



URTEILSSAMMLUNG
INSTANZ: BUNDESGERICHT
URTEIL: 1C_287/2021
URTEILSDATUM: 25.07.2022
ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 6370

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio

URTEIL BGER 1C_287/2021

ISOS UND NUTZUNGSPLANUNG

Der geplante Neubau eines Hotelkomplexes auf dem Gelände des ehemaligen Sportpavillons in Pontresina erfüllt die bundesrechtlichen Anforderungen an die strassenmässige Erschliessung. Im projektbezogenen Nutzungsplan wurden mögliche Auswirkungen auf das ISOS eingehend dargestellt. Zudem ist das Bauvorhaben auch im Hinblick auf den Lärmschutz bewilligungsfähig.

Le projet de construction d'un complexe hôtelier sur le site de l'ancien pavillon sportif de Pontresina répond aux exigences du droit fédéral en matière de desserte routière. Les effets possibles sur l'ISOS ont été présentés en détail dans le plan d'affectation relatif au projet. En outre, le projet de construction peut également être autorisé en ce qui concerne la protection contre le bruit.

La prevista nuova costruzione di un complesso alberghiero sul sito dell'ex padiglione sportivo di Pontresina soddisfa i requisiti del diritto federale in materia di accesso stradale. Nel piano regolatore relativo al progetto sono stati presentati in dettaglio i possibili effetti sull'ISOS. Inoltre, il progetto edilizio può essere approvato anche per quanto riguarda la protezione dal rumore.

ISOS UND NUTZUNGSPLANUNG

Zusammenfassung:

Im Dezember 2014 beschloss die Gemeinde Pontresina die Umteilung einer im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Hotelzone Sportpavillon. Die Gemeinde räumte der B. AG im Dezember 2016 eine Baurechtsdienstbarkeit zulasten dieses Grundstücks für die Erstellung einer Hotelbaute ein. Im Juni 2017 wurden das Baugesuch der B. AG für den Hotelneubau öffentlich aufgelegt. Dagegen ergingen zahlreiche Einsprachen, unter anderem von A. Dieser wehrte sich in der Folge erfolglos vor den kantonalen Instanzen. Auch das Bundesgericht weist seine Beschwerde ab.

E. 3: Der Beschwerdeführer wehrt sich dagegen, dass die Vorinstanz eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung von 2014/15 abgelehnt hat. Diese Nutzungsplanung erwuchs aber bei ihrem Erlass unangefochten in Rechtskraft. Bei Planerlass war erkennbar, welche Bauvolumina diese Nutzungsplanung ermöglichte und wie sich das auf die Umgebung auswirken würde. Vor der Vorinstanz reichte der Beschwerdeführer den Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Planungsvorlage ein. In jenem Bericht wurde das Verhältnis der Vorlage zu den Vorgaben aus dem ISOS gemäss einer Ortsbildaufnahme dargelegt. Auch dieser Zusammenhang war damals objektiv erkennbar, so dass diesbezüglich von der Verbindlichkeit des Nutzungsplans auszugehen ist. Insgesamt geht diese Rüge fehl.

E. 4: Nach Ansicht des Beschwerdeführers fehlt eine genügende strassenmässige Erschliessung für das Bauvorhaben. Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG). Wenn eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist das ausreichend. Ist eine Bauherrschaft aber zur rechtlichen Sicherung der Erschliessung auf die Erlangung eines Enteignungstitels angewiesen, so ist das Bauprojekt mangels rechtsgenügender Erschliessung nicht bewilligungsfähig, wenn ungewiss ist, ob die Erschliessung realisiert werden kann. Anders verhält es sich, wenn mit hoher

Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass der entsprechende Enteignungstitel im vorbehaltenen Enteignungsverfahren erteilt wird. Die in Art. 25a Abs. 1 RPG verankerte Koordinationspflicht verlangt nicht, dass die Baubewilligung zwingend mit dem Enteignungsverfahren zu koordinieren ist. Fraglich ist demnach im vorliegenden Fall, inwiefern eine Nutzungsplanung ein Enteignungsrecht für die Zufahrt zu einer privaten Hotelbaute und Besucherparkplätzen verleiht. In der Regel genügt es für die Annahme eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Erschliessung einer Parzelle zur Rechtfertigung einer Enteignung, dass die Parzelle der Bauzone zugewiesen ist und dafür eine Erschliessungspflicht der Gemeinde besteht (vgl. US EspaceSuisse Nr. 5712). Vorliegend lässt sich annehmen, dass diese Anforderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben sind, zumal die Zufahrt und der Bereich für Besucherparkplätze als Erschliessungsanlagen gemäss Art. 45 KRG/GR in der Nutzungsplanung von 2014/15 festgelegt wurden. Insgesamt ist es nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht die Anforderung der genügenden Erschliessung für das Bauvorhaben als erfüllt erachtet hat.

E. 6: Umstritten ist weiter, ob das Bauvorhaben im Hinblick auf den Lärmschutz bewilligungsfähig ist. Die Rügen des Beschwerdeführers richten sich insbesondere gegen die geplante Tiefgarage mit 84 Innenparkplätzen inkl. Lüftung. Die Frage, ob beim Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte eingehalten seien, lässt sich in Anwendung der einschlägigen lärmrechtlichen Vorschriften bejahen. Ferner hat sich gezeigt, dass mit dem vom Verwaltungsgericht geschützten Bau- und Einspracheentscheid vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsreduktion unterhalb der Planungswerte sichergestellt sind. Diese Massnahmen erweisen sich als tauglich und ausreichend. Damit erfüllt das Bauvorhaben die Anforderungen von Art. 25 USG und von Art. 11 Abs. 2 USG.

E. 10: Die Beschwerde wird abgewiesen.

URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_287/2021

Urteil vom 25. Juli 2022

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Haag, Müller,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwälte,
Andrea-Franco Stöhr und Ursin Gilli,

gegen

B._____, AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marc E. Wieser,

Gemeinde Pontresina,
7504 Pontresina,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Otmar Bänziger,

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer, vom 10. März 2021 (R 18 46).

Sachverhalt:

A.
Das über 9'000 m² grosse Grundstück Nr. 1661 in Pontresina (Areal "Sportpavillon") gehört der Bürgergemeinde Pontresina. Es ist mit verschiedenen, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Anlagen bebaut (Tennisplätze, ein Spielplatz und eine Spielwiese im Sommer; ein Natureisfeld im Winter); am Rand befinden sich ein Restaurant und Parkplätze. Betreiberin ist die (politische) Gemeinde Pontresina. Im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung beschloss die Gemeindeversammlung Pontresina am 2. Dezember 2014 die Umteilung der Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Hotelzone Sportpavillon. Mit diesem Beschluss wurden das kommunale Baugesetz (BG), der Generelle Gestaltungsplan (GGP) und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) entsprechend angepasst. Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte diese Änderungen der Grundordnung am 5. Mai 2015. Dagegen wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

Die Bürgergemeinde Pontresina räumte der B._____, AG am 15. Dezember 2016 vertraglich eine Baurechtsdienstbarkeit zulasten des Grundstücks Nr. 1661 für die Erstellung einer Hotelbaute ein. Es wurde vereinbart, dass der Baurechtsvertrag erst nach rechtskräftiger Baubewilligung grundbuchlich vollzogen werden solle.

Am 1. Juni 2017 wurden das Baugesuch der Gemeinde Pontresina für den Abbruch und Neubau der Infrastruktur Sportpavillon sowie das Baugesuch der B._____, AG für den Hotelneubau (samt Restaurant) öffentlich aufgelegt. Dagegen erfolgten zahlreiche Einsprachen, u.a. von A._____. Am 16. November 2017 wurden die Gesuche für Projektänderungen öffentlich aufgelegt (1. Projektänderung); am 14. April 2018 folgte die öffentliche Auflage der Gesuche für nochmalige Projektänderungen (2. Projektänderung). Auch gegen diese Begehren erfolgten wiederum Einsprachen, so beide Male von A._____.

Der Gemeindevorstand Pontresina fällte am 12. Juni 2018 den Bau- und Einspracheentscheid. Er erteilte die beiden Baubewilligungen mit Auflagen und Bedingungen. Gleichzeitig wies er die Einsprachen, namentlich jene von A._____, im Wesentlichen ab, soweit er darauf eintrat. Gemäss dem Entscheid vom 12. Juni 2018 befand sich der Gemeindepräsident bei diesem Geschäft im Ausstand. Dennoch unterzeichnete er in der Folge die schriftlich eröffneten Entscheide. Wegen dieses Formmangels fasste der Gemeindevorstand am 3. Juli 2018, wiederum unter Ausstand des Gemeindepräsidenten, nochmals Beschluss und bestätigte dabei den Entscheid vom 12. Juni 2018; dieser wurde durch eine neue Ausfertigung ersetzt.

