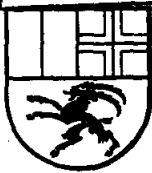


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom

18. März 1997

Mitgeteilt den

19. MRZ. 1997

Protokoll Nr.

537

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **C e l e r i n a / S c h l a r i g n a** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. September 1996 eine Teilrevision der Ortsplanung vom 21./28. April 1986. Die Teilrevision umfasst den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Pradé 1:1'000, den Generellen Erschliessungsplan Pradé 1:1'000 und eine Teilrevision des Baugesetzes (Änderungen in den Art. 71 und 86).

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) datiert vom 18. Dezember 1996. Die Durchführung eines kantonalen Vorprüfungsverfahrens wurde von der Gemeinde nicht anbegehrt.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. September 1996 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 4. Oktober 1996. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 1996 ersuchte der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna um Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Baugesetz****1. Art. 71 (Wohn-Gewerbezone D, E, F)**

Die Gemeinde schuf mit vorliegender Teilrevision eine neue Wohn-Gewerbezone F. In der Wohn-Gewerbezone F sind $\frac{3}{4}$ der vorgesehenen Bruttogeschossfläche in traditionellen Hotelbetrieben ohne Stockwerkeinheiten zu nutzen. Der Rest ($\frac{1}{4}$) kann für andere gewerbliche Zwecke oder für Wohnzwecke genutzt werden. Dem Inhalt nach handelt es sich im Grundsatz um eine Hotelzone, ähnlich wie sie in Art. 60 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden formuliert ist.

2. Art. 86 (Zonenschema)

Die Ergänzung in Art. 86 umfasst die Bestimmungen zur Regelbauweise in der neuen Wohn-Gewerbezone F. Diesbezüglich sind keine Bemerkungen erforderlich. Die Ergänzungen von Art. 86 können genehmigt werden.

3. Weiteres zum Baugesetz**a) Nutzungsmass in der Dorfzone**

Gemäss Art. 68 und Art. 86 des geltenden Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna ist in der Dorfzone lediglich eine maximale Firsthöhe verbindlich festgelegt. Im weiteren haben sich alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten in genereller Art und Weise in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten. Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne verlangen. Insbesondere dürfen Ausnahmen nur bei Vorliegen eines solchen bewilligt werden. Einzelne Teile der Dorfzone sind im Generellen Gestaltungsplan weitergehend geregelt. So sind im Gene-

rellen Gestaltungsplan geschützte Einzelbauten (Abbruchverbot), erhaltenswerte Einzelbauten (Abbruch und Wiederaufbau zulässig), erhaltenswerte Baugruppen (Neubauten möglich), Perimeter mit obligatorischer Bauberatung, quartierplanpflichtige Teilgebiete, rechtskräftige Quartierpläne, Baulinien, Baugestaltungslinien, Teilgebiete mit Hochbauverbot und Gebiete mit beschränkter Firsthöhe bezeichnet. Für Teile der Dorfzone enthält der Generelle Gestaltungsplan aber keine weitergehenden, verbindlichen Festlegungen. Für diese teilweise überbauten und teilweise nicht überbauten Flächen der Dorfzone sind somit in der Grundordnung lediglich die maximale Firsthöhe und die Quartierplanpflicht festgelegt. Das Nutzungsmass und die Bauweise werden für diese Bauzonenflächen somit im wesentlichen erst im Quartierplanverfahren geregelt.

Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG bestimmen die Gemeinden in der Grundordnung für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung, die Bauweise und die Immissionsbeschränkungen. Gemäss Art. 24 Abs. 2 KRG legen sie im Gesetz fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmass im Rahmen von Quartierplänen davon abgewichen werden darf.

Die Bestimmungen in der Grundordnung der Gemeinde Celerina/Schlarigna (Baugesetz, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan) erfüllen mit Bezug auf die Dorfzone die Erfordernisse nach Art. 24 KRG nicht vollumfänglich. Um diesen Mangel zu beheben, wäre entweder der Generelle Gestaltungsplan weitergehend zu konkretisieren, oder aber es wären zusätzliche Bestimmungen zum Nutzungsmass in der Dorfzone (Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen, Gebäudebreiten, etc.) in das Baugesetz aufzunehmen. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna wird ersucht, im Rahmen der weitergehenden Bearbeitung der Ortsplanung die Regelungen betreffend das Nutzungsmass in der Dorfzone im dargelegten Sinne zu überprüfen und zu ergänzen.

b) Revision des Baugesetzes

Das geltende Baugesetz der Gemeinde Celerina/Schlarigna stammt aus dem Jahre 1987. Mittelweile wurden zahlreiche gesetzliche Bestimmungen des übergeordneten Rechts angepasst oder neu erlassen. Die Gemeinde selbst geht davon aus, dass die Bestimmungen im Baugesetz der Gemeinde nicht in allen Belangen dem übergeordneten Recht entsprechen; sie befasst sich derzeit mit einer Überarbeitung. Der Gemeinde wird empfohlen, für die Überarbeitung auch das neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) Ausgabe 1995 beizuziehen.

C.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Pradé 1:1'000**

Der am 30. September 1996 erlassene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Pradé 1:1'000 umfasst Umzonungen von der Wohnzone A und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Dorfzone, die Wohnzone A, die Wohnzone B und die Wohn-Gewerbezone F. Im Generellen Gestaltungsplan sind ein teilweises Hochbauverbot für die Wohn-Gewerbezone F und Gestaltungsanweisungen hinsichtlich Bachläufen festgelegt.

Kern der Vorlage bildet die Aufhebung der ZöBA und die Ausscheidung einer neuen Wohn-Gewerbezone F. Die gemäss Konzessionsentscheid zum Bau der Zubringeranlage Celerina - Marguns erforderlichen Parkieranlagen, welche bisher innerhalb der ZöBA bereitgestellt wurden, sollen neu in der Wohn-Gewerbezone F mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Bergbahnunternehmung und der Baugesellschaft Grischa/Pradé sichergestellt werden.

Die dauernde Sicherung von Parkieranlagen kann nur mittels öffentlich-rechtlichen Erlassen gewährleistet werden. Privatrechtliche Regelungen (Vereinbarungen, Verträge) genügen dafür in der Regel nicht, da solche im Prinzip jederzeit kündbar sind. Die

Gemeinde verzichtete aus nachvollziehbaren Gründen auf die Ausscheidung einer Zö-BA am neu geplanten Standort für die Parkierungen, weil die Absicht besteht, diese Teilfläche auch weitergehend baulich zu nutzen (Hotelnutzung, allenfalls Wohn- und Gewerbenutzung). Diese Umzonungen können mit der Auflage, dass die Gemeinde die Regelungen im Generellen Erschliessungsplan derart ausgestaltet, dass eine genügende öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Parkierungen gewährleistet ist, genehmigt werden (vgl. Abschnitt D).

Die Abgrenzung der Nutzungszonen, welche sich aufgrund der vorliegenden Teilrevision in Kombination mit dem geltenden Zonenplan ergeben, sind teilweise nicht zweckmässig. So bleibt beispielsweise ein Teilstück der Strassenparzelle Nr. 55 in der Wohnzone, obschon er von der Dorfzone umschlossen ist, oder im Bereich der neuen Sammelstrasse vom Bahnhof Richtung Gebiet Pradé fehlt mit Bezug auf die Zonenabgrenzungen die Abstimmung zwischen Zonenplan und Generellem Erschliessungsplan. Die Gemeinde wird ersucht, diese mangelhaften Zonenabgrenzungen bei nächster Gelegenheit zu überprüfen und anzupassen.

Im übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 setzt die Gemeinde einen Teil des früher erarbeiteten kommunalen Verkehrskonzeptes um. Die Zufahrt zu den Parkieranlagen bei der Talstation der Bergbahnen Celerina - Marguns erfolgt über die Sammelstrasse vom Bahnhof Richtung Pradé. Dank dieser Linienführung können ausgedehnte Wohngebiete von übermässigen verkehrsbedingten Emissionen entlastet werden. Die früheren Strassenverbindungen werden zugunsten von Fussgängerverbindungen aufgehoben. Im Grundsatz ist dieses Konzept zweckmässig.

Wie bereits erwähnt, sollte die erforderliche Anzahl Parkplätze für den Bergbahnbetrieb durch öffentlichrechtlich verbindliche Festlegungen in der Grundordnung sichergestellt werden. Privatrechtliche Vereinbarungen oder Verträge bieten dafür eine ungenügende Basis. Die Sicherstellung der erforderlichen Parkierungen kann mittels Bezeichnung des Parkplatzstandortes, der Anzahl der zu errichtenden Parkplätze und der Bezeichnung des Bezugssperimeters für die Parkieranlagen im Generellen Erschliessungsplan gewährleistet werden. Die Gemeinde ist anzuweisen, den Generellen Erschliessungsplan in diesem Sinne zu ergänzen (vgl. dazu Abschnitt C).

