



Sitzung vom

24. Oktober 2023

Mitgeteilt den

26. Oktober 2023

Protokoll Nr.

828/2023

Gemeinde Pontresina

OP-Teilrevision "Gewerbezone Resgia"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassen einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Resgia.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 22. Juni 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 10. März 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. Juni 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 29. Juni 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision sollen im Wesentlichen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines lokalen Schreinereibetriebs in das Gebiet "Resgia" geschaffen werden. Konkret wird mittels Anpassung der Grundordnung im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Resgia eine Teilfläche der Parzelle Nr. 661 im Umfang von 1302 m² von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont. Darüber hinaus, werden die planungsrechtlichen Anforderungen für die Erstellung und den Betrieb der zulässigen Baute unter Gewährleistung einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung geschaffen, welche es bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 661 einzuhalten gilt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019), sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Resgia

1. Mehrwertabschöpfung

Die vorliegende Einzonung in die Gewerbezone Resgia auf der Parzelle Nr. 661 im Umfang von ca. 1302 m² erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG. Ein Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung für die Parzelle Nr. 661 wurde eingeholt. Die vorliegende Einzonung kann nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

2. Lärmschutz

Gemäss Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Gemäss vorgesehenem Baubereich für Hochbauten im Generellem Gestaltungsplan sind Wohnräume auf der Parzelle Nr. 661 explizit ausgeschlossen, somit auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal. Bei der Beurteilung von lärmempfindlichen Betriebsräumen (z. B. Büro) gelten um 5 dB höhere Planungswerte (Art. 42 Abs. 1 LSV). Für Betriebsräume in Zonen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind somit gemäss Anhang 3 LSV Planungswerte am Tag von 65 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) zu berücksichtigen.

Gemäss den aus dem Lärmbelastungskataster Strassen (LBK GR 2019, DTV 2015) des Amts für Natur und Umwelt wird der Planungswert für die massgebende Beurteilungszeit Tag bis in einem Abstand von 11 m ab Fahrbahnrand Berninastrasse überschritten. Im Rahmen des im Anschluss an die Genehmigung der vorliegenden Planung durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens muss daher zwingend sichergestellt werden, dass innerhalb einer Tiefe von 11 m ab Fahrbahnrand keine Büro- oder Sitzungsräume oder andere lärmempfindliche Betriebsräume realisiert werden.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Resgia vom 20. Juni 2023 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Resgia** vom 20. Juni 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

1.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 1302 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 661 in die Gewerbezone Resgia unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

b) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.1 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.1 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

d) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.1 lit b) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

f) Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabbeertrags (75 %) einfordern kann.

1.2. Folgeverfahren

Die Gemeinde wird angewiesen im Rahmen des auf die Genehmigung der vorliegenden Planung folgende Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, dass innerhalb einer Tiefe von 11 m ab Fahrbahnrand keine Büro- oder Sitzungsräume oder andere lärmempfindliche Betriebsräume realisiert werden.

2. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

3. Der Gemeindevorstand Pontresina wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen, Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Pontresina, Via Maistra 133, 7504 Pontresina
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Region Maloja, Chesa Ruppanner, 7503 Samedan
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Gebäudeversicherung Graubünden, Ottostrasse 22, 7001 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege Graubünden
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt Graubünden
 - Kantonspolizei Graubünden
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Wirtschaft und Tourismus

- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a prominent, sharp peak followed by several vertical strokes.

Daniel Spadin