Kanton Graubünden

Gemeinde Silvaplana

Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr

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 Pferdebetriebe Champfèr
Projektnummer: 25089
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Silvaplana

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

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur [redacted]

z:\gemeinde\silvaplana\25080_optr_pferdesportzone_hossmann\01_rap\02_resultate\04_planungs_und_mitwirkungsbericht\gen_pmbericht_pferdesport_20160201.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4

2. Absicht 5

3. Organisation und Vorgehen 6

4. Informationen zum Standort 7

4.1 Gewässerschutz 7

4.2 Geruchsimmissionen 7

4.3 Landschaftsschutz 7

5. Abklärungen 8

5.1 Allgemeines 8

5.2 Verkehr 9

5.3 Ver- und Entsorgung 9

5.4 Gewässerraum 9

5.5 Spezielles 10

5.6 Setzung der Baukörper 12

6. Anpassungen der Nutzungsplanung 18

6.1 Zonenplan 18

6.2 Genereller Gestaltungsplan 18

6.3 Genereller Erschliessungsplan 20

6.4 Baugesetz 21

7. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht 22

7.1 Regionale Richtplanung 22

7.2 Bundesgesetz über die Raumplanung 24

8. Verfahren 25

8.1 Erarbeitung und Vorprüfung 25

8.2 Mitwirkungsauflage 26

8.3 Beschluss und Genehmigung 26

1. Ausgangslage

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.

Die genannten Planungsarbeiten sind umfassender Natur und sollen mit Planungsarbeiten der Gemeinden St. Moritz und Pontresina harmonisiert werden. Die Arbeiten sind im Gange und könnten aufgrund deren Komplexität noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb erachtet es die Gemeinde Silvaplana als angezeigt, verschiedene dringende Anpassungen an der Ortsplanung als Teilrevisionen vorzuziehen.

Der Pferdesport ist im Oberengadin von grosser Bedeutung und geniesst einen hohen Stellenwert. Die ganz speziellen Bedürfnisse des Pferdesports im Oberengadin rufen nach einer regionalen Koordination. Der Regionale Richtplan Oberengadin (RROE) hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des Angebotes der dezentralen Pferdesportbetriebe im Oberengadin zu schaffen. In Champfèr wird seit 1995 ein gewerblicher Pferdebetrieb in der Wohnzone 1 geführt.

Die Regionalplanungskommission hat im Herbst 2011 den Teilbereich 7.2 Pferdesport zum RROE erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Darin wird für die Gemeinde Silvaplana in der Fraktion Champfèr ein Standort zwischen dem Siedlungsgebiet und der Umfahrungsstrasse als Ersatz für den bestehenden Betrieb in der Wohnzone festgesetzt. An diesem Standort soll in einer zu erlassenden Spezialzone nebst einer Reithalle mit Betreiberwohnung auch eine Grosstierklinik erstellt werden dürfen.

Die Teilrevision der Ortsplanung steht ausschliesslich in Zusammenhang mit der geplanten Betriebsverlegung des Pferdesportbetriebs von der Wohnzone in eine Spezialzone.

Das Vorhaben Pferdesportzone muss vor allem auch vor dem Hintergrund der neuen rechtlichen Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) betrachtet und beurteilt werden.

2. Absicht

Anlässlich einer Sitzung im November 2011 sowie dem Vorprüfungs-Bericht des Amts für Raumentwicklung (ARE) zur Teilrevision der Ortsplanung „Aktualisierung der Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung“ hat die Gemeinde beschlossen, die Betriebsverlegung des Pferdesportbetriebes, gestützt auf den RROE und den Vorprüfungs-Bericht, in der laufenden Nutzungsplanung (NUP) zu berücksichtigen.

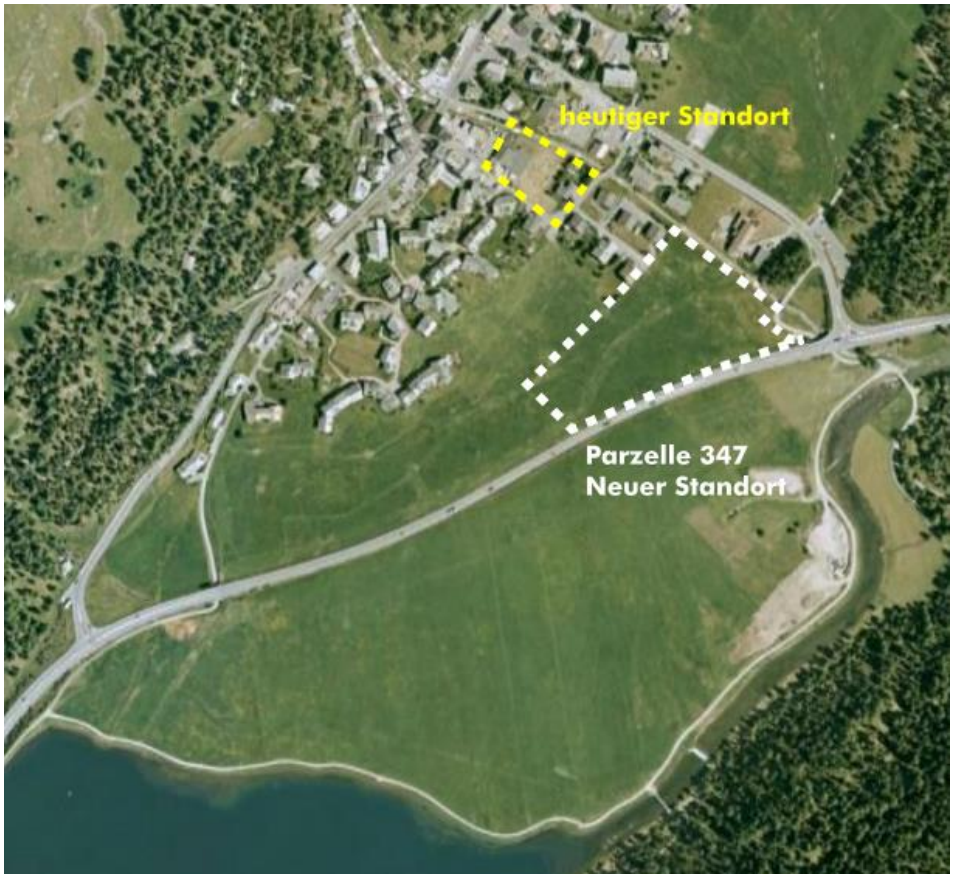
Gestützt auf den RROE soll der bestehende Pferdesportbetrieb von der Wohnzone 1 in eine Spezialzone an den Standort gemäss RROE (Objekt 11.PS.01) verlegt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Zone für Pferdesport an dem Standort, welcher im Regionalen Richtplan dafür vorgesehen ist, zu realisieren. Der Pferdesport ist für die führenden Tourismusdestinationen des Kantons Graubünden von grosser Bedeutung. Die Bedeutung des Pferdesports nimmt, insbesondere in den Top-Destinationen, stetig zu. Die steigende Nachfrage nach Ferien mit dem Pferd ist für die Bündner Tourismusbranche eine grosse Chance für die Weiterentwicklung

