

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. Januar 2013

Mitgeteilt den

23. Januar 2013

Protokoll Nr.

50

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i. E./Segl** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 14, 26, 32 und 94)
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan
- Zonenplan 1:2000 Föglias
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Föglias
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Föglias

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Sils i. E./Segl einen auf den 21. Juni 2012 datierten Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 30. März 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Juni 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. Juni 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2012 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 Erweiterung der rechtskräftigen Gewerbezone im Gebiet „Föglias“. Die Erweiterung begründet sich durch den dringenden Platzbedarf einerseits für die Erweiterungen der bestehenden Betriebe, andererseits für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Zudem muss die Bauunternehmung Kuhn Hoch- und Tiefbau AG gestützt auf Personaldienstbarkeitsverträge aus den 80er Jahren im Zusammenhang mit der Freihaltung der Silserebene den bestehenden Standort unweit der Gewerbezone räumen, weshalb ein geeigneter, endgültiger Ersatzstandort nötig ist. Konkret werden ca. 14 200 m² Land von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgezont, womit der errechnete Bedarf an zusätzlichem Gewerbebauland gedeckt wird. Zudem wird die bestehende überlagerte Landschaftsschutzzone im Bereich der neu ausgeschiedenen Gewerbezone aufgehoben.

Die rechtskräftige Zonenplanung im Gebiet „Föglias“ ist teilweise veraltet und nicht konsequent auf die neuesten Grenzen der Bodenbedeckung abgestimmt, weshalb der Revisionsperimeter etwas weiter gefasst wurde. Die Zonenordnung wird somit im Gebiet „Föglias“ umfassend den heutigen Gegebenheiten angepasst.

C.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Die vorliegende Revision „Föglias“ setzt die richtplanerischen Vorgaben konkret um: Gestützt auf den Regionalen Richtplan Oberengadin, Kapitel S 5.3 „Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und die Ausstattung“, besteht am genannten Standort ein regionales Interesse. Dieses Interesse wird mit der Festsetzung des Objektes 11.SW.02 Sils, Standort Föglias, als „Arbeitsstandort für flächenintensive und/oder emissionslastige Nutzungen“ offiziell zum Ausdruck gebracht. Die materielle Koordination zwischen den regionalen und den lokalen Planungsebenen wurde sichergestellt. So wurde beispielsweise die regionale Landschaftsschutzzone bereits angepasst. Der Regionale Richtplan Oberengadin wurde am 26. Januar 2012 vom Kreisrat beschlossen und kürzlich von der Regierung genehmigt (RB Nr. 1200 vom 18. Dezember 2012).

Es kann somit festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision Baugesetz

Die am 21. Juni 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 14, 26, 32 und 94) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Das gesamte Gemeindegebiet von Sils i. E./Segl und somit auch das Areal für die Gewerbezonenerweiterung befindet sich innerhalb des Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seelandschaft und Berninagruppe“ des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NHG) hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) das Vorhaben mit Datum 21. März 2012 im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den BLN-Objektzielen begutachtet. Die ENHK hält in ihrem Gutachten vom 21. März 2012 Folgendes fest:

„Die Lage der geplanten Erweiterung der Gewerbezone am Rand der Silserebene, in Fortsetzung der bestehenden Zone, abgetrennt durch einen Waldstreifen und die Kantonsstrasse, führt zu einer eingeschränkten Wahrnehmbarkeit dieser Landschaftskammer aus der Ferne und beeinflusst die Freihaltung der Silserebene im grösseren Zusammenhang nicht. Von der Kantonsstrasse her und aus dem Nahbereich erscheint die ca. 140 m lange und rund 9 m hohe geplante Erweiterung der Gewerbezone als kompakte Anlage. Für das Landschaftsbild entscheidend sind einerseits eine klare Abgrenzung zwischen den Gewerbebetrieben, welche in der Regel viele Gerätschaften in der Umgebung lagern, und der freien Landschaft sowie andererseits eine besonders gute Gesamtgestaltung und landschaftliche Einordnung. Auch die Detailgestaltung der entstehenden rund 140 m langen Front ist für die Integration des Gewerbeparks in die Landschaft sehr wichtig. Die Abgrenzung der Gewerbezone wird durch das gewählte Konzept einer ‚Wagenburg‘ sichergestellt. Leitlinien für die Gestaltung der Gesamtanlage sind in Art. 14 der Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Zusammen mit den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen im Generellen Gestaltungsplan erlauben es die Leitlinien der Gestaltungsvorschriften aus Sicht der ENHK, die geforderte hohe Gestaltungsqualität und eine gute Einpassung in die Landschaft weitgehend zu erreichen.“

