

Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlarigna

**Ortsplanung
Teilrevision „Prasüras“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Januar / Juni 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Rechtliche Machbarkeit	2
3	Standortevaluation	3
4	Nutzungsplanung	4
4.1	Baugesetz	4
4.2	Teilzonenplan Prasüras 1:1000	4
4.3	Genereller Erschliessungsplan Prasüras 1:1000	4
5	Mitwirkungsverfahren	5

1 Ausgangslage

Die Eigentümerin der im Gebiet „Prasüras“ beim Bahnhof Pontresina liegenden Parzelle 437 führt seit über 10 Jahren einen Kutschereibetrieb mit bis ca. 14 Pferden. Sie bewirtschaftet ca. 5 ha Landwirtschaftsland im Raum Pontresina/Celerina. Weil diese Futtermittelbasis ungenügend ist wird zusätzliches Futter zugekauft. Der Betrieb bildet die Grundlage für die Existenz einer Familie und bietet Arbeit für bis zu fünf Saisonangestellte. Zur Haupttätigkeit des Betriebes gehört der Transport von Gästen mit Pferdewagen oder -schlitten ins Rosegtal. Dabei werden auch Fahrten nach offiziellem Fahrplan durchgeführt. Das Betriebszentrum mit gepachtetem Stall, Heustall, Nebenräumen und Auslauf für die Tiere befindet sich zur Zeit in der Bauzone im Dorfzentrum von Pontresina. Der Eigentümer des Stallgebäudes beabsichtigt nun das Areal mit Wohnbauten zu überbauen, weshalb der Betrieb umgesiedelt werden muss.

Der Kutschreibetrieb hat folgende Raumbedürfnisse:

- Stall mit Boxen für 14 Pferde, Heustall, Wagen- und Geschirrkammer sowie Nebenräume und Auslauf
- Wohnung für die Betriebsinhaberin in unmittelbarer Nähe des Stalls (dauernde Aufsicht der Pferde zwingend)
- Einfache Unterkünfte für die Saisonangestellten

Die Interessentin hat im Jahre 2000 die Gemeinden Pontresina und Celerina um Unterstützung bei der Suche nach möglichen Standorten für den Kutschereibetrieb ersucht.

2 Rechtliche Machbarkeit

Gemäss Abklärungen bei den zuständigen kantonalen Ämtern gilt ein Kutschreibetrieb mit der oben geschilderten Struktur nicht als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Gesetzes, was bedeutet, dass ein solcher Betrieb in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden darf. Deshalb muss ein solcher Betrieb grundsätzlich in einer unempfindlichen Bauzone (z. B. Gewerbezone) angesiedelt werden. Angesichts der Tatsache jedoch, dass derartige Kutschereibetriebe im Raum Pontresina teilweise wichtige öffentliche Transportaufgaben gemäss offiziellem Fahrplan wahrnehmen und deshalb sowohl aus regionaler wie auch kantonaler Betrachtung einzigartig sind, kann ausnahmsweise auch eine Spezialzone bzw. eine weitere Zone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Betracht gezogen werden, sofern diese Zone raumplanerisch einwandfrei im Siedlungs- und Landschaftsgefüge eingegliedert werden kann, sowohl Missbräuche wie auch Präjudizien ausgeschlossen werden können und dieser Tatbestand (auch nachträglich) im Regionalen Richtplan Oberengadin verankert wird.

3 Standortevaluation

Aufgrund des Haupteinsatzgebietes der Zugtiere (Rosegtal) und der Tatsache, dass Pferde nicht ohne Schwierigkeiten über asphaltierte Strassen geführt werden können, drängt sich eine Ansiedlung des Betriebs im Bereich des Bahnhofs Pontresina auf. Die Suche nach geeigneten Standorten innerhalb der Bauzone auf Gemeindegebiet von Pontresina blieb erfolglos. Die Evaluation von möglichen Standorten am Rande der Bauzone im Bereich des Bahnhofs Pontresina unter Mitwirkung von Vertretern der Gemeinden Pontresina und Celerina sowie von Vertretern des Kantons hat ergeben, dass eine Ansiedlung des Betriebs im Bereich der Parz. 437 denkbar wäre. Sowohl aus betrieblicher wie auch aus raumplanerischer Sicht liegt der Standort optimal. Aus betrieblicher Sicht sprechen folgende Gründe:

- Nähe beim Eingang ins Rosegtal
- Genügend Platz für Bauten und Auslauf für die Tiere, Nähe zu den Weiden
- Unproblematischer Zugang und Zufahrt mit den Tieren
- Keine Konflikte mit Bauzonen und anderen Nutzungen

Aus raumplanerischer Sicht überzeugt der Standort auf folgenden Gründen:

- **Lage:** Die Lage unmittelbar am Rand der Bauzone respektiert den Grundsatz der Konzentration der Siedlung
- **Einordnung:** Die Hochbauten können optimal in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden
- **Erschliessung:** Die Erschliessungsinfrastruktur ist in unmittelbarer Nähe vorhanden
- **Nutzungskonflikte:** Aufgrund der Randlage und der bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft (Landwirtschaftsbetrieb) sind keine Konflikte mit der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung zu erwarten
- **Wintersport:** Aufgrund von Abklärungen mit den Tourismusverantwortlichen entstehen durch die Ansiedlung eines Kutschereibetriebes keine Konflikte mit dem Langlauf- und Wanderbetrieb.
- **Lärm:** Aufgrund folgender Annahmen gemäss Lärmkataster ist der Planungswert für die Lärmempfindlichkeitsstufe III in einem Abstand von 53 m ab Mittelachse der Kantonsstrasse eingehalten:
 - Verkehrsmenge 6500 Fahrzeuge/Tag
 - Anteil Lastwagen am Tag 10 %
 - Geschwindigkeit 80 km/h
 - Steigung vernachlässigbar

Gestützt auf die Resultate der Standortevaluation hat die Interessentin das Land im Bereich der Parzelle 437 auf eigenes Risiko erworben und hat nun die Gemeinde Celerina

um die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Kutschereibetriebs ersucht.

4 Nutzungsplanung

4.1 Baugesetz

Das Baugesetz wird mit der neuen „Zone für Kutschereibetriebe“ ergänzt. Da es sich um eine Nichtbauzone handelt, bedürfen Baubewilligungen der kantonalen Zustimmung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Innerhalb dieser Zone sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zulässig. Damit ist sichergestellt, dass keine anderen Nutzungen realisiert werden können. Analog der Landwirtschaftszone haben sich Bauten gut in die Landschaft einzufügen.

4.2 Teilzonenplan Prasüras 1:1000

Die Kutschereizone umfasst nur diejenige Fläche der Parz. 437, welche für die Errichtung des Betriebes erforderlich ist. Der Rest verbleibt in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Wintersportzone.

Der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III ist in einem Abstand von 53 m ab Mittelachse der Kantonsstrasse eingehalten. Lärmempfindliche Räume dürfen nur hinter der im Zonenplan festgelegten Baulinie errichtet werden.

Gleichzeitig mit der Ausscheidung der Zone für Kutschereibetriebe wurde das angrenzende Gebiet mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, analog allen übrigen Landwirtschaftsbetrieben auf Gemeindegebiet von Celerina, der Zone für landwirtschaftliche Bauten zugeteilt. Damit wird eine „Lücke“ im bisherigen Zonenplan geschlossen.

Die Wintersportzone wurde nach Rücksprache mit den Tourismusverantwortlichen ausgeschieden. Ebenso wurde in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes auf Parz. 440 die Benützung des öffentlichen Grundes bereinigt. Mit der vorliegenden Ausscheidung ist der Wintersportbetrieb – insbesondere der Langlaufbetrieb – gesichert.

4.3 Genereller Erschliessungsplan Prasüras 1:1000

Die heutige Linienführung des bestehenden Landwirtschaftsweges ist in Bezug auf die Überlagerung mit dem Wintersportbetrieb äusserst ungünstig. Durch die Verschiebung des Weges auf einer Strecke von ca. 150 m werden die bestehenden Konflikte bereinigt und es werden sowohl für den Wintersportbetrieb wie auch für den Landwirtschafts- und Kutschereibetrieb klare Verhältnisse geschaffen.

5 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden während der Zeit vom 11. Februar bis 3. März 2003 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Am 26. Mai 2003 wurden die revidierten Planungsmittel von der Gemeindeversammlung genehmigt. Am 3. Juni 2003 wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung publiziert.

Chur, Januar / Juni 2003, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM