. Zone f. öff. Bauten u. Anl.	64'270	58'640	8'630	87
Subtotal 3	67'270	58'640	58'640	87
12. Freihaltezone	9'200	9'200	0	100
Total	563'720	487'495	76'225	86
Hochbauverbot über nicht überbaute Wohnbauzonen: 3'300 m ²				

In der Wohn-/Gewerbezone D ist ein max. Wohnanteil von 75 % zulässig. Nach der geltenden Praxis, wonach Bauzonen mit einem zulässigen Wohnanteil von mehr als 50 % als Wohnbauzonen zu betrachten sind, wurde diese Zone den Wohnbauzonen zugeordnet. Die Wohn-/Gewerbezone

E weist einen max. zulässigen Wohnanteil von 33 % und die Wohn-/Gewerbezone F einen solchen von lediglich 25 % auf. Demnach gelten diese Zonen nicht als Wohnbauzonen.

Die gesamte Bauzonenfläche umfasst ca. 56.3 ha. Davon sind ca. 48.7 ha oder 86 % überbaut. Die Summe der Wohnbauzonen beträgt ca. 45.9 ha. Davon sind ca. 39.3 ha oder 86 % überbaut. Die **Reserven an Wohnbauzonen** betragen **ca. 6.59 ha**. Von den Bauzonenreserven sind ca. 0.33 ha mit einem Hochbauverbot überlagert. Somit umfasst die **überbaubare Wohnbauzonenreserve ca. 6.26 ha**.

3.1.2 Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorf- und Dorferweiterungszone, Wohnzonen, Zone für den öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau und Wohn-/Gewerbezone D). Das Bauamt Celerina hat die bauliche Entwicklung der letzten 10 Jahre, von 1987 bis und mit 1996, detailliert erhoben. In den nachfolgenden Tabellen ist der Trend der letzten 10 Jahre dargestellt:

Tabelle B

Neubau von Wohngebäuden 1987-1996	
Anzahl Wohngebäude	48
Anzahl Wohnungen	365
Ø Anzahl Wohnungen proWohngebäude	7.6
BGF total	36'922 m ²
Ø BGF proWohnung	101 m ²
Ø BGF proWohngebäude	768 m ²
Total Baulandverbrauch	64'862 m ²
Baulandverbrauch pro Wohngebäude	1351 m ²
Ø realisierte AZ	0.57

In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt pro Jahr 4.8 Wohngebäude mit 7.6 Wohnungen pro Wohngebäude mit einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 101 m² pro Wohnung erstellt. Total wurden 64'862 m² Bauland verbraucht. Bemerkenswert ist dabei, dass in Celerina im Durchschnitt sehr grosse Mehrfamilienhäuser mit relativ grossen Wohnungen gebaut wurden. Reine Einfamilienhäuser wurden hingegen keine erstellt. Entsprechend ist auch die Quantität der realisierten Bruttogeschossfläche pro Wohngebäude. Die bauliche Entwicklung der letzten 10 Jahre hat vorwiegend in der Dorferweiterungszone (AZ=0.6), in der Wohnzone B (AZ=0.4) und in der Wohnzone A (AZ=0.6) statt gefunden. Das entspricht der ermittelten durchschnittlichen AZ von 0.57.

Tabelle C

Umbau von Wohngebäuden 1987-1996	
Anzahl Wohngebäude	17
Anzahl neue Wohnungen	48
BGF neu total	4419 m ²
Ø BGF proWohnung	92 m ²

Die Bautätigkeit der letzten 10 Jahren hat sich nicht nur auf Neubauten beschränkt sondern hat auch in Form von Umbauten statt gefunden. Im Verhältnis zur gesamten Anzahl erstellten Wohnungen (413) wurden 48 Wohnungen oder 11.6 % aller Wohnungen im Rahmen von Umbauten realisiert.

Nebst der Wohnbautätigkeit in Wohnbauzonen wurden auch in der Gewerbezone und in der Wohn-/Gewerbezone E sieben Neubauten realisiert. Die Bautätigkeit durch Umbauten (siehe Tabelle B) sowie durch Neubauten in der Gewerbezone und in der Wohn-/Gewerbezone E wird bei der nachfolgenden Trendberechnung nicht berücksichtigt.

Tabelle D

Trendberechnung Neubautätigkeit für 15 Jahre	
Anzahl Wohngebäude	72
Anzahl Wohnungen	547
Ø Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude	7.6
BGF total	55383m ²
Ø BGF pro Wohngebäude	768 m ²
Ø BGF pro Wohnung	101 m ²
Ø AZ	0.57
Ø Baulandverbrauch pro Wohngebäude	1351 m ²
Baulandbedarf (72 x 1351 m²)	9.7 ha

Der ermittelte Trendbedarf an Wohnbauzonen von 9.7 ha für die nächsten 15 Jahre liegt um ca. 3.4 ha über den ausgewiesenen Wohnbauzonenreserven von 6.26 ha. Somit entsprechen die Wohnbauzonenreserven der Gemeinde Celerina den Anforderungen von Art. 15 RPG.

3.2 Zonenplan 1:2000

a. Bauzonen

- **Wohnzone A:** Mit der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Pradé wurde der Verlauf der neuen Zufahrtsstrasse abgeändert. Die Wohnzone wurde nun an den neuen Strassenverlauf und Parzellierung angepasst.
Die für die Zufahrt zum Hotel Cresta Palace ausgesparte Fläche wurde der Wohnzone A zugewiesen da es sich um keine eigentliche ausparzellierte Strasse handelt.
- **Wohnzone B:** Eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse im Gebiet Clos wurde von der Wohnzone C in die Wohnzone B aufgezont. Diese Umzonung wurde aufgrund von Anträgen einzelner Grundeigentümer vorgenommen. Eine dichtere Bebauung entlang der Kantonsstrasse als Gegengewicht zur Ueberbauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist gerechtfertigt.
- **Dorferweiterungszone:** Im Gebiet Pradatsch Suot wurde die Zonenabgrenzung an die neue Parzellierung angepasst.

- **Zone für öffentliche Bauten und Anlage:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Kirche San Gian wird gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung als rechtswidrige Punktbauzone betrachtet. Sie wurde deshalb gestrichen. Allfällige Erweiterungen oder Umbauten der Friedhofanlage können im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bewilligt werden.
- **Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau:** Der Name der bisherigen Zone für öffentlichen Wohnungsbau wurde in „Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau“ abgeändert (siehe auch Baugesetz).
Der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau neu zugewiesen wurde eine Fläche von ca. 5'760 m² im Gebiet Pros d'Isas. Diese Fläche ist gemäss Richtplan als Wohnbaugebiet vorgesehen. Die Grundeigentümer verpflichten sich vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Bauzonenfläche innerhalb von 5 Jahren mit günstigen Wohnbauten für Ortsansässige sowie in beschränktem Rahmen mit Gewerbenutzungen zu überbauen. Dabei verpflichten sie sich, den Preis für das Bauland mit max. Fr. 200.--/m² einzusetzen. Mit dieser Neueinzonung beabsichtigt die Gemeinde, den günstigen Wohnungsbau für Ortsansässige gezielt zu fördern anstatt den ohnehin rückläufigen Zweitwohnungsbau einzuschränken.
- **Aufhebung der zweiten Erschliessungsetappe:** Das Baugebiet der Gemeinde Celerina ist praktisch voll erschlossen. Bei einzelnen noch nicht ganz erschlossenen Baugebieten sind Quartierplanungen durchgeführt worden und die Erschliessung ist geregelt. Das Instrument der zweiten Erschliessungsetappe hat somit keine Bedeutung mehr und kann deshalb aufgehoben werden.