Die Kommission machte in ihrem Gutachten folgende Bemerkungen zur Verbesserung des Gestaltungskonzeptes resp. der Gestaltungsvorschriften:

- Die in Art. 9 verankerte Vorschrift einer 5 m hohen Einfriedung zwischen den Hauptbauten entlang der Kantonsstrasse führt zu einer massiv erscheinenden zusammenhängenden Wand von 140 m Länge. Deren Gestaltung und Gliederung ist für das Erscheinungsbild der geplanten Erweiterung entscheidend und muss in der vorgesehenen Parallelplanung einen hohen Stellenwert erhalten. Auch die Höhe und Gestaltung der beiden Palisaden (Art. 9 Abs. 6) ist bei diesen Überlegungen einzubeziehen.
- Die ENHK regt an, für jede Form von technischen Bauten und Anlagen eine grundsätzliche Begrenzung, z.B. auf 3 m über der maximalen Gebäudehöhe, vorzusehen. Es besteht sonst die Gefahr, dass Krananlagen und dergleichen die maximale zulässige Gebäudehöhe von 9 m wesentlich überragen und dadurch das Landschaftsbild auf eine weitere Distanz stören können.

Die Gemeinde hat die Anregung der ENHK umgesetzt und Art. 11 Abs. 3 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan dahingehend angepasst, dass eine Überschreitung der festgelegten Höhenkoten durch die Baubehörde nur ausnahmsweise und um max. 3.5 m bewilligt werden kann.

Die ENHK kommt in ihrem Gutachten zum Schluss, dass die geplante Erweiterung der Gewerbezone Föglias nur eine leichte Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1908 darstellt und somit vertretbar ist. Eine grösstmögliche Schonung der Landschaft von nationaler Bedeutung kann erreicht werden, wenn die von der Kommission formulierten Bedingungen umgesetzt werden.

Die am 21. Juni 2012 beschlossenen Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:2000 Föglias

a) Landschaftsschutz

Wie erwähnt, liegt die zu erweiternde Gewerbezone „Föglias“ innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seelandschaft und Berninagruppe“. Im Rahmen des regionalen Siedungskonzeptes wurden Alternativstandorte für eine Gewerbezone geprüft. Da sich weite Teile des Oberengadins ebenfalls im BLN-Gebiet befinden, konnten im Teilgebiet Silvaplana bis Sils i. E./Segl keine alternativen Standorte gefunden werden, an denen die Beeinträchtigung des BLN-Objektes geringer wäre als im Raum Föglias, wo bereits eine Vorbelastung durch die bestehende Gewerbezone und die Verkehrserschliessung besteht. Sowohl der kantonale als auch der regionale Richtplan sehen im Raum Föglias eine Erweiterung der Gewerbezone als überkommunalen Standort vor. Der Bedarf ist durch die notwendige Umsiedlung des Betriebes H. Kuhn AG und die Platzansprüche weiterer Betriebe gegeben. Somit fällt die Interessenabwägung zwischen der Erhaltung der Landschaft und der Erweiterung der Siedlung zugunsten der Siedlungserweiterung aus. Die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen auf die Landschaft können mit der vorliegenden Nutzungsplanung gering gehalten werden und sind deshalb vertretbar (siehe vorangehende

Ausführungen der ENHK zu den Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan).