B.
Mehrere Einsprecher, darunter A._____, zogen die kommunalen Bauentscheide mit separaten Beschwerden an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden weiter. Dieses führte am 24. Juni 2020 einen Augenschein in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten durch. Am 30. November 2020 fand eine Gerichtsverhandlung statt. Mit Urteil vom 10. März 2021 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde von A._____ ab, soweit es darauf eintrat. Dabei lehnte es in den Erwägungen den Antrag der Gemeinde auf Vereinigung der gegen ihren Entscheid gerichteten Beschwerden ab.

C.
Mit Eingabe vom 14. Mai 2021 erhebt A._____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts. Er beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Verweigerung der Baubewilligungen. Eventualiter sei die Sache zur Neuerteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die B._____, AG, die Gemeinde Pontresina und das Verwaltungsgericht ersuchen um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) erachtet das angefochtene Urteil in der Vernehmlassung vom 6. September 2021 als konform mit dem Umweltrecht des Bundes. A._____ hält in der Replik vom 22. November 2021 an seinen Anträgen fest. Die Gemeinde Pontresina und die B._____, AG erklären am 6. bzw. 8. Dezember 2021, auf weitere Bemerkungen zu verzichten.

Erwägungen:

1.
1.1. Gemäss Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Abschlussgrund (vgl. Art. 83 BGG). Angefochten ist ein

kantonal letztinstanzlicher Entscheid (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist als Stockwerkeigentümer eines Grundstücks in der Nähe des Baugrundstücks zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Fraglich ist jedoch, ob ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG vorliegt.

1.2. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, der Bau- und Einspracheentscheid vom 12. Juni 2018 (mit den dazugehörigen Baubewilligungen) sei durch den entsprechenden Entscheid vom 3. Juli 2018 ersetzt worden. Nur der letztere sei Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Vor Bundesgericht behauptet der Beschwerdeführer konkret nichts anderes. Der erstinstanzliche Entscheid vom 3. Juli 2018 enthält eine Aufzählung von Nachweisen, die vor Baubeginn einzureichen bzw. als Nebenbestimmungen zu erfüllen seien. Weiter wird vorbehalten, dass die Baufreigabe mit separater Verfügung erfolge, sobald die entsprechenden Nebenbestimmungen erfüllt seien. Die Aufzählung enthält neben üblichen Punkten zur Bauausführung folgende Vorbehalte: Die notwendigen Berechtigungen für die Zufahrt und die Parkierungsanlagen, welche das Nachbargrundstück Nr. 1660 beanspruchen, müssten nachgewiesen werden; soweit notwendig, könne dafür ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Weiter müsse die Übersichtlichkeit für die Einfahrt in die Via Maistra, nach der Überprüfung der Geometrie der Einfahrt durch ein bezeichnetes Ingenieurbüro, gemäss der Norm SN 640'273 erhöht werden. Dadurch sei sicherlich einer und allenfalls auch ein zweiter der vorgesehenen Aussenparkplätze (auf Grundstück Nr. 1660) in Frage gestellt; die definitive Parkplatzeinteilung müsse gemäss den einschlägigen Normen erfolgen. Die Umsetzung sei in Zusammenarbeit mit dem Bauamt und der Verkehrspolizei vor Ort vorzunehmen. Ausserdem sei die Detailausführung des Wellnessbereichs im Hotelgebäude vor Baubeginn der Fachstelle für hindernisfreies Bauen und der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Detailausführung der Fassaden und Umgebung müsse - unter Beizug der Bauberatung der Gemeinde - bewilligt werden. Die Fassadengestaltung sei vor Beginn der Ausführung zu bemustern sowie von Bauberatung und Baubehörde begutachten zu lassen. Ferner sei das Beschriftungs- und Beleuchtungskonzept vor Baubeginn bewilligen zu lassen. Überdies sei vor Baubeginn der Baurechtsvertrag vom 15. Dezember 2016 im Grundbuch einzutragen; auch sei bis dann ein (aktualisierter) Finanzierungsnachweis für die Realisierung des Projekts beizubringen.

1.3. Erteilt die Baubehörde die Baubewilligung unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewilligung ergänzender Pläne in einem nachgelagerten Verfahren, geht sie in der Regel davon aus, dass die noch offenen Punkte von untergeordneter Bedeutung sind und den Grundentscheid nicht mehr in Frage stellen können. In solchen Fällen kann unter Umständen ein anfechtbarer Endentscheid (Art. 90 BGG) oder Teilentscheid (vgl. Art. 91 lit. a i.V.m. Art. 90 BGG) vorliegen (vgl. Urteil 1C_202/2016 vom 23. November 2016 E. 1.3). Ein Teilentscheid kann namentlich vorliegen, wenn mit der Errichtung einer bewilligten Baute begonnen werden darf, bevor gewisse selbständig beurteilbare Teilaspekte - wie z.B. die Farb- und Materialwahl - nachträglich bewilligt werden (vgl. Urteile 1C_644/2020 vom 8. September 2021 E. 1.3; 1C_327/2016 vom 22. März 2017 E. 1.3 und 9.4). Verlangt die Baubewilligung dagegen, dass vor dem Baubeginn Teilaspekte der Baute noch zu genehmigen sind, wird die Wirksamkeit der Bewilligung bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt, weshalb keine

rechtswirksame Teilbaubewilligung, sondern eine suspensiv bedingt erteilte Baubewilligung vorliegt (vgl. Urteile 1C_697/2020 vom 30. März 2021 E. 1.4; 1C_590/2019 vom 13. November 2020 E. 1.4). Nach der Rechtsprechung führt eine solche Bedingung dazu, dass das Baubewilligungsverfahren als noch nicht abgeschlossen gilt, sofern der Baubehörde bei der Beurteilung der Erfüllung der Bedingung noch ein Entscheidungsspielraum offensteht (vgl. Urteile 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 E. 1.1; 1C_590/2019 vom 13. November 2020 E. 1.4).

1.4. Das angefochtene Urteil erweist sich mit Bezug auf die meisten Nebenbestimmungen ohne Weiteres als verfahrensabschliessend: Dies trifft zunächst im Hinblick auf den vorbehaltenen Nachweis über die Berechtigungen zur Beanspruchung des Nachbargrundstücks Nr. 1660 für Zufahrt und Parkierungsanlagen zu. Das Verwaltungsgericht hat die Erschliessung als Voraussetzung der Baubewilligung (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG [SR 700]) als gegeben erachtet. Auch die geforderten Nachträge zur Fassadengestaltung, zur Umgebungsgestaltung und zum Beleuchtungs- und Beschriftungskonzept ändern gemäss Verwaltungsgericht nichts daran, dass das Vorhaben die Gestaltungsvorschriften erfüllen soll. In gleicher Weise war für das Verwaltungsgericht bei den verlangten Nachweisen über den grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags und über die Finanzierung des Hotelbauprojekts nicht ersichtlich, inwiefern sich daraus nennenswerte Änderungen am Gesamtprojekt ergeben könnten. Insofern ist von einem Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG auszugehen.

1.5. Bei zwei Nebenbestimmungen ist die baurechtliche Beurteilung des Projekts mit dem vorliegenden Verfahren formal noch nicht abgeschlossen. Dabei geht es zum Einen um die Geometrie und die Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die Via Maistra sowie die Bewilligungsfähigkeit von zwei der Abstellplätze, die östlich neben dieser Einfahrt geplant sind. Zum Andern ist die hindernisfreie Ausgestaltung des Wellnessbereichs im Hotelgebäude noch nicht nachgewiesen (vgl. oben E. 1.2). Allerdings lässt sich das angefochtene Urteil auch in dieser Hinsicht nicht anders verstehen, als dass der Entscheid über die Bewilligungsfähigkeit des Projekts unter Einbezug dieser beiden Nebenpunkte gefällt wurde.

Der Beschwerdeführer behauptet - wenn auch bei den materiellen Rügen und nicht im Rahmen der Eintretensprüfung -, die Überprüfung im erstgenannten Nebenpunkt betreffe die Einfahrt in die Via Maistra und jene in die Tiefgarage. Daraus könne gegebenenfalls bei beiden Aspekten eine aufwändige Projektänderung folgen. Wie dargelegt (vgl. oben E. 1.2), lässt sich dem angefochtenen Urteil entnehmen, dass die fragliche Nebenbestimmung nach Massgabe der VSS-Norm SN 640'273 (Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) möglicherweise zur Nichtgenehmigung von höchstens zwei Aussenparkplätzen führt. Hingegen ist im angefochtenen Urteil nicht die Rede von einer vorbehaltenen Anpassung bei der Einfahrt in die Via Maistra oder bei jener in die Tiefgarage. Der Beschwerdeführer tut vor Bundesgericht keine substantiierten Anhaltspunkte für seine davon abweichenden Vorbringen dar. Zudem steht am Ausgang des kantonalen Verfahrens fest, dass die Einhaltung der Sichtweiten auf der Zufahrt gemäss der SN 640'273 einer Zulässigkeit der beiden Abstellplätze vorgeht. Gleichzeitig wurde erwogen, ein Verzicht auf diese zwei Abstellplätze sei im Hinblick auf den Parkplatznachweis verkraftbar. Aufgrund dieser Vorgaben verbleibt der Baubehörde bei diesem Nebenpunkt kein relevanter Entscheidungsspielraum mehr.

Das nachgelagerte Verfahren beim Wellnessbereich beschränkt sich darauf, im Sinne der aktenkundigen Stellungnahme der Fachstelle für hindernisfreies Bauen die Einhaltung der SIA-Norm 500 ("Hindernisfreie Bauten") nachzuweisen. Auch insoweit kommt der Baubehörde kein beachtlicher Entscheidungsspielraum mehr zu.

Im Hinblick auf diese beiden Nebenbestimmungen kann somit ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG angenommen werden.

1.6. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist - unter dem Vorbehalt rechtsgenügender Rügen - auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht, unter Einschluss des Bundesverfassungsrechts, gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das kantonale Gesetzesrecht stellt, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen (vgl. Art. 95 BGG), keinen Beschwerdegrund dar. Das Bundesgericht prüft das fragliche kantonale Recht daher nur auf Bundesrechtsverletzung hin (vgl. BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). In der Beschwerde ist deshalb klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt seien (vgl. BGE 146 I 62 E. 3; 142 II 369 E. 2.1).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG). Für entsprechende Sachverhaltsrügen gilt das strenge Rügeprinzip (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 147 I 73 E. 2.2; 144 V 50 E 4.1). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer wehrt sich dagegen, dass das Verwaltungsgericht eine akzessorische Überprüfung der projektbezogenen Nutzungsplanung von 2014/2015 abgelehnt hat. Dieses ist insoweit auf die Beschwerde nicht eingetreten, als der Beschwerdeführer geltend machte, er habe bei Planerlass noch keine Möglichkeit gehabt, seine Interessen zu verteidigen. Für das Verwaltungsgericht war wesentlich, dass die damals betroffenen Grundstücksnutzer diese Nutzungsplanung hinnahmen. Der Beschwerdeführer könne nichts aus dem Umstand ableiten, dass er seine Liegenschaft erst später erworben habe. Die Sach- und Rechtsverhältnisse hätten sich im Zusammenhang mit diesem Nutzungsplan seither nicht wesentlich geändert. Die Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG habe es bereits in einem Urteil vom 10. Juli 2018 geprüft.

3.2. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie

müssen bei Erlass angefochten werden, ansonsten werden sie grundsätzlich bestandeskraftig. Die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen ist aus Gründen der Rechtssicherheit nur ausnahmsweise zulässig (vgl. BGE 135 II 209 E. 5.1 mit Hinweisen). Dies kann der Fall sein, wenn die Betroffenen sich bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen (vgl. BGE 123 II 337 E. 3a; Urteile 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.1; 1C_290/2019 vom 13. Mai 2020 E. 3.1;). Dasselbe gilt, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1; 144 II 41 E. 5.1; je mit Hinweisen).

3.3. Es muss nicht erörtert werden, ob das Verwaltungsgericht auf die Rüge betreffend akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans unter Einbezug der Möglichkeit einer Anfechtung bei Planerlass einzutreten brauchte. Jedenfalls ist die materielle Begründung des angefochtenen Urteils in dieser Hinsicht ausreichend und in der Sache zutreffend. Zwar kann sich der Beschwerdeführer die Rechtsposition seiner Rechtsvorgänger anrechnen lassen (Urteil 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017 E. 4.4). Die projektbezogene Nutzungsplanung von 2014/2015 erwuchs aber bei ihrem Erlass unangefochten in Rechtskraft. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers war es bei Planerlass erkennbar, welche Bauvolumina diese Nutzungsplanung ermöglichte und wie sich das auf die Umgebung auswirken würde; denn diese definierte die baulichen Möglichkeiten bereits in detaillierter Weise (vgl. Urteil 1C_470/2018 vom 4. März 2019 E. 5.3). Dieses Ergebnis gilt namentlich auch für die Frage, ob die mit dieser Nutzungsplanung definierten baulichen Möglichkeiten mit dem Ortsbild vereinbar sind. Vor der Vorinstanz reichte der Beschwerdeführer als Beilage den Planungs- und Mitwirkungsbericht zu jener Planungsvorlage ein. In jenem Bericht wurde das Verhältnis der Vorlage zu den Vorgaben aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der Ortsbildaufnahme von 1980 eingehend dargelegt. Auch dieser Zusammenhang war damals objektiv erkennbar, so dass diesbezüglich von der Verbindlichkeit des Nutzungsplans auszugehen ist.

3.4. Zur Frage, ob sich die Verhältnisse seit dem Planerlass erheblich verändert haben, hat das Verwaltungsgericht, wie erwähnt (oben E. 3.1), auf sein Urteil vom 10. Juli 2018 verwiesen. Jenen Entscheid hat das Bundesgericht im soeben erwähnten Urteil 1C_470/2018 vom 4. März 2019 überprüft und geschützt. Dabei wurde erwogen, dass der geltend gemachte Rückgang der Übernachtungszahlen in Pontresina nach dem Planerlass keine erneute Überprüfung der Nutzungsplanung rechtfertigen könne (a.a.O., E. 5.3). Auch der Umstand, dass dem Hotelprojekt am 22. Juni 2017 ein Kantonsbeitrag von 1 Mio. Franken zugesprochen wurde, stellt die planerische Zweckmässigkeit der Hotelzone am betroffenen Standort nachträglich bei objektiver Betrachtung nicht in Frage. Ebensowenig ist ein allenfalls eingetretener Rückgang der Übernachtungszahlen infolge der Covid-19-Epidemie geeignet, zu einer nachträglichen Überprüfung der Nutzungsplanung zu führen. Das Verwaltungsgericht durfte bezüglich der Tragweite der Covid-19-Epidemie von der Analogie zu den Überlegungen in seinem Urteil vom 10.

Juli 2018 hinsichtlich Übernachtungszahlen ausgehen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn es nicht im Einzelnen auf die touristischen Folgen dieser Epidemie in Pontresina eingegangen ist. Die diesbezüglichen Sachverhaltsrügen des Beschwerdeführers vermögen den Ausgang des Verfahrens nicht zu beeinflussen (Art. 97 Abs. 1 BGG). Im Übrigen wird in der Beschwerde ans Bundesgericht nicht behauptet, dass die ISOS-Neuaufnahme von Pontresina im Jahr 2019 (<https://gisos.bak.admin.ch/?obid=2153>; besucht am 11. Juli 2022) eine erhebliche nachträgliche Veränderung im vorliegenden Zusammenhang bedeuten soll (vgl. dazu auch unten E. 9).

3.5. Insgesamt gehen die Rügen des Beschwerdeführers, die sich auf die akzessorischen Überprüfung des Nutzungsplans und Art. 21 Abs. 2 RPG beziehen, fehl. Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Zusammenhang genügend mit seinen Einwänden auseinandergesetzt (vgl. zu den Anforderungen an die Entscheidungsbegründung BGE 146 II 335 E. 5.1; 142 II 49 E. 9.2).

4.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers fehlt eine genügende strassenmässige Erschliessung für das Bauvorhaben.

4.1. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass die Zufahrt von der Via Maistra zur Hotel Tiefgarage über die Nachbarparzelle Nr. 1660 vorgesehen ist. Nach dem erstinstanzlichen Entscheid entspreche dieser Verlauf im Wesentlichen der bisherigen Zufahrt, für die eine Dienstbarkeit bestehe. Das Verwaltungsgericht hat weiter darauf hingewiesen, dass nicht von allen Beteiligten Zusagen für die rechtliche Sicherung der geplanten Erschliessung vorlägen. Es hat jedoch daran erinnert, dass diese Zufahrt mit dem Eintrag im GEP als Teil der projektbezogenen Nutzungsplanung von 2014/2015 übereinstimme. Dadurch sei die Grundlage geschaffen worden, damit die Gemeinde die Zufahrt über Parzelle Nr. 1660 gegebenenfalls enteignen könne. Die fragliche Hotelzufahrt sei von öffentlichem Interesse. Deshalb sei Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100) massgebend, wonach der Gemeinde mit der Genehmigung der Grundordnung das Enteignungsrecht erteilt sei für die in der Bauzone festgesetzten Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen. Art. 97 KRG regle die Ausübung des Enteignungsrechts; dessen Bestand müsse hingegen nicht mehr vor Gericht erstritten werden. Die Bewilligung zur vorgesehenen Erschliessung fehle also vorliegend nicht, sondern müsse nur noch vollstreckt werden. An anderer Stelle wurde im angefochtenen Urteil ausgeführt, es sei auf die Möglichkeit hinzuweisen, die fraglichen Rechte für die Erschliessung mittels Enteignungsbesuch an das zuständige kantonale Departement zu erlangen. In diesem Zusammenhang sei das bundesrechtliche Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG eingehalten.

4.2. Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Die Voraussetzungen der Erschliessung werden primär durch das Bundesrecht umschrieben; es verlangt bezüglich der strassenmässigen Erschliessung von Land in Art. 19 Abs. 1 RPG, dass für die betreffende Nutzung (des Bauprojekts) eine hinreichende Zufahrt besteht (vgl. Urteil 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 3.1.1). Die Zufahrt muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein (vgl. BGE 127 I 103 E. 7d mit Hinweis). Wenn eine Baubewilligung mit

der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist das in dieser Hinsicht ausreichend (vgl. Urteil 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen). So kann die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung über den nachträglichen Nachweis der erforderlichen Rechte für die Erschliessung verbunden werden, wenn die Einräumung der entsprechenden Dienstbarkeit zugesichert worden ist (vgl. Urteil 1C_274/2007 vom 1. Februar 2008 E. 6.1).

4.3. Immerhin muss die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren nachweisen, dass das vorgelegte Projekt die Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt; dazu gehören die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens. Bestehen im Baubewilligungsverfahren erhebliche Zweifel, ob eine bestehende Dienstbarkeit dazu genügt, sind die Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllt (vgl. Urteile 1C_246/2015 vom 4. März 2016 E. 6.2; 1C_341/2020 vom 18. Februar 2022 E. 3.2.2). Ist eine Bauherrschaft zur rechtlichen Sicherung der strassenmässigen Erschliessung auf die nachträgliche Erlangung eines Enteignungstitels angewiesen, so ist das Bauprojekt mangels rechtsgenügender Erschliessung nicht bewilligungsfähig, wenn ungewiss ist, ob die damit angestrebte Erschliessung künftig realisiert werden kann (vgl. Urteil 1C_163/2016 vom 8. Juli 2016 E. 2.4). Anders verhält es sich, wenn bei der Baubewilligung mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass der entsprechende Enteignungstitel im vorbehaltenen Enteignungsverfahren erteilt wird. Die in Art. 25a Abs. 1 RPG verankerte Koordinationspflicht verlangt nicht, dass die Baubewilligung zwingend mit dem Enteignungsverfahren zu koordinieren ist (vgl. ARNOLD MARTI, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N. 27 [bei Fn.92] und N. 33 zu Art. 25a RPG). Im Lichte dieser Grundsätze ist der vorliegende Fall zu beurteilen.

4.4. Das angefochtene Urteil deutet trotz der nicht ganz klaren Formulierung (vgl. oben E. 4.1) darauf hin, dass das Verwaltungsgericht das Vorliegen eines Enteignungstitels gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG aufgrund der Festlegungen im GEP bejaht hat. In diesem Fall wäre es unproblematisch, daraus die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung abzuleiten. Die Gemeinde spricht sich demgegenüber vor Bundesgericht dafür aus, die Frage offenzulassen, ob den Festlegungen im GEP die Wirkung eines Enteignungstitels beizulegen sei. Sie bekräftigt vielmehr den im erstinstanzlichen Entscheid enthaltenen Vorbehalt der nachträglichen Einleitung eines Enteignungsverfahrens gemäss Art. 2, 3 und 5 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 26. Oktober 1958 (EntG; BR 803.100). Auch für diesen Fall beansprucht sie, die Erschliessung sei ausreichend rechtlich sichergestellt.

Fraglich ist, inwiefern eine Nutzungsplanung nach Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG auch ein Enteignungsrecht für die Zufahrt zu einer privaten Hotelbaute und Besucherparkplätzen verleiht. Im vorliegenden Verfahren braucht nicht geklärt zu werden, welcher Enteignungsweg massgeblich ist. Selbst wenn noch ein Enteignungstitel nach den Vorschriften des EntG erlangt werden müsste, lässt sich die Baubewilligungsfähigkeit bejahen, falls davon auszugehen ist, dass ein solcher für die Zufahrt und die Aussenparkplätze auf Nr. 1660 mit hoher Wahrscheinlichkeit sachlich gerechtfertigt ist (vgl. oben E. 4.3).

Der Beschwerdeführer stellt vor Bundesgericht nicht in Abrede, dass die Zufahrt und der Flächenanteil für die Aussenparkplätze auf Parzelle Nr. 1660 im GEP enthalten sind.

Ebenso wenig bestreitet er konkret, dass die Baubewilligungen diesen Vorgaben entsprechen. Er wendet sich aber gegen die Annahme eines öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit für eine entsprechende Enteignung. Insbesondere hält er dem angefochtenen Urteil entgegen, die fragliche Zufahrt diene hauptsächlich der Erschliessung eines Hotels und somit privaten Interessen. Ferner seien anstelle einer Enteignung mildere Mittel wie eine Grenzberreinigung oder Landumlegung vorzuziehen.

4.5. Nach Art. 45 Abs. 1 KRG legt der Generelle Erschliessungsplan (GEP) in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und kann auch Anlagen der Feinerschliessung umfassen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Art. 58 Abs. 4 KRG). Gemäss der Rechtsprechung der Vorinstanz zum bündnerischen Recht gehören Anlagen der Feinerschliessung zum obligatorischen Inhalt des GEP, wenn keine Folgeplanung vorliegt (vgl. dazu die Urteile des Bundesgerichts 1C_532/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2; 1C_408/2018 vom 18. März 2019 E. 5.1). Weiter legt der GEP gemäss Art. 45 Abs. 2 KRG bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter, wie u.a. Parkierungsanlagen, fest.

Die Aufnahme der Zufahrt über das Grundstück Nr. 1660 in den rechtskräftigen GEP lässt keinen anderen Schluss zu, als dass sie eine Anlage der Feinerschliessung bildet. Der Flächenanteil von Parzelle Nr. 1660 für Aussenparkplätze wurde im GEP ebenfalls als Erschliessungsanlage eingetragen. Dabei wurde diese Teilfläche als Bereich für Besucherparkplatz des Areals gekennzeichnet. Die Kantonsregierung hat bei der Genehmigung dieser Nutzungsplanung im aktenkundigen Beschluss vom 5. Mai 2015 gestützt auf Art. 45 Abs. 3 KRG erwogen, die Zufahrt und der Bereich für Besucherparkplatz seien dem Realisierungsstand "geplant" zuzuordnen.

In der Regel genügt es für die Annahme eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Erschliessung einer Parzelle zur Rechtfertigung einer Enteignung, dass die Parzelle der Bauzone zugewiesen ist und dafür eine Erschliessungspflicht der Gemeinde besteht (vgl. Urteil 1C_409/2018 vom 23. Juli 2019 E. 3.5, in: ZBI 122/2021 S. 668). Vorliegend lässt sich annehmen, dass diese Anforderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben sind, denn die Zufahrt und der Bereich für Besucherparkplatz auf Nr. 1660 als Erschliessungsanlagen wurden gemäss Art. 45 KRG in der Nutzungsplanung von 2014/2015 festgelegt. Der Beschwerdeführer tut vor Bundesgericht auch nicht substantiiert dar, dass nach dem kantonalen Recht Grenzberreinigungen und Landumlegungen einer Enteignung für Anlagen der Feinerschliessung vorgehen sollen. In dieser Hinsicht fehlt es an einer rechtsgenügenden Beschwerdebegründung (vgl. oben E. 2.1). Als Zwischenergebnis steht im vorliegenden Fall selbst die Notwendigkeit, nachträglich noch einen Enteignungstitel für Zufahrt und Besucherparkplatz auf Nr. 1660 zu erlangen, der Annahme einer genügenden rechtlichen Sicherstellung der Erschliessung nicht entgegen.

4.6. Unabhängig davon befürchtet der Beschwerdeführer sinngemäss eine Überlastung der Zufahrt wegen des vom Hotelprojekt verursachten Verkehrs. Er beanstandet, das Verwaltungsgericht habe die Auswirkungen der

Erschliessung auf den Mehrverkehr wegen der geplanten Tiefgarage ungenügend ermittelt. Das beantragte verkehrstechnische Gutachten sei zu Unrecht abgewiesen worden. Im angefochtenen Urteil wird der Verzicht auf ein solches Gutachten damit gerechtfertigt, dass die Verfahrensakten und der verwaltungsgerichtliche Augenschein insoweit als Entscheidungsgrundlagen ausreichen würden. Im Ergebnis ist das Verwaltungsgericht auch in dieser Hinsicht von einer genügenden Erschliessung ausgegangen.

Für die Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG ist nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück erforderlich, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss. Die Zufahrt muss aus technischer und rechtlicher Sicht genügen, um den gesamten Verkehr des Gebiets, das sie erschliesst, zu bewältigen (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil 1C_471/2020 vom 19. Mai 2021 E. 3.1). Gemäss dem GEP handelt es sich bei der Via Maistra, von der die Zufahrt abzweigt, um eine kommunale Sammelstrasse. Aus den Verfahrensakten ergibt sich, dass auf dieser Strasse auch öffentliche Buslinien verkehren. Auf den prognostizierten Zusatzverkehr im Zusammenhang mit der Tiefgarage wird im Rahmen der lärmrechtlichen Beurteilung einzugehen sein (vgl. unten E. 6.2). Gemäss dem erstinstanzlichen Entscheid ist ein Kreuzen auf bezeichneten Abschnitten dieser Zufahrt möglich. Unter diesen Umständen ist dem Verwaltungsgericht beizupflichten, dass sich das technische Genügen der Zufahrt für die Erschliessung des Bauvorhabens ohne Beizug eines verkehrstechnischen Gutachtens bejahen lässt.

4.7. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Voraussetzungen von Art. 19 i.V.m. Art. 22 RPG zur Erschliessung auch im Hinblick auf die Dimensionierung der geplanten Parkierungsanlagen. Allerdings sind Parkplätze als Einrichtungen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich nicht zu den notwendigen Erschliessungselementen nach Art. 19 Abs. 1 RPG zu zählen. Es ist primär Sache des kantonalen Rechts, gestützt auf Art. 22 Abs. 3 RPG das Bereitstellen einer genügenden Zahl von Parkplätzen als "übrige Voraussetzung" für das Erteilen einer Baubewilligung vorzuschreiben (vgl. Urteil 1C_291/2015 vom 16. Oktober 2015 E. 2.2). Der Beschwerdeführer vermag vorliegend aus der Behauptung, dass die geplanten Parkierungsanlagen ungenügend seien, nicht abzuleiten, das Baugrundstück sei ungenügend erschlossen. Eine andere Frage ist, ob das Bauvorhaben den kantonalen bzw. kommunalen Vorschriften zu Abstellplätzen entspricht (vgl. dazu unten E. 8).

4.8. Insgesamt ist es nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht die Anforderung der genügenden Erschliessung für das Bauvorhaben als erfüllt erachtet hat. Ebenso wenig verletzt das angefochtene Urteil in dieser Hinsicht die Koordinationspflicht gemäss Art. 25a Abs. 1 RPG. Die dagegen gerichteten Vorwürfe des Beschwerdeführers dringen nicht durch.

5.

Das Verwaltungsgericht hat die materielle Zulässigkeit der Nebenbestimmungen im erstinstanzlichen Entscheid, mit denen eine nachgelagerte Überprüfung verschiedener Punkte beim Bauvorhaben vorbehalten wurde, geschützt. Hiergegen ruft der Beschwerdeführer den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids und das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a Abs. 1 RPG an.

5.1. Gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG sind mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen,

Bedingungen, Befristungen) zu verbinden, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. Nach der Rechtsprechung können durch Nebenbestimmungen lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach Art. 90 Abs. 1 KRG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist - so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (zum Ganzen Urteil 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018 E. 2.5; vgl. auch die Urteile 1C_658/2017 vom 18. September 2018 E. 3.3; 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 8.2 und 8.3).

5.2. Soweit der Beschwerdeführer eine Koordination von Enteignungs- und Baubewilligungsverfahren im vorliegenden Fall für notwendig hält, kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden (vgl. oben E. 4). Oben wurde ebenfalls dargelegt, dass der Baubehörde im nachgelagerten Verfahren zur Überprüfung der Geometrie bzw. der Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die Via Maistra und der damit zusammenhängenden Bewilligungsfähigkeit von zwei Abstellplätzen kein relevanter Entscheidungsspielraum verbleibt (oben E. 1.5). Beim zuletzt genannten Punkt durfte das Verwaltungsgericht von einem untergeordneten Mangel des Baugesuchs ausgehen, der in einem nachgelagerten Verfahren behoben werden kann (vgl. dazu auch unten E. 8.3).

5.3. Gemäss Art. 131 Abs. 6 BG ist im Baugesuch bei nicht-öffentlichen Bauvorhaben, die mit über 5 Mio. Franken Baukosten veranschlagt sind, der Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung bis zur Fertigstellung gesichert ist. Das Verwaltungsgericht hat es geschützt, dass dieser Nachweis aufgrund des erstinstanzlichen Bau- und Einspracheentscheids erst für den Zeitpunkt vor Baubeginn verlangt wurde (vgl. oben E. 1.2 und 1.4). Der Beschwerdeführer rügt, die Projektfinanzierung sei bei einem derart grossen Bauprojekt zentral; dies gehe auch aus der kommunalen Bestimmung hervor. Es bestehe die Gefahr, dass eine Baubewilligung auf Vorrat erteilt werde. Dieser Entscheidpunkt dürfe nicht in ein Nachverfahren verwiesen werden. Gemäss dem Baugesuch der Beschwerdegegnerin ist eine Hotelbaute mit 94 Hotelzimmern bzw. 188 Betten geplant. Weder wird vom Beschwerdeführer gerügt noch ist erkennbar, dass die aufgeworfene koordinationsrechtliche Frage zur Finanzierung des Projekts die Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung betrifft. Auch sonst ist nicht ersichtlich, dass mit der fraglichen Finanzierung erhebliche Anforderungen an die Ausgestaltung des Bauvorhabens verbunden sein sollen. Unter diesen Umständen steht der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids nicht entgegen, dass der Finanzierungsnachweis für das Projekt in einem nachgelagerten Verfahren beurteilt wird. Dass Art. 131 Abs. 6 BG verfassungswidrig angewendet worden sein soll, macht der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend.

5.4. Gegen den Umstand, dass eine nachträgliche Überprüfung zur Fassadengestaltung und zum Beschriftungs- und Beleuchtungskonzept mit Nebenbestimmungen vorbehalten wurde, erhebt der Beschwerdeführer zu Recht keine Einwände (vgl. dazu auch unten E. 9.3). Im Hinblick auf die hindernisfreie Ausgestaltung des Wellnessbereichs im Hotelgebäude folgt aus den oben bei E. 1.5 angestellten Überlegungen, dass der diesbezügliche Mangel des Baugesuchs vorliegend in ein Nachverfahren verwiesen werden darf.

5.5. Demzufolge erweist sich der Vorwurf der Verletzung von Art. 25a Abs. 1 RPG insgesamt als unbegründet.

6. Umstritten ist weiter, ob das Bauvorhaben im Hinblick auf den Lärmschutz bewilligungsfähig ist. Dabei richten sich die Rügen des Beschwerdeführers gegen die Lärmbelastung aus der neuen Tiefgarage des Hotels mit 84 Innenparkplätzen (inkl. Lüftung).

6.1. Die geplante Parkieranlage ist eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG (SR 814.01) und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Ihr Betrieb verursacht Lärmemissionen, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung finden. Nach Art. 25 USG und Art. 7 LSV haben die durch die Anlage erzeugten Lärmimmissionen - unter dem Vorbehalt von Erleichterungen - die Planungswerte in der Umgebung einzuhalten (vgl. BGE 138 II 331 E. 2.1). Gemäss dem zweistufigen Konzept des USG sind Emissionen grundsätzlich an der Quelle (Art. 11 Abs. 1 USG) zu begrenzen, und zwar unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge, so weit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Die Emissionsbegrenzungen müssen verschärft werden, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Die Vollzugsbehörde beurteilt die ermittelten Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen 3 ff. LSV (Art. 40 Abs. 1 LSV).

6.2. Im Einzelnen steht der Lärm wegen der Zufahrtsstrasse zum Parkhaus, der Tiefgaragenöffnung und der Tiefgaragenlüftung zur Diskussion. Im erstinstanzlichen Entscheid wurden die Lärmimmissionen gestützt auf den von der Bauherrschaft eingereichten Lärmschutznachweis der Martin Kant Bauphysik vom 8. November 2017 beurteilt. Entsprechend diesem Lärmschutznachweis wurde angenommen, die massgeblichen Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in der Umgebung seien eingehalten. Zusätzlich hat die Baubehörde die im Lärmschutznachweis aufgeführten Massnahmen zur Optimierung des Lärmschutzes für verbindlich erklärt. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Einholung eines zusätzlichen Lärmgutachtens wurde abgewiesen. Das angefochtene Urteil hat sich der lärmrechtlichen Beurteilung der Baubehörde angeschlossen und ein Lärmgutachten für nicht nötig erachtet. In der Beschwerde ans Bundesgericht wird substantiiert entgegnet, es beständen beim Lärmschutznachweis vom 8. November 2017 berechnete Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Beschwerdeführer rügt insoweit eine unrichtige und unvollständige Sachverhaltsfeststellung (Art. 97 Abs. 1 BGG). Deshalb habe nicht auf das beantragte Lärmgutachten verzichtet werden dürfen. Sodann bestreitet

der Beschwerdeführer die Einhaltung der Planungswerte und des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG.

6.3. Das BAFU legt in seiner Vernehmlassung dar, dass sich die Belastungsgrenzwerte für die Zufahrt ab der Via Maistra zur Tiefgarage wie auch für die Tiefgaragenöffnung und die Lüftung nach Anhang 6 LSV (Industrie- und Gewerbelärm) richten. Es sei unzutreffend, wenn im Lärmschutznachweis bei der Zufahrt ab der Via Maistra zur Tiefgarage von Strassenverkehrslärm im Sinne von Anhang 3 LSV ausgegangen worden sei, denn auf dieser Strecke überwiege der Verkehr der Parkieranlage. Dessen ungeachtet seien, wie im Lärmschutznachweis angenommen, die Planungswerte der ES II von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht massgebend. Weiter fehle beim nächtlichen Teilbeurteilungspegel für den Lärm der Tiefgaragenöffnung im Lärmschutznachweis der Pegelzuschlag K1 von 5 dB (A) gemäss Ziff. 33 Abs. 1 Anhang 6 LSV.

Die Störwirkung des Parkierungslärms werde im Lärmschutznachweis auf der Grundlage von mittleren jährlichen Fahrzeugbewegungen adäquat erfasst. Auch sei die vorgenommene Gewichtung der Fahrzeugbewegungen aus der Auslastung der Abstellplätze je für das Hotel und die öffentliche Nutzung plausibel. Werde auf eine solche Gewichtung verzichtet, könne von je vier täglichen Bewegungen bei den 60 Abstellplätzen für das Hotel und von je sechs solchen Bewegungen bei den 24 Abstellplätzen für die öffentliche Nutzung (gesamthaft 384 Bewegungen pro Tag) ausgegangen werden. Selbst mit diesem Total aller geschätzten Bewegungen wären die Planungswerte bei allen massgebenden Empfangspunkten eingehalten.

Der Beschwerdeführer mache darauf aufmerksam, dass die Bauherrschaft von den Formularen des Cercle Bruit dasjenige mit dem Titel "Lärmschutznachweis für Luft-/Wasser-Wärmepumpen" anstelle jenes mit dem Titel "Lärmschutznachweis für Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kühlanlagen (sog. HLKK-Anlagen) bei einfachen Situationen" verwendet habe. Dies sei unerheblich, weil die Beurteilung mit beiden Formularen gleich ausfalle. Bei den Lüftungsanlagen werde im Lärmschutznachweis ein nächtlicher Betrieb von sechs Stunden zugrunde gelegt. Auch bei einem Dauerbetrieb in der Nacht würden die Beurteilungspegel bei den Empfangspunkten deutlich unter dem Planungswert liegen.

Was den Ermittlungsort der Lärmimmissionen angehe, so sei im Lärmschutznachweis zulässigerweise die Methode einer "worst case" Betrachtung angewendet worden. Dabei werde auf den geringsten Abstand von der Lärmquelle und somit auf den lautesten Punkt am Gebäude abgestellt. Da diese Betrachtungsweise auch Fenster von lärmempfindlichen Räumen einschliesse, habe im Lärmschutznachweis nicht im Einzelnen auf die Fenster solcher Räume eingegangen werden müssen.

Zwar enthalte der Lärmschutznachweis keine Gesamtbeurteilung aller Lärmquellen. Nach Schätzung des BAFU ergebe sich aber, unter Berücksichtigung der vorstehend wiedergegebenen Anmerkungen, ein Gesamtbeurteilungspegel von 44 dB (A) am Tag und von 39 dB (A) in der Nacht. Die massgebenden Planungswerte würden auch hiermit gesamthaft deutlich unterschritten.

Das Projekt sehe drei Lüftungsanlagen an zwei Standorten vor. Das BAFU erachtet diese Standorte aus lärmrechtlicher Sicht als geeignet. Es betont, dass alle Geräte als vorsorgliche Massnahme über Schalldämpfer mit einer hohen Schalldämmwirkung von 20 bzw. 25 dB (A) verfügen würden. Die Konzipierung des Parkhauses als Tiefgarage sei eine sehr wirksame Lärmschutzmassnahme. Vorgesehen seien dort im Weiteren die Belegung grosser Teile der

Wand- und Deckenflächen mit absorbierenden Materialien, die Optimierung der Emissionsverminderung beim Öffnungs- und Schliessungsvorgang des Garagentors sowie die allgemeine Berücksichtigung emissionsarmer Produkte beispielsweise bei der Wahl von Ticketautomaten oder Schranken. Vor dem Hintergrund der sehr deutlichen Unterschreitung der Planungswerte seien aus Sicht des BAFU keine weiteren Massnahmen ersichtlich, die mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Emissionsreduktion bringen würden. Eine Verletzung des Vorsorgeprinzips liegt nach Erachten des BAFU nicht vor.

6.4. In der Replik vom 22. November 2021 äussert der Beschwerdeführer keine Einwände gegen den Inhalt der Vernehmlassung des BAFU. Er behauptet jedoch, das BAFU habe damit die Unvollständigkeit des Lärmschutznachweises zur Gesamtbeurteilung der Lärmquellen bestätigt. Sein Antrag auf Einholung eines zusätzlichen Lärmgutachtens sei im kantonalen Verfahren begründet gewesen. Dies sei bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

Demzufolge konnten die Sachverhaltsrügen des Beschwerdeführers zum Lärmschutznachweis im bundesgerichtlichen Verfahrens ausgeräumt werden. Anstelle des vom Beschwerdeführer beantragten Gutachtens hätte das Verwaltungsgericht auch einen Amtsbericht beim kantonalen Amt für Natur und Umweltschutz (ANU) einholen können. Das Verwaltungsgericht hat durch den Verzicht auf derartige Abklärungen zur Lärmbelastung das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Dieser Mangel kann im bundesgerichtlichen Verfahren geheilt werden. Letztlich steht dabei ausschliesslich eine Überprüfung von Rechtsfragen des Bundesumweltrechts zur Diskussion; insoweit ist die Kognition des Bundesgerichts im Verhältnis zur kantonalen Instanz nicht eingeschränkt. Eine Rückweisung in diesem Punkt würde zu einem formalistischen Leerlauf führen (vgl. zur Heilung von Gehörsmängeln BGE 147 IV 340 E. 4.11.3; 137 I 195 E. 2.3.2). Dem Beschwerdeführer erwächst aus dieser Heilung des Gehörsmangels kein Nachteil. Dem vorinstanzlichen Verfahrensmangel ist bei der Kostenverlegung Rechnung zu tragen (vgl. dazu unten E. 10).

6.5. Im Hinblick auf die Anwendung der lärmrechtlichen Vorschriften ist daran zu erinnern, dass die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ gelten (vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2; 126 II 366 E. 2b). Das Bundesgericht hat keine Veranlassung, von der fachlichen Beurteilung des BAFU als Umweltfachstelle des Bundes abzuweichen. Die Frage, ob beim Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte eingehalten seien, lässt sich in Anwendung der einschlägigen lärmrechtlichen Vorschriften bejahen. Ferner hat sich gezeigt, dass mit dem vom Verwaltungsgericht geschützten Bau- und Einspracheentscheid - entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsreduktion unterhalb der Planungswerte sichergestellt sind. Diese Massnahmen erweisen sich als tauglich und ausreichend; insbesondere wurden die Standortwahl und schalldämmende Massnahmen bei der Lüftung einbezogen. Insgesamt ergibt sich, dass das Bauvorhaben die Anforderungen von Art. 25 USG zu den Belastungsgrenzwerten und jene von Art. 11 Abs. 2 USG zum Vorsorgeprinzip erfüllt.

7.

7.1. Zum Aspekt der Abstandsvorschriften bringt der Beschwerdeführer eine Gehörsrüge vor. Er bestritt vor dem Verwaltungsgericht, dass das Bauvorhaben den Abstandsvorschriften entspreche. Im angefochtenen Urteil steht, die

Einhaltung der Grenzabstände sei ohne Weiteres überprüfbar, weil die Neubauten allesamt innerhalb der Baufelder des projektbezogenen Nutzungsplans projektiert seien. Dies kritisiert der Beschwerdeführer als mangelhafte Urteilsbegründung; es sei nicht nachvollziehbar, ob die Abstands Vorschriften eingehalten seien.

7.2. Die Begründung des angefochtenen Urteils lässt sich nicht anders verstehen, als dass das Verwaltungsgericht dabei Bezug auf die Vorschriften in Art. 76a BG zur Hotelzone Sportpavillon genommen hat. Art. 76a Abs. 5 BG regelt, dass Gebäude die im GGP festgelegten Bau- und Mantellinien nicht überschreiten dürfen, unter Vorbehalt von hier nicht interessierenden Ausnahmen. Der Beschwerdeführer macht vor Bundesgericht nicht substantiiert geltend, welche weiteren kantonalen oder kommunalen Bestimmungen in diesem Zusammenhang anwendbar sein sollen. Die Überprüfung der Einhaltung der Abstandsvorschriften vor Bundesgericht beschränkt sich daher auf jene von Art. 76a Abs. 5 BG.

7.3. Im angefochtenen Urteil ist erwogen worden, dass die Neubauten innerhalb der Baufelder projektiert seien. Wie sich aus der Nutzungsplanung von 2014/2015 ergibt, verlaufen die Baulinien entlang der Ränder der Baufelder. Im Ergebnis hat das Verwaltungsgericht bejaht, dass die Gebäude die Baulinien nicht überschreiten; dies lässt sich anhand der an dieser Stelle des angefochtenen Urteils bezeichneten Unterlage überprüfen. Unter diesen Umständen hat das Verwaltungsgericht der verfassungsrechtlichen Begründungspflicht in diesem Punkt Genüge getan. Überdies hält seine materielle Beurteilung zur Einhaltung von Art. 76a Abs. 5 BG einer Willkürprüfung stand.

8.

8.1. Nach Art. 76a Abs. 7 BG sind Pflichtparkplätze grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen bereit zu stellen; Parkplätze im Freien dürfen ausschliesslich in den im GEP bezeichneten Bereichen für Besucherparkplätze erstellt werden. Art. 31 BG enthält u.a. Vorschriften für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze. So ist je ein Abstellplatz vorzusehen pro 3 Betten in gastgewerblichen Betrieben für Gäste und Angestellte (Art. 31 Abs. 2 lit. c BG) sowie pro 5 Sitzplätze in öffentlichen Gastwirtschaftsbetrieben (Art. 31 Abs. 2 lit. d BG). Gemäss Art. 31 Abs. 4 Satz 1 BG bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für andere Bauten und Anlagen, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.

Im angefochtenen Urteil wird festgehalten, dass 84 Pflichtparkplätze in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung ständen. In der Beschwerde ans Bundesgericht wird ausgeführt, die Vorinstanz komme in Anwendung des kommunalen Baurechts zu Recht zum Schluss, dass 84 Pflichtabstellplätze geschaffen werden müssten. Inwiefern die Parkierungsanlagen aber tatsächlich den massgeblichen VSS-Normen entsprächen, habe die Vorinstanz nicht ermittelt, jedenfalls verliere sie dazu kein Wort. Vor dem Verwaltungsgericht hatte der Beschwerdeführer ein Gutachten beantragt, das sich mit der Frage der genügenden Dimensionierung der Parkplätze zu befassen habe. Er bestreitet, dass die geplanten Parkplätze den VSS-Anforderungen entsprechen.

8.2. Die Einholung eines solchen Gutachtens hat das Verwaltungsgericht abgelehnt. Es hat erwogen, im Hinblick auf die Abstellplätze seien Art. 31 und Art. 76a Abs. 7 BG massgebend. Ausserdem sei im erstinstanzlichen Entscheid verfügt worden, dass die Pflichtparkplätze nach den

entsprechenden VSS-Normen auszuführen seien. Damit sei die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers entkräftet. Geplant seien gesamthaft 97 Abstellplätze, davon 84 in der Tiefgarage. Die vorbehaltene Nichtgenehmigung von höchstens zwei Aussenparkplätzen zur Sicherstellung genügender Sichtverhältnisse bei der Einfahrt sei im Hinblick auf den Parkplatznachweis verkräftbar (vgl. oben E. 1.5). Der dazu erstinstanzlich angebrachte Auflagehinweis, dass die definitive Parkplatzerteilung im Bereich der Zufahrt gemäss den einschlägigen Normen erfolgen müsse, könne knapp als genügend qualifiziert werden. Dadurch seien keine wesentlichen Änderungen oder Auswirkungen auf das Gesamtparkierungskonzept zu erwarten. Es seien genügend VSS-konforme Parkfelder vorhanden.

8.3. Dem angefochtenen Urteil lässt sich entnehmen, dass die gebotene Dimensionierung der Abstellplätze - hinsichtlich Anzahl, Anordnung und Grösse - gestützt auf die einschlägigen Vorschriften und die Verfahrensakte ohne Weiteres überprüft werden kann. Der Beschwerdeführer legt keine konkreten Anhaltspunkte dar, weshalb die Beurteilung in diesem Punkt ein Gutachten erfordern würde. Im erstinstanzlichen Entscheid und im angefochtenen Urteil wurde im Hinblick auf die Abstellplätze beim Bauvorhaben nachvollziehbar dargelegt, welcher Sachverhalt zugrunde gelegt und welche rechtlichen Überlegungen angestellt wurden. Das Verwaltungsgericht hat eine antizipierte Beweiswürdigung vorgenommen und deutlich gemacht, dass insofern keine weiteren Abklärungen nötig waren. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers hat das Verwaltungsgericht zu erkennen gegeben, dass es die Einhaltung der für Abstellplätze geltenden Bestimmungen - auch im Hinblick auf VSS-Normen - ausreichend geprüft und diese Frage bejaht hat. Zur Anwendung der kommunalen Parkplatzvorschriften äussert sich die Beschwerdeschrift ans Bundesgericht nicht substantiiert. Das Verwaltungsgericht konnte ohne Einholung eines Gutachtens willkürfrei den Schluss ziehen, es seien genügend VSS-konforme Parkfelder vorhanden. Auch der Vorwurf einer Gehörverletzung ist in diesem Zusammenhang unbegründet (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 II 427 E. 3.1.3 mit Hinweisen). Im Hinblick auf die Aussenparkplätze auf Parzelle Nr. 1660 (vgl. dazu oben E. 1.5 und 5.2) hat das Verwaltungsgericht die Bewilligungsfähigkeit hauptsächlich von normkonformen Sichtverhältnissen bei der Einfahrt abhängig gemacht und zusätzlich für das Nachverfahren eine Dimensionierung bzw. Einteilung gemäss den VSS-Normen vorbehalten (vgl. dazu oben E. 8.2). Dieses Vorgehen ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, denn es stellt die Beachtung der massgeblichen VSS-Normen bei diesen Aussenparkplätzen im Baubewilligungs- und im vorbehaltenen Nachverfahren ausreichend sicher.

9.

9.1. Ein zusätzliches Gutachten hatte der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht zum Ortsbildschutz bzw. zur Gestaltung der Hotelbaute und zur qualitativen Nutzung der Sport- und Spielplätze auf dem Areal beantragt. Dabei berief er sich, unter Hinweis auf den ISOS-Eintrag (vgl. dazu oben E. 3), auf die Schutzwürdigkeit des Ortsbilds. Auch insofern hielt das Verwaltungsgericht ein Gutachten für entbehrlich. Es erwog, aufgrund der Verfahrensakte und seines Augenscheins könne es über die aufgeworfenen Fragen der Ästhetik entscheiden. Art. 73 KRG und Art. 22 BG würden in paralleler Weise verlangen, dass durch die Gestaltung und Einordnung von Bauten zusammen mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entstehe. Die geplante Hotelbaute übernehme

weitestgehend das Vorprojekt, das der projektbezogenen Nutzungsplanung von 2014/2015 zugrunde gelegen habe, und stimme mit den entsprechenden GGP und GEP überein. Ausserdem habe sich am Augenschein gezeigt, dass in der näheren Umgebung als auch in entfernterer Distanz in Richtung Osten zum Dorfzentrum bedeutend höhere und voluminösere (Hotel-) Baukörper als das fragliche Hotelbauprojekt vorhanden seien. Auch sonst habe es in diesem Tourismus- und Kurort zahlreiche Gebäude und Anlagen, die von Kubatur und Ausdehnung mit dem geplanten Neubau samt Sportplätzen und Grünanlagen vergleichbar seien. Nicht bestätigt hätten sich die Vorwürfe des Beschwerdeführers, wonach das geplante Hotel überdimensioniert und ästhetisch untragbar sei, einen übermässigen Schattenwurf verursache, die Aussicht auf die Bergwelt und ins Rosegtal zerstöre, sich nicht in den typischen Dorfcharakter bzw. in die Landschaft einfüge und den Sportplatz in zwei kleine, unbrauchbare Hälften unterteile. Jedenfalls habe die Baubehörde dem Bauprojekt in vertretbarer Weise eine "gute Gesamtwirkung" zubilligen dürfen.

9.2. Art. 73 Abs. 1 KRG stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar. Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 73 Abs. 1 KRG erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung der Bestimmung ein Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. Urteil 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3 mit Hinweisen, in: ZBI 115/2014 S. 441). Die Zurückhaltung bei der Überprüfung derartiger Entscheide darf jedoch nicht so weit gehen, dass sich die kantonale Rechtsmittelinstanz auf eine Willkürprüfung beschränkt. Die kommunale Behörde überschreitet den ihr zustehenden Spielraum namentlich auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen (BGE 145 I 52 E. 3.6; vgl. auch BGE 146 II 367 E. 3.1.4).

9.3. Die Überprüfung der Einordnung einer Baute bezüglich der Stellung, Volumetrie, Dachform und Fassadengestaltung kann unabhängig von der vorliegend vorbehaltenen Materialwahl und Farbgebung vorgenommen werden, denn die Einordnung dreidimensionaler Baukörper hängt in der Regel nicht von den zuletzt genannten Aspekten ab (vgl. auch oben E. 5.4). Die projektbezogene Nutzungsplanung von 2014/2015 grenzt mittels Baulinien bzw. Baufeldern und maximalen Höhenkoten bzw. Mantellinien die Überbaumöglichkeiten hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Volumen und Höhe detailliert ein. In den Zonenvorschriften werden Flachdächer vorgeschrieben (vgl. Art. 76a Abs. 6 BG), ebenso die Pflicht zum Bezug der kommunalen Bauberatung (vgl. Art. 76a Abs. 9 BG). Nicht nur liegen die Berichte der Bauberatung bei den Verfahrensakten; diese hat auch am verwaltungsgerichtlichen Augenschein teilgenommen, wie sich aus dem Augenscheinprotokoll ergibt. Der Beschwerdeführer beschränkt sich vor Bundesgericht sinngemäss auf den Einwand, dass ein gerichtlicher Augenschein den Bezug von Fachexperten nicht ersetze. Wie es sich damit allgemein verhält, muss nicht erörtert werden. Im konkreten Fall ist es nachvollziehbar, dass das Verwaltungsgericht aufgrund der Vorgaben in der Nutzungsplanung, der Projektbewertung der Bauberatung und des Augenscheins vom fraglichen Gutachten abgesehen hat.

Auch diese antizipierte Beweiswürdigung lässt keine Willkür erkennen und missachtet den Gehörsanspruch des Beschwerdeführers nicht.

9.4. In der Sache bekräftigt der Beschwerdeführer, dass die geplante Hotelbaute überdimensioniert sei, zu einem übermässigen Schattenwurf führe sowie das Orts- und Landschaftsbild zerstöre. Diese Argumente fallen mit seinen bereits verworfenen Rügen zusammen, mit denen er eine akzessorische Überprüfung der projektbezogenen Nutzungsplanung verlangt (vgl. dazu oben E. 3). Es ist fraglich, ob diese Vorbringen rechtsgenügeliche Rügen gegen die Anwendung der kantonalen und kommunalen Gestaltungsvorschriften darstellen (vgl. dazu oben E. 2.1). Diese Frage kann offenbleiben, weil das angefochtene Urteil in diesem Punkt nicht Bundesrecht verletzt. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, so muss diese Reduktion durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt werden (vgl. BGE 145 I 52 E. 4.4 mit Hinweisen). Wie sich aus der ISOS-Neuaufnahme von Pontresina im Jahr 2019 (vgl. oben E. 3.4) ergibt, liegt das fragliche Areal ausserhalb der im ISOS verzeichneten Ortsbildteile. Weiter ist es offensichtlich, dass die in der projektbezogenen Nutzungsplanung festgelegte Querstellung des Baufelds für die Hotelbaute im Verhältnis zur Via Maistra einer ortsbildrelevanten Beeinträchtigung entgegenwirkt. Es ist nicht zu beanstanden, wenn keine überwiegenden Interessen bejaht wurden, die eine Unterschreitung der zulässigen Bauvolumina gemäss der projektbezogenen Nutzungsplanung gebieten. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar begründet, weshalb sich die geplante Überbauung - soweit sie durch die projektbezogene Nutzungsplanung vorgezeichnet wird - in die Umgebung eingliedert, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder einen übermässigen Schattenwurf zu verursachen. Soweit der Beschwerdeführer in genügender Weise eine willkürliche Handhabung der kantonalen bzw. kommunalen Gestaltungsvorschriften geltend macht, dringt eine solche Rüge nicht durch.

10. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat zwar vor Bundesgericht zu Recht eine Gehörsrüge im Zusammenhang mit dem Lärmschutz erhoben (vgl. oben E. 6.4). Die Abklärungen im bundesgerichtlichen Verfahren haben aber ergeben, dass das angefochtene Urteil materiell auch in diesem Punkt Bestand hat (vgl. oben E. 6.5). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem Umstand, dass ein Beschwerdeführer nur deshalb unterliegt, weil ein Verfahrensfehler von der Rechtsmittelinstanz geheilt wird, beim Entscheid über die Kostenfolgen angemessen zu berücksichtigen (vgl. BGE 147 IV 340 E. 4.11.4; 136 II 214 E. 4.4). Im Hinblick auf den Lärmschutz stehen sich zur Hauptsache die private Bauherrschaft für die Hotelbaute als Beschwerdegegnerin und der beschwerdeführende Nachbar gegenüber. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer eine Reihe von unbegründeten Rügen erhoben. Insgesamt ist es gerechtfertigt, die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 66 BGG) und ihre Parteikosten wettzuschlagen (Art. 68 BGG). Der Gemeinde steht keine Parteischädigung zu (vgl. Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte (Fr. 2'000.--) auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Pontresina, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, und dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Juli 2022

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Kneubühler
Der Gerichtsschreiber: Kessler Coendet