Im übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Als massgebliches Verfahren für die UVP bei Parkhäusern und -plätzen für mehr als 300 Motorwagen (Anlagetyp Nr. 11.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV) bzw. für wesentliche Änderungen solcher Anlagen gilt gemäss der kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) das Baubewilligungsverfahren. Das Bundesrecht (Art. 5 Abs. 3 UVPV) sieht jedoch vor, dass dasjenige Verfahren als massgebliches Verfahren zu wählen sei, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermögliche. Unter Umständen könnte die Prüfung somit bereits im Nutzungsplangenehmigungsverfahren (Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan) oder im kommunalen Quartierplanverfahren erfolgen. Ist diese umfassende Prüfung nicht möglich, so ist aus raumplanerischer Sicht im Rahmen dieser Vorverfahren eine grobe Raumverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorliegenden Fall ist auf Stufe Nutzungsplanung aufgrund des geringen Konkretisierungsgrades für die Parkieranlage lediglich eine grobe Raumverträglichkeit durchzuführen. Eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung soll demzufolge und in Übereinstimmung

mit der Absicht der Gemeinde im nachfolgenden kommunalen Quartierplanverfahren erfolgen.

Die grobe Raumverträglichkeit der geplanten Parkplatzverlegung und -erweiterung ist aufgrund der vorliegenden Grundlagen und Unterlagen gegeben. Das Vorhaben entspricht der von der Gemeinde durchgeführten Verkehrsplanung und stellt einen weiteren Schritt zu deren Umsetzung in der Nutzungsplanung dar. Die neue Verkehrsführung zur Parkierungsanlage bringt insgesamt wesentliche Vorteile für die Wohngebiete der Gemeinde Celerina/Schlarigna. Aufgrund der Abschätzungen hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ist denn auch davon auszugehen, dass keine wesentlichen oder gar unzulässigen Mehrbelastungen entstehen.

F.

Lärmschutz

Gemäss Art. 44 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) sind den Nutzungszonen in den Baugesetzen oder Nutzungsplänen der Gemeinden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach Art. 43 LSV zuzuordnen. Diese Zuordnung hat nach Art. 44 Abs. 2 LSV bis spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten der LSV, d.h. bis spätestens Ende März 1997, zu erfolgen. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna ordnete in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung einzelnen Bauzonen im beschränkten Teilgebiet Pradé die ES zu. Nötig wäre nach dem Gesagten jedoch eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende ES-Zuordnung. Die Gemeinde ist folglich anzuweisen, sämtlichen Bauzonen und Nichtbauzonen, welche die Errichtung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen zulassen oder für welche ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis ausgewiesen ist, umgehend die ES zuzuordnen. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, die Ausscheidung in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Umweltschutz vorzunehmen und im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens zu bereinigen.

G.**Weitere Planung**

Die Ortsplanung der Gemeinde Celerina/Schlarigna stammt im wesentlichen aus dem Jahr 1986/87 und wurde seither verschiedenen Teilrevisionen unterzogen. Anlässlich einer informellen Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung im Januar 1997 äusserte sich die Gemeinde dahingehend, dass weitere Teilsachbereiche der geltenden Ortsplanung in Überarbeitung begriffen seien. Zu diesen aus Sicht der Gemeinde prioritär zu bearbeitenden Teilgebietsplanungen könnten nach einer vertieften, noch durchzuführenden Analyse aus kantonaler Sicht möglicherweise zusätzliche offene Punkte hinzukommen. Zu erwähnen sind bspw. die nutzungsplanerische Umsetzung des vom Bundesrat beschlossenen Moorlandschaftsinventars (Stazerwald) und die offenen Konflikte zwischen Moorschutz und Wintersportnutzung. Aus kantonaler Sicht bietet sich auf Wunsch der Gemeinde die Möglichkeit an, einen sachbereichsübergreifenden Problemkatalog zu erarbeiten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 30. September 1996 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna (Art. 71 und 86) wird genehmigt.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Pradé 1:1'000 vom 30. September 1996 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Generelle Erschliessungsplan Pradé 1:1'000 vom 30. September 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:

Die Gemeinde hat mit geeigneten Regelungen im Generellen Erschliessungsplan sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Bergbahn erforderlichen Parkplätze effektiv zur Verfügung gestellt werden.

4. Die Gemeinde wird angewiesen, sämtlichen Nutzungszonen, in welchen die Errichtung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen zulässig ist oder ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis besteht, im Baugesetz oder in der Legende der Zonenpläne umgehend die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach der Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuordnen.
5. Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen das Bedürfnis zur Anpassung und Ergänzung der geltenden Ortsplanung zu analysieren und die erforderlichen Schritte zu einer Revision einzuleiten.
6. Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 - 3 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. September 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde, die eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, bleibt nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz, im Zonenplan 1:2'000 und im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem

Zweck dem Amt für Raumplanung ihre Originalexemplare der erwähnten Planungsmittel zur Verfügung.

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

10. Es werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. Riesen