b. Weitere Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone/Uebrigtes Gemeindegebiet:** Die bisher dem Uebrigen Gemeindegebiet (Reservebaugebiet) zugewiesenen Flächen im Gebiet Pros d'Isas wurden zugunsten der Landwirtschaftszone verkleinert. Bei der reduzierten Fläche handelt es sich teilweise um Moorgebiet, das ohnehin nicht überbaut werden könnte. Die verbleibende Fläche Uebrigtes Gemeindegebiet mit einer Bautiefe von 55 m gilt nach wie vor als Reservebaugebiet und soll in Zukunft bei Bedarf etappenweise der Bauzone zugeordnet werden.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Verschiedene Strassenflächen, der Bereich Kirche San Gian und verschiedene durch die Waldausscheidung entstandene Restflächen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- **Forstwirtschaftszone / Waldfeststellung:** Im Bereich der Bauzonen Pradatsch Sur-Val Mulinas, an der Grenze zu Pontresina (Bauzonen Pontresina) wurden die Waldränder durch den zuständigen Kreisförster verpflockt und durch den Geometer vermessen. Im Gebiet Brattas wurde eine bereits ältere Waldabgrenzung mit Baulinie übernommen. Für diese Waldabgrenzungen wird das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und 13 des Waldgesetzes durchgeführt, womit die Waldgrenzen einen statischen Charakter erlangen.
- **Forstwirtschaftszone / Waldausscheidung:** Ebenfalls verpflockt und vermessen wurden die Waldgrenzen im Gebiet God Ruinatsch, einerseits im Hinblick auf die ev. Erstellung eines Golfplatzes auf dem Celeriner-Teil des Kulmareals St. Moritz, und andererseits im Hinblick auf eine klare Trennung von Waldareal und Landwirtschaftszone im Bereich des bestehenden Bauernhofs. Schliesslich wurden die Waldgrenzen auch im Bereich der Talabfahrtspiste Marguns-Celerina sowie im Gebiet der Waldweide Champagnatscha verpflockt und vermessen, um klare Abgrenzungen zwischen Skipisten und Waldareal bzw. zwischen Landwirtschaftszone und Waldareal zu erhalten. Im Bereich Bahnhof Pontresina wurde die im Rahmen der Golfplatzplanung Plattignas vorgenommene Waldausscheidung übernommen. Die so ausgeschiedenen Waldgrenzen haben, im Gegensatz zu Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen, keinen statischen sondern einen dynamischen Charakter, d. h. sie können sich je nach Entwicklung des Waldes ändern.
Die übrigen Waldgrenzen wurden nur generell ausgeschieden und haben ebenfalls einen dy-

namischen Charakter. Von besonderem Interesse sind dabei die Ausscheidungen im Bereich der Bobbahn und im Bereich der Langlaufloipen im Gebiet San Gian-Champagnatscha.

- **Wintersportzonen:** Aufgrund der neuen Waldausscheidung konnte die Talabfahrtspiste Marguns-Celerina neu der Wintersportzone zugewiesen werden. Nach den neuen Waldfeststellungsrichtlinien des Kantons kann die von der Regierung im Jahre 1990 zurückgewiesene Wintersportzone für die Langlaufloipen im Bereich hinter dem Hügel San Gian durchgezogen werden. Auf der Ebene südlich von San Gian wurde die Linienführung der Langlaufloipe (Wintersportzone) zum Schutze des Waldareals sowie mit Rücksicht auf die Festlegung eines Baustandortes für ein Betriebsgebäude für den Sportplatz verlegt. Auf der Ebene Champagnatscha wurde die Linienführung der Langlaufloipe nach dem effektiven Verlauf geführt wobei die bisherige Linienführung aufgehoben wurde (siehe dazu Übersicht Zonenplan 1:2000). Im Bereich des Hotels Cresta Kulm wurde die Wintersportzone gemäss den Vorgaben des rechtskräftigen Quartierplans „Cresta Kulm“ angepasst. Im Gebiet Pros d’Islas wurde die Linienführung der Langlaufloipe (Wintersportzone) aufgrund der neuen Bauzonenausscheidung korrigiert.
- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden von der zuständigen Gefahrenkommission überprüft, angepasst und vorallem im Bereich der Gewässer aufgrund der kantonalen Richtlinien neu ausgeschieden.
- **Zone für landwirtschaftliche Bauten:** Diejenige Fläche der Zone für landwirtschaftliche Bauten, die im Bereich des Schlattainbaches von einer Gefahrenzone I überlagert wird wurde aufgehoben. Im Gebiet Islas wurde die Zone für landwirtschaftliche Bauten an die neue Waldausscheidung angepasst.
- **Abau- und Deponiezonen:** Die im Gebiet Brattas und im Zielbereich der Bobbahn als Geländekorrektur geplanten Deponien sind realisiert. Für die vorgesehene Deponie im Bereich zwischen Bahnlinie und Bobbahn besteht kein Bedarf. Sämtliche Abbau- und Deponiezonen können deshalb aufgehoben werden.

