

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

27. September 2016

28. September 2016

844

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i.E./Segl** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 14, 30 und 31a)
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Talstation Furtschellas

Neben diesen Planungsmitteln liegen unter anderem die folgenden weiteren Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 31. Juli 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Sports Village Furtschellas Sils, Machbarkeitsstudie mit DCF-Ertragswertschätzung der Schweiz. Gesellschaft für Hotelkredit vom September 2008
- Präzisierungen der Machbarkeitsstudie 2009/2013, Hotelprojekt Sports Village Furtschellas, vom 8. Juli 2014
- Hotelprojekt Talstation Furtschellasbahn, Landschaftliche Beurteilung der RENAT GmbH vom 8. September 2014
- Hotel Furtschellas; Auswirkungen des Projekts auf Naturwerte und Landschaftsbild der Eco Alpin SA vom August 2015 inkl. den nachgereichten Ergänzungen vom April 2016
- Rodungsgesuch, umfassend Rodungsformular vom 30. Juni 2015, Übersichtskarten „Rodung“ und „Ersatzmassnahme“ (ohne Massstabsangabe) und Rodungsplan 1:1000 Talabfahrtspiste Furtschellas

- Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 27. März 2015 inkl. der nachträglich abgegebenen Stellungnahme der ENHK vom 11. August 2016

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. Juni 2014 einen Vorprüfungsbericht und mit Datum vom 2. April 2015 eine Ergänzung zum Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Juni 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Juli 2015. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. August 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Sils i.E./Segl bildet im Wesentlichen die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotels im Bereich der Talstation Furtschellas.

Zentraler Gegenstand des vorliegenden Zonenplans, Generellen Gestaltungsplans und Generellen Erschliessungsplans (ZP/GGP/GEP) 1:1000 Talstation Furtschellas bildet die Umzonung der Parzelle Nr. 2831 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 2352 und 2353 (total rund 12 723 m²) von der rechtskräftigen Dorferweiterungszone in die Hotelzone Furtschellas. Um eine klare räumliche Trennung zwischen dem geplanten Hotelbetrieb und dem angrenzenden, bestehenden Forstbetrieb zu gewährleisten, wird zudem die südliche Teilfläche der Parzelle Nr. 2353 im Halte von ca. 1119 m² aus der Dorferweiterungszone ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die bestehenden, kanalisierten Fliessgewässer am Rande des Gebietes der Talstation Furtschellas wird eine Gewässerraumzone gestützt auf die geltende Bundesgesetzgebung über den Schutz der Gewässer ausgeschieden. Parallel dazu werden die von der Gewässerraumzone betroffenen Teilflächen der sich in der Bauzone befindenden Parzellen Nr. 2352, 2353 und 2831 mit einer Gesamtfläche

von ca. 657 m² der Nichtbauzone („übriges Gemeindegebiet“) zugewiesen. Um künftigen Konflikten zwischen den Skifahrenden und dem Forstbetrieb sowie dem Parkplatzbetrieb auszuweichen, wird die Talabfahrtspiste im Nahbereich der Talstation der Furtschellasbahn verlegt. Hierzu ist unter anderem eine Rodung einer Fläche von insgesamt 432 m² notwendig.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Aufgrund der zutreffenden Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 3.1, S. 15) kann die zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung Sils i.E./Segl als richtplankonform eingestuft werden.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Das Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl wird mit einer Bestimmung über die Hotelzone Furtschellas ergänzt (Art. 31a BauG). Da es sich dabei um eine Bauzone handelt, wird parallel dazu die Regelbauweise im Zonenschema (Art. 14) ergänzt. Aufgrund dieser Spezialbestimmungen können die in Art. 30 „Dorferweiterungszone Pas-chs“ enthaltenen Regelungen zum Baustandort „Furtschellas Bahn“ aufgehoben werden.

Im Übrigen gibt die am 25. Juni 2015 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 14, 30 und 31a) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Talstation Furtschellas

1. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf in einem Kanton bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Ferner sind mit Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG neu die bessere Nutzung von ungenügend genutzten Flächen sowie die Verdichtung der Siedlungsfläche zu bedeutenden Planungszielen erklärt worden.

Vorliegend sind keine Bauzonenerweiterungen vorgesehen. Vielmehr geht es lediglich um die Umzonung innerhalb der Bauzone (von Dorferweiterungszone zu Hotelzone Furtschellas). Im Rahmen dieser Umzonung wird unter dem Strich sogar eine Auszonung um ca. 1776 m² vorgenommen.

Mit der vorliegenden Umzonung kann unter anderem auch eine landschaftsverträgliche Nutzungsverdichtung erreicht werden, was im Interesse einer besseren, haushälterischeren Nutzung der bereits existierenden Bauzone liegt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit zusammenfassend, dass die von der Gemeinde Sils i.E./Segl am 25. Juni 2015 beschlossene Teilrevisi-
on der Nutzungsplanung unter dem Aspekt der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung genehmigungsfähig ist.

2. Bereich für Landschaftsgestaltung

Damit eine räumliche Trennung zwischen dem Bergbahn-/Hotelareal und dem Forstareal erreicht werden kann, ist im ZP/GGP/GEP 1:1000 Talstation Furtschellas ein Bereich für Landschaftsgestaltung definiert worden. Sollten im Zusammenhang mit der vorgesehenen Landschaftsgestaltung Renaturierungsmassnahmen der Bäche im Sinne von ökologischen Aufwertungen getroffen werden, so sind diese in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) umzusetzen.

Im Hinblick auf die Bauausführung wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass allfällige Renaturierungsmassnahmen der Bäche im Rahmen der Umgebungsgestaltung unter Beizug des AJF umzusetzen sind.

3. Zufahrt Forstbetrieb

Gemäss ZP/GGP/GEP 1:1000 Talstation Furtschellas wird die Linienführung des bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweges, welcher den Forstwerkhof erschliesst, im Bereich der neuen Hotelzone Furtschellas aufgehoben und durch zwei neu definierte Verbindungspunkte ersetzt. Dies erfolgte, weil die Baustandorte des geplanten Hotels noch nicht festgelegt wurden und somit der genaue Verlauf des Weges noch nicht definiert werden kann. Damit ein ununterbrochener Betrieb des Forstwerkhofes sichergestellt werden kann, ist die definitive Linienführung des Land- und Forstwirtschaftsweges im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes klar zu definieren. Sodann ist bei der Bauausführung sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Forstwerkhof stets gewährleistet ist.

Die Gemeinde wird angewiesen, die definitive Linienführung spätestens im Rahmen des Bauprojektes zu definieren und während der Bauausführung des Projektes sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Forstwerkhof stets gewährleistet ist.

4. Rodung

Für die neue Pistenführung ist eine Rodungsbewilligung notwendig. Es ist ein Rodungsgesuch für eine 142 m² umfassende temporäre und eine 290 m² grosse permanente Rodungsfläche eingereicht worden. Die gesetzlich geforderte Ersatzleistung wird an Ort und Stelle sowie als Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgenommen. Letzteres erfolgt durch die Sicherung von alten Trockensteinmauern westlich von Sils i.E./Segl.

Mit Verfügung vom 29. August 2016, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die nötige Rodungsbewilligung erteilt.

Im Übrigen gibt der ZP/GGP/GEP vom 25. Juni 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.**Gutachten/Stellungnahme der ENHK****1. Ausgangslage**

Das Gebiet der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung liegt innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. Gestützt auf Art. 7 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) mit Datum vom 9. Dezember 2008 (Voranfrage), 27. März 2015 resp. 11. August 2016 ein Gutachten bzw. eine Stellungnahme zum Vorhaben „Hotel Furtschellas“ abgegeben. Unter Berücksichtigung der bis zur Genehmigungsvorlage vorgenommenen Optimierungen der Ortsplanungsvorlage „Hotel Furtschellas“ kommt die ENHK in ihrer Stellungnahme vom 11. August 2016 letztendlich zum Schluss, dass mit den festgelegten Rahmenbedingungen für die Realisierung des Hotels Furtschellas eine schutzzielverträgliche und damit bewilligungsfähige Lösung nicht ausgeschlossen werden könne, weshalb das Vorhaben der nach Art. 6 NHG geforderten grösstmöglichen Schonung der Landschaft entsprechen würde. Dies jedoch nur dann, wenn die im Gutachten der ENHK vom 27. März 2015 aufgeführten Bedingungen vollumfänglich erfüllt würden. Gemäss Stellungnahme der ENHK sind zum jetzigen Zeitpunkt namentlich noch folgende Bedingungen als nicht erfüllt anzusehen:

„Es muss sichergestellt werden, dass

- a) die oberirdisch angelegten Parkflächen stärker reduziert werden als bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung vorgesehen und*
- b) die Bauzone nicht mehr als Ablagerungsort genutzt wird“.*

2. Beurteilung

Zu a): Mit der Formulierung in Art. 31a Abs. 6 des Baugesetzes der Gemeinde Sils i.E./Segl (BauG), wonach mindestens 50 % der für den Bergbahnbetrieb erforderlichen Parkplätze unterirdisch anzulegen und die Pflichtparkplätze für Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für übrige Gewerbebetriebe sogar vollständig unterirdisch bereitzustellen sind, wird aus landschaftlicher Sicht bereits eine starke Verbesserung gegenüber der heutigen Situation mit 420 bestehenden oberirdischen Parkplätzen erreicht. Um jedoch eine grösstmögliche Schonung der empfindlichen Landschaft der Oberengadiner Seenplatte sicherzustellen, sind weitere Massnahmen

zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen, welche zu einer zusätzlichen Minimierung der oberirdischen Parkierungsfläche beitragen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkretes Baubewilligungsprojekt vorliegt, welches das effektive Ausmass der oberirdischen Parkierungsfläche aufzeigt, kann diesbezüglich noch keine definitive Beurteilung der Forderung der ENHK vorgenommen werden. In der Annahme, dass im Rahmen des Baubewilligungsprojektes 50 % der 420 heute bestehenden Parkplätze – also 210 Parkplätze – oberirdisch angelegt werden würden, kommt die ENHK jedoch zum Schluss, dass eine weitere Reduktion zwingend notwendig ist.

In diesem Sinne wird die Gemeinde Sils i.E./Segl angewiesen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dahin zu wirken, dass die oberirdischen Parkplätze wenn immer möglich noch stärker reduziert werden, als dies aufgrund der vorliegenden Ortsplanungsrevision (Art. 31a Abs. 6 BauG) der Fall wäre.

Zu b): Ebenfalls in Art. 31a Abs. 6 BauG ist auch erwähnt, dass die in der Hotelzone Furtschellas erforderlichen Parkplätze für den Bergbahnbetrieb künftig zu bewirtschaften sind. Bereits deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplätze im Sommer nicht mehr als Ablagerungsort für verschiedene Gerätschaften sowie als Holzlagerplatz genutzt werden. Im Übrigen, und das scheint die ENHK übersehen zu haben, bestimmt Art. 31 Abs. 1 (in fine) ausdrücklich, dass die offene Lagerung von Maschinen, Geräten, Materialien u.dgl. nicht gestattet ist. Die Gemeinde ist aber immerhin anzuweisen, für eine strikte Einhaltung dieser Vorschrift zu sorgen.

Schliesslich wünscht die ENHK, über den weiteren Verlauf des Geschäftes informiert zu werden. Dabei sei die ENHK bereit, zu den auszuarbeitenden Planungsstudien als Zwischenresultat weitere Stellungnahmen abzugeben. Spätestens das konkrete Baubewilligungsprojekt sei auf jeden Fall wiederum der ENHK zur Begutachtung zu unterbreiten. – In diesem Sinne wird die Gemeinde Sils i.E./Segl angewiesen, spätestens das konkrete Baubewilligungsprojekt der ENHK zur Begutachtung zuzustellen.

G.

Folgeverfahren

Für die Realisierung des geplanten Hotels braucht es neben einer Baubewilligung der Standortgemeinde (vgl. Art. 86 Abs. 1 KRG) auch noch kantonale koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen (z.B. Bewilligung für Bauvorhaben in besonders gefährdeten Bereichen). Der Gemeinde wird empfohlen, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) in Verbindung zu setzen.

Im Hinblick auf die zu erteilende Baubewilligung der Gemeinde Sils i.E./Segl ist zudem sicherzustellen, dass das Baueingabeprojekt die im vorliegenden Genehmigungsbeschluss enthaltenen Auflagen berücksichtigt. Soweit gewisse Auflagen – namentlich solche für die Bauphase – im Baueingabeprojekt nicht berücksichtigt werden konnten, sind sie durch die Gemeinde mittels Auflagen in der Baubewilligung selbst anzuordnen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. Juni 2015 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 14, 30 und 31a) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Talstation Furtschellas** vom 25. Juni 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde Sils i.E./Segl wird angewiesen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dahin zu wirken, dass die oberirdischen Parkplätze wenn immer möglich noch stärker reduziert werden, als dies aufgrund der vorliegenden Ortsplanungsrevision (Art. 31a Abs. 6 BauG) der Fall wäre.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, für eine strikte Einhaltung von Art. 31 Abs. 1 BauG (in fine) zu sorgen (Verbot zur Ablagerung von Maschinen, Geräten, Materialien und dergleichen).
 - c) Die Gemeinde Sils i.E./Segl wird angewiesen, spätestens das konkrete Baubewilligungsprojekt der ENHK zur Begutachtung zuzustellen.
 - d) Im Rahmen der Bauausführung sind allfällige Massnahmen zur Renaturierung der Bäche in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) umzusetzen.
 - e) Spätestens im Rahmen des Bauprojektes ist die genaue Linienführung des Land- und Forstwirtschaftsweges zum Forstwerkhof zu definieren, und während der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Forstwerkhof stets gewährleistet ist.
3. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 29. August 2016 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplange-nehmigungsbeschluss eröffnet.
4. Der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Juni 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbe-schluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin ent-haltenen Anweisungen und Vorgaben innert 30 Tagen ab dem Publikationsda-tum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Be-schwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

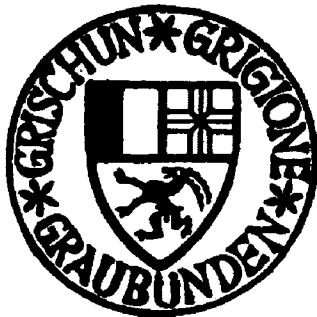
- 9. Mitteilung an:**

-

-
- | Response | Percentage |
|-------------------------|------------|
| Current administration | 80% |
| Previous administration | 20% |

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. C. Riesen