b) Vereinbarung zum Rückbau und zur Rekultivierung des Werkhofareals

H. Kuhn AG in Suot Ovas

Die Erweiterung der Gewerbezone dient nicht nur im Allgemeinen dazu, den lokalen und subregionalen Bedarf an Gewerbefläche abzudecken, sondern im Spezifischen auch dazu, die vertraglich zwingend notwendige Standortverschiebung der Firma H. Kuhn AG aus „Suot Ovas“ zu ermöglichen. Die Umsetzung des Personaldienstbarkeitsvertrags über eine Standortverschiebung der Firma H. Kuhn AG nach Föglias ist durch eine ergänzende Vereinbarung zwischen dem Bund, dem Kanton, der Gemeinde und der Stiftung Landschaft Schweiz (SLS) geregelt. Die Vereinbarung wurde am 4. Mai 2012 von der letzten Partei unterzeichnet. Mit diesem Instrument ist die Verknüpfung zwischen der Rekultivierung des Firmenareals in Suot Ovas mit der Annahme der Gewerbezone in Föglias im Sinne der Vertragsparteien und der ENHK sichergestellt.

c) Gefahrenzone

Das von der vorgesehenen Gewerbezonenerweiterung betroffene Areal liegt weitgehend in der Gefahrenzone II (Lawinengefahr). Die Gemeinde beabsichtigt, das Gewerbeareal gesamtheitlich durch bauliche Massnahmen vor der Gefahr zu schützen, sodass künftige Neubauten im Einzelfall keine verstärkte Bauweise mehr aufweisen müssen. Aufgrund der detaillierten Lawinenbeurteilung durch die zuständigen Ingenieure muss für den Schutz des Gewerbeareals eine 5 m hohe Schutzwand erstellt werden. Diese Rahmenbedingung ist in die Planung eingeflossen; die Lawinenschutzwand wurde in das Gestaltungskonzept integriert.

d) Naturschutzzone

Die Abgrenzung der Naturschutzzone entspricht der Kartierung aus dem bestehenden Vernetzungskonzept. Sowohl das Amt für Natur und Umwelt (ANU) als auch die ENHK weisen darauf hin, dass im Rahmen der Folgeverfahren sicherzustellen ist, dass die Bauarbeiten die angrenzenden schützenswerten Lebensräume nicht beeinträchtigen.

e) Lärm

Das ANU empfiehlt, im Rahmen des Folgeverfahrens sicherzustellen, dass Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen (Wohn-, aber auch Büroräume) die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einhalten und entsprechend vorbeugende Massnahmen vorzusehen (z.B. Vorgaben zur Ausrichtung und Nutzung der Räume Anordnung der Fenster etc.).

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Föglia vom 21. Juni 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Föglia und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Föglia

Diese beiden Pläne geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 21. Juni 2012 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 14, 26, 32 und 94) wird genehmigt.
2. Die am 21. Juni 2012 beschlossenen **Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan** werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gestaltung und Gliederung der Einfriedung sowie der beiden Palisaden sind für ein gutes Erscheinungsbild der Gewerbezone entscheidend, weshalb die Detailprojektierung dieser Anlagen besonders sorgfältig zu erfolgen hat.

3. Der **Zonenplan 1:2000 Föglias** vom 21. Juni 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung und folgenden Anweisungen genehmigt:
 - a) Mit der Vereinbarung zum Rückbau und zur Rekultivierung des Werkhofareals H. Kuhn AG zwischen dem Bund, dem Kanton, der Gemeinde und der Stiftung Landschaft Schweiz (SLS) vom 4. Mai 2012 ist die Verknüpfung zwischen der Rekultivierung des Firmenareales in „Suot Ovas“ mit der Genehmigung der Gewerbezone in Föglias im Sinne der Vertragsparteien und der ENHK sichergestellt.
 - b) Im Rahmen des Folgeverfahrens ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten die angrenzenden schützenswerten Lebensräume nicht beeinträchtigen.
 - c) Im Rahmen des Folgeverfahrens ist sicherzustellen, dass Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen (Wohn-, aber auch Büroräume) die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einhalten; es sind entsprechende vorbeugende Massnahmen vorzusehen (z. B. Vorgaben zur Ausrichtung und Nutzung der Räume; Anordnung der Fenster etc.).
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Föglias** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Föglias**, beide vom 21. Juni 2012, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. 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 der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Feststellung und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Sils i. E./Segl sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

[Signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

[Signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen