Anhang D

Revision Nutzungsplanung, Celerina – Auswertung und Beurteilung Eingaben 2. Mitwirkungsauflage

Stand 8. September 2025

Übersicht, Inhalte thematisch gegliedert (Total 29 Anträge):

	Die wichtigsten Anträge in der Übersicht
A) Thema Haushälterische Bodennutzung (**12 Anträge**)	Grenzabstände reduzieren Dorferweiterungszone DE A / weitere Parzellen der Dorferweiterungszone DE A zuteilen / Optimierungen Einzelparzellen / Freihaltebereiche optimieren / Neugestaltungsbereiche aufheben / Aufnahme neue Zone Materialzwischenlager Islas
B) Thema Baulandmobilisierung, Ausgleich Vor-Nachteile (**3 Anträge**)	Keine Bauverpflichtungen vorsehen (nicht gerechtfertigt) / in 4 konkreten Fällen auf Bauverpflichtungen verzichten / keine Mehrwertabgabe / sämtliche Planungsnachteile eruieren und aufführen im Planungsbericht
C) Thema Verkehr und Erschliessung (**1 Antrag**)	Parkplätze in Wohnquartier nicht aufheben
D) Thema Gewässer, Gefahren, Moorlandschaft (**3 Anträge**)	Gewässerraum optimieren (bereits erfolgt) / Gefahrenzonen nochmals überprüfen / Schaffen touristische Zone in Moorlandschaft
E) Thema Baugesetz im Allgemeinen (**6 Anträge**)	Diverse konkrete Anträge zwecks Optimierung
F) Weiteres und Verständnisfragen (**4 Anträge**)	Verschiedenes

A) Thema Haushälterische Bodennutzung: Zonenzuteilung, Ausnützung und Freihalteinteressen (12 Anträge/Anliegen)

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Thema – Parzelle</th><th>Antrag und Begründung</th><th>Beurteilung und Entscheid Planungskommission / Gemeinde</th></tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>Ausnützung, Zuteilung Dorferweiterungszone und Grenzabstände in den ehemaligen Dorfzonengebieten

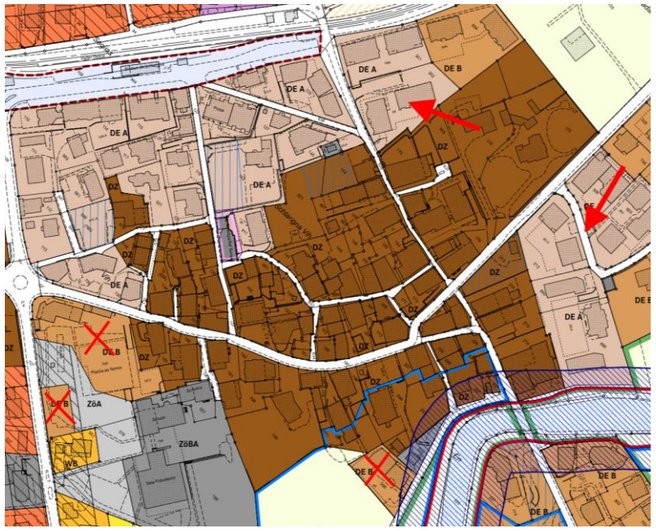
Mehrfache Eingaben</td>
<td>Ausnützung erhöhen resp. Dorferweiterungszone DE A ausweiten und Grenzabstände reduzieren in ehemaligen Dorfzonengebieten
→ Zonenplan 1:2'000 und
→ Art. 19 BauG (Zonenschema)

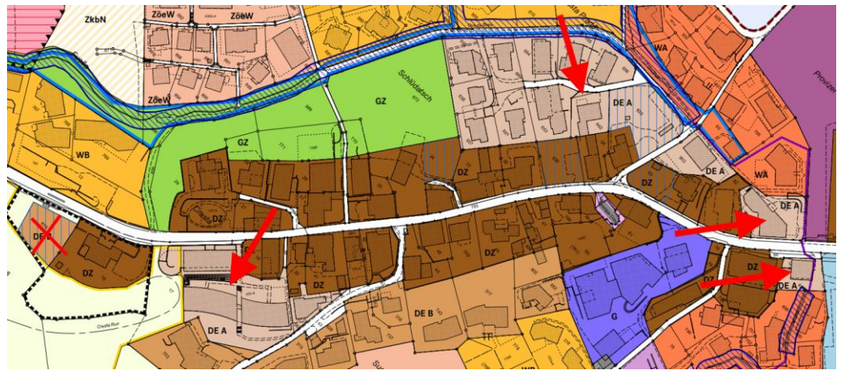
Die Erhöhung der AZ in den Dorferweiterungszonen DE A und DE B wird im Grundsatz begrüsst. Die bisherigen Grenzabstände in Gebieten der Dorferweiterungszone DE A sollen indes reduziert werden (von 3.00m auf wie bisher 2.50m); zudem sollen die ehemaligen Gebiete der Dorfzone der DE A und nicht der DE B zugeteilt werden. Gerade die Abzonung einzelner Parzellen in die DE B greift überproportional in das Eigentum ein und stellt eine unverhältnismässige Verschlechterung dar.</td>
<td>Grenzabstand: Der Grenzabstand in der Dorferweiterungszone DE A wurde nochmals überprüft. Der Abstand wird in der DE A von 3.00m auf 2.50m reduziert (Sicherstellung einer stringente Argumentation «Verdichtung», und im Bestand bestehen schon tiefere Abstände = daher gerechtfertigt).

Zonierung und Ausnützung: Die Dorferweiterungszone DE A (AZ 1.2) wird im Hinblick auf die tatsächlichen baulichen Dichtverhältnisse auf die weiteren Bereiche der ehemaligen Dorfzone ausgeweitet, soweit ortsbaulich sinnvoll. Ehemalige Dorfzonengrundstücke an Randlage (zwecks ortsbaulich vertretbarer Siedlungsrandgestaltung) sowie auch die Grundstücksteile der Umzonung Punt Schlattain (projektbezogen) verbleiben in der Dorferweiterungszone DE B (AZ 0.9). Grundstücke, welche bereits in der bisherigen Grundordnung der Dorferweiterungszone zugeteilt gewesen sind, verbleiben ebenfalls in der Dorferweiterungszone DE B. Somit erfolgt mit wenigen Ausnahmen eine Gleichstellung der Grundstücke zur bisherigen Grundordnung: ehemalige Dorfzone = Dorfzone (historische Bereiche) und DE A (jüngere dicht bebaute Siedlungsteile) | ehemalige Dorferweiterungszone = DE B (Bestätigung der bisherigen und bewährten Zonenzuteilung).

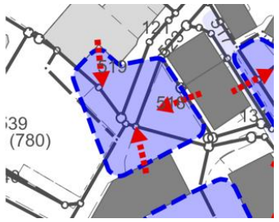
_____

>> Grenzabstand in der Dorferweiterungszone DE A wird auf 2.50m reduziert (analog Dorfzone)
Art. 19 – Zonenschema (blau)
<table>
<tr><th></th><th>Zone</th><th>Maximale Ausnützung</th><th>Maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe</th><th>Maximale Höhe der Firstlinien</th><th>Maximale Gebäude-länge</th><th>Minimaler Grenzabstand</th></tr>
<tr><td>DEZ A</td><td>Dorferweiterungszone A</td><td>1.2</td><td>9.0 m</td><td>+ 3.0 m</td><td>25.0 m</td><td>2.5 m</td></tr>
</table>
>> Weitere Parzellen der ehemaligen Dorfzone werden der Dorferweiterungszone DE A zugeteilt (einzelne am Rand verbleiben in der DE B)
>> Parzellen in der ehemaligen Dorferweiterungszone verbleiben in der Dorferweiterungszone B