der touristischen Angebote und damit auch der Sicherung bestehender Beherbergungsbetriebe. Für die Tourismusdestination Engadin St. Moritz, zu welcher auch Silvaplana gehört, ist der Pferdesport von ausserordentlich hoher Bedeutung.

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Pferdesports im Oberengadin ist den geplanten Anlagen für den Pferdesport aus Sicht der Gemeinde kantonale Bedeutung beizumessen. Der Pferdesport ist daher in den kantonalen Richtplan aufzunehmen und der Standort in Champfèr auf der Richtplankarte festzulegen.

Dem Vorhaben kann dann auf Basis einer Ausnahmeregelung im Sinne von Artikel 52a Abs. 2 lit c RPV eine Genehmigung erteilt werden.



Luftbild mit heutigem und geplantem Standort des Pferdebetriebs [redacted] [redacted] Luftbild: Swisstopo)

3. Organisation und Vorgehen

Für die Erarbeitung der Teilrevision Ortsplanung (Verlegung der Pferdesportbetriebe in Champfèr) wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend

aus Gemeindepräsidentin, Gemeindeaktuarin, Chef Bauamt, heutiger und künftiger Betreiber des Pferdebetriebs sowie dem projektierenden Architekten, dem Juristen und dem Ortsplaner, eingesetzt.

An der Sitzung vom 2. Dezember 2011 hat der Planungsausschuss die Erarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung Pferdesportbetriebe Champfèr beschlossen.

4. Informationen zum Standort

Der neue Standort des Pferdesportbetriebes befindet sich in der Landwirtschaftszone, überlagert von der Landschafts- und Uferschutzzone sowie der Grundwasser- und Quellschutzzone S3 der Pumpwerke Champfèr I und II. Die Pumpen Champfèr I und II fördern Trinkwasser für die Gemeinde St. Moritz.

4.1 Gewässerschutz

Gemäss dem hydrologischen Gutachten vom 5. Februar 2010 ist die Verlegung des Pferdesportbetriebes an den vorgesehenen Standort mit gewässerschutztechnischen Auflagen möglich.

4.2 Geruchsimmissionen

Die Baubehörden haben sich vermehrt mit Einsprachen gegen geplante Neu- und Umbauten für die Tierhaltung sowie mit dem Problem der Geruchsimmissionen im Bereich der Siedlungsgrenzen zu befassen. Ebenfalls nicht unproblematisch dürfte demzufolge die Distanz des neuen Standortes zum Siedlungsgebiet sein. Eine Berechnung der Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien 476/95 für den neuen Standort wurde erstellt, der Mindestabstand beträgt 14.12 m.

4.3 Landschaftsschutz

Der neue Standort, welcher im nördlichen Gemeindegebiet in der Fraktion Champfèr liegt, befindet sich vollständig im BLN Objekt 1908 (Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe).

Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist der Standort zwischen dem Siedlungsgebiet und der Umfahrungsstrasse – gemäss Text RROE Ob-

jekt 11.PS.01 (Stand öffentliche Auflage) – unter den denkbaren und ausführbaren Standorten, der Verträglichste. Infolge der kurzen Erschliessung und der guten betrieblichen Voraussetzungen wurde der Standort im RROE festgesetzt.

5. Abklärungen

5.1 Allgemeines

Der heutige Standort der [redacted] befindet sich in Mitten der Wohnzone Champfèr. Die FAT-Richtlinien 476/95 können in keiner Art und Weise eingehalten werden.

Die Besitzerin der Parzelle Nr. 1761 hat den Pachtvertrag mit der [redacted] aufgekündet, da auf der Parzelle bereits ein bewilligtes Baugesuch für ein Wohnhaus vorliegt.

Für den neuen Standort, welcher im RROE als Festsetzung aufgenommen wurde, konnten die Parzellen Nr. 352 und 354 (beide in der Landwirtschaftszone) als Realersatz für den neuen Standort der Parzelle Nr. 347 gefunden werden (vgl. Standortabklärungen [redacted] vom 30. Juni 2011, [redacted].

Die [redacted] bewirtschaften heute eine Fläche von 115'693 m^2 (Landwirtschaftszone). Das entspricht der gesamten Fläche nördlich der Kantonsstrasse, von Ova da Suvretta bis zum Anschluss Kantonsstrasse / Via Maistra Champfèr, inklusive der südlich der Kantonsstrasse gelegenen Parzellen Nr. 352 und 354.

Die Gemeinde Silvaplana hat zurzeit die Nutzungsplanung (Zonenplan und Baugesetz) in Überarbeitung (Teilrevision der Ortsplanung BQ). Für die quartierplanpflichtigen Gebiete Quarta Morta, Mürias und Curtins wurde eine Planungszone erlassen. Im Rahmen der Überarbeitung der NUP werden auch die Gewässerraumzonen im Siedlungsgebiet diskutiert.

