



Sitzung vom

07. August 2018

Mitgeteilt den

08. August 2018

Protokoll Nr.

595

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Silvaplana** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr.

Ein auf den 8. Dezember 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Dezember 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 12. Dezember 2017. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltschutzorganisationen [REDACTED] sowie die [REDACTED] am 29. Januar 2018 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Silvaplana um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Ausgangspunkt der vorliegend beschlossenen Ortsplanungsrevision „Pferdebetriebe Champfèr – Phase II“, umfassend einen Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr, bildet die von der Gemeindeversammlung Silvaplana am 9. März

2016 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung „Pferdebetriebe Champfèr – Phase I“, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 teilweise genehmigt wurde. Dabei wurden die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 26^{ter} und Art. 33^{bis}) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr gesamthaft genehmigt. Teilweise genehmigt wurde der Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr (genehmigt wurde die Einzonung einer Fläche von ca. 1,18 ha im nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 347 von der Landwirtschaftszone in die Zone für Pferdesport; die restliche Fläche der Parzelle Nr. 347 im Umfang von ca. 1,02 ha wurde sistiert bis zum Vorliegen eines überarbeiteten Generellen Gestaltungsplans; analog wurde die Aufhebung der überlagerten Landschafts- und Uferschutzzone über die sistierte Fläche der Zone für Pferdesport und der parallelen Fortführung auf der Kantonsstrasse ebenfalls sistiert). Der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr hingegen wurde gesamthaft nicht genehmigt und der Gemeinde Silvaplana zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Ausschlaggebend für die nur teilweise Genehmigung, für die Sistierung und für die teilweise Zurückweisung der Ortsplanungsvorlage war insbesondere das anlässlich des Genehmigungsverfahrens zur Ortsplanungsrevision Pferdebetriebe Champfèr – Phase I eingeholte Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 16. Juni 2017, welches zusammenfassend zum Schluss kommt, dass, sofern am Standort auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr festgehalten wird, folgende Massnahmen zu treffen sind:

- Das Volumen der Gebäude ist deutlich zu redimensionieren
- Es ist ein möglichst siedlungsnaher Standort innerhalb der Parzelle Nr. 347 zu wählen
- Allfällige Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken
- Auf Hartbeläge und Chaussierungen ist so weit als möglich zu verzichten

Zwischenzeitlich wurde nun das Vorprojekt für den geplanten Pferdebetrieb in Champfèr überarbeitet. Aufgrund des neuen Vorprojekts, welches die vorangehend erwähnten Rückmeldungen der ENHK berücksichtigt, wurde ein neuer Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr erarbeitet und von der Gemeindeversammlung Silvaplana am 7. Dezember 2017 beschlossen. Dieser definiert nun die neuen Baubereiche für Hochbauten (Reithalle und Tierpraxis) inkl. Höhenbezugs-

punkt, einen Baubereich für Nebenbauten und Anlagen, einen Bereich für die Erschliessung und Parkierung, einen Bereich für Weidegang und Anlagen sowie einen Freihaltebereich und Weideland.

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 rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP OE, von der Regierung genehmigt am 18. Dezember 2012) übereinstimmt.

Wie bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 eingehend ausgeführt, ergibt sich zusammenfassend, dass der geplante Pferdebetrieb in Champfèr und somit auch der basierend auf das Vorprojekt überarbeitete und im vorliegenden Fall nun zu prüfende Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr sowohl mit der kantonalen wie auch mit der regionalen Richtplanung übereinstimmt und sich somit als richtplankonform erweist. Weitere Bemerkungen hierzu drängen sich nicht auf.

D.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

1. Aspekte des Landschaftsschutzes

Wie bereits vorstehend unter Kapitel B erwähnt, konnte die Regierung den am 9. März 2016 beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr nicht genehmigen und gleichzeitig den ebenfalls am 9. März 2016 beschlossenen Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr nur teilweise genehmigen. Mit dieser teilweisen Genehmigung des Zonenplans 1:2000 Pferdebetriebe

Champfèr und der in diesem Zusammenhang im damaligen Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 erfolgten Ausführungen wurde zumindest die grundsätzliche Frage des Standortes Champfèr, Parzelle Nr. 347, welcher auf einer umfassenden Standortevaluation im Rahmen der Regionalen Richtplananpassung im Jahr 2012 beruht, abschliessend und im Sinne der Planung der Gemeinden beurteilt. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Regierungsbeschluss nicht mehr auf die allgemeine Frage des gewählten Standorts (Parzelle Nr. 347) eingegangen. Es kann hier lediglich noch zusätzlich auf das Schreiben der Gemeinde St. Moritz vom 6. September 2017 hingewiesen werden, welches den Antrag der ENHK thematisiert, wonach der Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet von Champfèr, auf St. Moritzer Gebiet und ausserhalb des BLN-Objekts, zu prüfen sei. In ihrem Schreiben hält die Gemeinde St. Moritz fest, dass dieser Standort für die Gemeinde St. Moritz nicht in Frage komme.

