



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

**Teilrevision Nutzungsplanung
- Waldabstandslinie Via da Mulin**

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

Martin Zahner
+41 81 258 34 44
m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2023

Bearbeitungsstand

13. Dezember 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planungsgegenstand	3
1.2	Anlass zur Planung	3
1.3	Ziele der Revision	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	4
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.5	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	4
2.6	Beschwerdeaufgabe	4
3	Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	5
3.1	Eidgenössisches Waldgesetz (WaG)	5
3.2	Kantonales Waldgesetz (KWaG)	5
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
3.4	Bauprojekt auf Parzelle Nr. 1937	7
3.5	Richtlinie: Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand	8
3.6	Abstimmung mit Regionalförster	8
4	Umsetzungen in den Planungsmitteln	9
4.1	Zonenplan	9
5	Schlussfolgerungen	9

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft die Häuserzeile auf den Parzellen Nrn. 1933, 1935, 2206, 1936, 1937 und 1938 zwischen der Via da Mulin und dem Fluss Ova da Bernina in der Gemeinde Pontresina.

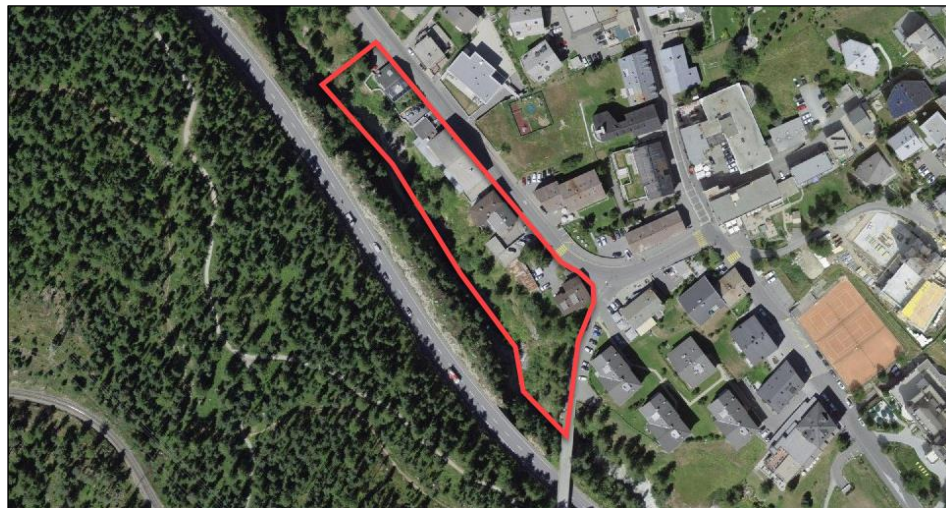


Abb. 1: Luftbild mit dem markierten Planungssperimeter

1.2 Anlass zur Planung

Die bestehenden Bauten in der Häuserzeile zwischen der Via da Mulin und der Ova da Bernina (bzw. deren Ufergehölz) unterschreiten allesamt den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von zehn Metern. Laut den rechtskräftigen nutzungsplanerischen Vorgaben müssten potenzielle Neubauten auf den Parzellen auf der einen Seite den Waldabstand und auf der anderen Seite den Grenz- respektive Strassenabstand einhalten, was eine Bebauung unmöglich macht. Auf mehreren dieser Parzellen bestehen derzeit Pläne für Ersatzneubauten. Eine dieser Ersatzneubauten (vgl. Kap. 3.4) soll bereits 2024 realisiert werden. Geplant sind unter anderem Erstwohnungen zur Vermietung. Aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils in Pontresina (57,4%) und dem damit einhergehenden Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum weist der Bau dieser Mietwohnungen bzw. die vorliegende Teilrevision – welche die Voraussetzungen für dieses Projekt schafft – aus Sicht der Gemeinde eine hohe Dringlichkeit auf.

1.3 Ziele der Revision

Von den Baulandparzellen, die von der Teilrevision der Ortsplanung betroffen sind, verfügt bisher nur eine (Parzelle Nr. 1933) über eine Waldabstandslinie von zwei Metern. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision soll die bestehende Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 1933 über die gesamte Länge der bestehenden Baulandparzellen verlängert werden, um auf allen Parzellen Ersatzneubauten zu ermöglichen und die Gleichbehandlung aller Eigentümer sicherzustellen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung der Vorlage	Juli/August 2023
Kantonale Vorprüfung	8. September – 5. Oktober 2023
Mitwirkungsauflage	21. September – 23. Oktober 2023
Gemeindeversammlung	11. Dezember 2023
Beschwerdeauflage	20. Dez. 2023 – 18. Jan. 2024
Genehmigung	...

