Kanton Graubünden

Gemeinde Silvaplana

Teilrevision der Ortsplanung
Hotel Conrad
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW
AG FÜR RAUMPLANUNG

Gäuggelistrasse 7
7000 Chur
info@stw.ch

Tel: 081 254 38 20
Fax: 081 254 38 21
www.stw.ch

Impressum

Projekt
Silvaplana, Teilrevision der Ortsplanung Hotel Conrad
Projektnummer: 25086
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Silvaplana

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: August 2015 bis Februar 2016
Druckdatum: 1. Februar 2016

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur [redacted]

z:\gemeinde\silvaplana\25086_trop_hotelzonen_munterots_conrad\01_rap\02_resultate\04_planungs_und_mitwirkungsbericht\pmb_20160201_hotelconrad.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4
1.1 Siedlungsgebiet 4
1.2 Ziel 4
1.3 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers 5
2. Teilrevision der Ortsplanung 5
3. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht 6
3.1 Kantonale und Regionale Richtplanung 6
3.2 Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene 6
3.3 Gewässerraum 7
4. Verfahren 7
4.1 Vorprüfung 7
4.2 Mitwirkungsauflage 8
4.3 Beschluss und Genehmigung 8

1. Ausgangslage

1.1 Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Silvaplana liess in den Jahren 1977, 1978 und 1980 die ersten grossen Quartierpläne Islas, Üerts und Ers durch die Regierung genehmigen. In der darauffolgenden Zeit wurden weitere Quartierplanungen durch die Regierung genehmigt. Diese Genehmigungen erfolgten innerhalb der Schutzgebiete gemäss der Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seelandschaft (VSO) und stellten ein Unikum in Graubünden dar, weil Quartierpläne formalrechtlich in der Kompetenz der Gemeinden liegen und keiner regierungsrätlichen Genehmigung bedürfen.

Im Jahre 1998 wurden, mittels Einfügung eines entsprechenden Zonenschemas in Art. 8 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde Silvaplana (BauG) und der einheitlichen Darstellung der genehmigten Quartierpläne im Zonenplan, Quartierpläne auf die Stufe der Grundordnung erhoben.

Da Quartierpläne nach übergeordnetem Gesetz nicht zur Grundordnung gehören, beabsichtigt die Gemeinde, die „Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung“ im Zonenplan ihrer ursprünglichen Grundnutzung zuzuführen und Art. 8 des Baugesetzes Silvaplana soweit möglich zu streichen.

Da diese bereits begonnenen Arbeiten möglicherweise längere Zeit in Anspruch nehmen werden, beabsichtigt die Gemeinde, verschiedene dringende Arbeiten als Teilrevisionen vorzuziehen.

1.2 Ziel

Die Gemeindebehörde will mit der vorliegenden Teilrevision Hotel Conrad die traditionelle Hotellerie stärken und sichern. Die Hotellerie generiert im Verhältnis zu konventionellen Zweitwohnungen deutlich höhere Logiernächtezahlen und damit eine bedeutend höhere Wertschöpfung.

Daher soll das bestehende Hotel Conrad in die Hotelzone Dorfkern (Art. 24 des Baugesetzes der Gemeinde Silvaplana) umgezont werden.

1.3 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Die Teilrevision der Ortsplanung wird durch den Gemeindevorstand erarbeitet.

Die Begleitung der Planung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung [redacted].

2. Teilrevision der Ortsplanung

Im Zonenplan Silvaplana wird die Parzelle Nr. 127 (ca. 1'078 m²) von der Dorfkernzone Silvaplana und Champfèr neu der Hotelzone Dorfkern zugewiesen.



Zonenplan 1:500 Hotel Conrad (nicht massstäblich)

Der Generelle Gestaltungsplan, der Generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz erfahren im Zusammenhang mit der Umzonung Hotel Conrad keine Änderungen.

3. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

3.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

Gemäss Regionalem Richtplan Oberengadin ist im bestehenden Siedlungsgebiet eine qualifizierte Dichte anzustreben. Die verlangte Nutzungsverdichtung wird mit der Planung erreicht, die ortstypische Bauweise wird in den Baubewilligungsverfahren im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde Silvaplana sichergestellt.

Die Planung wird vom geltenden kantonalen Richtplan nicht tangiert. Voraussichtlich werden auch keine Präjudize gegenüber der zukünftigen kantonalen Richtplanung geschaffen.

3.2 Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sieht keine neuen Einzonungsflächen vor. Die Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone (Art. 15 Abs. 4 RPG) werden zudem folgendermassen erfüllt:

Das Land muss für die Nutzung geeignet sein:

Das umzuzonende Gebiet befindet sich im weitgehend überbauten Gebiet. Die Parzelle Nr. 127 (Hotel Conrad) ist bereits konform der geplanten Nutzung überbaut.

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen:

Die Umzonung Hotel Conrad stellt die Zonenkonformität des bestehenden Betriebs sicher.

Kulturland wird nicht zerstückelt:

Es ist kein Kulturland betroffen.

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt:

Die Parzelle Nr. 127 wird bereits konform der geplanten Hotelzone genutzt.

Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Oberengadin) werden umgesetzt:

Die Richtpläne machen keine Aussagen, welche diesem Vorhaben widersprechen.

3.3 Gewässerraum

Das Gebiet Hotel Conrad wird von keinem Gewässer tangiert. Die Gewässerraumsicherung erübrigt sich somit.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfung

Die Vorlage wurde, zusammen mit der Teilrevision der Ortsplanung Mulets als Teilrevision der Ortsplanung Hotelzonen, bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:500 Hotel Conrad
- Zonenplan 1:500 Mulets
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Camping Silvaplana
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Mulets
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

von der Gemeinde am 13. August 2015 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 16. November 2015. Die Vorprüfungsergebnisse flossen gemäss Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 16. November 2015 in die Planung ein.

Nach der Vorprüfung wurden die beiden Vorhaben Hotel Conrad und Mulets getrennt und werden als zwei separate Teilrevisionen weiterverfolgt.

4.2 Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage der Teilrevision der Ortsplanung Hotel Conrad, bestehend aus folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:500 Hotel Conrad
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

fand vom 11. Dezember 2015 bis zum 11. Januar 2016 statt. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

4.3 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand behandelt, durch die Gemeindeversammlung am 9. März 2016 beschlossen, anschliessend zur Beschwerdeauflage gebracht und zur Genehmigung eingereicht.

Chur, 1. Februar 2016 / [redacted]