

Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Gewerbezone Resgia

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Pontresina, 7504 Pontresina

Kontaktperson

Nora Saratz Cazin
Gemeindepräsidentin
+41 81 838 81 81
nora.saratzcazin@pontresina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2022 – Juni 2023

Bearbeitungsstand

22. Juni 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziel der Revision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
4	Bedarfsnachweis und Bebauungskonzept	8
4.1	Bedarfsnachweis	8
4.2	Nutzungs-, Bebauungs-, Erschliessungskonzept	9
5	Grundlagen	12
5.1	Revidiertes Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	12
5.2	Abstimmung Kantonalen / Regionalen Richtplan	13
5.3	Räumliches Leitbild Pontresina	16
5.4	Gewässerraum	16
5.5	Schutzzonen	17
5.6	Gewässerschutz	17
5.7	Lärmschutz	17
6	Umsetzung in der Ortsplanung	18
6.1	Teilrevision Zonenplan und genereller Gestaltungsplan	18

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Schreinerei Schwab&Partner AG hat ihren Sitz im Erd-/Untergeschoss der Chesa Diavolezza an der Via Mulin 8 in Pontresina, wo sie seit Jahrzehnten im Mietverhältnis untergebracht ist (Abb. 1). Die Unternehmung besteht seit 1957 in Pontresina und beschäftigt zurzeit 12 Mitarbeiter.



Abb. 1: Chesa Diavolezza an der Via Mulin 8 in Pontresina

Die Liegenschaft Chesa Diavolezza liegt in der Kernzone. Sie beherbergt in den oberen Geschossen 12 altrechtliche Wohnungen. Im Frühling 2022 wurde die ganze Liegenschaft verkauft. Die neuen Grundeigentümer beabsichtigen den baldigen Umbau des Gebäudes mit Zweitwohnungen. Ein Ersatz für den bestehenden Schreinereibetrieb ist dabei nicht vorgesehen. Der Schreinereibetrieb muss deshalb bis Ende 2023 den aktuellen Standort verlassen und einen neuen Standort finden.

Die Gemeinde Pontresina verfügt über Gewerbezones. Diese sind jedoch vollständig überbaut und es sind keine Reserven vorhanden (Abb. 2). Dasselbe gilt für die Wohn- / Gewerbezone (Mischzone).

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbau- ungsgrad [%]
Zentrumszonen	13.52	12.16	1.37	90
Wohnzonen	39.17	31.87	7.3	81
Mischzonen	1.5	1.5	0	100
Subtotal	54.2	45.53	8.67	84
Arbeitszonen	1.81	1.81	0	100
Zonen f. öff. Nutz.	6.14	3.72	2.43	61
Weitere Bauzonen	12.06	10.92	1.15	91
Total	74.21	61.98	12.24	84

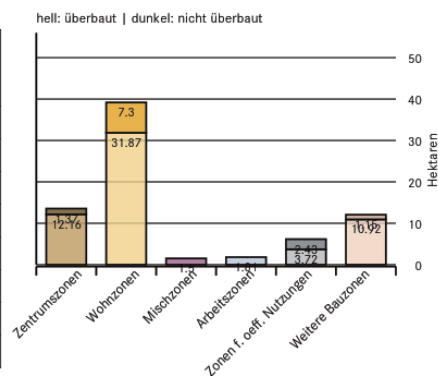


Abb. 2: Stand der Überbauung vom 27. Januar 2022

Unbebaute Bauzonenflächen innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen, wo Gewerbebauten theoretisch zulässig wären, gäbe es somit nur noch in der Dorfkern- oder Kernzone. Wie die Praxis zeigt, sind jedoch Dorf- und Kernzonen für klassische Bauten des produzierenden Gewerbes in einer touristischen Gemeinde wie Pontresina nicht geeignet. Einerseits sind solche Flächen für Gewerbetreibende nicht bezahlbar und andererseits ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastung mit Konflikten bzw. mit starkem Widerstand seitens der Anwohner zu rechnen.

Somit gibt es weder in den Arbeitszonen noch in den Zentrums- und Mischzonen von Pontresina realistische Möglichkeiten für die Ansiedlung der betroffenen Schreinerei. Ebenso konnten keine brachliegenden Gebäude gefunden werden, welche den Betrieb aufnehmen könnten.

In der Zwischenzeit ist es der betroffenen Unternehmung gelungen, einen geeigneten Baustandort auf der Parzelle Nr. 661 am südöstlichen Rand von Pontresina im Anschluss an die bestehende Gewerbezone «Resgia» zu finden (Abb. 3). Die Parzelle ist im Eigentum der Bauunternehmung Seiler AG, welche auf dem angrenzenden Areal ihren Werkhof besitzt. Die Schreinerei Schwab&Partner AG könnte die Parzelle Nr. 661 im Baurecht übernehmen, die Zufahrt würde über das Werkhofareal der Seiler AG erfolgen. Allerdings liegt der Standort ausserhalb der Bauzone und müsste daher eingezont werden.

1.2 Ziel der Revision

Der Gemeindevorstand hat ein sehr grosses Interesse, den alteingesessenen Schreinereibetrieb in der Gemeinde zu halten und unterstützt deshalb die Einzonung der Parzelle Nr. 661 ausdrücklich. Aufgrund des zwingenden Umzugs des Betriebs ist die geplante Einzonung sehr dringend. Folglich ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung unumgänglich.

Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Schreinereibetriebs Schwab&Partner AG.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die fachliche Begleitung beauftragte die Gemeinde die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung

November 2022

Kantonale Vorprüfung

Dezember 2022 – März 2023

Mitwirkungsaufgabe

März - April 2023

Urnenabstimmung

Juni 2023

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 10. März 2023 beurteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorlage weitgehend positiv mit im Wesentlichen folgenden Anweisungen und Anmerkungen:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
1.2 Mehrwertabschöpfung Zu Händen des Genehmigungsverfahrens ist die Mehrwertabgabe mittels Bewertungsgutachten zu bestimmen	– Das Bewertungsgutachten wird zu Händen der Genehmigung beigebracht
3.1 Lärmschutz Im Baubewilligungsverfahren ist mit Auflagen sicherzustellen, dass innerhalb eines Abstands von 11 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse keine lärmempfindlichen Betriebsräume angeordnet werden	– Auflage wird im Baubewilligungsverfahren verfügt
3.2 Grundwasserschutz Aufgrund der Nähe zur Schutzzone 2 (Grundwasserfassung) sind im Baubewilligungsverfahren folgenden Auflagen zu verfügen: – Keine Entwässerungen über die Schutzzone 2 – Bauvorhaben erfordern eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des ANU – Einbau von Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind nicht zulässig	– Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren verfügt
3.2 Gewässerraum – Innerhalb der rechtskräftigen Gewässerabstandslinien auf der Parzelle Nr. 661 befinden sich Bauten und Anlagen sowie Materialdeposits. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Bauten und Anlagen zurückbauen zu lassen	– Die Baubehörde wird die Situation prüfen und die erforderlichen Massnahmen treffen. Dabei ist die künftige Gewässerraumzone zu berücksichtigen (vgl. Abb. 12).
3.4 Landschaftsschutz – Das geplante Bauvorhaben im BLN erfordert erhöhte Anforderungen an die landschaftliche Einpassung. Auf landschaftliche Ersatzmassnahmen kann voraussichtlich verzichtet werden. Zu Händen des Genehmigungsverfahrens sind jedoch folgende Massnahmen zu prüfen und nachzuweisen: – Pflanzung einer Baumgruppe oder Hecke prüfen – Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu reduzieren – Im Planungs- und Mitwirkungsbericht ist aufzuzeigen, wie der geplante Baukörper landschaftlich bestmöglich eingepasst werden kann	– Die Massnahmen werden geprüft und im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu Händen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen

3.5 Biotopschutz In Absprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) seien Schutzmassnahmen für Bodenbrüter zu prüfen	– Nach Rücksprache mit dem AJF sind keine Massnahmen zu treffen
3.6 Ortsbildschutz Der Baustandort liegt an sensibler Lage, weshalb für das Bauvorhaben erhöhte gestalterische Anforderungen gelten. Das Vorprojekt ist unter Beizug der Gestaltungsberatung zu verfeinern.	– Das Vorprojekt wird zu Händen des Genehmigungsverfahrens unter Beizug der Gestaltungsberatung überarbeitet

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die Planungsmittel während der Zeit vom 17. März bis 17. April 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage ging bei der Gemeinde eine einzige Stellungnahme ein, welche jedoch das Projekt nicht direkt tangiert.

Die Nutzungsplanungsvorlage wurde nach der Mitwirkungsaufgabe in folgenden Punkten angepasst:

- Zum Zweck der Freihaltung der landschaftlich sensiblen Umgebung des geplanten Gebäudes wurde ein Umgebungsbereich festgelegt, in dem Bauten, Anlagen, Materiallager u. dgl. unzulässig sind.

Weiter wurde der Planungs- und Mitwirkungsbericht aktualisiert. Das Richtprojekt im Anhang wurde durch die neue, in der Zwischenzeit in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung überarbeitete Version ersetzt. Dabei wurde die äussere Gestaltung (Fassaden, Terrain) angepasst, die Lage und Grösse des Bauvolumens blieben hingegen unverändert.

3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 661 in der Landwirtschaftszone (Abb. 3). Im südlichen Bereich der Parzelle ist eine Teilfläche durch eine Gewässerabstandslinie bzw. Gewässerraum überlagert. Auf der östlich angrenzenden Nachbarparzelle Nr. 662 besteht eine Grundwasser- und Quellschutzzone zum Schutz der Grundwasserfassung mit Pumpwerk.