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde aufgrund der Dringlichkeit mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vorbesprochen und mit Schreiben vom 8. September 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 5. Oktober 2023 wurde festgehalten, dass die Vorlage zu keinen Bemerkungen Anlass gibt. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde damit positiv beurteilt.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. 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. Während der Mitwirkungsauflage konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 21. September 2023 bis 23. Oktober 2023. Während der Auflagefrist sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die Gemeindeversammlung hat die vorliegende Teilrevision am 11. Dezember 2023 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 20. Dezember 2023 bis 18. Januar 2024.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Eidgenössisches Waldgesetz (WaG)

Das eidgenössische Waldgesetz (WaG) regelt den Waldabstand im Artikel 17. Demnach sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Weiter wird die Festlegung eines Mindestwaldabstands an die Kantone delegiert (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen könne die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3).

3.2 Kantonales Waldgesetz (KWaG)

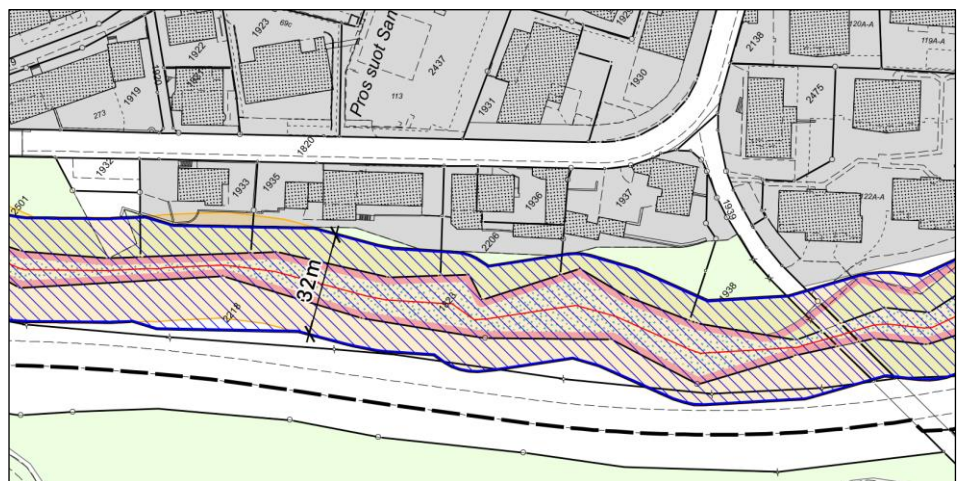
Das kantonale Waldgesetz (KWaG) regelt das Thema Waldabstand in den Artikeln 29 und 30. Im Grundsatz beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter (Art. 29). Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 30 Abs. 1).

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die betroffenen Parzellen Nrn. 1933, 1935, 2206, 1936, 1937 und 1938 liegen alleamt teilweise im Wald (südwestliche Hälfte) und teilweise in der Kernzone 4 (nordöstliche Hälfte). Im Bereich der Ova da Bernina ist eine Gefahrenzone 1 festgelegt, welche die Bauzone jedoch nicht tangiert (vgl. Abb. 2).

Zudem ist eine Gewässerabstandslinie entlang des Flusses festgelegt, welche auch den gesamten Wald auf den betroffenen Parzellen umfasst. Die Abgrenzung der Gewässerabstandslinie ist deckungsgleich mit dem Waldumriss. Die Gemeinde erarbeitet zurzeit eine Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraum» gemäss der revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Der künftig vorgesehene Gewässerraum verläuft mehrheitlich entlang des Waldrandes (vgl. Abb. 3).

Auf der Linie, entlang derer Wald und Bauzone aneinandergrenzen, ist zudem eine statische Waldgrenze festgelegt. Auf Parzelle Nr. 1933, der nördlichsten der betroffenen Baulandparzellen, ist bereits eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 2 Metern festgelegt. Diese Waldabstandslinie wurde 2019 im Rahmen der projektbezogenen Teilrevision Chesa Spelma (Regierungsbeschluss 19.252) eingeführt, welche – gleich wie die vorliegende Teilrevision – dem Zweck diene, die Erstellung eines Ersatzneubaus auf der betroffenen Parzelle zu ermöglichen.



3.4 Bauprojekt auf Parzelle Nr. 1937

Auf der Parzelle Nr. 1937 besteht ein Projekt für einen Ersatzneubau, das nach dem Willen der Bauherrschaft bereits 2024 umgesetzt werden soll. Der Neubau sieht über einem zweigeschossigen Untergeschoss- bzw. Tiefgaragensockel ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus vor. Insgesamt sind zehn Wohneinheiten geplant, wovon vier als Zweitwohnungen und sechs als Erstwohnungen zur Vermietung vorgesehen sind. Aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils in Pontresina (57,4%) und dem damit einhergehenden Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum weist der Bau dieser Mietwohnungen aus Sicht der Gemeinde eine hohe Dringlichkeit auf.

Die beiden Sockelgeschosse, in denen sich neben der Tiefgarage auch Kellerräume und eine Gewerbefläche befinden (Wellness/Fitness), ragt auf der Südwestseite aus der abfallenden Böschung. In diesem Abschnitt reicht das Gebäude bis auf zwei Meter an den Wald heran (vgl. Abb. 4 bzw. Abb. 5). Voraussetzung für eine Bewilligung ist daher eine rechtskräftige Waldabstandslinie von zwei Metern.