c. Lärmschutz

- **Empfindlichkeitsstufen:** Gemäss Auftrag der Lärmschutzverordnung (LSV) hat der Kanton einen Lärmkataster entlang der Kantonsstrasse erstellt. Der Lärmkataster zeigt die tatsächliche Lärmbelastung der Liegenschaften im Bereich der Kantonsstrasse auf. Ebenso hat die RhB für den Bahnlärm entlang der Eisenbahn einen provisorischen Lärmkataster bereitgestellt. Gestützt auf die Resultate der beiden Lärmkataster wurden den Nutzungszonen in der Legende zum Zonenplan (siehe auch Zonenschema im Baugesetz) die Empfindlichkeitsstufen nach den Weisungen der Lärmschutzverordnung zugewiesen. Die Empfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu ertragen ist.
- **Zuordnung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe:** Denjenigen Bauzonen (Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) entlang der Kantonsstrasse sowie entlang der RhB-Linie, welche erschlossen und weitgehend überbaut sind und nach den Weisungen der Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen werden sollten, jedoch gemäss Lärmkataster lärmvorbelastet sind, wurde in einer Bautiefe von 25 m entlang der genannten Verkehrsanlagen die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet wurde zudem eine Bautiefe entlang der verkehrsreichen Sammelstrasse, die vom Kreisel zum Bahnhof führt. In diesen Gebieten sind die gleichen Anforderungen wie beispielsweise in der Dorfzone zu erfüllen.
- **Differenzierte Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen:** Dem übrigen Gemeindegebiet, das als Richtplanbaug Gebiet vorgesehen ist, wurde im Hinblick auf die spätere Zuordnung zur Wohnbauzone die Empfindlichkeitszone II (anstatt ES III) zugewiesen. Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der ARA und im Bereich des Bahnhofs wurde aufgrund der Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III (anstatt ES II) zugewiesen

3.3 Genereller Gestaltungsplan 1:500 / 1:2000

- **Bauberatungspflicht:** Gemäss noch rechtskräftigem wie auch gemäss revidiertem Bausetz kann die Baubehörde bei Bedarf einen Bauberater beiziehen, was auch der bisherigen Praxis entspricht. Somit haben die Gebiete mit Bauberatungspflicht im Generellen Gestaltungsplan keine Bedeutung und können gestrichen werden.
- **Genehmigte Quartierpläne:** Im Generellen Gestaltungsplan sind die genehmigten Quartierpläne mit Genehmigungsdatum bezeichnet. In der Zwischenzeit sind aber einige dieser Quartierpläne überarbeitet und ersetzt worden. Die Bezeichnung der Genehmigungsdaten im Generellen Gestaltungsplan ist deshalb nicht sinnvoll. Aus diesem Grunde wurden lediglich die Quartierplangebiete mit genehmigtem Quartierplan ohne Genehmigungsdatum und solche mit Quartierplanpflicht bezeichnet.
- **Verlegung und Renaturierung Bach:** Im Hinblick auf eine zukünftige Einzonung des Reservebaugebietes Pros d'Isles soll der bestehende Bach leicht verschoben werden. Damit soll eine sinnvolle Bebauung mit vernünftigem Gewässerabstand ermöglicht werden. Gleichzeitig mit der Verschiebung soll der Bach renaturiert und zu einem wertvollen, natürlichen Element im zukünftigen Wohnquartier gestaltet werden. Die entsprechenden gestaltungsplanerischen Voraussetzungen sind im Generellen Gestaltungsplan enthalten. Über die Art der denkbaren Bachrenaturierung geben die Erläuterungen im Anhang A Auskunft.
- **Betriebsbauten für Sportplatz:** Der Fussballplatz S. Gian besteht seit über ca. 40 Jahren. Es handelt sich um den einzigen Fussballplatz im Oberengadin, der über die Normabmessungen für Wettkämpfe bis hin zu Nationalligaspielen besitzt. Entsprechend wird der Platz sehr intensiv für regionale und kantonale Zweitliga- bis Fünftliga-Turniere sowie für Junioren-Wettkämpfe genutzt. Zudem wird der Platz auch für Junioren-Trainingslager durch Vereine aus der Region wie auch aus der übrigen Schweiz genutzt (siehe dazu Brief FC Brugg im Anhang B). Aufgrund seiner Lage, Abmessungen und Benützung hat der Fussballplatz S. Gian somit regionale und kantonale Bedeutung. Nebenbei wird der Platz auch für andere öffentliche Veranstaltungen wie Zirkus- und Festanlässe benutzt.