Überdies weist die Regierung mit Nachdruck auf die damaligen, im Rahmen der Anpassung der Regionalen Richtplanung getätigten Arbeiten hin, welche nicht zuletzt zu einer Festsetzung des Standorts für eine regionale Pferdesporteinrichtung auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr führten. Mit einer plötzlichen Infragestellung des im Regionalen Richtplan Oberengadin definierten Standorts auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr würde man nicht nur den Richtplan verletzen, sondern auch die im Rahmen der Aufnahme des Objekts in den Regionalen Richtplan Oberengadin getätigten Arbeiten und Abklärungen grundsätzlich desavouieren.

Zur Begründung der Zurückweisung des Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr hielt die Regierung damals fest, dass die von der ENHK im Gutachten vom 16. Juni 2017 vorgebrachten Einwände (Redimensionierung der Gebäudevolumen, Wahl eines möglichst siedlungsnahen Standorts innerhalb der Parzelle Nr. 347, Beschränkung von allfälligen Terrainveränderungen auf das Minimum sowie Verzicht auf Hartbeläge und Chaussierungen so weit als möglich) auch nach Ansicht des Kantons unterstützt werden können und dass bei Einhaltung dieser Vorgaben eine merklich kompaktere, weit geringer in die Landschaft ausgreifende und besser ins Gelände integrierbare Anordnung der Hochbauten und der Aussenanlagen ermöglicht werden kann.

Der nun zu genehmigende Generelle Gestaltungsplan 1:2000 vom 7. Dezember 2017 berücksichtigt die erwähnten Vorgaben und Anliegen. So wurde das mögliche und realisierbare Gebäudevolumen gegenüber dem ursprünglich möglichen Volumen um insgesamt ca. 27 % reduziert. Entsprechend wurde im neuen Generellen Gestaltungsplan eine Flächenreduktion der „Baubereiche Hochbauten“ um insgesamt ca. 27 % vorgenommen. Auf den Zwischentrakt, welcher ursprünglich noch ein Volumen von 2288 m³ zugelassen hätte, wird nun vollständig verzichtet. Wenn man das ursprünglich vorgesehene Richtprojekt dem heutigen Richtprojekt gegenüberstellt, so ist festzustellen, dass das Gebäudevolumen um mindestens ca. 9 % abnimmt, weshalb im vorliegend zu beurteilenden Fall von einer deutlichen Redimensionierung des Gebäudevolumens ausgegangen werden kann. Es gilt in jedem Fall zu berücksichtigen, dass der geplante Pferdebetrieb eine gewisse Mindestgrösse benötigt, damit dieser rentabel und demzufolge auch langfristig betrieben werden kann.

Die Tierarztpraxis und die Reithalle wurden so nah wie möglich, d.h. so nah wie es die einzuhaltenden FAT-Abstände zulassen, an die bestehende Siedlung gesetzt, und die Bauten wurden entsprechend der im Vorprüfungsverfahren empfohlenen Anordnung so gedreht, dass im Ergebnis eine kompakte Weiterführung der bestehenden Siedlung entlang der Ova da Suvretta entsteht. Auch ist zu erwähnen, dass durch die nicht mehr geplante Verbindung des Pferdebetriebs mit der Tierarztpraxis neu eine Zweiteilung der Hochbauten vorliegt, womit auch unter diesem Aspekt eine bessere Einpassung der Bauten in die bestehende Siedlung erreicht werden kann.

Der Reitplatz wurde so in den Raum gesetzt, dass dieser sich ideal in die bestehende Landschaft einfügt und entsprechend nur minime Terrainanpassungen notwendig sind. Auch wurde der Round-Pen neu innerhalb des Reitplatzes geplant (Integration als temporäres Element), damit so weit wie möglich auf Aussenanlagen verzichtet werden kann. Entsprechend konnte die Fläche für den "Bereich für Weidegang und Anlagen Pferdesportbetrieb" um ca. 0,44 ha verkleinert werden. Diese Fläche soll zukünftig weiterhin als Landwirtschaftsfläche dienen und entsprechend auch nicht Bestandteil der neuen Zone für Pferdesport bilden, sondern der Landwirtschaftszone zugeordnet bleiben. Auch kann zusätzlich erwähnt werden, dass diejenige Fläche des im neuen Generellen Gestaltungsplan definierten "Bereichs für Weidegang und Anlagen Pferdesportbetrieb", welche nicht für den Reitplatz benötigt wird, ohne Vor-

nahme einer Terrainanpassung lediglich abgedichtet und darüber mit einem begründeten Kunststoffraster versehen wird. Mit dieser Massnahme können die naturnahe Umgebung erhalten bleiben und die notwendigen Terrainanpassungen minim gehalten werden. Bezüglich der so minim wie möglich zu haltenden Hartbeläge und Chaussierungen wird sich erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und bei Vorliegen eines definitiven Projekts zeigen, inwiefern dieser Punkt eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle der Vorbehalt angebracht, dass im Rahmen des abschliessenden Baubewilligungsverfahrens diesem Punkt Rechnung zu tragen ist.

Damit eine optimale Eingliederung der zu erstellenden Bauten in die bestehende Bebauung gewährleistet werden kann und auch die vorzunehmenden Landschaftseingriffe (Terrainanpassungen inkl. Zäune) so landschaftsschonend wie möglich gestaltet werden, ist im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren zudem die Bauberatung der Gemeinde Silvaplana beizuziehen.

Trotz der vorgenommenen Optimierungen besteht für den vorliegend zu beurteilenden Eingriff in das BLN-Objekt weiterhin eine landschaftliche Ersatzpflicht nach Art. 6 des eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Bereits im Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 wurde darauf hingewiesen, dass die Ersatzpflicht im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren sei. Die Regierung erwartet an dieser Stelle, dass die Gemeinde bei Eingang des Baugesuchs die Gesuchsteller verpflichtet, im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) dafür zu sorgen, dass angemessene landschaftliche Ersatzmassnahmen getroffen werden und dass die Gemeinde auch für die rechtliche Sicherung derselben sorgt, soweit kein genügender Schutz durch bereits bestehende Schutzlegungen besteht. Für die Umsetzung der Ersatzmassnahmen wird der Beizug einer Umweltbaubegleitung vorausgesetzt.

2. Aspekte des Gewässerschutzes

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat bereits anlässlich des für die vorliegende Ortsplanungsrevision durchgeführten Vorprüfungsverfahrens (Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2017) detaillierte Ausführungen zum Gewässerschutz gemacht. Es wurden verschiedene gewässerschutzrechtliche Aspekte thematisiert (Schmutzwas-

ser- und Meteorwasserentsorgung; Behandlung des Abwassers aus der landwirtschaftlichen Nutzung; Grundwasserschutz), welche eingehalten werden müssen.

Die Regierung weist darauf hin, dass die notwendigen Gesuche um die verschiedenen gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen im Baubewilligungsverfahren einzureichen sind.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 7. Dezember 2017 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Sistierter Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

Wie unter Kapitel D hiavor festgehalten wurde, kann der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr 2017 genehmigt werden. Entsprechend kann auch ein Teil der mit Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 sistierten Fläche der Zone für Pferdesport genehmigt werden. Konkret kann von der sistierten Fläche von 1,02 ha ein Teil von 0,58 ha genehmigt werden. Analog verhält es sich mit der sistierten Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone (inkl. der parallelen Fortführung über die betroffene Fläche der Umfahrungsstrasse auf der Parzelle Nr. 350). Die restliche Fläche der sistierten Zone für Pferdesport (0,44 ha) und der sistierten Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone wird demgegenüber nunmehr definitiv nicht genehmigt, so dass diese Fläche weiterhin der Landwirtschaftszone mit überlagerter Natur- und Landschaftsschutzzone zugeordnet bleibt.

Bezugnehmend auf die gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG vorzunehmende Prüfung unter dem Aspekt der Einzonungskompensation kann auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 verwiesen werden, welche immer noch Gültigkeit besitzen. Die zusätzliche Einzonung einer Fläche von 0,58 ha kann somit auch unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 RPV genehmigt werden.

F.

Beschwerderecht der Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Umweltorganisationen [REDACTED] sowie die [REDACTED] Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden die genannten Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme [REDACTED]

In ihrer Stellungnahme vom 29. Januar 2018 beantragen die [REDACTED]:

1. Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 sei aufzuheben.
2. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr sei nicht zu genehmigen.
3. Der sistierte Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 9. März 2016 wie auch die Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone seien nicht zu genehmigen.
4. Die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Silvaplana (Pferdebetriebe Champfèr – Phase II) sei abzulehnen.
5. Das überarbeitete Projekt sei der ENHK zur Beurteilung vorzulegen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner.