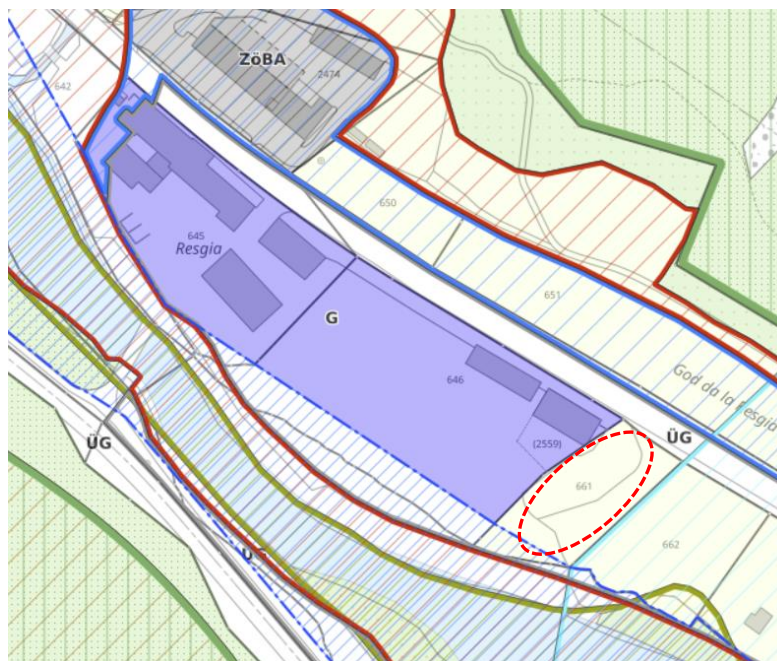


Abb. 3: Zonenplan; rot = Parzelle Nr. 661

Genereller Erschliessungsplan

Gemäss geltendem Genereller Erschliessungsplan (GEP) durchquert eine öffentliche Hauptleitung der Wasserversorgung die Parzelle Nr. 661 (Abb. 4). Weiter führt eine Langlaufloipe entlang der südöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 661 hindurch.

Bei der Überbauung der Parzelle Nr. 661 ist der bestehenden Wasserleitung besondere Beachtung zu schenken. Die Gemeinde wird im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Auflagen verfügen. Was die Langlaufloipe betrifft, ist der geltende GEP überholt. Gemäss offiziellem Loipennetz der Gemeinde führt die Langlaufloipe entlang der Ova da Bernina und tangiert die Parzelle Nr. 661 nicht (Abb. 5). Abgesehen davon ist die Linienführung von Langlaufloipen im GEP nicht absolut. Gemäss Art. 90 Abs. 4 Baugesetz steht für die Anlage von Loipen beidseits der Linie ein Nutzungsbereich von je 10 zur Verfügung. Somit könnte die Loipe ohne Weiteres so gelegt werden, dass der Bau des geplanten Schreinereigebäudes auf der Parzelle Nr. 661 in jedem Fall realisiert werden kann. Im vorliegenden Verfahren wird daher auf die Verlegung der Langlaufloipe verzichtet. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Langlaufloipe an die neuen Verhältnisse anzupassen sein.

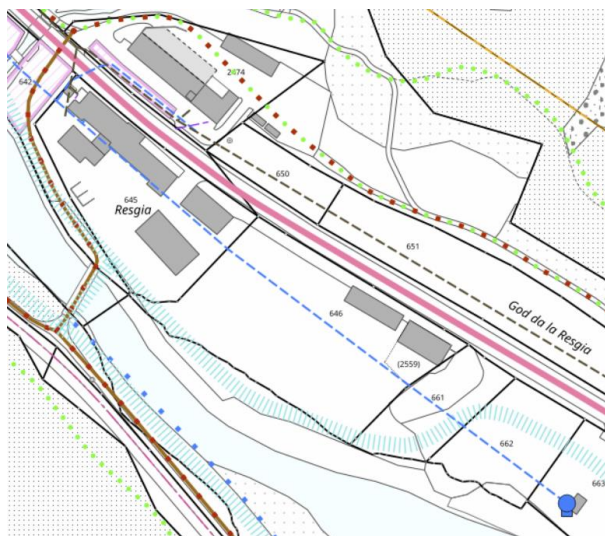


Abb. 4: Genereller Erschliessungsplan; blau strichliert = Wasserleitung; hellblaue Schraffur = Langlaufloipe

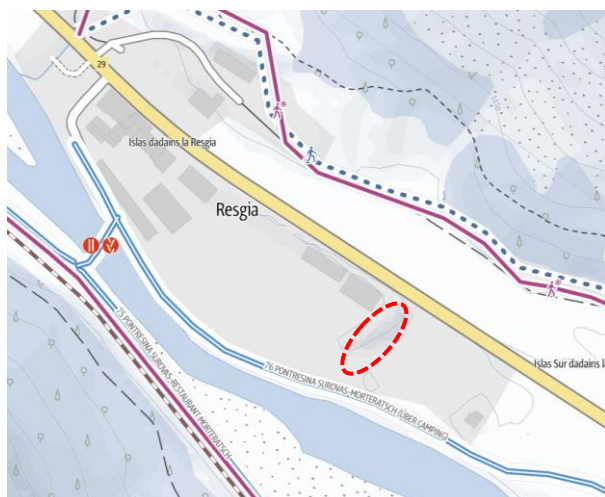


Abb. 5: Offizieller Loipennetz Pontresina; rot = Parzelle Nr. 661

4 Bedarfsnachweis und Bebauungskonzept

4.1 Bedarfsnachweis

Wie in Kapitel 1.1 dargelegt, ist die Umsiedlung des Schreinereibetriebs aufgrund der konkreten Bauabsichten des neuen Eigentümers der Chesa Diavolezza unumgänglich und dringlich. Weiter verfügt die Gemeinde über keine freien Arbeitszonen oder Mischzonen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, welche für die Umsiedlung des betroffenen Gewerbebetriebs geeignet und verfügbar wären. Somit ist der Bedarf für die geplante Einzonung ausgewiesen.