Trotz des grossen Stellenwerts dieses Platzes verfügt die Anlage weder über sanitäre Einrichtungen noch über Umkleieräume und geeignete Materiallagerräume. Seit Jahrzehnten verfügt der Fussballklub über eine Baracke im Wäldchen im Nord-Osten des Fussballplatzes, die als Materiallager dient. Zudem werden seit einigen Jahren mobile Container am Rande des Fussballplatzes aufgestellt. Diese Situation ist jedoch weder komfortabel noch landschaftsverträglich.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass endlich geeignete Räumlichkeiten für den Fussballplatzbetrieb realisiert werden können. Dazu gehört die Ausscheidung eines Baustandes für eingeschossige Bauten für den Betrieb des Sportplatzes sowie im Gegenzug die Beseitigung der unschönen Baracke im Wald. Für den Neubau des Betriebsgebäudes stellt man sich einen einfachen, länglichen, eingeschossigen Holzbau vor, das Etappenweise aus einzelnen Elementen ohne grosse Fundamente errichtet werden kann. Die Wahl des Standortes ist einerseits durch die betrieblichen Anforderungen und andererseits durch die Besonnung (passive Energienutzung, Aufenthalt der Zuschauer) bedingt. Von einem Standort am Fusse des Hügels San Gian wurde Abstand genommen, weil jeder Eingriff in den Hügel problematisch ist und zudem dieser Standort sehr schattig ist.
- **Sicherung der bisherigen Ausnützung:** Durch die Ausscheidung von Gefahrenzonen entlang des Schlattainbaches und des Inns musste die bestehende Bauzone teilweise reduziert werden. Davon betroffen sind sowohl voll wie auch teilweise genutzte Parzellen. Zur Erhaltung der bisher zulässigen Ausnützung, insbesondere der nur teilweise genutzten Parzellen, wurde den entsprechenden Parzellen die entsprechende Bruttogeschossfläche zugewiesen.

3.4 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

- **Verkehrskonzept:** Im Jahre 1995 hat die Gemeinde, zusammen mit dem Ingenieurbüro Toscano AG, ein Verkehrskonzept für das Dorf Celerina erarbeitet. Das Verkehrskonzept dient der Baubehörde als Entscheidungsgrundlage für Vorschläge im Bereiche der Verkehrsplanung. Einige wichtige Resultate aus dem Verkehrskonzept wurden nun in den Generellen Erschliessungsplan als allgemein verbindliche Massnahmen umgesetzt. Ein Teil davon wurde bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Pradé vorgezogen.
- **Inhalt Genereller Erschliessungsplan:** Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan bleibt grundsätzlich bestehen und wird nur in einzelnen Abschnitten abgeändert oder ergänzt. Kernpunkt des angepassten Generellen Erschliessungsplanes ist die baumartige Kanalisierung des Verkehrs von den untergeordneten Strassen auf die nächsten, höhergeordneten Strassen. Aufgrund der Forderung gemäss Regierungsbeschluss vom März 1997 wurde bei der geplanten Parkierungsanlage im Gebiet Pradé die für die Luftseilbahnen Celerina-Saluver reservierte Anzahl von min. 400 Parkplätzen festgelegt.
Nebst den Anlagen für den motorisierten Verkehr wurde das Fusswegnetz ergänzt sowie das Radwegnetz gemäss regionalem Konzept aufgenommen.
- **Aufhebung Baulinien:** Die im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen Baulinien haben keine Bedeutung mehr und können ersatzlos gestrichen werden.