Zur Begründung machen die ■■■ geltend, das Vorhaben stimme nicht mit der Richtplanung überein, da dem Vorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen. Auch weise das Vorhaben nach der Projektüberarbeitung einen massiven Fussabdruck auf und habe eine dominante Wirkung auf den Schuttfächer Ova da Suvretta und das Dorf Champfèr. Deshalb beurteilen die ■■■ auch das überarbeitete Projekt als schwerwiegenden Eingriff in das BLN-Objekt Nr. 1908, weshalb die Ortsplanungsrevision nicht zu genehmigen sei.

Zudem soll gemäss ■■■ die Standortevaluation für die Anpassung des Regionalen Richtplans Oberengadin nicht seriös durchgeführt worden sein, weshalb der Nachweis nicht erbracht sei, dass das Vorhaben auf einen Standort innerhalb des BLN-Gebiets angewiesen sei.

Nicht zuletzt wird von den ■■■ beanstandet, dass die Empfehlungen der ENHK im Gutachten vom 16. Juni 2016 nicht berücksichtigt worden seien.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Silvaplana

In ihrer Vernehmlassung vom 20. Februar 2018 beantragt die Gemeinde Silvaplana, die Teilrevision der Ortsplanung so zu genehmigen, wie sie anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 beschlossen wurde. Zur Begründung führt die Gemeinde im Wesentlichen aus, dass das mittlerweile überarbeitete Projekt, welches als Vorgabe für die vorgenommene Anpassung des Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr dient, alle Vorgaben bzw. alle von der ENHK mit Gutachten vom 16. Juni 2017 beantragten Anpassungen berücksichtige. Bezugnehmend auf die allgemeine Frage der Standortwahl könne zudem auf den Regionalen Richtplan Oberengadin sowie auf den Regierungsbeschluss Nr. 913 vom 24. Oktober 2017 verwiesen werden, worin diese Frage eingehend behandelt werde und letztendlich der gewählte Standort (Parzelle Nr. 347 in Champfèr) auch von der Regierung genehmigt wurde. Der entsprechende Genehmigungsbeschluss trat unangefochten in Rechtskraft, weshalb auch der genehmigte Teil der Zone für Pferdesport (ca. 1,18 ha) rechtskräftig sei. Das erneute Einholen eines ENHK-Gutachtens erachtet die Gemeinde Silvaplana als nicht notwendig, da die ENHK die einzuhaltenden Kriterien für den Standort bereits definiert habe und ein erneutes Einholen eines Gutachtens das Genehmigungsverfahren nur unnötig verzögern würde.

4. Beurteilung

Die Regierung kann die Ausführungen der Gemeinde Silvaplana in ihrer Vernehmlassung vom 20. Februar 2018 grundsätzlich teilen.

Entgegen den Ausführungen der [REDACTED] wurde der Nachweis durchaus erbracht, dass das Vorhaben auf einen Standort im Raum Champfèr innerhalb des BLN-Objekts angewiesen ist. So wurde der Standort auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr im Rahmen der Anpassung des Regionalen Richtplans Oberengadin als Standort für eine regionale Pferdesporteinrichtung festgesetzt, dies ausgehend von einer umfassenden und grossräumigen Standortevaluation, welche unter anderem auch Standorte ausserhalb des BLN-Gebiets beinhaltete. Der gemäss Gutachten der ENHK zusätzlich empfohlene und zu prüfende Standort ausserhalb des BLN-Gebiets auf Boden der Gemeinde St. Moritz wurde unterdessen von der Gemeinde St. Moritz mit Schreiben vom 6. September 2017 abgelehnt.

Im Übrigen stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt die allgemeine Frage des Standorts gar nicht mehr, da die Zone für Pferdesport auf der Parzelle Nr. 347 von der Regierung am 24. Oktober 2017 bereits teilweise genehmigt werden konnte und insoweit mittlerweile auch in Rechtskraft erwachsen ist. Sofern die USO gegen den Standort prinzipielle Einwände hätten vorbringen wollen, so hätten sie dies im Rahmen der damaligen Ortsplanungsrevision tun müssen. Eine Infragestellung des Standorts zum jetzigen Zeitpunkt widerspricht dem Grundsatz der Planbeständigkeit und erscheint auch treuwidrig, nachdem die [REDACTED] davon abgesehen hatten den Genehmigungsbeschluss vom 24. Oktober 2017 anzufechten und die jetzt vorliegende Planung im Vergleich zur ursprünglichen Planung eine Optimierung darstellt.