4.2 Nutzungs-, Bebauungs-, Erschliessungskonzept

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 661 liegt am südöstlichen Rand der Siedlung. Auf der Parzelle besteht ein Erdwall, welcher die Sicht auf den Lagerplatz des Werkhofs der Bauunternehmung Seiler AG abschirmt (Abb. 6).



Abb. 6: Ansicht von Südosten

Nutzungs- und Erschliessungskonzept

Die geplante Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 661 ist ausschliesslich für die Errichtung einer reinen Gewerbebebaute bestimmt. Wohnungen sind aufgrund der peripheren Lage und der zu erwartenden Immissionen (Werkhof, Gewerbebetriebe, Kantonsstrasse) und zum Schutz des Gewerbes ausgeschlossen. Die Verkehrserschliessung hat zwingend über die bestehende Zufahrt des Werkhofareals der Bauunternehmung Seiler AG zu erfolgen (Abb. 7). Eine separate, eigenständige Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse ist ausgeschlossen. Die Anschlüsse für die Versorgungsleitungen sind im Bereich des Werkhofareals vorhanden. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 661 ist somit gesichert.

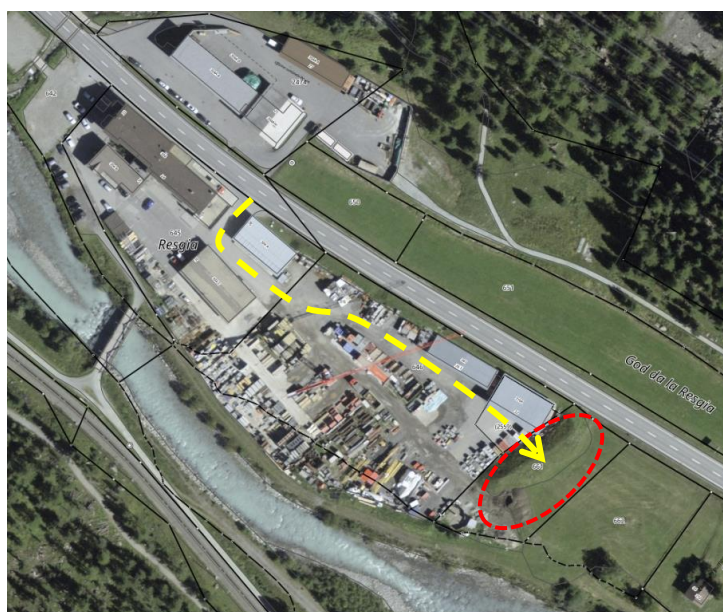


Abb. 7: Situation; rot = Parz. 661; gelb = Zufahrt

Bebauungskonzept

Die Schwab&Partner AG hat durch Ernst Huber Architektur, Samedan ein Vorprojekt für das neue Schreinereigebäude erarbeiten lassen (Abb. 8 - 9 / Anhang).

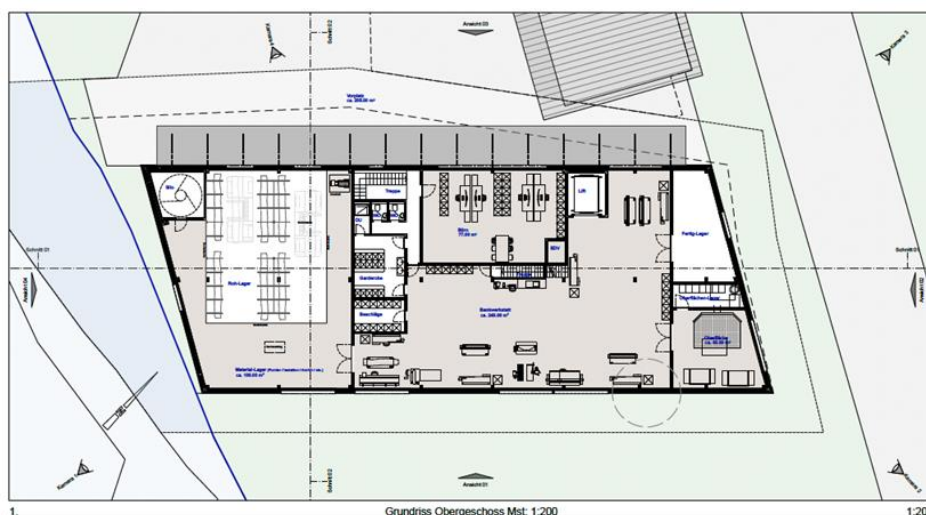


Abb. 8: Situation; Erdgeschoss



Abb. 9: Visualisierung

Geplant ist die Einzonung einer Fläche von 1302 m². Gemäss geltendem Baugesetz gilt in der Gewerbezone folgende Regelbauweise: Ausnützungsziffer (AZ) 1.0, Gebäude- / Firsthöhe 12.0 m, Gebäudelänge frei, Grenzabstand 3.0 m.

Das Vorprojekt hat folgende Masse: Bruttogeschossfläche 1030.5 m², Ausnützung 0.79, Gebäudehöhe 8.05 m, Gebäudelänge 43.50 m, Grenzabstand 3.0 m. Damit sind die Vorgaben der Regelbauweise eingehalten.

Nach Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt kann das Gebäude, wie die übrigen Gebäude auf dem angrenzenden Werkhofareal, in einem Abstand von min. 5 m

ab Fahrbahnrand der kantonalen Hauptstrasse errichtet werden. Gegenüber den Nachbarparzellen wird der gesetzliche Grenzabstand von 3.0 m eingehalten. Innerhalb des Grenzabstands gegen Nichtbaugebiet dürfen keinerlei Bauten oder Anlagen wie Materiallager, Parkplätze u. dgl. erstellt werden. Die geltende wie auch die geplante Gewässerraumzone im Bereich der Ova da Bernina werden nicht tangiert. Gegenüber der geplanten Gewässerraumzone wird ein Abstand von min. 1.0 m eingehalten.

Gestaltung

Die Lage des geplanten Neubaus am südöstlichen Siedlungsrand und Ortseingang von Pontresina sowie in Flussnähe ist exponiert und landschaftlich wie auch ortsbaulich sensibel. Der Baustandort liegt innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) (vgl. Kap. 5.2.3). Die Bildung eines klaren Abschlusses bzw. Auftakts der Siedlung mit einem kompakten und gut gestalteten Gebäude anstelle eines Erdwalls ist aus ortsbaulicher wie auch landschaftlicher Sicht eine ehrliche und deshalb vertretbare Haltung. Die Existenz der gebauten Siedlung ist eine Tatsache und muss nicht versteckt werden. Die starke Präsenz des Gebäudes erfordert jedoch eine möglichst zurückhaltende und qualitativ hochstehende Gestaltung und Materialisierung.

Die Materialisierung in Holzbauweise erscheint folgerichtig. Naturbelassenes Holz verfärbt sich mit der Zeit und wirkt in der Landschaft weniger aufdringlich als ein gemauertes Gebäude. Ebenso überzeugt die Beschränkung der Gebäudehöhe auf ca. 8.05 m bzw. max. 9.0 m. Eine Höhe von 12.0 m wäre an diesem sensiblen Ort zu dominant.

Das vorliegende Vorprojekt wurde während des Mitwirkungsverfahrens unter Beizug der Gestaltungsberatung in gestalterischer Hinsicht (v. a. Fassadengestaltung) weiterentwickelt und verbessert (vgl. Anhang, überarbeitetes Richtprojekt).

Ausnützung

Das neue Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan verlangen eine bodensparende, kompakte Bauweise und eine optimale Ausnützung, mindestens im Ausmass von 80% der zulässigen AZ. Mit dem vorliegenden Vorprojekt sind diese Anforderungen erfüllt. Die AZ wird im Ausmass von fast 79 % ausgeschöpft, wobei zu erwähnen ist, dass gemäss Baugesetz der Gemeinde Pontresina die grossen Lager Räume bei der BGF nicht angerechnet werden. Würden die Lagerräume angerechnet, wie es Art. 37a KRG (Ausnützungsziffer) verlangen würde, könnte von einer vollständigen Ausschöpfung der AZ ausgegangen werden.

5 Grundlagen

5.1 Revidiertes Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

5.1.1 Voraussetzungen für Einzonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. *es sich für die Überbauung eignet;*
- b. *es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
- c. *Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
- d. *seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
- e. *damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

Eignung

Die geplante Einzonung erfolgt als kompakte und massvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbezone. Das betroffene Gelände ist, abgesehen vom künstlichen Erdwall, praktisch flach und die Parzelle Nr. 661 ist grob erschlossen. Somit eignet sich das Land grundsätzlich als Bauzone.

Mobilisierung von Nutzungsreserven und Bedarf

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen keine Reserven an Gewerbezone bzw. Arbeitszone und der Bedarf ist mit dem Vorliegen eines sehr konkreten Bauprojekts ausgewiesen (vgl. Kap. 1.1 und 4.1). Da keine bestehende Baulandreserven vorhanden sind, erübrigt sich die Frage der Mobilisierung derselben.

Zerstückelung von Kulturland

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbezone beansprucht Landwirtschaftszone. Die betroffene Fläche ist zu einem grossen Teil durch einen künstlichen Erdwall belegt. Es handelt sich somit nicht um besonders wertvolles Landwirtschaftsland. Der Standort grenzt direkt an bestehendes Siedlungsgebiet; die Zuweisung zur Gewerbezone ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet und führt zu keiner Zerstückelung von Kulturland.

Verfügbarkeit/Mobilisierung

Bei der Einzonung von Bauland ist die Verfügbarkeit von Bauland zwingend sicherzustellen. Für die Sicherstellung der Verfügbarkeit bietet das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) verschiedene Instrumente an. Im vorliegenden Fall einer projektbezogenen Nutzungsplanung erscheint die befristete Einzonung gemäss Art. 19h KRG das geeignete Instrument. Demnach kann die Gemeinde Einzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer angemessenen Frist vollendet wird. Werden die

Fristen nicht eingehalten, fällt die Einzonung von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin, d. h. es gilt danach die vorhergehende Nutzungsplanung. Vorliegend erscheint eine Frist von 3 Jahren seit Rechtskraft als angemessen.

Vorgaben des kantonalen Richtplans

Die Einzonung der Gewerbezone folgt den Vorgaben des kantonalen wie auch des regionalen Richtplans (vgl. Kap. 5.2).

5.1.2 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 19i-r KRG in Verbindung mit Art. 5 RPG haben die Grundeigentümer bei einer Einzonung von Bauland eine Mehrwertabgabe von 30 % zu entrichten. Die Mehrwertabgabe ist im Anschluss an die Genehmigung durch die Regierung von der Gemeinde auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung nach vorgängiger Anhörung der Abgabepflichtigen mit Verfügung zu veranlassen. Die Abgabe ist bei Überbauung oder Verkauf des betroffenen Grundstücks fällig. 75 % des Ertrags gehen in den kantonalen Fonds «Mehrwertausgleich», der Rest geht in den entsprechenden kommunalen Fonds.

5.2 Abstimmung Kantonalen / Regionaler Richtplan

5.2.1 Erweiterung Siedlungsgebiet

Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP, Kap. 5.2.1) sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes innerhalb einer Gemeinde dann regional abzustimmen und festzulegen, wenn während einer Planungsperiode von 15 Jahren (ab Erlass des KRIP Siedlung) die Erweiterung der Siedlungsfläche insgesamt 1 ha überschreitet. Die Gemeinde Pontresina hat seit Inkrafttreten des KRIP das Baugebiet nicht erweitert. Die Erweiterung der Gewerbezone Resgia umfasst eine Fläche von 1302 m². Somit wird die massgebende Fläche von 1 ha gemäss KRIP nicht überschritten und es braucht daher keine Richtplanfestsetzung.

5.2.2 Zielsetzungen Kantonalen / Regionaler Richtplan

Gemäss KRIP (Kap. 5.2.3) erfordern Erweiterungen von Arbeitsgebieten um mehr als 1 ha ein Richtplanverfahren. Wie unter Ziff. 5.2.1 dargelegt ist im vorliegenden Fall kein Richtplanverfahren erforderlich.

Im Teil Raumkonzept des Kantonalen Richtplans (KRIP, Kap. 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts) wird die Gemeinde Pontresina dem urbanen/suburbanen Raum und dem touristischen Intensiverholungsraum zugeordnet. Gemäss Zielsetzung des KRIP soll der urbane/suburbane Raum als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Im Teil Siedlung (Kap. 5.2.3 Arbeitsgebiete) führt der KRIP aus, dass die Bereitstellung attraktiver Gebiete für die Wirtschaft eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Unternehmen ein wichtiges Element der kantonalen Wirtschaftsentwicklung ist.

Der Regionale Richtplan Siedlungsgebiet (RRIP) aus dem Jahr 2012 legt in den strategischen Grundsätzen (S 5.2 B) fest, dass Bauzonenerweiterungen für Arbeiten möglich sind. Bei Erweiterungen für Arbeiten sind hohe Dichten zu realisieren.

Mit vorliegender Teilrevision wird eine bestehende Gewerbezone bezogen auf ein konkretes Projekt massiv erweitert und dicht genutzt. Die Erweiterung der Gewerbezone ist somit richtplankonform und es bedarf keiner Richtplananpassung.

5.2.3 Voraussetzungen für die Ausscheidung von Arbeitsgebieten

Die Einzonung eines neuen Arbeitsgebietes ist gemäss KRIP (Kap. S 5.2.3 Arbeitsgebiete) nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind getroffen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das Einzonungsgebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

Arbeitszonenbewirtschaftung

Die geforderte Arbeitszonenbewirtschaftung ist Aufgabe des Kantons und liegt vor.

Bedarfsnachweis / Mobilisierung Reserven

Der Bedarf auf kommunaler Stufe ist ausgewiesen (vgl. Kap. 1.1 und 4.1). Die bestehende Gewerbezone in Pontresina ist voll ausgeschöpft und es können keine Nutzflächen für diesen Zweck mobilisiert werden.

Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen

Kompensationen mit ungeeigneten Arbeitszonen sind nicht möglich, weil die bestehenden Gewerbezonen vollständig überbaut bzw. genutzt sind.

Landschaftliche und ortsbauliche Eignung

Das Gebiet Resgia ist Teil des sehr grossflächigen Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Objekt Nr. 1908, Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe (Abb. 10).