3.5 Zonenplan 1:10000

- **Landwirtschaftszonen:** Auf die Ausscheidung weiterer Landwirtschaftszonen wurde im vorliegenden Verfahren verzichtet, weil die Kartierung der geeigneten Landwirtschaftsflächen noch nicht abgeschlossen ist.
- **Forstwirtschaftszone:** Im Gebiet Plattignas wurde das im Rahmen der Golfplatzplanung detailliert ausgeschiedene Waldareal der Forstwirtschaftszone zugewiesen.
- **Wintersportzone:** Aufgrund der durch den Kreisförster im Bereich der Skipisten vorgenommenen Waldausscheidung wurden die Talabfahrtpisten Saluver-Celerina und Saluver-Samedan der Wintersportzone zugewiesen.
Im Gebiet Chamanna Saluver wurde die Wintersportzone den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.
Im Gebiet Plattignas wurden die im Rahmen der Golfplatzplanung detailliert ausgeschiedenen Wintersportzonen übernommen.
Die im Jahre 1990 von der Regierung zur Ueberarbeitung zurückgewiesene Planung von Langlaufloipen im Stazerwald wurde wieder aufgenommen. Nachdem seitens der Forstorgane für über 30 Jahre alte Loipen im Wald keine besonderen forstrechtlichen Massnahmen mehr verlangt werden, können diese Loipen als Wintersportzonen endgültig in den Zonenplan aufgenommen werden. Auf die Ausscheidung einer Wintersportzone für die Marathonloipe im Gebiet Choma Sur wird vorläufig hingegen verzichtet. Diese Anlage soll in Koordination mit den übrigen betroffenen Gemeinden als separate Vorlage bearbeitet werden.
- **Gefahrenzonen:** Im Gebiet Plattignas wurden die im Rahmen der Golfplatzplanung detailliert ausgeschiedenen Gefahrenzonen übernommen.
Im restlichen Gebiet wurden auf Antrag der Gefahrenzonenkommission die bestehenden Gefahrenzonen gestrichen. Uebernommen wurden nur noch vier im Detail untersuchte Gebiete. Das restliche Gebiet gilt als „noch nicht untersuchtes Gebiet“, das je nach Bedarf bearbeitet wird.

3.6 Genereller Erschliessungsplan 1:10000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10000 wurde mit den Radwegen gemäss regionalem Konzept ergänzt.

3.7 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 1986 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet.

Im wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Wo möglich Straffung und Vereinfachung
- Anpassung an das neue Umweltrecht
- Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus
- Einführung der Ersatzabgabemöglichkeit für Pflichtparkplätze
- Einführung der Unterschreitungsmöglichkeit von Gebäudeabständen
- Neuer Artikel über die Abbau- und Materialablagerungszone
- Neue Vorschriften über die Projektierung, Erstellung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen
- Anpassung der Vorschriften über die Quartierplanung
- Anpassung der Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren

4. Planübersichten

Die vorgenommenen Teilrevisionen des Zonenplans und des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 sind für sich alleine nur schwer verständlich. Für das bessere Verständnis der Teilrevision wurden Übersichtspläne erstellt, welche sowohl die Änderungen wie auch die unveränderten Platinhalte aufzeigen. Diese Pläne sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Chur, im Oktober 1997/Juni 1998/November 1998/März 1999

Stauffer Studach AG, Planungsbüro