5.2 Verkehr

Verkehrstechnisch kann die Parzelle Nr. 347 von Norden sowie von Osten erschlossen werden. Die strassenmässige Erschliessung für die Parzelle Nr. 347 (neuer Standort der Pferdesportbetriebe) wird im GEP von Osten vorgenommen. Der Anschluss aus Osten ist kurz, führt nicht durch das Siedlungsgebiet und zweigt direkt vor dem Baugebiet Champfèr, von der auf St. Moritzer Territorium gelegenen Zufahrtsstrasse, ab.

Angepasst werden muss die rechtsgültige Linienführung der Loipen im Bereich der Parzelle Nr. 347.

5.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und entsorgungsmässig ist die Parzelle voll erschlossen. Einzelne Leitungsstücke müssen gestützt auf die Detailprojektierung verlegt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5.4 Gewässerraum

Entlang der Parzelle 347 fliesst der vollständig verbaute Ova da Suvretta. Bislang wurden zur Sicherung von Gewässerräumen im Kanton Graubünden in Anwendung von Art. 78 KRG vorwiegend Gewässerabstandslinien festgelegt. Hierbei handelt es sich um spezielle Baulinien im Sinne von Art. 55 Abs. 2 KRG. Baulinien bestimmen im Allgemeinen die Grenzen, bis zu denen ober- und unterirdisch gebaut werden darf.

Nach Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) Stand 1. Juni 2014, werden die Kantone aufgefordert, die Gewässerräume auszuscheiden. In Graubünden delegiert der Kanton die Aufgabe, den Raumbedarf für die oberirdischen Gewässer im Sinne von Art. 36a GSchG in Verbindung mit Art. 41a ff. GSchV mit entsprechenden Festlegungen zu sichern, an die jeweilige Gemeinde. Diese Aufgabe hat im Rahmen der Ortsplanung innert der von der Gewässerschutzgesetzgebung gewährten Übergangsfrist zu demjenigen Zeitpunkt zu erfolgen, an welchem eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Gange ist, welche Gewässerraum betreffen könnte.

Zur Vorprüfung vom 7. Februar 2014 wurde in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) eine Gewässerabstandslinie im Abstand von 7.0 m eingereicht. Das ANU hält sodann im Vorprüfungsbericht des ARE vom 22. Mai 2014 fest, dass der Gemeinde Silvaplana bereits im Rahmen der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung empfohlen wird eine Gewässerraumzone auszuscheiden.

Die natürliche Gerinnesohlenbreite der Ova da Suvretta kann mit 4.0 m angenommen werden. Gemäss Art. 41a GSchV beträgt der minimal erforderliche Gewässerraum somit 17.0 m (2.5 x 4 m + 7 m). Mittig abgetragen ergibt sich im Bereich des verbauten Gewässers ein Gewässerraum von je 8.5 m beidseitig der Gewässerachse.

Der Gewässerraum muss in der Regel um die Gefahrenzone 1 vergrössert werden, sofern sich die Gefahrenzone 1 auf den Gefahrenprozess Wasser bezieht. Das trifft vor allem im unteren Teil der Parzelle 588 zu. Unterhalb des verbauten Gewässers wird der Gewässerraum auf die GZ1 verlegt, was einer Breite von ca. 12 m entspricht.

Die Ausscheidung der Gewässerraumzone wird, in Absprache mit dem ARE, im ZP und BauG für die Parzelle Nr. 588 bis zum Erfassungsbereich im Abschnitt Kantonsstrasse, mit einem Hinweis auf die einzuhaltenden Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, aufgenommen.

5.5 Spezielles

Das Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Gemeinde Silvaplana wurde im Jahre 1980 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt bestanden bereits einzelne Wohnhäuser innerhalb der W3 entlang dem Ova da Suvretta, jedoch existierten weder der Quartierplan Üerts, noch die kantonale Umfahrungsstrasse. Im Rahmen des RROE (Übrige Raumnutzung 7.2 Pferdesport) wurde das Gebiet der künftigen Pferdesportanlage dem Koordinationsstand Festsetzung zugewiesen (Ersatz für den bestehenden Betrieb Reithalle mit Grosstierklinik).

Die Anpassung der NUP stützt sich auf das Situationsschema sowie das Raumprogramm der Standortabklärungen. Es wird ferner ein Betriebs- und Finanzierungskonzept erarbeitet.

Die Berechnung der Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen nach FAT-Bericht Nr. 476/95 wurde erstellt und im GGP berücksichtigt. Der FAT-Abstand zur Wohnzone im Nordwesten beträgt ca. 14 m.

Durch den errechneten FAT-Abstand von ca. 14 m (ab der Wohnzone) ist die im VP-Bericht gewünschte kompakte Angliederung der Stallung an die bestehende feinkörnige Siedlung nur beschränkt möglich. Der berechnete FAT-Abstand drängt die Reithalle bis ca. 22 m an die Kantonsstrasse, sodass auch eine rechtwinklige oder parallele Anordnung der Bauten zur Ova da Suvretta aus Gründen der Hallengrösse und der Terrainneigung in der nördlichen Parzellenhälfte nicht möglich ist. Hinter dem Anschluss Champfèr, Richtung Silvaplana, verläuft die Kantonsstrasse beinahe horizontal. Die Höhenkurven in diesem Gebiet verlaufen ungefähr parallel zur Kantonsstrasse, welche auf ihrer nördlichen Strassenseite ausserdem mit einer Baulinie von 15.0 m gesichert ist.

Das Gebäudevolumen der Reithalle lässt sich nicht in Einzelbauteile aufgliedern oder gar verkleinern, wie es der VP-Bericht zu überdenken gibt, da die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage im Kontext dann nicht mehr gegeben wäre. Eine Abtrennung des Wohnbereiches (Einfamilienhaus) vom Rest des Betriebes ist weder wirtschaftlich noch betrieblich akzeptabel.

Die Situierung der Gebäudekubaturen (Halle und Tierarztpraxis) wurden aus mehreren Gründen im Osten der Parzelle 347 angeordnet (nicht im offenen Feld, Einsicht von der Strasse, Schutz durch bestehendes Ufergehölz, kurze Erschliessung etc.).

Eine rechtwinklige Anordnung der [redacted] zum Ova da Suvretta, ähnlich dem Gehöft auf dem Territorium der Gemeinde St. Moritz (Parzelle Nr. 2268), ist möglich, hat aber seine Nachteile. So würden die Erschliessung (Strassenkörper) sowie die durch eine notwendige Versetzung der Baukörper versiegelte Fläche zwischen der Reithalle und der Tierpraxis (Wendeplatz mit Anhänger und Anordnung der Stellfläche) wesentlich grösser. Die versiegelte Fläche zwischen der Reithalle und der Tierpraxis müsste durch die Versetzung der Baukörper als schiefe Ebene ausgebildet werden, sofern nicht erhebliche Erdbewegungen vorgenommen werden, da die Zugänge (Hallen-

einfahrt, Wohnungseingang, Zugänge zur Tierarztpraxis / zum Operationssaal) durch die Versetzung nicht auf gleicher Höhe angeordnet werden können.

5.6 Setzung der Baukörper

Die Setzung der Baukörper wurde durch verschiedene Faktoren bestimmt:

- Erschliessung ab bestehender Zufahrtsstrasse
- Topographie mit fallendem Gelände von Norden nach Süden
- Stellung und Ausrichtung der bestehenden Bauten
- FAT Abstand - Mindestabstand von Tierhalteanlagen
- Gewässerabstand (Suvrettabach)
- LKW Zufahrt mit Wendemöglichkeit
- Pferdesportbetrieb mit angrenzenden Aussenanlagen und Weideraum
- Separate Arztpraxis mit Gemeinschaftsräumen im Pferdestall

Es wurden drei Varianten geprüft:

1. parallel zum Bach (Ova da Suvretta)
2. parallel zum Siedlungsrand
3. parallel zum Damm der Kantonsstrasse



Situationsplan Variante 1



Situationsplan Variante 2



Situationsplan Variante 3

Die drei Varianten wurden mittels Kriterien-Matrix untersucht (vgl. Machbarkeitsstudie S. 48 / 49). Von den untersuchten Varianten erwies sich die Variante 3, parallel zum Damm der Kantonsstrasse, als am besten geeignet.

Das Grundstück befindet sich entlang des kanalisierten Suvrettabachs und dessen aufgeschütteten Damm zur Kantonstrasse. Der tiefste Punkt des vorgesehenen Bauplatzes liegt bei der Zufahrt auf 1'798 m.ü.M. Der höchste Punkt an der nord-östlichen Ecke kommt auf 1'806 m.ü.M. zu liegen. Die erforderliche Plattform für die geplanten Hochbauten weist ein Ausmass von 104 m Länge und 50 m Breite auf, was eine horizontale Fläche von 5'200 m^2 ergibt. Die Plattform wurde so gesetzt, dass diese ohne sichtbare künstliche Aufschüttungen in die Landschaft eingebettet werden konnte. Die Höhendifferenz innerhalb des Hochbauperimeters von 4 m wurde durch einen materialneutralen Umschlag ausgemittelt; dies durch eine nicht wahrnehmbare Aufschüttung entlang des Strassendamms und bergseitig durch einen Böschungseinschnitt. Das Terrain gegenüber den Wohnbauten bleibt unberührt und soll weiterhin als Weide dienen.

Durch die gewählte Anordnung der Baukörper wird die Sicht der anschliessenden Nachbarbauten gegen Süden hin am wenigsten beeinträchtigt. Das Bebauungsmuster der Bestandesbauten wird durch eine hangparallele Firstanordnung übernommen. Ebenfalls kann der FAT-

Abstand von minimal 14.12 m vergrössert werden, was sich positiv auf die Geruchsemissionen zu den Nachbarn hin auswirken wird.

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen wie Terrainverlauf, Gewässerabstand, FAT-Abstand und Strassenverlauf kann nicht kompakt an die bestehende Bebauung angeschlossen werden. Die Typologie der kleinstrukturierten Bestandesbauten steht zu der resultierenden Volumetrie und Massstäblichkeit des Pferdesportbetriebes in Widerspruch. Der städtebauliche Kontext wurde nicht negiert, sondern durch die hangparallele Firststellung übernommen. Durch die Setzung in der Senkung des talseitigen Geländes tritt das Gebäudevolumen weniger massiv in Erscheinung. Die sichtbare Höhe entspricht in etwa der Gebäudehöhe der benachbarten Gebäude. Um die Setzung der Anlage im Gesamtkontext beurteilen zu können, wurde ein städtebauliches Modell erstellt, welches den Ist-Zustand und die neue Situation aufzeigt.

Der architektonische Ausdruck soll den Bestandesbauten durch die analogen Oberflächenmaterialien Holz, Putz und Glas angepasst werden. Dies wird auf der Stufe Vorprojekt weiter ausformuliert. Ebenfalls muss die Aussenraumgestaltung mittels Verwendung regionaler Baum- und Straucharten entwickelt werden. Der durch Einzelbäume und Baumgruppen akzentuierte Siedlungsrand soll dabei weitergeführt werden.

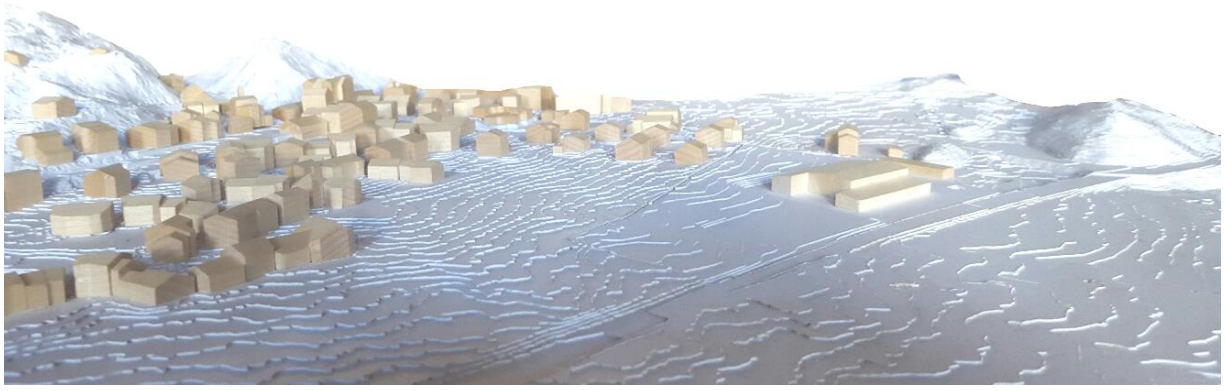
[redacted]



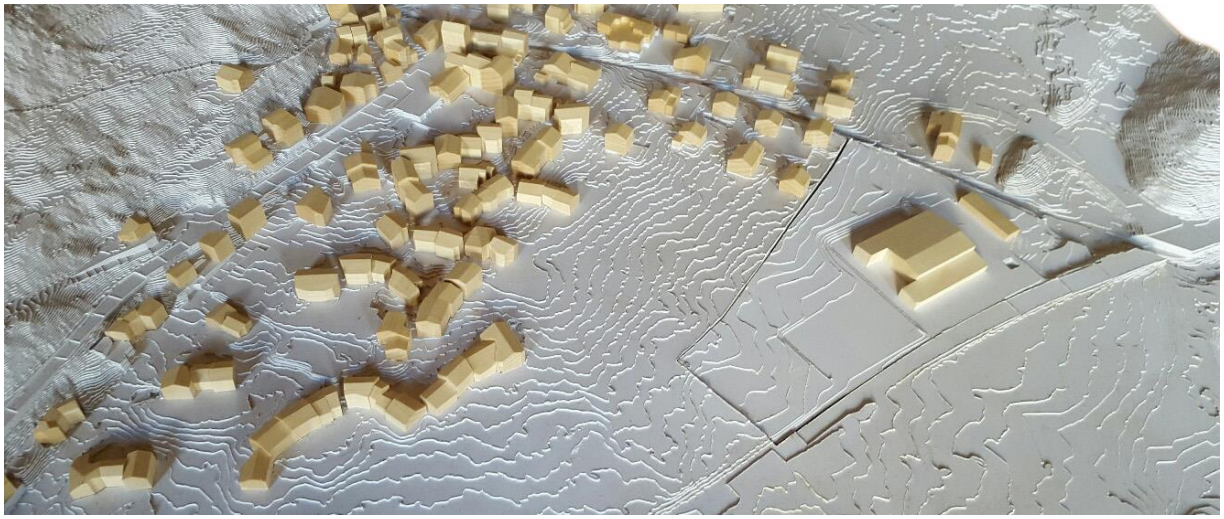
Visualisierung Westfassade [redacted])



Visualisierung Westfassade Panorama [redacted])



Modell, Ansicht Südosten



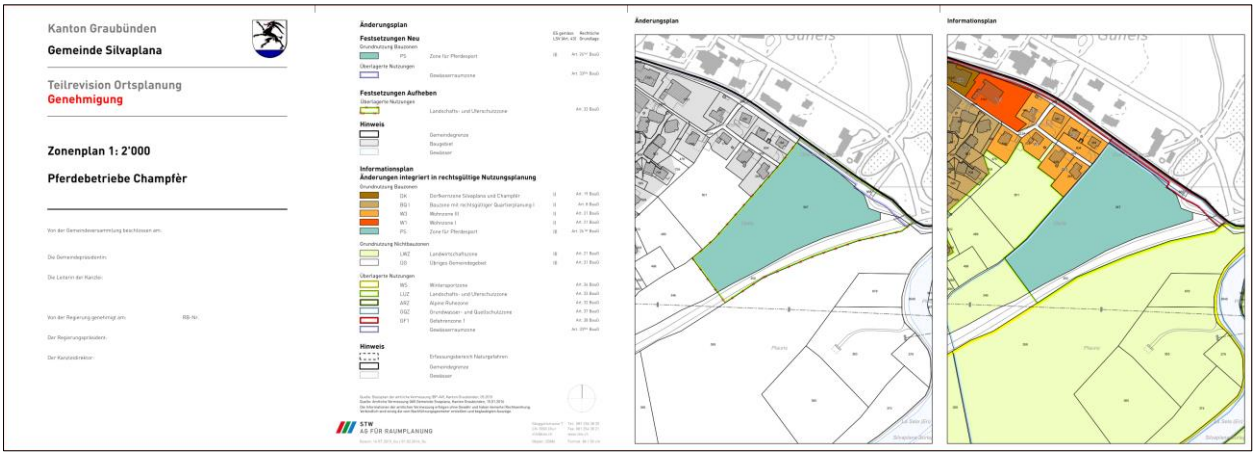
Modell, Ansicht Südosten

6. Anpassungen der Nutzungsplanung

6.1 Zonenplan

Für die laufende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Ziel der Umsiedlung der [redacted] werden im Zonenplan 1:2'000 die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion (Aufhebung) der Landschafts- und Uferschutzzone auf Parzelle Nr. 347 (Landwirtschaftszone und Teilparzelle Nr. 350 (Kantonsstrasse);
- die Parzelle Nr. 347 wird von der Landwirtschaftszone in eine „Zone für Pferdesport" eingezont;
- Festlegung der Gewässerraumzone im Bereich der Parzelle Nr. 347 und der Teilparzelle Nr. 350 und 588.