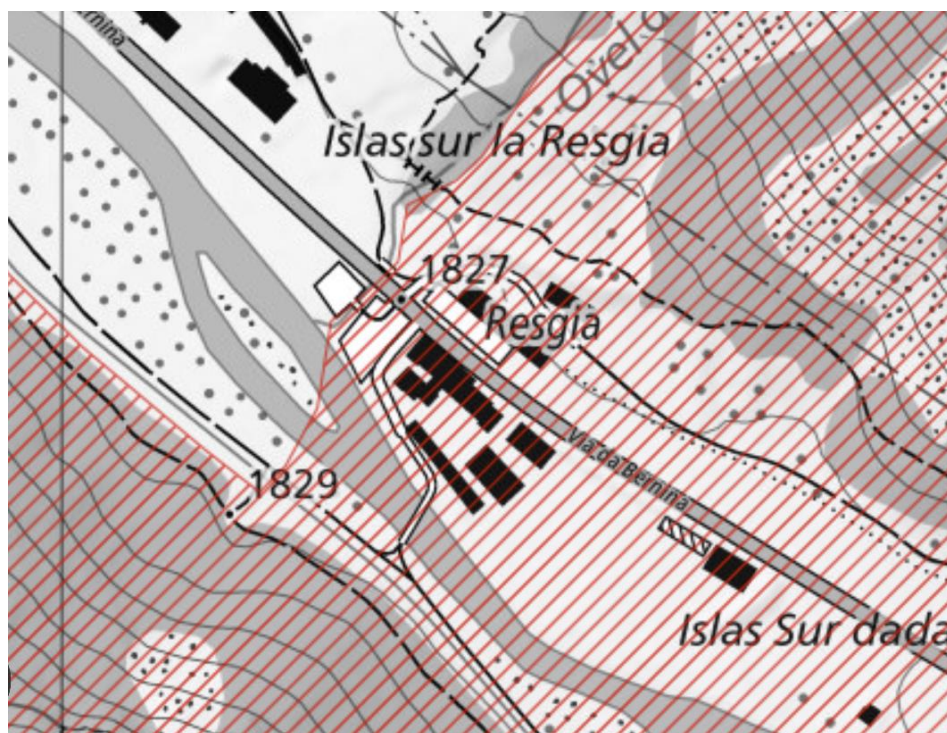


Abb. 10: Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Für BLN-Objekte gilt grundsätzlich Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG):

- 1 *Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.*
- 2 *Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.*

Bei der Parzelle Nr. 661 handelt es sich um eine Fläche, die im Laufe der Zeit baulich stark verändert wurde. So wurde ein Erdwall errichtet und die Liegenschaft präsentiert sich nicht mehr im ursprünglichen landschaftlichen Zustand. Dasselbe gilt für das angrenzende Werkhofareal der Bauunternehmung Seiler AG, welches ebenfalls vollständig vom BLN-Inventar erfasst ist. Es stellt sich daher die Frage, was geschont werden soll. Mit der geplanten, verhältnismässig geringfügigen Erweiterung der Gewerbezone, der Entfernung des ortsfremden Erdwalls und der Ersetzung mit einem gut gestalteten Gewerbebau wird das bestehende Landschaftsbild nicht verschlechtert.

Erschliessungs- und Bebauungskonzept, flächensparende Bodennutzung

Mit dem vorliegenden Vorprojekt (Anhang) wird die bestehende Erschliessungsinfrastruktur (Werkzufahrt mit direktem Anschluss an die Kantonsstrasse) optimal genutzt und es wird kein Boden für weitere Erschliessungen verbraucht. Weiter wird der Schreinereibetrieb auf zwei Geschossen entwickelt, wodurch der Boden auf die bestmögliche Art flächensparend ausgenutzt wird.

5.3 Räumliches Leitbild Pontresina

Die Gemeinde hat im laufenden Jahr ein kommunal räumliches Leitbild (KRL) unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das KRL wurde am 29. November 2022 der Bevölkerung vorgestellt. Danach erfolgte das Mitwirkungsverfahren bis Mitte Januar 2023. In der Folge wurde das KRL bereinigt und im März 2023 abgeschlossen.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Resgia ist im KRL als Teilstrategie festgelegt (Abb. 11).

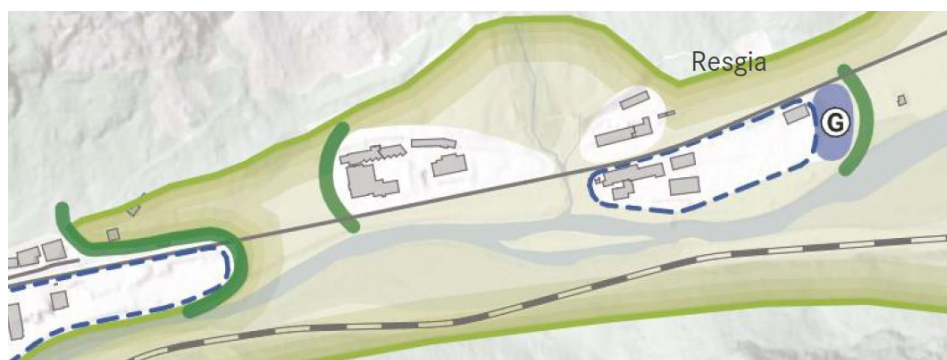


Abb. 11: KRL, Auszug räumliches Konzept

5.4 Gewässerraum

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 661 im südlichen Bereich teilweise von einem durch Gewässerabstandslinien begrenzten Gewässerraum überlagert (Abb. 3).