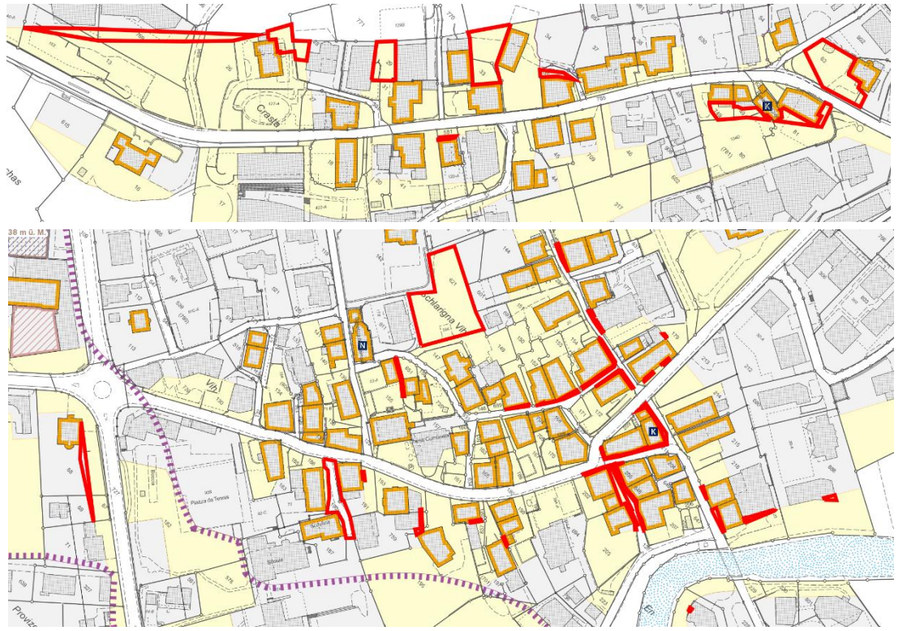
 

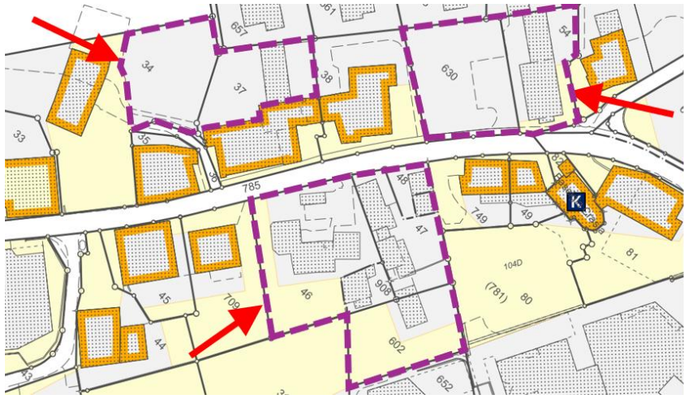

</td>
</tr>
</table>

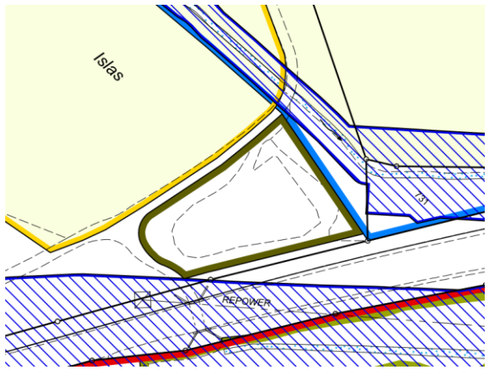
2	Zentrumsbebauung mit Parkhaus Punt Schlattain, Umzonung ZöBA in Dorferweiterungszone DE B (Fokus Auswirkungen) 2 Eingaben	**Auf Parkhaus 200 PP und Umzonung ZöBA in Dorferweiterungszone DE B verzichten, stattdessen die Via da la Staziun und Via Maistra nicht weiter belasten, sondern aufwerten und vor Lärm schützen** **→ Zonenplan 1:2'000** Die Via da la Staziun ist von der Via Maistra bis zum Dorfausgang gezielt nicht weiter durch eine Bebauung zu belasten, sondern durch einen Strauss geeigneter planerischer, infrastrukturell-ler, grünraumspezifischer und die Lebensqualität steigernder Massnahmen als Teil des Gemeindezentrums aufzuwerten. U.a. ist der PP bei der ARA auszubauen und mit einem Shuttle Service optimal ans Dorfzentrum anzuschliessen. Zudem Fragen bezüglich Lärmbeurteilung zum Parkhaus, zur Überbauung und zu den Langsamverkehrswegen Punt Schlattain sowie zur konkreten Auswirkungen der Zuteilung zur Parklandschaft auf Grundstück (Ausnützung).	**Festhalten an den Projekten / Aufwertungsmassnahmen:** Die geplante Zentrumsüberbauung Punt Schlattain samt Konzept Parklandschaft und Projekt Diagonela sind Ergebnisse langjähriger Planung mit vorausgegangenem Projektwettbewerb. Die Planungen sind mehrmals der breiten Öffentlichkeit vorgestellt sowie auch der Gemeindeversammlung vorgelegt worden. Die Projekte und insb. auch die Beschreibung der Parklandschaft beziehen sich letztlich auf das räumliche Leitbild als zentrales Koordinationsinstrument, welches die angestrebte Entwicklung bis 2050 aufzeigt. Die Parklandschaft ist historisch bedingt und trennte die Dorfteile Crasta und Celerina. Diesem Aspekt soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden. Mit der Zentrumsüberbauung mit zusätzlichen Verkehrsmassnahmen (Parkhaus, Tempo 30 Zone, Langsamverkehrswege) will die Gemeinde schliesslich ein lebendiges, attraktives Dorfzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Projekte bilden eines der Herzstücke der mit grossen Aufwand verbundenen Planungen und bleiben bestehen. Weiteres kann dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden. Mit einer Tempo 30 Zone sowie dem Projekt Diagonela ist und wird die Aufwertung der Via da la Staziun und Via Maistra angestrebt. Mit geeigneter Signalisation kann der Fussgängerverkehr priorisiert werden, eine Begegnungszone auf der ganzen Via da la Staziun ist indes kaum umsetzbar. Parkieren auf der Via da la Staziun ist nicht gestattet. Ein-/Ausfahrt zum Parkhaus sowie allfällige weitere Anlagen wie etwa Bushaltestellen haben den Normen zu entsprechen. Das wird im Baubewilligungsverfahren geprüft und eingefordert. **Zusätzliche Lärmbeurteilung:** Das Büro Kuster+Partner ist renommiert und damit glaubwürdig. Es hat die vorausgegangene Lärmbeurteilung im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung nochmals überprüft. Der ergänzende Bericht liegt der Planungsvorlage bei. Bezüglich Lärmschutz werden die Lärmschutzvorgaben eingehalten. Massgebend ist der berechnete Immissionspegel an den Fassaden der jeweiligen Wohnhäuser (53.5 dB bei Tag und 49.3 dB bei Nacht). Die einzuhaltenden Grenzwerte sind 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht). Damit sind die gesetzlichen Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten. **Auswirkungen planerische Massnahmen Parklandschaft auf Grundstücke:** Die Zuteilung zur Parklandschaft hat, mit Ausnahme der Festlegung des Bereiches für den Freihaltebereich, keine bauliche Konsequenz. Im Freihaltebereich dürfen grundsätzliche keine Hochbauten realisiert werden, Gartenanlagen, eingeschossige Kleinbauten sowie rechtmässige Parkierungsanlagen dürfen beibehalten werden (Art. 50 BauG). Parklandschaft und auch der Freihaltebereich beschränken die Ausnützungsmöglichkeiten (AZ, oder Regelbauweise) nicht. Die Ausnützung gemäss Regelbauweise ist gewährleistet und im Sinne des Ortes zugunsten einer kompakten Bauweise auf der jeweiligen Parzelle auch zweckmässig umsetzbar. _____ **>> keine Änderungen** Mit einzelnen Antragsstellern wurden dazu Gespräche geführt und diesen Aktennotizen zugestellt (samt Lärmbeurteilung Punt Schlattain, vgl. Beilage zum Planungs- und Mitwirkungsbericht)
3	Ausnützungsbonus bei ökologischen Massnahmen, bei Erstwohnungsbau und für unterirdische Nutzungen Mehrfache Eingaben	**Anreiz schaffen für v.a. energetische Massnahmen, den Erstwohnungsbau und unterirdische Nutzungen via Ausnützungsbonus** **→ Zonenplan 1:2000, Art. 19-21 BauG** Es ist ein Ausnützungsbonus bei ökologischen/energetischen Massnahmen mit Hinweis auf das kant. Raumplanungsgesetz (KRG), für den Erstwohnungsbau sowie für unterirdische Nutzungen (200%, anstelle 50%) im Baugesetz aufzunehmen.	**AZ-Bonus energetische Massnahmen, Erstwohnungsbau:** Ein AZ-Bonus für energetische Massnahmen ist nicht angezeigt. Energetische Massnahmen sind bereits in der Energiegesetzgebung geregelt (Vorschriften samt Fördermassnahmen gemäss Energiegesetz resp. -verordnung des Kantons Graubünden), sowie im KRG betr. Nichtanrechenbarkeit der Dämmungen – Art. 82 Abs. 3 KRG). Die Vorgaben sind allgemein bekannt, insb. im Bauwesen. Ein besonderer Vermerk im Baugesetz ist nicht erforderlich. Ebenso wenig ist ein AZ Bonus für Erstwohnungsbau angezeigt (gesetzliche Verpflichtungen); die Gemeinde fährt eine andere Strategie i.S. Förderung Erstwohnungsbau: Wohnraum selbst realisieren, Abgabe von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, Beteiligungsmöglichkeiten, Erwerben von Bauland (Wohnraumförderungsgesetz Celerina, WRFG von 2022). Zudem müsste die AZ zusätzlich und merklich erhöht werden (= zu hohe AZ). Spezielle Förderungsmassnahmen dafür sind nicht erforderlich, und würden überdies zu unüberschaubaren Situationen und zu Ungleichbehandlungen (insb. gegenüber Gebieten ohne AZ) führen. **AZ-Bonus unterirdische Bauten:** Ein unterirdischer Bonus an die AZ für Hauptnutzungen von 50% reicht grundsätzlich. 200% wären massiv überhöht, soviel Hauptnutzfläche HNF kann kaum verbaut werden, zumal die AZ allgemein (und damit auch die «unterirdischen» zusätzlichen Flächen) merklich erhöht worden sind. Im Übrigen kann Nebennutzfläche NNF ohne Einschränkungen unterirdisch verbaut werden. Eine zusätzliche Erhöhung des Zuschlags zur AZ für bestimmte Räume, welche weniger als 1.60 m über das massgebende Terrain herausragen, ist im Ergebnis nicht sinnvoll. _____ **>> keine Änderungen**

4	Umzonung Dorfzone in Dorferweiterungszone DE A Celerina Parz. 519 Eine Eingabe	**Dorfzonenabgrenzung ändern zugunsten der Parz. 519 → Zonenplan 1:2000** Die Parzelle ist bezüglich Zonierung gemäss ihrer Historie zu behandeln. Die Parzelle war um 1900 überbaut.	Es handelt sich auf der Parz. 519 zwar nicht um ein historisches Gebäude (erst Anfang 19. Jh. gebaut), doch es bestand ein kleiner gewerblicher Vorgängerbau (gemäss Fotos von anfangs 20. Jahrhundert). Die Ausscheidung der Dorfzone fokussiert v.a. auf die ursprünglichen Dorfzonenbauten. Die Liegenschaft weisst zudem einen gewissen räumliche Bezug auf zur historisch wertvollen Baute Parz. 523/131 (siehe Plan Freiraumstruktur als Bestandteil der Planungsvorlage). Die Dorfzone kann – in Rücksprache mit dem Eigentümer – angepasst resp. auf die Parz. 519 ausgeweitet werden. Aufnahmen um 1900 / 1915 Wichtige Freiräume in Siedlung  **>> Die Parz. 519 wird der Dorfzone zugeteilt.**
5	Umzonung Dorfzone in Dorferweiterungszone DE A Celerina Parz. 621 Eine Eingabe	**Dorfzonenabgrenzung ändern zugunsten der Parz. 621 → Zonenplan 1:2000** Die Grundeigentümer wollen max. 2 zusätzliche Bauten erstellen, die übrigen Flächen sollen indes frei bleiben.	Der bisherige Quartierplan sieht grundsätzlich die Freihaltung der Parz. 621 vor. Die angestrebte Variante Verdichten (1. und 2. Mitwirkungsvorlage) hätte die Schaffung von zusätzlichen Baufelder im Quartierplan die Folge. Angesichts der Bestockungen und der Bau- und Freihalteinteressen ist es indes möglich, die privaten mit den öffentlichen Interessen zweckmässig übereinzubringen. Mögliche Gleichbehandlung der Bestockungen in Siedlung (Freihaltebereiche) Nachvollzug Quartierplan (Baumöglichkeit angrenzend an Bestand) Die Eigentümerschaft samt Vertreter haben mündlich Zustimmung signalisiert. Auf dieser Basis werden entsprechende Anpassungen in den Plänen vorgenommen. **>> Die Parz. 621 wird der Dorfzone (inkl. Anpassung der Bauverpflichtung) sowie die freizuhaltenden Bereiche dem Freihaltebereich zugeteilt** (Zonenplan links, Genereller Gestaltungsplan rechts)

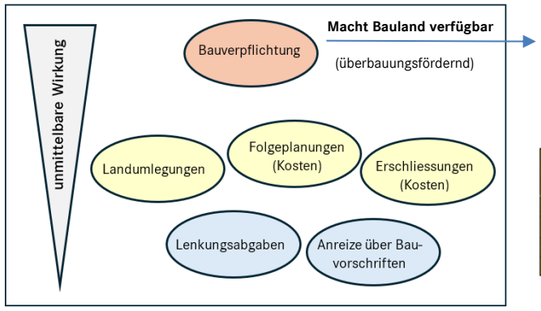
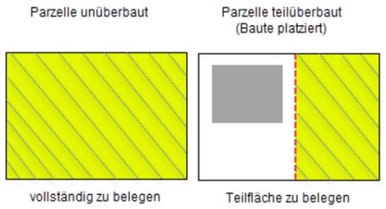
6	Umzonung Dorfzone in Dorferweiterungszone DE A Celerina Parz. 739 Eine Eingabe	**Dorfzonenabgrenzung ändern zugunsten der Parz. 739 → Zonenplan 1:2000** Die Abzonung der Parzellen Nr. 739 in die Dorferweiterungszone DE A greift überproportional in das Eigentum ein und stellt eine unverhältnismässige Verschlechterung dar.	Der Antrag ist gleichgelagert wie derjenige anlässlich der ersten Mitwirkung. Die Parz. 739 ist mit neuzeitlichen Gebäuden bebaut. Die ursprüngliche Gartensituation existiert nicht mehr. Die Dorferweiterungszone DE A lässt eine Ausnützung von AZ 1.2 zu. Dadurch geht grundsätzlich eine angemessene Erhöhung der Ausnützung einher, was nicht eine Verschlechterung darstellt. Die Zuweisung zur DE A entspricht dem Konzept zur Zonenzuteilung (vgl. vorstehend), die Ausnützung lässt sich trotz zur Strasse hin festgelegtem Freihaltebereich realisieren. Die zwei vorstehenden Anpassungen lassen sich sachlich abgrenzen (historisch bedingt Parz. 519, oder bezüglich Freihaltung Parz. 621) – eine Ungleichbehandlung besteht nicht. _____ **>> keine Änderungen**
7	Freihaltung vs. Überbauen in Dorfzone Parz. 63 Eine Eingabe	**Verzicht auf Freihaltebereich mit Hochbauverbot Parz. 63 zugunsten Überbauung → Zonenplan 1:2'000 und GGP 1:2000** Der Freihaltebereich führt zu einer Verunmöglichung eines beabsichtigten Ergänzungsbaus, weshalb dieser abgelehnt wird. Ebenfalls in Frage zu stellen ist die Qualifikation der Wohnbaute Villa Beeli (Assek.-Nr. 106) als Baute von historischer Bedeutung.	**Bedeutung Villa Beeli:** Es handelt sich auf der Parz. 63 grundsätzlich um eine wertvolle Villa mit ummauertem Park am Rande des Orskerns Crasta mit alter Kirche. Deren Erhaltung ist für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Ohne Schutzmassnahmen ist die Villa Beeli ungeschützt der Spekulation resp. Eingriffen ausgesetzt. Diesbezüglich ist der Erhalt der Villa Beeli von öffentlichem Interesse, weshalb die Qualifikation als wertvolle Baute und Festlegung im GGP grundsätzlich bestehen bleibt. Solche Bauten sind zu erhalten, dürfen jedoch bei guten Projekten u.a. erweitert werden. Diesbezüglich lassen sich private und öffentliche Interesse bestmöglich verbinden. **Freihaltebereich, Bebauungsmöglichkeit:** Ende 19. Jahrhundert bestand eine Baute im Bereich des heutigen unbebauten Parks (Katasterplan von 1886) und des derzeit geplanten Freihaltebereichs. Bisweilen geht gemäss Planungsentwürfe der Freihaltebereich bis auf die Fassaden der Villa Beeli, was den Entwicklungsspielraum stark einschränkt. Es rechtfertigt sich, aufgrund des Einordnungsgebots in der Dorfzone den Freihaltebereich an eine Baumöglichkeit (Potenzial für 500 – 700 Geschossfläche) anzupassen, da eine zusätzliche Baute im Sinne der Verdichtung unter Einhaltung wichtiger Gebäudefluchten voraussichtlich ortsbildverträglich realisiert werden kann (gemäss vorgeschlagener Bauvarianten). In diesem Fall ist indes aus Gleichbehandlungsgründen und zwecks konsequenter Baulandmobilisierung eine Anordnung der Bauverpflichtung im Zonenplan erforderlich. Katasterplan 1886 (wichtige Baufluchten = grün) und mögliche Bauvariante (abgesprochen mit Eigentümer) Die Eigentümerschaft samt Vertreter haben mündlich und schriftlich Zustimmung mit Vorschlägen signalisiert. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Anpassungen in den Plänen vorgenommen.