Zonenplan 1:2'000 Pferdebetriebe Champfèr (nicht massstäblich)

6.2 Genereller Gestaltungsplan

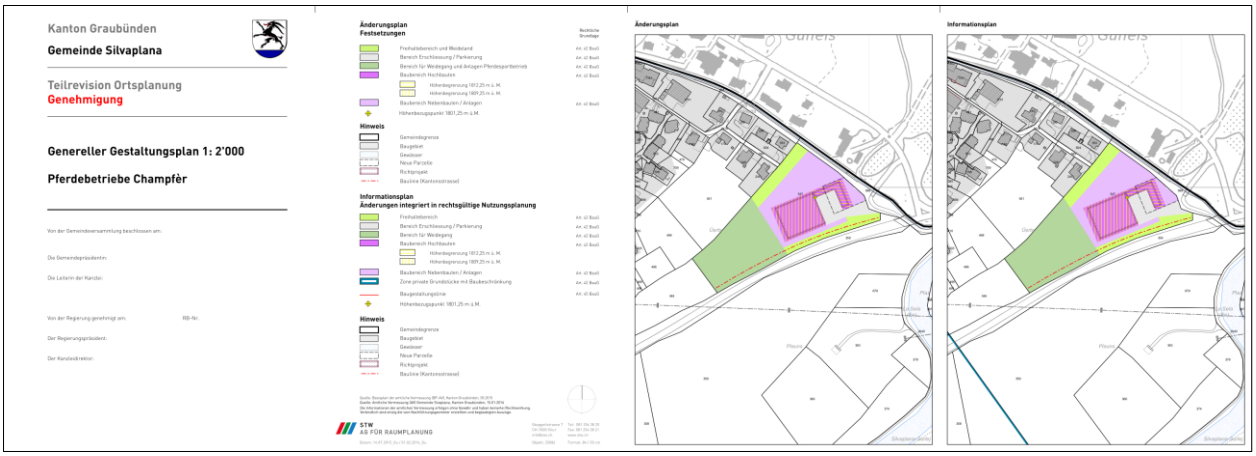
Für die Parzelle 347 (Zone für Pferdesport) werden im GGP folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Baustandort für Hochbauten (Reithalle und Tierpraxis) mit Höhenbegrenzung für die jeweiligen Baukörper im Osten der Parzelle;
- Baubereich für Nebenbauten und Anlagen im Osten der Parzelle Nr. 347;

- Bereich für die Erschliessung und Parkierung innerhalb der Parzelle Nr. 347;
- Höhenbezugspunkt als Ausgangspunkt der Gebäudehöhe für Reithalle und Tierpraxis;
- Bereich für Weidegang und Anlagen im Westen der Parzelle Nr. 347, welcher direkt mit dem Pferdesportbetrieb in Zusammenhang steht;
- im Nordwesten der Parzelle wird ein Freihaltebereich und Weideland ausgeschieden. Dieser Bereich entlang der Wohnzone 3 stützt sich auf die FAT-Berechnung (Mindestabstand von Geruchsemissionen mit Korrekturfaktor Wohnzone => 14.0 m).

Durch die klaren Angaben im GGP und im Baugesetz ist das Volumen durch das Baufeld und die Dachneigung, den Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe sowie die unterschiedlichen Höhenbegrenzungen für Halle und Tierpraxis, restriktiv festgesetzt.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen aus dem BauG.



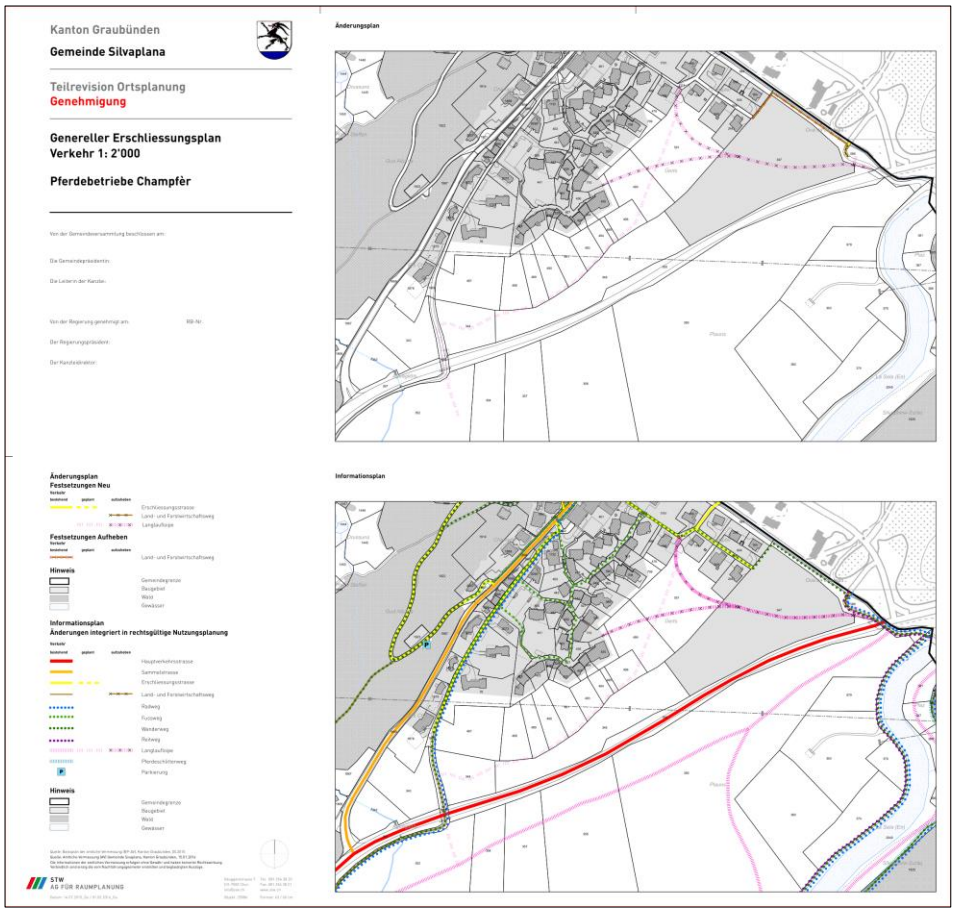
Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pferdebetriebe Champfèr (nicht massstäblich)

6.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr wird wie folgt angepasst:

- Umwandlung eines ca. 30 m langen Land- und Forstwirtschafts-weges ab Gemeindegrenze zu St. Moritz in eine Erschliessungs-strasse;
- Aufhebung des Land- und Forstwirtschaftsweges zwischen der Erschliessung und der Via dals Bots;
- Verlegung der rechtsgültigen Langlaufloipe in westlicher Richtung.