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde die Gewässerraumzonen nach den Vorgaben der neuen Gewässerschutzverordnung sowie der entsprechenden Wegleitungen von Bund und Kanton ausgeschieden (Abb. 12). Die Vorlage wurde mit Bericht vom 10. Januar 2019 durch den Kanton vorgeprüft. In der Folge fand im Juni 2020 die Mitwirkungsaufgabe. Eine zweite Mitwirkungsaufgabe wird nächstens durchgeführt und danach wird die Vorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. In Bezug auf die Parzelle Nr. 661 ist die neue Gewässerraumzone geringfügig grösser ausgeschieden als der bisherige Gewässerraum. Die neue Gewerbezone richtet nach der geplanten Gewässerraumzone.

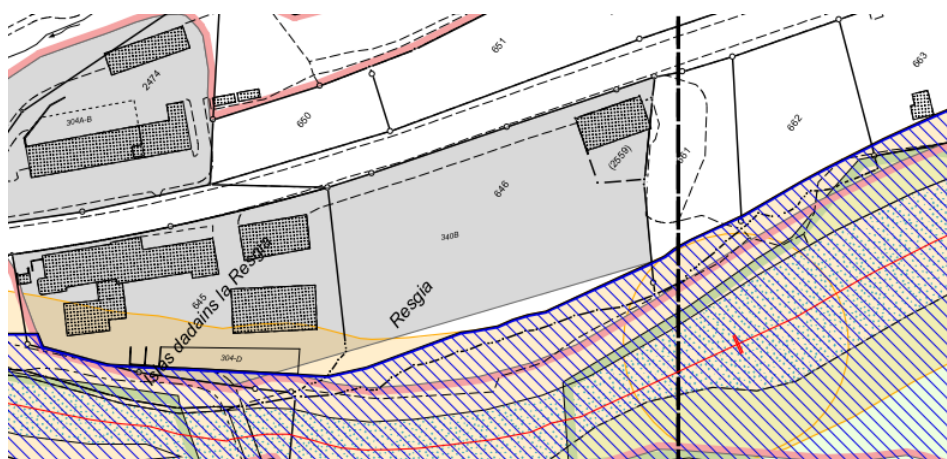


Abb. 12: Geplante Gewässerraumzone

5.5 Schutzzonen

Die geplante Gewerbezone tangiert keine rechtskräftigen Gefahren-, Natur- oder Landschaftsschutzzonen. Die südöstlich angrenzende Grundwasser- und Quellschutzzone wird vom geplanten Neubau nicht tangiert.

5.6 Gewässerschutz

Die geplante Gewerbezone liegt gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte teilweise im Gewässerschutzbereich Ao (oberirdisch) und Au (unterirdisch).

Die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten bedürfen einer kantonalen Bewilligung nach Art. 19 Gewässerschutzgesetz, wenn sie die Gewässer gefährden können. Die Bewilligung ist beim ANU einzuholen und wird erteilt, wenn sichergestellt ist, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind.

5.7 Lärmschutz

In der beabsichtigten Gewerbezone ist ein Schreinereibetrieb geplant mit Räumen für Produktion, Lager, Büro/Sitzungen, Umkleide/Aufenthalt, Nasszellen. Wohnräume sind ausgeschlossen.

In der Gewerbezone gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Gemäss Lärmschutzverordnung sind bei Neueinzonungen grundsätzlich die Planungswerte einzuhalten. Für die ES III gelten die Planungswerte von 60 dB (A) am Tag und von 50 dB (A) in der Nacht. Für Räume in Betrieben, wo sich Menschen während längerer Dauer aufhalten (Büro, Sitzungszimmer, Aufenthalt), gelten um 5 dB (A) höhere Grenzwerte, d. h. 65 dB (A) am Tag und von 55 dB (A) in der Nacht. Für Räume in Betrieben mit erheblichem Betriebslärm (Produktionsräume) gelten keine Grenzwerte.

Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons bestehen entlang der Berninastrasse folgende Lärmbelastungen: 65 dB (A) am Tag in einem Abstand von 11 m und 55 dB (A) in der Nacht in einem Abstand von 3.5 m ab Fahrbahnrand. Demnach

dürfen innerhalb einer Tiefe 11 m ab Fahrbahnrand keine Büro- oder Sitzungsräume oder andere lärmempfindliche Betriebsräume angeordnet werden. Wie aus der Projektstudie (Anhang) entnommen werden kann, sind in der genannten Tiefe ausschliesslich Räume mit erheblichem Betriebslärm (Produktionsräume) vorgesehen. Somit können mit dem geplanten Schreinereiprojekt die Anforderungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

6 Umsetzung in der Ortsplanung

6.1 Teilrevision Zonenplan und genereller Gestaltungsplan

Der Zonenplan wird wie folgt geändert/ergänzt:

- Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 661 wird der Gewerbezone mit ES III zugewiesen. Die Einzonung ist gestützt auf Art. 19 h KRG auf 3 Jahre befristet.

Der Generellen Gestaltungsplan wird wie folgt ergänzt:

- Es wird ein Baufeld für Hochbauten mit folgenden Rahmenbedingungen festgelegt:
 - Max. Zulässige Gebäudehöhe 9.0 m
 - Wohnräume nicht zulässig
 - Flachdachpflicht
- Die Umgebungsfläche des geplanten Schreinereigebäudes auf der Süd-, Ost- und Nordseite wird mit einem Umgebungsbereich zugewiesen, in dem Bauten, Anlagen, Materiallager u. dgl. unzulässig sind.

Chur, 22. Juni 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om