Die ENHK führt in ihrem Gutachten aus, dass, falls am Standort innerhalb des BLN-Gebiets festgehalten werden soll, die Gebäudevolumen deutlich zu redimensionieren seien. Weiter seien die Bauten und Anlagen am Rand des Bachschuttfächers zu platzieren, so dass der zentrale Teil des Schuttfächers von Bauten und technischen Anlagen freigehalten wird und die Sichtverbindungen zwischen Champfèr und dem Lej da Champfèr nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind allfällige Terrainveränderungen auf das Minimum zu beschränken, und auf Hartbeläge und Chaussierungen sei so weit als möglich zu verzichten.

Mit diesen Ausführungen drückt die ENHK im Grunde genommen nichts Anderes aus, als dass das Projekt unter Einhaltung von verschiedenen Bedingungen und Kriterien sehr wohl an diesem Standort realisiert werden kann und demzufolge auch nicht in jedem Fall von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des BLN-Objekts ausgegangen werden kann.

Wäre die ENHK davon ausgegangen, dass keine Projektoptimierung des Vorhabens möglich ist, welche den Bestimmungen von Art. 6 NHG genügen, hätte sie auch keine Anforderungen definiert, sondern das Vorhaben auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr kategorisch (grundsätzlich) abgelehnt.

Bezüglich der vorzunehmenden Reduktion des Gebäudevolumens und der Verkleinerungen der Aussenanlagen sowie der Minimierung der vorgesehenen Terrainveränderungen kann im Grundsatz auf die vorstehenden Ausführungen unter Kap. D (Aspekte des Landschaftsschutzes) verwiesen werden. So wurde mit dem vorliegenden Projekt nicht nur das Volumen der Reithalle reduziert, sondern es wurden auch die Aussenanlagen massiv verkleinert. Die erforderlichen Terrainveränderungen werden durch eine optimale Eingliederung in die bestehende Topografie minimal gehalten. Zudem wird auch auf einen separaten Round-Pen verzichtet, da dieser jeweils temporär in den Reitplatz integriert wird. Der "Bereich für Weidegang und Anlagen Pferdesportbetrieb" gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr und analog auch die in der Grundordnung definierte Zone für Pferdesport werden deshalb um rund 0,44 ha verkleinert, womit diese nicht mehr bis zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 347 reichen, sondern rund 60 m weniger weit in den unbebauten Teil des Schuttfächers hinausragen. Schliesslich wird die Anordnung von Stall und Arztpraxis gedreht und so nahe wie gemäss FAT-Berechnung zulässig zur Siedlung gelegt. Die Gebäudefront liegt in einer Flucht mit der westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 249, so dass auch die Hochbauten deutlich weniger als beim alten Projekt in den Schuttfächer der Ova da Suvretta hinausragen. Das Bauvorhaben integriert sich nun bestmöglich in die bereits bestehende Siedlung in Form einer logischen Siedlungsfortsetzung.

Aus den genannten Gründen macht eine Zurückweisung bzw. Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision keinen Sinn. Weitere Bemerkungen drängen sich nicht auf.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr** vom 7. Dezember 2017 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren ist die Bauberatung der Gemeinde Silvaplana beizuziehen.
 - b) Die Gemeinde Silvaplana wird darauf hingewiesen, dass die nach Art. 6 NHG zu leistende Ersatzpflicht im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens zu regeln ist.
 - c) Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Gesuche für die verschiedenen gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen im Baubewilligungsverfahren, also zusammen mit dem Baugesuch, einzureichen sind.
2. Der sistierte Abschnitt der Zone für Pferdesport im **Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr** vom 9. März 2016 im Halte von 1,02 ha wird nunmehr im Umfang von 0,58 ha im Sinne der Erwägungen genehmigt. Im entsprechenden Umfang wird als Konsequenz auch die Landschafts- und Uferschutzzone (inkl. die parallele Fortführung über die betroffene Fläche der Umfahrungsstrasse auf der Parzelle Nr. 350) aufgehoben.

Die aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG erforderliche Kompensationsfläche für den zusätzlich genehmigten Teil der Zone für Pferdesport im Umfang von ca. 0,58 ha wird aus der kantonalen Kompensationsreserve zur Verfügung gestellt.

Der restliche Teil der sistierten Fläche der Zone für Pferdesport (0,44 ha) wird nicht genehmigt und (wieder) der Landwirtschaftszone zugeordnet. Im entsprechenden Umfang bleibt auch die Landschafts- und Uferschutzzone bestehen.

- [illegible]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

D. Spadin

Daniel Spadin