Durch die Umklassierung des kurzen Strassenstückes (Land- und Forstwirtschaftsweg in Erschliessungsstrasse) auf Gemeindegebiet Silvaplana, sollte die Gemeinde St. Moritz bei nächster sich bietender Gelegenheit für ihr Teilstück des Land- und Forstwirtschaftsweges im GEP ebenfalls eine Umklassierung in eine Erschliessungsstrasse in Betracht ziehen.



Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pferdebetriebe Champfèr (nicht massstäblich)

6.4 Baugesetz

Das seit 2004 geltende BauG erfüllte bis anhin seine Aufgabe, wenn auch der eine oder andere Artikel bei der Auslegung Fragen aufgeworfen hatte. Die seither in Kraft getretenen neuen Gesetze und Verordnungen sowie die Auflösung der „Bauzone mit rechtsgültiger Quartierplanung" (BQ) im Zonenplan, machen eine Revision des Baugesetzes (Art. 8) erforderlich.

Mit dem revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetz (in Kraft seit November 2005) hat sich die Situation erheblich geändert. Insbesondere die Tatsache, dass verschiedene bau- und planungsrechtliche Bestimmungen des KRG und der KRVO direkt von den Gemeinden anzuwenden sind, macht die Anwendung auf Gemeindestufe nicht einfacher.

Am 1. November 2010 ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom Jahr 2005 formell in Kraft getreten. Das BauG ist demnach der IVHB anzupassen.

Ein den künftigen Anpassungen (unter Berücksichtigung von KRG, KRVO, IVHB und Gemeinde) entsprechender Entwurf des Baugesetzes liegt der Gemeinde Silvaplana vor. Zurzeit unterliegt der Entwurf einer internen Vernehmlassung.

Der Artikel Zone für Pferdesport wird im rechtsgültigen BauG nach der Schutzzone Crap da Sass eingefügt. Die Teilrevision des BauG Zone für Pferdesport wird auf alle Fälle als separate Vorlage den Stimmberechtigten vorgelegt, da für diese Vorlage keine Vorprüfung mehr durchgeführt werden muss. Im Rahmen der Totalrevision BauG (BQ) wird die Zone für Pferdesport im neuen Baugesetz an geeigneter Stelle integriert.

Des Weiteren ist für die Ausscheidung des Gewässerraums im Zonenplan der entsprechende Artikel im Baugesetz notwendig. Dieser Artikel wurde vom Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2014 übernommen.

Das BauG wird deshalb um die Artikel Art. 26ter Zone für Pferdesport und Art. 33bis Gewässerraumzone ergänzt.

7. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

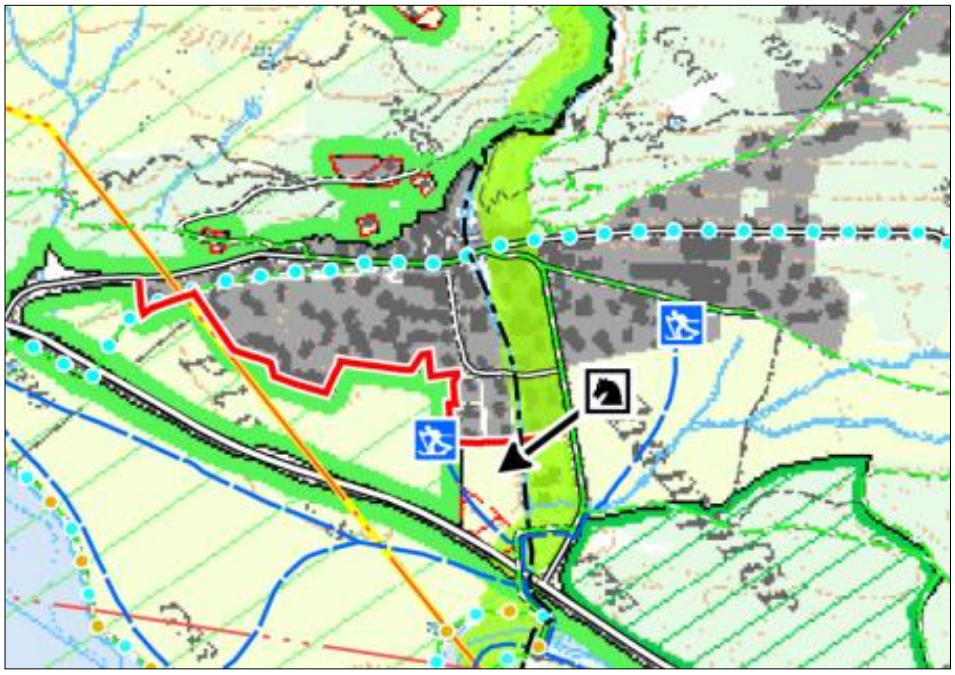
7.1 Regionale Richtplanung

Das im RROE (Richtplankarte 1:17'500) aufgenommene und als Festsetzung aufgeführte Symbol (Regionale Einrichtung für den Pferdesport) am östlichen Siedlungsrand von Champfèr, kann mittels Ausbau eines kurzen Wegstückes voll erschlossen werden.

Durch den künftigen Betrieb am Siedlungsrand, der zudem unmittelbar entlang der Zufahrtsstrasse nach Champfèr liegt, wird die Sicht auf die Oberengadiner Seenlandschaft nicht beeinträchtigt.

Der bestehende östliche Siedlungsrand von Champfèr ist von Osten nicht einsehbar und von Süden (Kantonsstrasse) wird die Ansicht des Siedlungsrandes nur geringfügig eingeschränkt.

Durch den Schritt der Aussiedlung des [redacted] wird die Siedlungs- und Wohnqualität innerhalb der Bauzone wesentlich verbessert, da unter anderem der FAT-Abstand innerhalb der Wohnzone 1 bei weitem nicht eingehalten wurde. Die folgenden Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss RIP 2000, werden allesamt erfüllt.



