

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

14. Dezember 2004

Mitgeteilt den

23. Dezember 2004

Protokoll Nr.

1728

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Silvaplana** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2004 eine Teilrevision der Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz inkl. Ergänzung Zonenschema Parzelle Nr. 40
- Zonenpläne 1:2'000
 - Silvaplana
 - Surlej
 - Champfèr
 - ~~Silvaplana-Surlej Parzelle Nr. 40~~
- Zonenplan 1:10'000
- Generelle Gestaltungspläne 1:2'000
 - Silvaplana
 - Surlej
 - Champfèr
 - ~~Silvaplana-Surlej Parzelle Nr. 40~~
- Generelle Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) 1:2'000
 - Silvaplana
 - Surlej
 - Champfèr
- Genereller Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) 1:10'000

- Generelle Erschliessungspläne (Verkehr) 1:2'000
 - Surlej
 - Champfèr
- Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:10'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Februar 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 4. März 2004. Es gingen vier Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) mit Verfügung vom 29. April 2004 zufolge Rückzuges abschreiben. Eine weitere Beschwerde wird im vorliegenden Beschluss erledigt. Die verbleibenden zwei Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 2. April 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Silvaplana um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

Mit Regierungsbeschluss Nr. 918 vom 22. Juni 2004 wurde die Revisionsvorlage in Bezug auf die Festlegungen für die Parzelle Nr. 40 (Zonenplan 1:2'000, Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 und Baugesetz Zonenschema) bereits vorweg genehmigt.

B.

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 Totalrevision der Ortsplanung mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Die Beschränkung der Siedlungsausdehnung, insbesondere der Wohnbauzonen, ist im Hinblick auf die Umsetzung des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und des Gebotes der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ein zentrales Anliegen der Raumordnung.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss nicht nur einer kommunalen Betrachtung standhalten, sondern ist auch in einen regionalen Kontext zu stellen. Die Gemeinde Silvaplana ist Teil der Region Oberengadin, wo sich grundsätzliche Fragen in Bezug auf die regionale Siedlungsentwicklung stellen. Darauf wird, soweit erforderlich, im Rahmen der entsprechenden Nutzungspläne eingegangen.

2. Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Objekte der Sachbereiche Landschaft und Natur gemäss RIP2000 und Regionalem Richtplan sind in der Ortsplanung überwiegend berücksichtigt worden. Auf allfällige Mängel wird nachstehend im Rahmen der Behandlung der entsprechenden Nutzungspläne eingegangen.

3. Materialabbau, Materialverwertung, Materialablagerung

Das Gebiet Polaschin ist im RIP2000 als Standort für die Aufbereitung von Material festgesetzt. Zudem ist das Gebiet Polaschin im RIP2000 als Ausgangslage bezüglich Materialablagerung bezeichnet. In der vorliegenden Nutzungsplanung, sind diese richtplanerischen Vorgaben nach wie vor nicht umgesetzt worden. Unter diesen Umständen fehlt die Voraussetzung auf Stufe Nutzungsplanung, um die Materialablagerungsstelle und die Materialaufbereitung im heutigen Umfang weiterzuführen.

4. Hauptverkehrsstrassen

Die Umfahrung Silvaplana ist im RIP2000 festgesetzt und bereits im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Silvaplana berücksichtigt.

Die vorliegende Ortsplanungsvorlage erweist sich im Wesentlichen als richtplankonform. Soweit es sich als erforderlich erweist, wird in gegebenem Zusammenhang näher auf die einzelnen Aspekte einzutreten sein.

C.

Baugesetz

Art. 8 Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung

Mit den Bestimmungen über die „Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung“ hat sich die Regierung bereits in den Genehmigungsbeschlüssen Nr. 1889 vom 14. Juli 1992, Nr. 271 vom 17. Februar 1998, Nr. 1260 vom 6. Juli 1999 und Nr. 1309 vom 17. September 2002 eingehend befasst. Im Beschluss Nr. 1889 vom 14. Juli 1992 hatte die Regierung bemängelt, dass in Art. 8 BauG hinsichtlich des Nutzungsmasses lediglich auf die entsprechenden Bestimmungen der einzelnen Quartierpläne verwiesen wurde, statt die Regelung des Nutzungsmasses auf die Ebene der Grundordnung zu heben, wie dies Art. 24 KRG verlangt. Im Zuge der Ortsplanungsteilrevision vom 28. Juni 1995, 1. Mai 1996 und 20. November 1996 hatte die Gemeinde durch eine neue Fassung von Art. 8 BauG den erwähnten Mangel behoben. Entsprechend konnte die Regierung mit Beschluss Nr. 271 vom 17. Februar 1998 die einzelnen in den Zonenplänen ausgeschiedenen „Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung“ definitiv genehmigen. Am 14. November 2001 beschloss die Gemeinde aus nicht nachvollziehbaren Gründen erneut eine Änderung von Art. 8 BauG, was die Regierung veranlasste, mit Beschluss Nr. 1309 vom 17. September 2002 den Art. 8 BauG zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen und das Genehmigungsverfahren für die in den Zonenplänen ausgeschiedenen „Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung“ zu sistieren. In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung

verabschiedete die Gemeinde den Art. 8 BauG in der ursprünglich genehmigten Form mit einigen kleineren Anpassungen. Dazu drängen sich folgende Bemerkungen auf:

In Art. 8 Abs. 2 BauG wird für das Quartierplangebiet Clavanövs suot (vgl. Zonenschema Nr. 1.4) bezüglich des Nutzungsmasses („max BZ“) und der Gebäudehöhe lediglich auf einen Vertrag verwiesen, und die zulässige Gebäudelänge wurde gar nicht festgelegt. Das Zonenschema beschränkt sich auf die Festlegung des minimalen Grenzabstandes von 2,5 m. Mit diesen Angaben (ausschliesslicher Verweis auf einen Vertrag, welcher nicht Bestandteil der Grundordnung bildet) sind die Voraussetzungen gemäss Art. 24 KRG für die fragliche Bauzone nicht erfüllt.

In Art. 8 Abs. 2 BauG werden sodann für das Quartierplangebiet Prasüras (vgl. Zonenschema Nr. 1.3) bezüglich des Nutzungsmasses verschiedene Festlegungen getroffen (max. Baumasseziffer 2,37; min. Grenzabstände 2,5 m; max. Gebäudelänge 35 m; max. Gebäudehöhe 8,80 m). In einer Beschwerdeeingabe vom 30. März 2004 wird geltend gemacht, dass in Art. 8 BauG bezüglich des Quartierplangebiets Prasüras offensichtlich falsche Zahlen zum Nutzungsmass beschlossen wurden. Es wird in der Beschwerde Richtigstellung resp. einen Verweis auf den entsprechenden Vertrag beantragt. Die Gemeinde beantragt in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 13. Mai 2004 die Gutheissung der Beschwerde in dem Sinne, dass bezüglich der einzelnen Bestandteile des Nutzungsmasses in Analogie zum Vorgehen beim Quartierplangebiet Clavanövs suot einfach auf den „Vertrag“ verwiesen wird. Wie oben bereits erwähnt, vermag ein solcher Verweis den Anforderungen gemäss Art. 24 KRG jedoch nicht zu genügen.

Zusammenfassend kann Art. 8 BauG somit bezüglich der in Abs. 2 enthaltenen Bestimmungen für die Gebiete Prasüras (Nr. 1.3) und Clavanövs suot (Nr. 1.4) nicht genehmigt werden. Die Bestimmungen in Art. 8 Abs. 2 BauG bezüglich der Quartierplangebiete Prasüras (Nr. 1.3) und Clavanövs suot (Nr. 1.4) werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Konsequenterweise ist das Genehmigungsverfahren für diese zwei „Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung“ weiterhin zu sistieren.

Art. 106 Zonenschema

Letztmals hat sich die Regierung im Beschluss Nr. 1260 vom 6. Juli 1999 mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) befasst. Dabei wurde für die Dorfkernzonen und für die Zone alter Dorfteil Silvaplana ersatzweise die ES II festgelegt. Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung Phase 1 (beschlossen am 14. November 2001, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1309 vom 17. September 2002) wurde in den Zonenplänen den entsprechenden Nutzungszonen die ES II zugeordnet. In der vorliegenden Totalrevision des Baugesetzes wurde der Dorfkernzone Surlej (DKSJ), der Dorfkernzone Seglias Nord (DKSN), den Dorfkernzonen Silvaplana und Champfèr (DK) sowie der Zone alter Dorfteil Silvaplana (ADSC) im Zonenschema jedoch plötzlich die ES III zugewiesen. Demzufolge besteht eine Differenz zwischen der ES-Zuordnung in der Legende der Zonenpläne vom 14. November 2001 und der ES-Zuordnung im Zonenschema von Art. 106 BauG. Es ist davon auszugehen, dass die abweichende ES-Zuordnung im BauG bewusst erfolgte und dass diese aufgrund des Mischzonencharakters der fraglichen Zonen als sachlich richtig beurteilt werden kann. Demzufolge drängt es sich auf, die Legenden der Zonenpläne vom 14. November 2001 entsprechend zu korrigieren. Die Gemeinde bestätigte diese Beurteilung mit Schreiben vom 2. Juli 2004 und erklärte ihr Einverständnis, die Legenden der Zonenpläne hinsichtlich der ES entsprechend dem Zonenschema im BauG anzupassen.

Art. 111 Grenzabstände

Art. 111 BauG regelt die einzuhaltenden Grenzabstände. Die Gemeinde Silvaplana wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. In Art. 111 BauG ist praxisgemäss ein entsprechender Vermerk anzubringen.

Art. 113 Gewässer- und Waldrandabstand

Art. 113 BauG sieht einen Mindestabstand von 5 m gegenüber Fliessgewässern und von 20 m gegenüber Seen vor, wobei innerhalb dieses Abstandes bestehende Alt-

bauten erhalten und im Rahmen der bestehenden Gebäudekubaturen ausgebaut oder wiederaufgebaut werden dürfen.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau hat der Kanton den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Gemäss der kantonalen Richtplanung (RIP2000) ist zur Sicherung des Raumbedarfs aller Gewässer grundsätzlich ein Mindestgewässerabstand von 10 m innerhalb und von 20 m ausserhalb der Bauzonen einzuhalten.

Mit einem generellen Gewässerabstand von lediglich 5 m gegenüber Fliessgewässern ist zu bezweifeln, ob ein ausreichender Gewässerabstand statuiert wurde. Die Gemeinde wird angewiesen, die generelle Gewässerabstandsregelung für Bauten und Anlagen gegenüber Fliessgewässern entsprechend den Vorgaben gemäss RIP2000 zu überarbeiten, dies unter Mitberücksichtigung der in den Generellen Gestaltungsplänen festgelegten speziellen Gewässerabstandslinien.

Im Übrigen gibt das am 25. Februar 2004 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenpläne 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr

Zonenplan 1:10'000

1. Wohnbauzonen

Die in den oben erwähnten Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen, entsprechen in der flächenmässigen Ausdehnung den Bauzonen gemäss letzter Teilrevision der Ortsplanung vom 14. November 2001 (genehmigt mit RB Nr. 1309 vom 17. September 2002). Eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife

(Übersicht UEB) wurde in der laufenden Revision nicht erstellt. Die Bauzonen wurden in der vorliegenden Revision nur in folgenden Teilen abgeändert:

- Umzonung der Parzelle Nr. 40 von der Wohnzone V in die Wohnzone Parzelle Nr. 40 (1. Nutzungsetappe) und gleichzeitige Entlassung aus dem Quartierplanperimeter Müras. Diese Teilrevision wurde bereits mit RB Nr. 918 vom 22. Juni 2004 mit dem Hinweis genehmigt, dass daraus kein Präjudiz hinsichtlich einer Änderung des Baubereiches für das Quartierplangebiet Müras abgeleitet werden kann.
- Umzonung der Parzelle Nr. 750 von der Wohnzone V 2. Nutzungsetappe in die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (QP Clos) und gleichzeitige Entlassung aus dem Quartierplanperimeter Müras. Diese Änderung kann genehmigt werden.
- Umzonung der Parzelle Nr. 1838 von der Dorfkernzone Silvaplana und der Parzellen Nr. 139, 20 und 2054 von der Wohnzone 0 in die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (Quartierplangebiet Clavanövs suot). Das Genehmigungsverfahren für die Umzonung der Parzellen Nr. 1838, 139, 20 und 2054 in die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ, Quartierplangebiet Clavanövs suot) wird sistiert (vgl. dazu die Erwägungen zu Art. 8 BauG hievor).

2. Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung

Nachdem Art. 8 BauG grundsätzlich genehmigt werden kann, ist die Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ) gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1309 vom 17. Dezember 2002 (Dispositiv Ziff. 2 lit. c) aufzuheben, und die entsprechenden BQ können genehmigt werden. Ausgenommen von dieser Genehmigung sind die BQ Prasüras und Clavanövs suot. Für diese beiden BQ ist zunächst Art. 8 BauG entsprechend den Anforderungen von Art. 24 KRG anzupassen (vgl. dazu die vorstehenden Erwägungen zu Art. 8 BauG).

3. Wintersportzonen

a) Wintersportzone im Talboden

Mit Beschluss Nr. 1309 vom 17. September 2002 wurde das Genehmigungsverfahren für sämtliche Wintersportzonen im Talboden auf Antrag der [REDACTED] und im Einvernehmen mit der Gemeinde Silvaplana sistiert, bis im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch die Baugesetzesbestimmung zur Wintersportzone angepasst ist. Im vorliegend zur Genehmigung eingereichten Baugesetz wurde nun die Bestimmung zur Wintersportzone neu formuliert, wobei die Anliegen der [REDACTED] berücksichtigt worden sind. Demzufolge können die Wintersportzonen im Talboden nunmehr genehmigt werden.

b) Wintersportzonen im Waldareal

Die Gemeinde wurde schon verschiedentlich darauf aufmerksam gemacht, dass ausgedehnte Flächen der Wintersportzone im Bereich des Skigebietes Corvatsch Waldareal überlagern und dass diesbezüglich im Rahmen der Revision der Ortsplanung eine Bereinigung zu erfolgen habe. Bezüglich des Teilgebiets Hahnensee ist diese Bereinigung erfolgt. Die entsprechende Wintersportzone kann genehmigt werden. Hinsichtlich der Talabfahrt von der Alp Surlej bis nach Surlej ist die Bereinigung jedoch noch nicht erfolgt. Nach Auffassung der Forstorgane sind nach wie vor Flächen, welche nie der Wintersportnutzung gedient haben, aber Waldareal darstellen, der überlagernden Wintersportzone und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszone und die überlagernde Wintersportzone im Abschnitt Alp Surlej bis Surlej ist zu sistieren, bis die Bereinigung zwischen Waldareal und Pistenfläche (Landwirtschaftszone oder übriges Gemeindegebiet) im Benehmen mit den Forstbehörden abgeschlossen ist.

c) Wintersportzone im Bereich Lej da Chöds

Mit Beschluss Nr. 1309 vom 17. September 2002 sistierte die Regierung das Genehmigungsverfahren für die Wintersportzone im Bereich Lej da Chöds. Die Gemeinde hat in dem zur Genehmigung eingereichten Zonenplan 1:10'000 die Win-

tersportzone in diesem Bereich entsprechend den getroffenen Absprachen und in Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäss Ortsplanung der Gemeinde St. Moritz bereinigt. Über einen Teil der Flächen, für welche die Regierung das Genehmigungsverfahren sistierte, hat die Gemeinde nicht erneut abgestimmt, weil diese Flächen für die wintersportliche Betätigung gar nicht mehr genutzt werden sollen. Vorliegend wird das Genehmigungsverfahren für die sistierten Wintersportzonen wieder aufgenommen. Die entsprechenden Flächen der Wintersportzone, soweit sie sistiert wurden, aber nicht Teil der neu beschlossenen Wintersportzone bilden und auch nicht als solche genutzt werden sollen, werden nicht genehmigt. Die Gemeinde erklärte mit Schreiben vom 2. Juli 2004 ihr Einverständnis mit der erwähnten Nichtgenehmigung.

4. Naturschutzzonen

Die Regierung hat bereits im RB Nr. 1309 vom 17. September 2002 auf Mängel in der Naturschutzzonenplanung hingewiesen. Die Gemeinde wird nochmals ersucht, für das Flachmoor im Gebiet Palüdetta / Val S-chura eine Naturschutzzonenauscheidung zu prüfen, und die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass ihre Naturschutzzonenplanung zu gegebener Zeit (d.h. wenn die Bedeutungszuweisungen vorliegen) auch hinsichtlich der Trockenwiesen und –weiden zu ergänzen sein wird.

5. Übriges Gemeindegebiet im Gebiet Polaschin

Die Gemeinde Silvaplana wurde schon wiederholt ersucht, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Betrieb der Materialabbau- und -ablagerungsstelle im Gebiet „Polaschin“ zu schaffen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 20. November 2001 zur ersten Phase der Totalrevision der Ortsplanung wurde in Aussicht gestellt, dass die Planung „Polaschin“ in der vorliegenden zweiten Phase der Revision erfolgen werde.

Die Gemeinde hat im vorliegenden Zonenplan 1:10'000 vom 25. Februar 2004 für das Gebiet „Polaschin“ lediglich eine grössere Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Februar 2004 wird die

Ausscheidung einer Materialablagerungszone zu einem späteren Zeitpunkt in Aussicht gestellt.

Es ist offensichtlich, dass die Gemeinde mit diesem Vorgehen ihrer planerischen Pflicht für das Gebiet „Polaschin“ nicht nachgekommen ist. Eine Zone übriges Gemeindegebiet macht keinen Sinn und wird nicht genehmigt. Vielmehr ist die Gemeinde anzuweisen, so schnell wie möglich, spätestens bis Ende September 2005, endlich die erforderlichen Massnahmen zur Herstellung eines gesetzeskonformen Zustandes im Gebiet Polaschin zu treffen, sei es durch Einstellung des Betriebes nach der erfolgten Wiederherstellung gemäss BAB-Verfügung Nr. 2004-0963 sei es durch Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen (Erlass einer projektbezogenen Nutzungsplanung mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan) und anschliessender Einholung der erforderlichen Bewilligungen (Baubewilligung, BAB-Bewilligung, Zusatzbewilligungen).

6. Weitere Zonenplanänderungen

Die Ergänzung der Zone für touristische Anlagen, die Ergänzungen und Anpassungen der Gefahrenzonen 1 und 2 unter Berücksichtigung der neuen Erfassungsbereiche Naturgefahren sowie die Anpassungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen können genehmigt werden.

E.

Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Silvaplana, Surlej, Champfèr

1. Höhenbeschränkung Parzelle Nr. 2063 Silvaplana

Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Silvaplana ist im Bereich des Quartierplan-gebiets (QP) Hotel Sonne der Planhinweis „Maximale Gebäudehöhe wie Wohnzone I (W1) siehe Zonenschema“ enthalten. Gegen diese Festlegung erhob die Grundeigentümer des QP Hotel Sonne am 25. März 2004 frist- und formgerecht Planungsbeschwerde. Darin wies sie darauf hin, dass eine mit der Gemeinde Silvaplana ge-

troffene Klarstellung bezüglich der Gebäudehöhe wohl irrtümlich unterblieben sei. In ihrer Vernehmlassung vom 13. Mai 2004 bestätigte die Gemeinde Silvaplana diese Einschätzung und beantragt Gutheissung der Beschwerde mit gleichzeitiger Ergänzung des Planeintrages. Entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführerin und im Einvernehmen mit der Gemeinde Silvaplana wird der Wortlaut im Generellen Gestaltungsplan mit der Wortfolge „Wird im Bereich mit Höhenbegrenzung separat ermittelt“ ergänzt.

2. Waldabstandslinien

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gemäss Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG kann dieser ordentliche Waldabstand in „Ausnahmefällen“ mittels im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden. Zur Konkretisierung des Begriffes „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) und das DIV Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen MindestWaldrandabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, wobei vorgängig alle Möglichkeiten zu einer anderweitigen Herbeiführung der Überbaubarkeit (z.B. durch Landumlegung) zu prüfen sind. Als weitere „Ausnahmefälle“ können sodann unter dem Titel „ausserordentliche Verhältnisse“ folgende Situationen anerkannt werden:

- Wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe;
- Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen;
- Bestehende Bauten im Waldabstandsbereich;
- Ausgleich von Waldausbuchtungen.

Im Lichte dieser allgemeinen Ausführungen ergeben die folgenden Waldabstandslinien Anlass zu Beanstandungen:

a) Waldabstandslinien auf den Parzellen Nr. 1977, 525 und 1978

Die Parzellen Nr. 1977, 525 und 1978 liegen innerhalb der Gewerbezone und sind weitgehend überbaut. Die Baulinien sind identisch mit der Waldabgrenzung gemäss rechtskräftiger Waldfeststellung (0-Meter-Waldabstandslinie).

Die Baulinien auf den Parzellen Nr. 1977, 525 und 1978 sind offensichtlich wegen den im ordentlichen Waldabstandsbereich bereits bestehende Bauten festgelegt worden. Bestehende Bauten können, wie einleitend erwähnt, tatsächlich Anlass für die Festlegung von Baulinien bilden, um Gebäudeerweiterungen oder einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung nicht zu verunmöglichen. Nach konstanter Praxis der Regierung dürfen jedoch solche Baulinien erstens den Waldabstand nicht noch weiter reduzieren, weshalb die Baulinie bei Bauten innerhalb des Waldabstandes an die Gebäudefassade zu legen sind. Zweitens dürfen die an die Gebäudefassade gelegten Baulinien die Gebäude in ihrer Summe seitlich nicht um mehr als 10 m überschreiten.

Im Anhörungsverfahren macht der Eigentümer der Parzelle Nr. 1977 geltend, dass er aufgrund des von der Gemeinde eingeräumten privatrechtlichen Grenzbaurechtes zur Parzelle Nr. 1982 davon ausgegangen sei, dass die gesamte Parzelle bis zum Waldrand überbaubar wäre. Dieser Umstand sei für die Errichtung einer zweckmässigen Garagierung für die gewerblichen Fahrzeuge entscheidend. Zudem stellte er fest, dass die Überbauungen auf den Nachbarparzellen Nr. 398 und Nr. 525 ebenfalls bis unmittelbar an die Waldabgrenzung reichen. Weiter führt er aus, dass er durch eine weitergehende bauliche Einschränkung einige Fahrzeuge nicht auf der Parzelle Nr. 1977 parkieren könne und demzufolge die Parzelle Nr. 2050 auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse für das Abstellen der nicht garagierten Fahrzeuge genutzt werden müsse. Diese Nutzung würde unzweckmässige betriebliche Einschränkungen mit sich bringen. Das Wenden der Fahrzeuge auf dieser Parzelle werde verunmöglicht, und als Folge davon seien vermehrt Fahrten durch den engen Dorfkern von Silvaplana notwendig. Die Gemeinde unterstützt den Grundeigentümer

in seiner Argumentation und beantragt ebenfalls eine Genehmigung der ausgeschiedenen Waldabstandslinien.

Die Begründungen des Grundeigentümers sind zwar verständlich, doch vermögen sie die entgegenstehenden öffentlichen Interessen an der Einhaltung eines minimalen Waldabstandes nicht zu überwiegen. Das Gebäude selbst besteht bereits heute innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes (ca. 5 m). Gestützt auf Art. 27 Abs. 2 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzK-WaG) und die geltenden Richtlinien geniesst die bestehende Baute die Besitzstandsgarantie. Es kann also abgebrochen und an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden. Zudem sind Autoabstellplätze in aller Regel auch ohne Baulinien innerhalb des Waldabstandsbereiches zulässig, denn das Schutzziel betrifft primär Bauten und nicht Anlagen. Es wäre folglich denkbar, dass in einem späteren Zeitpunkt der Bereich zwischen bestehendem Gebäude und Waldrand für diesen Zweck nutzbar gehalten wird. Ein Härtefall im einleitend erläuterten Sinn liegt nicht vor. Die Parzelle ist grundsätzlich überbaubar. Eine vollständige Ausnützung der bestehenden Bauten ist möglich.

Im Anhörungsverfahren verzichtete der Kanton Graubünden als Eigentümer der Parzellen Nr. 1978 und 525 auf die Genehmigung der fraglichen Waldabstandslinien, denn wichtig sei lediglich die Besitzstandsgarantie der Gebäude.

Nach dem Gesagten können die Waldabstandslinien auf den Parzellen Nr. 1977, 1978 und 525 nicht genehmigt werden.

b) Waldabstandlinie auf der Parzelle Nr. 147

Die Parzelle Nr. 147 liegt innerhalb der Gewerbezone und ist weitgehend überbaut. Die Baulinie ist auch hier identisch mit der Waldabgrenzung gemäss rechtskräftiger Waldfeststellung (0-Meter-Waldabstandslinie).

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 147 verzichtete auf die Einreichung einer Vernehmlassung bezüglich einer möglichen Nichtgenehmigung der Waldabstandslinie auf seiner Parzelle.

Es kann grundsätzlich auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Auch hier besteht ein Gebäude, welches besitzstandsgeschützt ist. Die fragliche Waldabstandslinie ist nicht zwingend erforderlich. Die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 147 kann nicht genehmigt werden.

c) Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 1806

Die Parzelle Nr. 1806 liegt innerhalb der Dorfkernzone Silvaplana und ist überbaut. Im Generellen Gestaltungsplan ist eine Waldabstandslinie im Abstand von 2,5 m eingetragen. Die Parzelle liegt in einem steinschlaggefährdeten Bereich und ist im Zonenplan zusätzlich der überlagernden Gefahrenzone 2 zugeordnet.

Der Grundeigentümer macht im Anhörungsverfahren geltend, dass die baulichen Möglichkeiten auf der Parzelle Nr. 1806 nur beibehalten werden können, wenn im Generellen Gestaltungsplan die vorgeschlagene Waldabstandslinie festgelegt werde. Dem ist entgegenzuhalten, dass angemessene bauliche Eingriffe gestützt auf Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG auch ohne Festlegung der Waldabstandslinie möglich sind (Besitzstandsgarantie). Zu dieser Besitzstandsgarantie gehören auch die unterirdischen Bauteile, welche im vorliegenden Fall sogar über die fragliche Waldabstandslinie hinaus ragen. Nach dem Gesagten kann die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1806 nicht genehmigt werden.

d) Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 562

Die Parzelle Nr. 562 liegt innerhalb der Zone für touristische Anlagen und ist im fraglichen Bereich noch nicht überbaut. Die ausgeschiedene Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 562 schliesst an die bereits rechtskräftige Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 565 an. Die Grundeigentümer begründen die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 562 mit dem Bedarf zur Errichtung von bahnbetrieblich notwendigen Bauten und Anlagen (Personalhaus, Werkstätten, etc.).

Der Bedarf für die Errichtung von bahnbetrieblich notwendigen Bauten und Anlagen ist unbestritten; dafür wurde vor Jahren auch die Zone für touristische Anlagen geschaffen. Nicht begründet ist in diesem Bereich jedoch eine auf 0 m reduzierte Wald-

abstandslinie. Die Überbaubarkeit der Zone für touristische Anlagen in diesem Bereich kann auch sichergestellt werden, wenn beispielsweise eine Waldabstandslinie in der Flucht der bestehenden Baute auf Parzelle Nr. 565 ausgeschieden wird. Auf Anfrage hin führte denn auch der Rechtsvertreter der Grundeigentümer aus, dass das geplante Gebäude sicher nicht über die Flucht der alten Talstation hinaus erstellt würde und dass man mit einer entsprechenden Waldfeststellungslinie einverstanden wäre.

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. materielle Fehler korrigieren. Die auf den rechtskräftig festgestellten Waldrand gelegte Waldabstandslinie, also eine 0-Meter-Waldabstandslinie, stellt einen materiellen Fehler dar, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Nachdem die Grundeigentümerin mit einer verlängerten Waldabstandslinie auf der Flucht einverstanden ist, und die Gemeinde in der Anhörung die Interessen der Grundeigentümerin unterstützt, kann vorliegend eine entsprechende Korrektur der Waldabstandslinie im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Surlej vorgenommen werden.

e) Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 1932

Die Parzelle Nr. 1932 ist im nördlichen Bereich mit einer Wohnbaute überbaut. Die Parzelle befindet sich innerhalb der Wohnzone IV mit einer Baumassenziffer von 0,6 (entspricht einer AZ von rund 0,2) und mit Grenzabständen von 5 m (kleiner Grenzabstand) und 15 m (grosser Grenzabstand). Die Parzelle ist auf drei Seiten von Wald umgeben. Im südöstlichen Bereich wird die Parzelle durch die Gemeindestrasse begrenzt. Gegenüber dieser Strassenparzelle ist nach Baugesetz der grosse Grenzabstand von 15 m einzuhalten.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung beantragen die Gemeinde und der Grundeigentümer einen reduzierten Waldabstand von 5 m. Durch diese Massnahme würde auch die bestehende Baute ausserhalb der Waldabstandslinie liegen.

Der Besitzstand bezüglich des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 1932 ist durch die Bestimmung in Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG gewährleistet. Wie die Gemeinde in der Beilage zur Anhörung richtig festhält und dokumentiert, würde sich bei einer Einhaltung des ordentlichen gesetzlichen Waldabstandes und der vorgeschriebenen Grenzabstände die überbaubare Fläche auf der Parzelle Nr. 1932 derart reduzieren, dass keine zweckmässige Überbauung mehr möglich wäre. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass der grosse Grenzabstand gegenüber der kommunalen Strassenparzelle Nr. 1921 uneingeschränkt beibehalten werden muss. Im konkreten Fall sollte jedoch eine vereinbarte Verringerung des grossen Grenzabstandes gegenüber der Strassenparzelle ohne weiteres möglich sein. Aufgrund der isolierten, topografisch erhöhten Lage der fraglichen Parzelle sollten von einer solchen Baulinie keine weitergehenden Interessen betroffen werden. Es geht jedenfalls nicht an, die gewünschte Überbaubarkeit einseitig zulasten des gesetzlichen Waldabstandes zu erreichen. Vielmehr sind vorgängig sämtliche weiteren Möglichkeiten (z.B. Reduktion der Grenzabstände insbesondere gegenüber der Gemeindestrasse) zu prüfen, um eine angemessene Überbaubarkeit der Parzelle sicherzustellen. Nach dem Gesagten kann die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1932 nicht genehmigt werden.

Im Übrigen geben die Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr

Genereller Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) 1:10'000

Generelle Erschliessungspläne (Verkehr) 1:2'000 Surlej und Champfèr

Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:10'000

Die Generellen Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr, die Generellen Erschliessungspläne (Verkehr) 1:2'000 Surlej und Champfèr und die beiden Generellen Erschliessungspläne 1:10'000 geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 25. Februar 2004 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Tabelle in Art. 8 Abs. 2 BauG wird hinsichtlich der Vorschriften (Zeile) zum Quartierplangebiet Nr. 1.3 (Prasüras) entsprechend dem Ausgang einer dagegen erhobenen Beschwerde an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Die Tabelle in Art. 8 Abs. 2 BauG wird hinsichtlich der Vorschriften (Zeile) zum Quartierplangebiet Nr. 1.4 (Clavanös suot) an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - c) Art. 111 BauG wird mit dem Hinweis genehmigt, dass für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz (VVOzStG) zu beachten sind.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 113 BauG bezüglich des generellen Gewässerabstandes für Bauten und Anlagen gegenüber Fliessgewässern entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes (RIP2000) zu überarbeiten.
2. Die **Zonenpläne 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr sowie der Zonenplan 1:10'000**, alle vom 25. Februar 2004, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur im Einverständnis mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:
 - a) In den Legenden der Zonenpläne werden der Dorfkernzone Surlej, der Dorfkernzone Segllas Nord, den Dorfkernzonen Silvaplana und Champfèr sowie

der Zone alter Dorfteil Silvaplana und Champfèr entsprechend den Festlegungen in Art. 106 BauG (Zonenschema) die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet (Korrektur gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG, im Einvernehmen mit der Gemeinde).

- b) Das Genehmigungsverfahren für die Umzonung der Parzellen Nr. 1838, 139, 20 und 2054 in die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (Quartierplangebiet Clavanövs suot) wird sistiert (vgl. auch nachstehend lit. c).
- c) Die Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ) werden mit Ausnahme der BQ Prasüras und Clavanövs suot genehmigt. Das Genehmigungsverfahren für die BQ Prasüras und Clavanövs suot wird sistiert, bis das Nutzungsmass für diese Bauzonen auf Stufe Grundordnung, d.h. in Art. 8 BauG, hinreichend definiert ist.
- d) Die Wintersportzonen im Talboden werden genehmigt.
- e) Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszonen und die Wintersportzonen im Abschnitt Alp Surlej bis Surlej wird sistiert, bis die Bereinigung zwischen Waldareal und Pistenfläche im Benehmen mit den Forstbehörden abgeschlossen ist.
- f) Diejenigen Bereiche der Wintersportzone im Gebiet Lej da Chöds, welche mit vorliegender Zonenplanrevision nicht erneut der Wintersportzone zugewiesen wurden, werden im Einvernehmen mit der Gemeinde (Schreiben vom 2. Juli 2004) nicht genehmigt.
- g) Die Gemeinde wird nochmals ersucht, für das Flachmoor im Gebiet Palüdetta / Val S-chura eine Naturschutzzonenausscheidung zu prüfen.
- h) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie zu gegebener Zeit ihre Naturschutzzonenplanung in Bezug auf die Trockenwiesen und –weiden zu ergänzen haben wird.

- i) Das übrige Gemeindegebiet im Gebiet Polaschin wird nicht genehmigt. Die Gemeinde wird vielmehr angewiesen, so schnell wie möglich, **spätestens bis Ende September 2005**, endlich die erforderlichen Massnahmen zur Herstellung eines gesetzeskonformen Zustandes im Gebiet Polaschin zu treffen, sei es durch Einstellung des Betriebes nach der erfolgten Wiederherstellung gemäss BAB-Verfügung Nr. 2004-0963 sei es durch Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen (Erlass einer projektbezogenen Nutzungsplanung mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan)
3. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Silvaplana, Surlej, Champfèr** vom 25. Februar 2004 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur im Einverständnis mit der Gemeinde) und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Silvaplana wird der Texteintrag „Max. Gebäudehöhe wie Wohnzone I (W1) siehe Zonenschema“ beim Quartierplangebiet Hotel Sonne mit dem Zusatz „Wird im Bereich mit Höhenbegrenzung separat ermittelt“ ergänzt. Die von der Eigentümerin der Parzellen im Quartierplangebiet Hotel Sonne in diesem Zusammenhang erhobene Beschwerde wird in diesem Sinne gutgeheissen.
 - b) Die Waldabstandslinien auf den Parzellen Nr. 1977, 525, 1978, 147, 1806 und 1932 werden nicht genehmigt.
 - c) Die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 562 wird im Sinne der Erwägungen auf die Flucht des alten Talstationsgebäudes auf der Parzelle Nr. 565 korrigiert.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) 1:2'000 Silvaplana, Surlej und Champfèr**, die **Generellen Erschliessungspläne (Verkehr) 1:2'000 Surlej und Champfèr** sowie die **beiden Generellen Erschliessungspläne 1:10'000**, alle vom 25. Februar 2004, werden genehmigt.

5. Zwei Beschwerden werden in separaten Beschlüssen behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Silvaplana 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. Februar 2004 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den neuen sowie rechtskräftigen Nutzungsplänen vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar der Revisionsvorlage vom 14. November 2001 zur Verfügung.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

10. Mitteilung

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dr. C. Riesen