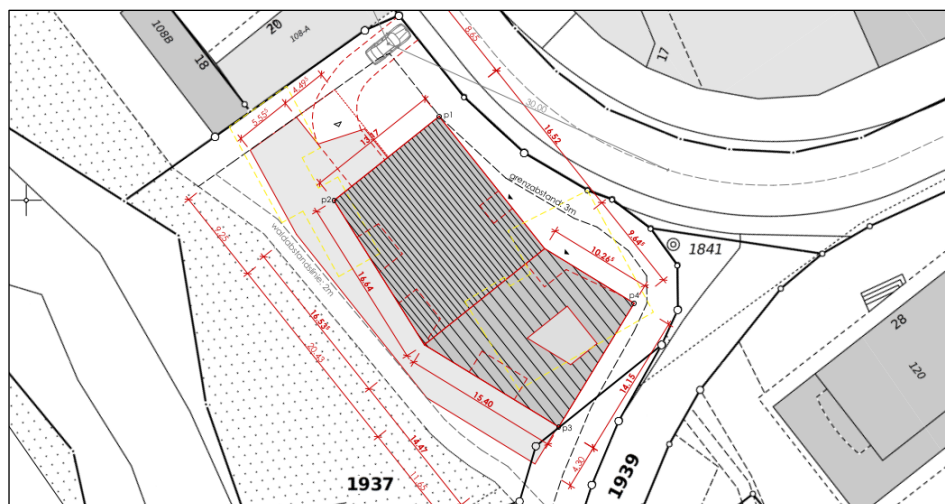


Abb. 4: Situationsplan des Bauprojekts auf Parzelle Nr. 1937 mit Sockelgeschoss (hellgrau).



Abb. 5: Südwestliche Fassadenansicht des Projekts mit Sockelgeschoss.

3.5 Richtlinie: Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand

Im Juli 2023 publizierten das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität sowie das Departement für Volkswirtschaft und Soziales eine neue Richtlinie betreffend Ausnahme vom kantonalen Mindest-Waldabstand. Mit der Richtlinie sollten die Ausnahmefälle, die gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG zur Festlegung von Waldabstandslinien berechnen (vgl. Kap. 3.2), konkretisiert werden.

Im Kapitel 3.1 der Richtlinie mit dem Titel «Mögliche Gründe für die Festlegung von Waldabstandslinien» sind die folgenden Sachverhalte beschrieben, die in der vorliegenden Situation relevant sind:

Gründe gemäss Richtlinie	Relevanz für vorliegende Revision
Unverhältnismässige Härte In Fällen, in denen die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes den Betroffenen unverhältnismässig hart treffen würde (z.B. Entzug der Überbaumöglichkeit, ohne dass dies durch eine Landumlegung verhindert werden könnte), soll zum Mittel der Waldabstandslinie gegriffen werden können.	Die Parzellen, die in dieser Teilrevision behandelt werden, haben eine Tiefe von ca. 20 bis 25 Metern. Mit den rechtskräftigen nutzungsplanerischen Vorgaben müssten Neubauten auf der einen Seite einen Waldabstand von 10 Metern und auf der anderen Seite den ordentlichen Grenzabstand (3 m) einhalten. Ohne Waldabstandslinie ist eine Bebauung der Parzellen daher nicht sinnvoll möglich.
Ausserordentliche Verhältnisse Baulücken in bestehenden, den 10-metrigen Mindestwaldabstand unterschreitenden Häuserzeilen sollen mit einer entsprechenden Waldabstandslinie geschlossen werden können.	Aktuell bestehen zwar noch keine Baulücken. Diese würden jedoch entstehen, wenn ein Gebäude abgerissen würde und aufgrund einer fehlenden Waldabstandslinie nicht wieder aufgebaut werden könnte.

3.6 Abstimmung mit Regionalförster

Der Sachverhalt wurde mit dem regionalen Forstingenieur bzw. mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) abgeklärt. Auf Anfrage hat der zuständige Regionalförster die Zustimmung zu einer Waldabstandslinie von 2 Metern in Aussicht gestellt. Dies unter der Voraussetzung, dass eine Teilrevision der Ortsplanung über das ganze Quartier erfolgt, sprich die Parzellen Nrn. 1935, 1936, 1937 und 1938 miteinbezieht. Diese Voraussetzung wird mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

4 Umsetzungen in den Planungsmitteln

4.1 Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird im Zonenplan eine Waldabstandslinie von 2 Metern auf den Parzellen Nrn. 1935, 2208, 1937 und 1938 festgelegt, die als Verlängerung der bestehenden Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 1933 wirkt.

5 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen für alle Eigentümer in der Häuserzeile zwischen Via da Mulin und Ova da Bernina vereinheitlicht und die Erstellung von Ersatzneubauten auf den bestehenden Baulandparzellen Nrn. 1935, 2208, 1937 und 1938 ermöglicht.

Chur, 13. Dezember 2023, Stauffer & Studach AG