			—————————————————— **>> Im überbaubaren Grundstücksbereich wird im Zonenplan die Bauverpflichtung angeordnet** **>> Für Anbauten, Solitärbaute wird im Generellen Gestaltungsplan der Freihaltebereich angepasst – ortsbauliche Elemente werden eingehalten** Zonenplan Genereller Gestaltungsplan (Bauverpflichtung = blau; Anpassung Freihaltebereich = Reduktion rot)
8	Freihaltung vs. Überbauen in Dorfzone Parz. 69, weitere Eine Eingabe	**Die Grenze der Freihaltezone soll angepasst werden, insb. im Bereich der Parz. 68-69** **→ GGP 1:2'000** Die marginale Anpassung ermöglicht parallel zu Strasse sinnvolle Ergänzungsbauten.	Der Vorschlag ist im Sinne des Ortsbildes zweckmässig. Die Grenzziehung des Freihaltebereichs Parz. 68-69 kann ohne weiteres optimiert werden. Aufgrund des Antrags wurden sämtliche Abgrenzungen nochmals überprüft und stellenweise optimiert. —————————————————— **>> Die Freihaltebereiche Parz. 68-69 sowie auf weiteren Dorfzonenparzellen werden optimiert und angepasst** Parz. 68-69 in Crasta und Celerina  (Anpassungen = rot)

9	Neugestaltungsbereiche in Dorfzone Parz. 54, 630 Eine Eingabe	**Auf der Zuteilung der Parzelle Nr. 54 und 630 in einen Neugestaltungsbereich soll verzichtet werden → GGP 1:2'000** Zusätzliche Einschränkungen auf gut überbaubaren Parzellen sind unnötig. Wird jedoch am Neugestaltungsbereich festgehalten, soll die Parz Nr. 820 auch dem Neugestaltungsbereich zugeteilt werden (Gleichbehandlung).	Grundsätzlich reichen die Zonenvorschriften zur Dorfzone sowie die allgemeinen Gestaltungsvorschriften aus für die Qualitätssicherung. Nach einer Überprüfung der Neugestaltungsbereiche wurde der Entschluss gefasst, alle Neugestaltungsbereiche, die mittels Konzeptpflicht auf eine Erneuerung und gute Einfügung und Qualität von Bauten ausgerichtet sind, zu verzichten (Entschlackung der Vorlage). **>> Im Generelle Gestaltungsplan werden die Neugestaltungsbereiche gelöscht (inkl. Wegfall Baugesetzesbestimmungen)**  (Vorher links, nachher rechts)
10	Keine Bauzone im Bereich Strassenparzellen Parz. 84 Eine Eingabe	**Strassenböschung Parz. 84 ist aus der Bauzone zu nehmen → Zonenplan 1:2000** Mit Planung wird die Bereinigung der Strassenparzellen im Zonenplan vorgenommen. Eine Rückzonung soll auch bei der Parz. 84 (Gleichbehandlung aller Strassenräume) erfolgen.	Die Parz. 84 ist Eigentum der Gemeinde. Die geltende Nutzungsplanung ist 40 Jahre alt (1987). Es ist absolut üblich, dass Verkehrsflächen konsequent dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Bei der Parz. 84 handelt es sich um eine Ausnahme, weil die betreffenden Böschungen nicht zur Strasse gehören, sondern vordergründig den Wohnhausparzellen (Anböschung mit Stützfunktion) dienen. Bauzone bleibt, falls bauliche oder planerische Massnahmen in Zukunft nötig oder erwünscht sind. Bei den übrigen Beispielen von Strassenflächen verhält es sich umgekehrt. Im Allgemeinen sollen Strassenflächen keine Bauzone mit Ausnützung beinhalten, weil nicht nutzbar. **>> keine Änderungen. Die Parzelle Nr. 84 wird in Anlehnung an die geltende Grundordnung in der Bauzone belassen.**
11	Hotelzone Cresta Palace Parz. 56 Eine Eingabe	**Im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 ist für den Zwischenbau die Nutzung «Gastronomie» durch «Hotelnutzung» zu ersetzen → Legende GGP 1:2'000** Andernfalls wird die Umsetzung des Projekts in den Folgeverfahren unnötigerweise eingeschränkt.	Korrektur der Legende «Hotelnutzung» statt «Gastronomie» kann übernommen werden. **>> Anpassung wir vorgeschlagen: Korrektur «Hotelnutzung» statt «Gastronomie» in der Legende zum Zwischenbau** 1738 m ü. M. Baubereich Zwischenbau, Begegnungszone Hotelnutzung mit zugewiesener max. Höhenkote Gesamthöhe (sowie: max. FHm 7.5m, max. HFl +4m) Art. 34 BauG

12	Zone für Materialzwischenlager Islas Parz. 43	**Aufnahme einer Zone für die Materialzwischenlagerung in Islas → Zonenplan 1:2'000** Gemäss derzeitiger Nutzung.	Es besteht ein öffentliches Interesse an der gemeindegeführten Zwischenlagerungsanlage. Es werden verschiedene Materialien, auch organische, abgelagert. Von der baulichen Ausprägung her liegt die Nutzung noch nicht im Bereich einer erforderlichen Bauzone. Es gibt Ähnliches in Sils i.D. > Zone für Grünabfälle (Nichtbauzone). Wichtig: die Festlegungen wurden nicht vorgeprüft vom Kanton, sondern lediglich beiläufig und mündlich mit dem ARE abgeklärt. Eine Zonierung ist grundsätzlich an diesem Standort möglich, zumal keine Schutzgüter davon betroffen sind. Die Zone für Zwischenlager umfasst Flächen für die Zwischenlagerung von verschiedenen Materialien (Steine, Organisches und dergleichen), solche, die umweltrechtlich unproblematisch sind. Es dürfen jedoch keine Gebäude errichtet werden. Lediglich Einfriedungen sind zulässig. Die Zuständigkeit verbleibt bei der Gemeinde. _____ **>> Zone wird auf der Parz. 43 aufgenommen, inkl. neuem Art. 46 BauG (Neu)** Überlagerte Zone, im übrigen Gemeindegebiet 

B) Thema Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (3 Anträge/Anliegen)

Nr.	Thema – Parzelle	Antrag und Begründung	Beurteilung und Entscheid Planungskommission / Gemeinde
13	Bauverpflichtung Alle Parzellen im Dorfkern Parz. 34 Parz. 213 Parz. 621 Mehrfache Eingaben	**Keine Bauverpflichtungen auf allen Parzellen im Dorfkern und bei den Parz. 34, 213, 621 → Zonenplan 1:2000** Verzicht auf eine Bauverpflichtung gemäss den folgenden konkreten Anträgen: - Auf eine Bauverpflichtung sei auf allen Parzellen im Dorfkern zu verzichten. - Eine Bauverpflichtung auf Parzelle Nr. 34 sei unzulässig; die Gemeinde wird aufgefordert davon abzusehen. - Auf eine Bauverpflichtung zu Lasten Parzelle Nr. 621 sei zu verzichten. - Die Gartenparzelle Nr. 213 soll wie bestehend erhalten bleiben, als Baureserve für die nächste Generation (keine Bauverpflichtung).	**Mobilisierung von Bauland - eine zwingende Forderung** Die Baulandmobilisierung ist ein Planungsauftrag gestützt auf Art. 15a RPG, Art. 19a KRG und KRIP-S. Die Gemeinde muss Massnahmen ergreifen, damit die Nutzungsreserven zeitnah ihrem Zweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG, KRIP-S). Hierfür stehen der Gemeinde verschiedene «Mobilisierungsinstrumente» mit unterschiedlich «direkter Wirkung» zur Verfügung.  **ab ca. 500m² Flächengrösse** (ganze Parzellen oder Teilgrundstücke)  Die Baufrist beträgt max. 8 Jahre. Die Pflicht ist erfüllt bei Realisierung von 50% der Regelbauweise (Art. 19g KRG). Danach entfallen allfällige Sanktionsmöglichkeiten (Kaufrecht Gemeinde für Abgabe an Bauwillige, ev. Entlassung aus Bauzone, ev. Lenkungsabgaben). Bezüglich der für eine Mobilisierung in Betracht fallenden Baulandreserven muss zunächst beachtet werden, wo diese liegen, wie sie zugeschnitten sind, ob sie erschlossen und baureif sind und wie hoch das öffentliche Interesse ist an der Mobilisierung im konkreten Fall. Celerina verfügt über ausschliesslich einzelne, bereits erschlossene und baureife Reservegrundstücke an guter Lage, mehrheitlich in privater Hand. Zudem sind offenkundig Hortungstendenzen vorhanden. Massnahmen wie Landumlegungen, Folgeplanungen, Erschliessungen etc. fallen ausser Betracht, weil nicht erforderlich und daher unzweckmässig. Die übrigbleibende und zugleich wirksamste und konsequenteste Form der Mobilisierung ist das Instrument der Bauverpflichtung, mit dieser die Verfügbarkeit des für eine eigenständige Überbauung geeigneten Baulands (Grundstücke ab ca. 500 m²) rechtlich sichergestellt und der Hortung entgegengewirkt werden kann. Die Bauverpflichtung ist in Celerina somit das geeignetste und zugleich das wirksamste Instrument. Es bietet im Zuge der in Celerina anstehenden Entwicklungen ganz im Interesse der Gemeinde langfristigen Handlungsspielraum sowie die nötige Rechtssicherheit. Darin ist schliesslich auch das öffentliche Interesse begründet. Bei Verzicht von Bauverpflichtungen bei dieser Konstellation der Reserven wie in Celerina wäre eine langfristig dauerhafte Blockade die Folge, etwa die Schaffung von zusätzlichen Wohnzonen im Rahmen von Um- und Einzonungen wäre nicht mehr möglich. Die Genehmigungspraxis der Regierung äussert sich dazu im Juli 2025 bei einer Gemeinde, welche auf Bauverpflichtungen verzichtete, eindeutig: Mangels konsequenter Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven bestehe bis auf Weiteres die potenzielle Gefahr einer dauerhaften Blockierung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Für Celerina würde dies konkret bedeuten, die Bereitstellung von notwendigem (v.a. günstigem) Wohnraum für Ortsansässige etwa in Punt Schlattain (Zentrumsbebauung, Umzonung in Wohnzonen), Pros d'Islas (Wohnen-Gewerbe, Einzonung) oder Sur Crasta Pradè (derzeit Reserve, spätere Einzonung) könnte nicht realisiert werden. Dadurch wären schliesslich auch die geplanten Hotelentwicklungen sowie die Erstwohnungsbaufördermassnahmen potenziell in Frage gestellt, weil das Wohnraumangebot etwa für Personal längerfristig nicht aufgebessert werden könnte. Im Ergebnis werden im Interesse der Gemeinde die Bauverpflichtungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit beibehalten. Sämtliche von der Bauverpflichtung betroffenen Parzellen wurden diesbezüglich auf die Verhältnismässigkeit hin geprüft und positiv beurteilt. _____ **>> Keine Änderungen** Mit einzelnen Antragsstellern wurden dazu Gespräche geführt, oder es wurden thematische Abhandlungen zugestellt (Aktennotiz, vgl. auch im Planungs- und Mitwirkungsbericht).

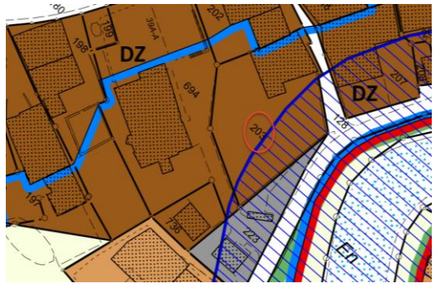
14	Verzicht auf Mehrwertabgabe Parz. 516 Eine Eingabe	**Verzicht auf Mehrwertabgabe bei Umzonung, weil kein Mehrwert entsteht → Art. 5 BauG** Auf die Mehrwertabgabe bei Umzonung ist zu verzichten. Solche erfahren keinen Mehrwert, insb. im Bereich Parz. 516 (Umzonung Wohn-Gewerbezone in reine Wohnzone)	Gemäss RPG und Rechtsprechung des Bundesgericht sind Planungsmehrwerte grundsätzlich abzuschöpfen. Mit der Revision von RPG 2 gilt die zwingende Pflicht ab 2025 nunmehr für Einzonungen. Gleichwohl ist die Abschöpfung von wesentlichen Planungsmehrwerten rechtlich zulässig und politisch gerechtfertigt. Umzonungen wie im konkreten Fall von der Wohn-Gewerbezone in eine reine Wohnzone führen zu einem Mehrwert auf Grundlage der vorläufiger Bewertung des dafür zuständigen Amtes für Immobilienbewertung (AIB). Nach bewährter Methodik des AIB habe eine Umzonung von Misch- in Wohnzone eine Preissteigerung von bis zu 30% zur Folge. Die entspricht einer erheblichen Preissteigerung, weshalb eine Abschöpfung im Sinne der Regelung in Art. 5 Baugesetz vorgenommen werden muss. Die Feststellung der tatsächlichen Mehrwertabgabepflicht und -höhe erfolgt indes erst mittels effektiven Bewertungsgutachten des AIB bei Vorliegen der Planung. Es ist kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, dass in der konkreten Bewertung des AIB ev. noch einzelne Grundstücke von der Mehrwertabgabepflicht befreit sein könnten. Dabei berücksichtigt das AIB die im Einzelfall u.a. vorhandene Geschossflächensituation sowie das Potenzial, welches infolge Planung entsteht. Die definitiven Ergebnisse liefern jedoch erst die Gutachten des AIB. Mehrwertabgaben sind schliesslich erst bei Überbauung (im konkreten Fall bei wesentlichen Umbauten oder Abbruch/Wiederaufbau) oder bei Verkauf einer Liegenschaft fällig, und nicht bei Vorliegen der Planung oder Gutachten. Der Ertrag wird zweckgebunden für die Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum für Ortsansässige verwendet (Art. 5 Abs. 5 BauG). **>> An der Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 Baugesetz wird festgehalten.**
15	Planungsnachteile im Bericht ausweisen Eine Eingabe	**Planungsnachteile müssen vollständig eruiert und dokumentiert werden → PMB** Der PMB ist zu ergänzen, um die Nachteile, welche durch Planungsmassnahmen entstehen. Der PMB gibt dazu keinerlei Auskunft.	Jede Revision einer Ortsplanung hat Vor- und Nachteile. Bei der Planung Celerina überwiegen die Vorteile (AZ-Erhöhungen, Umzonungen, Einzonungen, bebauungsfördernde Massnahmen im Baugesetz, punktuell weiteres). Hingegen ist eine Erläuterung aller Vor- und Nachteile weder aus Ressourcengründen machbar noch gesetzlich erforderlich, v.a. die wesentlichen Aspekte sowie allfällige Verfahren sind zu nennen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB). Die Nachteile können bspw. einzelfallweise und vollumfassend erst im nachgelagerten Verfahren zur Nutzungsplanung eruiert werden (im Verfahren nach Enteignungsrecht Art. 97 ff. KRG), was eine derzeitige Aufarbeitung auch aufgrund fehlender Zuständigkeit unzweckmässig und unmöglich macht. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht samt der Beilagen zu den zwei Behandlungen der Mitwirkungsauflagen gibt dazu etliche Informationen, diese reichen aus. **>> Keine Anpassungen, lediglich Ergänzungen in Planungsbericht aufgrund Mitwirkungsergebnisse**

C) Thema Verkehr und Erschliessung GEP (1 Antrag/Anliegen)

Nr.	Thema – Parzelle	Antrag und Begründung	Beurteilung und Entscheid Planungskommission / Gemeinde
16	Erhalt Parkplatz im Wohnquartier Parz. 820 2 Eingaben	**Parkplätze auf Parz. 820 erhalten, ansonsten fehlen benötigte Parkflächen → GEP 1:2'000** Die best. 15 Parkplätze sind beizubehalten und im GEP Verkehr aufzunehmen, dauerhaft, mindestens solange, bis die unterirdische PP-Anlage Parz. 905 (Bergbahnen) realisiert ist und Ersatzparkplätze bietet.	Es handelt sich um gleichgelagerte Anträge wie in der 1. Mitwirkung: Die Parz. 820 ist im Eigentum der Gemeinde und wird der Dorferweiterungszone DE A zugewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Parzelle zeitnah mit Erstwohnungen zu überbauen und hat dazu einen Projektwettbewerb durchgeführt. Gemäss dem Siegerprojekt des Wettbewerbs «Vietta Stredas» werden die genannten Parkplätze teilweise aufgehoben und die verbleibenden sind künftig als Besucherparkplätze für die Wohnhäuser auf Parz. 820 bestimmt. Diese Parkplätze werden künftig nicht mehr der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Private Grundeigentümer haben den eigenen Parkplatzbedarf selbst zu lösen. **>> Keine Anpassungen des GEP**

D) Thema Gewässerraum, Gefahrenzonen und Moorlandschaft Stazerwald (3 Anträge/Anliegen)

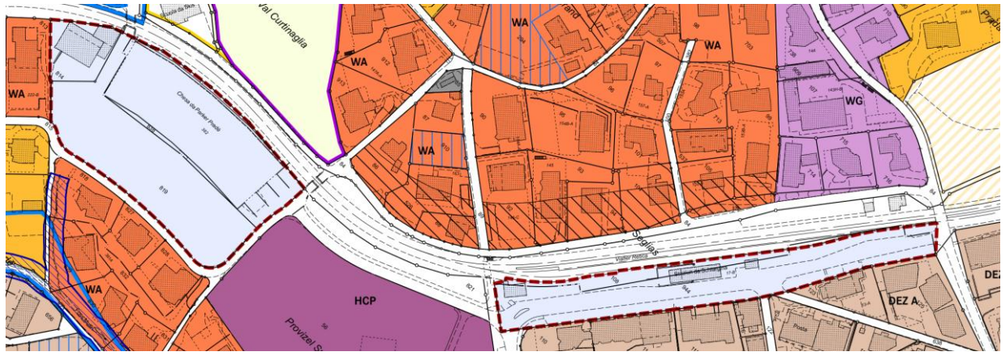
Nr.	Thema – Parzelle	Antrag und Begründung	Beurteilung und Entscheid Planungskommission / Gemeinde
17	Gewässerraum Parz. 516 Eine Eingabe	**Gewässerraumzonen nicht über Gebäude ausscheiden → Zonenplan 1:2'000** Die Gewässerraumzone ragt in das Gebäude Haus A Parz. 516 hinein, dies ist unzweckmässig. Die Gewässerraumzone ist ausserhalb des Gebäudes (EFH) Parz. 516 auszuscheiden.	Die Gewässerraumzonen wurden gegenüber der 1. Mitwirkungsauflage optimiert, und insb. im Bereich der Parz. 516 zentrisch und möglichst nicht die Gebäude tangierend ausgeschieden. Im Übrigen erfolgt die Ausscheidung von Gewässerraumzonen nach den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung und der Leitfäden von Bund und Kanton. Wie bereits in der Beantwortung der ersten Mitwirkung formuliert, geniessen vorbestandene Gebäude, die von Gewässerraumzone tangiert werden (es gibt mehrere davon), Besitzstandgarantie. **>> Keine Anpassungen**

18	Neubeurteilung Gefahrenzone 2 Vietta Grevas Parz. 203 Eine Eingabe	**Neubeurteilung vornehmen Gefahrenzone entlang Vietta Grevas → Zonenplan 1:2'000**  Die Gefahrenzone 2 insb. im Bereich der Parz. 203, ist neu zu beurteilen, allenfalls zu entlassen. Entlang der Vietta Grevas wurde im 2023 eine Hochwasserschutzmauer errichtet – die Höhe wurde mit der Folge begründet, dass die Liegenschaften aus der Gefahrenzone entlassen werden können.	Für die Gefahrenzonenausscheidung ist die Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) zuständig. Die Parz. 203 wird gemäss den aktualisierten Gefahrenzonenplänen der Gefahrenkommission von einer Gefahrenzone 2 und von der Gewässerraumzone überlagert. Die Gemeinde ist verpflichtet, die neuen Gefahrenzonen umzusetzen. Die Grundeigentümer können eine unabhängige Gefahrenzonenbeurteilung in Absprache mit der Gefahrenkommission vornehmen lassen, welche die Gefahrenkommission in die Gefahrenzonenbeurteilung einfliessen lassen kann – indes nicht in diesem Verfahren; wenn, dann zu einem späteren Zeitpunkt in einem nachgelagerten Folgeverfahren (Teilrevision). Im Übrigen gilt kein Bauverbot in der Gefahrenzone II (sondern die Vorgabe von allfälligen baulichen Schutzmassnahmen in Absprache mit dem Prüfingenieur der Gebäudeversicherung GVG), was eine nochmalige Intervention und insb. eine Verzögerung der Gesamtrevision der Gemeinde grundsätzlich nicht rechtfertigt. Im Übrigen hätte die Nichtumsetzung der Gefahrenzone 2 im Zonenplan mit konsequenterweise einhergehender Ausbedingung der Hochwassergefahr zur Folge, dass in einem allfälligen Schadensfall seitens der Gebäudeversicherung GVG und der Privatversicherungen keine Leistungen gedeckt wären, was nicht im Interesse der Gemeinde und der Privaten liegen kann. _____ **>> Keine Änderung, allenfalls in einem nachgelagerten Folgeverfahren (Teilrevision) bei Vorliegen einer Neubeurteilung seitens der Privaten**
19	Moorlandschaft Stazerwald und Lej da Staz, Zonen für Entwicklung Parz. 393 Eine Eingabe	**Schaffen einer touristischen Zone beim Lej da Staz und Zuweisung der Parz. Nr. 393 in diesselbe → Zonenplan 1:2000** Für die Nutzungen Parz. 393 sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.	Art. 5 und Art. 3 Abs. 1 Moorlandschaftsverordnung) verlangen eine Gesamtschau aller touristischer Nutzungen in der Moorlandschaft Stazerwald und insb. im Bereich Lej da Staz. Diesbezüglich ist eine Zusammenstellung sämtlicher neuen Nutzungen seit dem 1.6.1983 zu erstellen. Darin ist auszuführen, auf welcher Grundlage die Nutzungen bewilligt wurden. Nicht bewilligte Nutzungen sind gemäss Moorlandschaftsverordnung grundsätzlich zurückzubauen. Die Überprüfung von allenfalls nicht bewilligten Bauten und Anlagen hat nichts mit der OP zu tun und läuft separat. Nicht bewilligte Bauten und Anlagen sowie Besucherlenkung sind Sache von BAB-Verfahren. Das Schutzzielreglement wird nach der Revision der Ortsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde St. Moritz in Angriff genommen, weil die Moorlandschaft auch die Gemeinde St. Moritz betrifft. Eine Absprache mit dem ANU ist bereits erfolgt. Die Planungsarbeiten gehen nach erfolgter Gesamtrevision in einem nachgelagerten Folgeverfahren (Teilrevision) weiter. Der Antrag hätte die Ausscheidung einer Bauzone zur Folge, eine solche ist jedoch ausgeschlossen (Punktbauzone, sowie Ausschluss von Art. 23d NHG in Moorlandschaft). Mehrnutzungen und Intensivierung sind in Moorlandschaft nicht möglich, Erneuerungen hingegen schon. Anliegen und allfällige Optimierungsmöglichkeiten werden in der Folgerevision zum Stazerwald (Moorlandschaft) näher geprüft werden, in dieser eine Gesamtschau und gesamtheitliche Strategie für den ganzen Stazerwald umgesetzt werden wird. _____ **>> Keine Anpassungen, allenfalls in einem nachgelagerten Folgeverfahren (Teilrevision)**

E) Thema Baugesetz im Allgemein (6 Anträge/Anliegen)

Nr.	Thema – Parzelle	Antrag und Begründung	Beurteilung und Entscheid Planungskommission / Gemeinde
20	Art. 19 und 32 BauG Regelung Wohn- und Gewerbezone «Pros d'Islas» Parz. 843 2 Eingaben	**Parz. 843, Vornahme Reduktion traufseitige Fassadenhöhe → Art. 19 und 32 BauG** In Art. 19 BauG (Zonenschema) soll zur Zone Pros d'Islas folgende Änderung vorgesehen werden: Maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe: 10.00 Meter (statt 11.00 Meter). In Art. 32 Abs. 1 BauG soll zur Zone Pros d'Islas folgende Änderung vorgesehen werden: «Bei etappenweiser Ausführung der Überbauung muss das vorgeschriebene Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung ~~jederzeit~~ bei vollständiger Überbauung Liegenschaft Nr. 843 gewährleistet sein.	Es handelt sich um eine Neueinzonung (ursprünglich als Gewerbezone beschlossen, jedoch nicht in Rechtskraft erwachsen wegen einer Beschwerde). Im Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde folgende verbindliche Vereinbarung für eine Neuausrichtung der Bauzone erzielt: Min. 1/3 muss Gewerbe, die restlichen ca. 2/3 dürfen für Wohnen genutzt werden, wobei es sich um bezahlbares Erstwohnen zur Miete handeln muss. Gemäss dem Wortlaut von Art. 31 BauG ist der Bau reiner Wohngebäude nicht ausgeschlossen, sofern der vorgeschriebene Anteil Gewerbe jederzeit eingehalten wird. Dies sind zentrale Bestandteile der Planung und sichern die Genehmigung gemäss Übereinkunft mit dem ARE. **Zu Art. 32 Abs. 1 BauG:** Grundsätzlich soll eine Gesamtüberbauung realisiert werden. Bei einer Etappierung läuft man Gefahr, dass ohne Einhaltung der Vorgabe «jederzeit» am Ende ein Missverhältnis resp. ein unnötiger Zwang die erforderlichen Nutzungsanteile zu gewährleisten entsteht, der unattraktive (und unüberbaut bleibende) Reserven zurücklässt. Zudem wird die angestrebte Durchmischung verfehlt. Eine zweckmässige Etappierung bildet Bestandteil des Quartierplans. **Zu Art. 19 BauG:** Es existiert eine schriftliche Einigung anlässlich des 1. Mitwirkungsverfahrens. Die Einigung betrifft die 11 m Fassadenhöhe + 4 m Fristhöhe. Die Einigung hat Bestand. **>> keine Anpassungen**
21	Art. 34 BauG Hotelzone Eine Eingabe	**Art. 34 Abs. 4 BauG ist zu ergänzen (fett):** «Neubauten und Ersatzbauten in der Hotelzone Cresta Palace werden nur auf Grund der Vorgaben des Zonenschemas und des Generellen Gestaltungsplans bewilligt. Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Hotelbetriebes können nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1-3 ZWG und Art. 76 BauG bewilligt **und genutzt** werden. Die auf dem Areal Cresta Palace bestehende Quartierplanpflicht wird aufgehoben.	Ergänzung kann übernommen werden. **>> Anpassung wie vorgeschlagen: Ergänzung Art. 34 Abs. 4 BauG mit «… und genutzt …»**
22	Art. 76 BauG Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Eine Eingabe	**Art. 76 Abs. 4 BauG soll ersatzlos gestrichen werden** Es gilt das Zweitwohnungsgesetz.	Art. 76 Abs. 4 BauG entspricht wörtlich dem bestehenden Art. 7 Abs. 4 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes. Gemäss Bundesrecht darf der Anteil an Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben max. 20 bzw. 33 % der gesamten HNF der Zimmer und Wohnungen des Betriebes nicht überschreiten. Die 20 bzw. 33 % gelten als Maximum. Der zu gewährende Prozentsatz hat sich grundsätzlich nach dem Bedarf für die Herstellung bzw. Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit eines Betriebs zu richten. Falls die 20 bzw. 33 % nicht ausgeschöpft werden und der Betrieb mit dem bewilligten geringeren Anteil an Zweitwohnungen nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder falls eine Erweiterung des Betriebs helfen könnte, stellt sich die Frage nach einer zusätzlichen Bewilligung von Zweitwohnungen im Rahmen der maximalen Anteile. Bundesrechtlich dürfte dies möglich sein, wenn die 20 bzw. 33 % nicht überschritten werden und alle andern Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1– 3 erfüllt wären. Kommunalrechtlich ist für die Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG und Art. 8 Abs. 4 ZWG eine projektbezogene Nutzungsplanungen auf Stufe Grundordnung erforderlich. Diese Einschränkung erschwert die Bewilligung zusätzlicher Zweitwohnungen, welche bei Einhaltung der maximalen Anteile gegebenenfalls noch bewilligt werden könnten. Vor diesem Hintergrund kann Art. 76 Abs. 4 BauG gestrichen werden. **>> Art. 76 Abs. 4 BauG wird ersatzlos gestrichen.**

23	Art. 88 BauG Dachvorschriften Eine Eingabe	**Zusätzliche Gestaltungsvorschriften bezgl. Dachaufbauten und Dachmaterialien** **→ Art. 87 Abs. 1 und Abs. 4 BauG** Dachaufbauten dürfen nicht mit dem First vereinigt werden. Dachaufbauten dürfen für angrenzende Gebäude keine wesentlichen Nachteile aufweisen, wie z.B. Verschattung oder grosse spiegelnde / reflektierende Glasflächen. Zudem sind diese möglichst kompakt und unscheinbar zu gestalten. Möglich wäre eine Prozentzahl der Dachfläche (8%) oder die 1/3 Regelung für die Länge der Lukarne der Schnittfläche Mauer / Dach, damit klare Regeln gelten. Dächer sollen in naturnahen Materialien eingedeckt werden (Naturstein, Kupfer, Uginox, Eternit), keine Aludächer / Aluziegel eingefärbt und reflektierend. Zudem keine reflektierenden PV oder Solaranlagen.	Neu handelt es sich um Art. 88 BauG. Die geforderten detaillierten Dachgestaltungsvorschriften gehen deutlich zu weit. Im Baugesetz Celerina müssen generelle Gestaltungsgrundsätze und -gebote sowie die vorgenommenen zonenspezifischen Vorschriften (bspw. zur Dorfzone, Dorferweiterungszone DE A und DE B) ausreichen. Dies ermöglicht gute Lösungen im Einzelfall (Spielraum), wobei schlechte Lösungen immer verhindert werden können. Art. 88 verfügt bereits über ähnlich gelagerte Vorschriften. Mit der Zulässigkeit von ortsüblichen Materialien ist dem Antrag entsprechend Genüge getan. Die 1/3-Regel der Gebäudelänge für Aufbauten ist im BauG ebenfalls bereits enthalten. Der Verzicht auf Vereinigung mit First kann indes aufgenommen werden, es handelt sich um ein wichtiges Gestaltungselement der ortsüblichen Bauweise. Hingegen widerspricht die Forderung, keine Beeinträchtigung von Nachbarn zuzulassen, der haushälterischen Bodennutzung aufgrund der Zonenordnung und ist nicht umsetzbar. **>> Art. 88 BauG wird dahingehende geändert, dass ein Verzicht auf Vereinigung von Dachaufbauten mit dem First ergänzt wird.**
24	Art. 92 BauG Mobilfunkanlagen Eine Eingabe	**Fokussierung auf «visuell wahrnehmbare» Mobilfunkanlagen + zusätzliche Voraussetzungen für die Zusammenlegung von Maststandorten → Art. 91 Abs. 2, 4 und 5 BauG** Art. 92 BauG ist bezgl. Abs. 2, 4 und 5 zu ändern – Anträge analog 1. Mitwirkungsauflage	In der ersten Mitwirkung sind die identischen Anträge eingegangen. Eine Anpassung wurde nicht vorgenommen (Art. 91 BauG). Neu handelt es sich um Art. 92 BauG, dieser wird im Sinne des Antragstellers präzisiert, vor allem mit Blick auf den jüngsten Entscheid des Obergerichtes GR vom 18. Februar 2025 in Sachen Felsberg sowie aufgrund jüngster Bundesgerichtsentscheide. Dr. iur. Rainer Metzger hat eine Aktennotiz erstellt, diese zu Handen der Planungskommission und des Vorstands. Folgende Ausführungen sind enthalten: **Bundesrechtskonformität raumplanerischer Bestimmungen über Mobilfunkanlagen gemäss gegenwärtiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung:** - Die Nutzungsplanung legt fest, wo Mobilfunkanlagen grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig sind (Art. 14, 15, 22 Abs. 2 lit. a und Art. 23 RPG; BGE 142 I 26 E.4.2; BGE 1C_451/2017. In schützenswerten Gebieten können Mobilfunkantennen ausgeschlossen werden, jedoch müssen dabei die bundesrechtlich festgelegten öffentlichen Interessen an Telekommunikation und Wettbewerb beachtet werden (BGE 1C_451/2017, E 2.4). Der Immissionsschutz (z.B. Strahlung) ist ausschliesslich durch Bundesrecht geregelt (Verordnung des Bundesrates über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung; NISV) (BGE 1C_451/2017, E 2.5). Kommunale Vorschriften dürfen Mobilfunkanlagen in Wohnzonen auf lokale Versorgung beschränken, um ideelle Immissionen (wie das subjektive Unsicherheitsgefühl) zu berücksichtigen, ein generelles Verbot ist aber laut Bundesgericht nicht zulässig (BGE 1C_451/2017, E 2.5.2). - Für visuell wahrnehmbare Anlagen sind Einschränkungen möglich, für nicht sichtbare Anlagen sind Standortbeschränkungen unverhältnismässig (BGE 1C_451/2017, E 2.6). Ob eine Anlage visuell wahrnehmbar ist, entscheiden die Behörden im Einzelfall; eine erkennbare Kaschierung gilt weiterhin als sichtbar, wenn Laien sie als Mobilfunkanlage identifizieren können (BGE 1C_451/2017, E 4.8). **Baubewilligungsverfahren:** - Neue Mobilfunkanlagen und Änderungen bestehender Anlagen benötigen eine Baubewilligung (Art. 22 und 23 RPG). Das genaue Bewilligungsverfahren ist im Merkblatt des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt «Bewilligung von Sendeanlagen» vom 26. Februar 2025 beschrieben. Vor Errichtung, Standortwechsel oder wesentlichen Änderungen einer Anlage muss der Betreiber der Behörde ein Standortdatenblatt vorlegen (Art. 11 Abs. 1 NSIV). Als bewilligungspflichtige Änderungen gelten insbesondere: Änderung der Antennenlage, Austausch durch Antennen mit anderem Diagramm, Hinzufügen weiterer Antennen, Überschreitung des bewilligten Leistungswerts (ERP) oder Änderung der Senderichtung über den genehmigten Bereich hinaus (Anhang 1 NISV Ziffer 62 Abs. 5). **Änderungen an Mobilfunkanlagen zu 5G-Antennen unterliegen in jedem Fall dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren:** - Der Austausch bestehender Antennen durch adaptive 5G-Antennen, die Einführung neuer Frequenzbänder und die Umverteilung der Sendeleistung gelten als wesentliche Änderung und müssen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geprüft werden, da sich die Strahlungsverteilung verändert und ein öffentliches

			Interesse an Kontrolle besteht. Das Bundesgericht hat in einem aktuellen Urteil bestätigt, dass das Schutzniveau adaptiver Antennen dem konventioneller Antennen entspricht und die gesetzlichen Vorgaben für deren Berechnung verfassungskonform sind. Dadurch werden künftige Bewilligungsverfahren für 5G-Antennen voraussichtlich beschleunigt (Leiturteil vom 9. Dezember 2024 (Urteil 1C_307/2023). **>> Art. 92 BauG wird im Sinne der Anträge der Eingabe geändert.**
25	Art. 119 BauG Übergangsbestimmung i.S. Areal Bahnhof RhB und Prade Bergbahnen Eine Eingabe	**Die vorgesehene Regelung im Art. 119 Baugesetz Übergangsbestimmung i.S. Areal Bahnhof RhB und Prade Bergbahnen ist bezogen auf die Grundstücke Nr. 814, 819 und 838 nicht rechtens und nicht akzeptabel.** **→ Art. 119 BauG** Die Planbeständigkeit kann nicht aufgehoben werden, wenn gleichzeitig Aufzonungen erfolgen.	Nützliche Eingabe, die Einwände sind korrekt. Es wird diesbezüglich eine umsetzbare Lösung ohne vorgängige Aufzonung erarbeitet resp. die bisherige im Sinne des Antrags optimiert: **>> Art. 119 wird bezüglich Grundstücke der Bergbahnen angepasst, sinngemäss mit folgenden Änderungen:** - **Bis eine Teilrevision beschlossen ist, aber nur bis max. fünf Jahre, gilt die bisherige Nutzungsplanung.** - **Erst bei Verzicht auf eine Planung seitens Bergbahnen, bei Nichterfolgen einer Teilrevision oder bei Ablauf der Frist gilt im jeweiligen betreffenden Bereich die (neue) allgemeine Zone Wohn-Gewerbezone mit entsprechender Regelbauweise.** Planfenster spätere Bearbeitung, separate Teilrevisionsvorlage folgt (vorübergehend bleiben bisherige Festlegungen in Kraft) — Art. 119 BauG 

F) Weiteres (4 Anträge/Anliegen)

Nr.	Thema – Parzelle	Antrag und Begründung	Beurteilung und Entscheid Planungskommission
26	Neue Gleisführung RhB-Linie sowie Präzisierungen aufnehmen Eine Eingabe	Die neue Gleisführung der RhB ist in die Ortsplanungsrevision aufzunehmen. Damit verbunden sind noch weitere Anpassungen vorzunehmen bzw. zu präzisieren, insb. das Verkehrskonzept S.80 ist bezüglich LKW-Tauglichkeit der Unterführung anzupassen.	Die neu geplante Gleisführung führt zu geringfügigen Änderungen, insb. beim Grundstück Prade der Bergbahnen. Alle drei Projekte (BB, RhB Bahnhof und Gleisverschiebung) sind voneinander abhängig und werden daher wie vorgesehen in einer Folgerevision behandelt. Diesbezügliche Erläuterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht können indes noch vorgenommen werden, ebenfalls die Erwähnung der LKW-tauglichen Strassenunterführung in Verkehrskonzept oder PMB. Weiteres erfolgt im Zuge der anstehenden Teilrevision.. **>> Einzelne Anpassungen in den Grundlagen werden vorgenommen.**
27	Infrastrukturen im Gebiet Celerina-Marguns Eine Eingabe	In einer allgemein gehaltenen Mitwirkung wird die Ablehnung der anstelle der naturräumlichen Gegebenheiten neu geplanten Infrastrukturen im Gebiet Celerina – Marguns gefordert.	Die im genannten Gebiet vorgesehenen touristischen Langsamverkehrswege samt der benötigten Infrastrukturen (Biketrails, Wegführungen für den Sommer- und Wintertourismus), die ergänzenden Beschneiungsinfrastrukturen insb. oberhalb der Talstation sowie die Infrastrukturen zum Skillcenter nahe der Talstation der Bergbahnen sind wichtige Vorhaben zur Weiterentwicklung des touristischen Angebots Celerina - Margus. Bei sämtlichen Anlagen werden die natur- und umweltrechtlichen Vorgaben und sichernden Auflagen eingehalten werden können. Für die jeweiligen Infrastrukturen werden Bauprojekte und Baugesuche zu erarbeiten sein, welche in Baubewilligungsverfahren zu gegeben Zeit geprüft und auf die Übereinstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorgaben beurteilt werden. **>> keine Anpassungen erforderlich**
28	Frage: Gelten Grenzabstände auch zwischen reinen Zonengrenzen? Eine Eingabe	Die Gemeinde hat sich dahingehend zu äussern, ob Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen zu behandeln sind baupolizeirechtlich, namentlich ob dann entsprechende Grenz- und Gebäudeabstände auch bei Zonengrenzen, die innerhalb eines Grundstücks verlaufen, zu beachten wären?	Zonengrenzen sind Zonengrenzen und Grundstücksgrenzen sind Grundstücksgrenzen. Grenzabstände sind nur gegenüber Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dies ergibt sich klar aus dem Wortlaut von Art. 75 und 76 KRG. Gleiches ergibt sich aus Art. 26 BauG und insbesondere aus der Definition gemäss Ziff. 7 der IVHB. **>> keine Anpassungen erforderlich**
29	Frage: Was bedeutet die Zone für künftige bauliche Nutzung? Eine Eingabe	Was bedeutet die Zuweisung der Parz. Nr. 805 in die Zone für künftige bauliche Nutzung?	Die Zone für künftige bauliche Nutzung sind keine Bauzonen und umfassen gemäss Art. 40 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. In dieser Zone sind gemäss Art. 40 Abs. 2 KRG zwischenzeitliche Bauvorhaben zulässig, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen. Art. 40 Abs. 3 KRG bestimmt ferner, dass in dieser Zone allfällige Landumlegungen nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen wären. **>> keine Anpassungen erforderlich**