Ausschnitt Regionaler Richtplan Oberengadin (nicht massstäblich)

Zielvorstellungen

Die Stärkung des Pferdesports ist ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebotes. Witterungsbedingt ist eine funktionierende Halle eine absolute Notwendigkeit in einer Tourismusregion mit einer grossen Bedeutung des Pferdesports und der Pferdesportanlässe.

Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Die Abstimmung wurde im Rahmen des RROE (7.2 Pferdesport) behandelt.

Bedarfsnachweis

Durch die Schliessung der Reithalle St. Moritz sind sowohl Trainingsplätze als auch Pferdestallungen dringend notwendig. Der internationale Pferdesport im Oberengadin ist ein wichtiger und kaum wegzudenkender Bestandteil des touristischen Angebotes (Polotourniere, White Turf, Trekking etc.). Der einzige Tierarzt, welcher auch Grossvieh behandelt und operiert, ist darauf angewiesen, dass er seine Arbeit auch tiergerecht erledigen kann. Heute werden diese Tiere in einer Garage behandelt, dies ist für Operationen überhaupt nicht mehr tragbar. Zudem ist die Nachbehandlung vor allem bei Pferden ohne angegliederte Stallung nicht möglich, sodass diese Tiere längere Transporte in Kauf nehmen müssen oder dann mangels anderer Möglichkeiten vor Ort eingeschläfert oder geschlachtet werden müssen. Dies ist für deren Besitzer nicht nachvollziehbar.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Für den Standort der Zone für Pferdesport wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese wird im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan umgesetzt.

Keine anderen überwiegenden Interesse

Mit der Behandlung im Rahmen des RRIP wurden bezüglich des Pferdesports Interessenabwägungen vorgenommen, welche sowohl die Bedürfnisse und Synergiepotenziale als auch die Wahl des Standortes unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche berücksichtigte (Sicht auf Seenlandschaft wird nicht eingeschränkt, wenig exponiert).

Nachweis der Verfügbarkeit

Die notwendigen Verträge für die Übernahme der Parzelle Nr. 347 durch die [redacted] wurden unterzeichnet.

7.2 Bundesgesetz über die Raumplanung

Die am 3. März 2013 vom Schweizervolk angenommene Änderung des RPG sowie der dazugehörigen RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Obwohl die [redacted] sich seit über 15 Jahren mit Planungsprozessen (Standortabklärungen, Regionale Richtplanung, Nutzungsplanung) zur Aussiedlung des bestehenden Betriebes beschäftigt, muss die nun anstehende Teilrevision nach den neuen Bestimmungen des RPG resp. RPV beurteilt werden.

Mit der geplanten „Zone für Pferdesport" stehen namentlich die folgenden Bestimmungen des RPG / RPV im Mittelpunkt:

- Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit a bis RPG)
- Ausdehnung der Siedlung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 lit a bis RPG)
- Mehrwertabschöpfung (Art. 5 Abs. 1bis RPG)
- Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven sowie die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (Art. 15 Abs. 4 lit b und c RPG)
- Keine Erweiterung der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone bis zur Anpassung des RIP an Art. 8 und 8a Abs. 1 (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG)
- Ausscheidung neuer Arbeitszonen (Art. 30a Abs. 2 RPV)
- Einzonung (ohne Kompensation) nur in Übereinstimmung mit genehmigtem kantonalen Richtplan (Art. 52a Abs. 2 lit c RPV).

Nach der vorerwähnten Aufzählung muss die Gemeinde Silvaplana für die vorgesehene Einzonung der Zone für Pferdesport und Tierpraxis (ca. 21'150 m^2) gleichzeitig eine flächendeckende Auszonung an einem anderen Ort vornehmen (Kompensationsfläche), ausser der Pferdesportstandort wird in den Kantonalen Richtplan aufgenommen.

Anlässlich der Sitzung vom 2. Februar 2015 hat der Gemeindevorstand, gestützt auf Art. 21 KRG, über die Quartierplangebiete Quarta Morta, Mürias und Curtins eine Planungszone erlassen. Die Planungszone wurde gestützt auf das Bundesgerichtsurteil vom 6. Dezember 2013 in Sache Quartierplan Quarta Morta angeordnet, welche mit der Überprüfung bzw. Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) im Zusammenhang steht. Damit könnte die Kompensationsfläche in der Gemeinde planungsrechtlich gesichert werden, sofern sich die Kompensationspflicht nicht aufgrund des genehmigten Kantonalen Richtplans erübrigen sollte.

8. Verfahren

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Teilrevision Pferdesport bezüglich Umzonung in der Fraktion Champfèr laufend informiert.

8.1 Erarbeitung und Vorprüfung

Im Januar 2014 verabschiedet der Gemeindevorstand die Grundlagen Teilrevision Pferdesport mit Tiermedizinpraxis zur Vorprüfung. Die Vorprüfungsakten wurden durch den Planer am 7. Februar 2014 dem ARE überbracht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung zur Umzonung vom 22. Mai 2014 wurde dem Gemeindevorstand und dem Planer zugestellt und an der Sitzung vom 16. Juni 2014 besprochen.

Folgendes wurde aufgrund des Vorprüfungsberichts überarbeitet:

- Berücksichtigung der geänderten Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung;
- Ausscheidung des Gewässerraumes entlang der Ova da Suvretta und damit zusammenhängend die Übernahme eines entsprechenden Artikels in das Baugesetz;
- Begründung der Anordnung der Bauten mittels Visualisierung und eines Modells;
- das FAT-Gutachten wurde den Auflageakten beigelegt.

Der Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes wird erst den Genehmigungsakten beigelegt werden.

Das aktualisierte und in allen Belangen optimierte Vorhaben wurde mit Datum vom 18.09.2015 von den Projektanten an die Gemeinde Silvaplana abgegeben und bildet nun Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

8.2 Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage der Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr fand vom 11. Dezember 2015 bis zum 11. Januar 2016 statt.

Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

8.3 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]