

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

13. Mai 2008

Mitgeteilt den

1. Mai 2008

Protokoll Nr.

576

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Silvaplana** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 5, 17, 22, 23, 26bis und 106 BauG)
- Zonenplan 1:2'000 Schutzzone Crap da Sass
- Zonenplan 1:5'000 Furtschellas
- Zonenplan 1:5'000 Palüdetta
- Genereller Gestaltungsplan 1: 1'000 Silvaplana (Ausschnitt)
- Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt)
- Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Surlej (Ausschnitt)
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Furtschellas

An der Gemeindeversammlung vom 14. November 2007 wurde zudem eine weitere Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, umfassend eine Baugesetzesrevision (Art. 8a, 18-20, 35 und 50-63 BauG).

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Silvaplana gestützt auf Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. Februar 2007 (ergänzt am 27. Juni 2007) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 21. Dezember 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Juni 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden

(KRG) erfolgte am 19. Juli 2007. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. November 2007 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 13. Dezember 2007. Es ging keine Beschwerde ein.

Mit Schreiben vom 19. September resp. 11. Dezember 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Silvaplana um Genehmigung der Revisionsvorlagen im Rahmen von Art. 49 KRG.

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

Am 5. Juni 2005 stimmte der Oberengadiner Soverän der Initiative zu Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu und erteilte dem Kreisrat den Auftrag, einen Regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auszuarbeiten. Nachdem ein erster Anlauf am Veto einzelner Gemeinden scheiterte, wurde zwischenzeitlich eine neue Vorlage ausgearbeitet, welche vom Kreisrat am 21. Februar 2008 zuhanden der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung durch das ARE verabschiedet wurde. Die Vorlage sieht, soweit bekannt, eine regionale Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf 12'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) pro Jahr vor. Der Gemeinde Silvaplana soll dabei ein jährliches Kontingent von 800 m² BGF zustehen.

C.

Baugesetzesrevisionen

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Silvaplana wird darauf hingewiesen, dass im KRG und in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (insbesondere Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Silvaplana muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz (BauG) vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des BauG sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Silvaplana empfohlen, ihr BauG im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung im Übrigen den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB soll über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der KRVO werden die Gemeinden zu gegebener Zeit beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen. Die Gemeinde Silvaplana wird daher ihr BauG nicht nur an das KRG, sondern gleichzeitig auch an die IVHB anpassen müssen.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in Art. 22 Abs. 3 und 23 Abs. 2 sowie in Art. 63e BauG formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 17. Januar und

10. März 2008 wurde die Gemeinde Silvaplana darüber orientiert. Der Gemeindevorstand Silvaplana stimmt mit Schreiben vom 8. Februar und 19. März 2008 der Behebung der formellen Mängel in Art. 22 Abs. 3 und 23 Abs. 2 („Gebäudevolumen“ statt „Bruttogeschossfläche“) sowie in Art. 63e (Verweis auf Art. 60 statt Art. 66 BauG) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.

3. Materielle Bemerkungen zur Baugesetzesrevision vom 14. November 2007

Die vorliegende Revision des Baugesetzes enthält in Bezug auf die Problematik Erst-/Zweitwohnungsbau nebst konkretisierenden Bestimmungen über die Erstwohnungsanteilsregelung neu auch eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus. Das Jahreskontingent wurde auf 1'200 m² Bruttowohnfläche (BWF) festgelegt. Dabei entfallen 600 m² BWF auf Grossbauprojekte und 600 m² BWF auf Kleinbauprojekte, wobei diese wiederum aufgeteilt werden. 400 m² BWF sind für Kleinbauprojekte von Bauherren mit festem Domizil in Silvaplana seit mindestens 6 Jahren, 200 m² BWF für übrige Kleinbauprojekte bestimmt. Als Grossbauprojekte gelten alle Projekte mit einer BWF von mehr als 800 m². Alle übrigen Bauten gelten als Kleinbauprojekte.

Mit diesen neuen Kontingentierungsvorschriften geht die Gemeinde einen Schritt in die von der Region angestrebte Richtung, den Zweitwohnungsbau wirkungsvoll zu begrenzen. Die Gemeinde Silvaplana wird hiermit jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie je nach Ergebnis des Regionalen Richtplans nicht umhin kommen wird, das Baugesetz erneut einer Revision zu unterziehen.

Im Übrigen geben die am 27. Juni und 14. November 2007 beschlossenen Baugesetzesrevisionen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 Schutzzone Crap da Sass

Der Zonenplan 1:2'000 Schutzzone Crap da Sass vom 27. Juni 2007 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:5'000 Furtschellas

Zonenplan 1:5'000 Palüdetta

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden in den Legenden zu den Zonenplänen 1:5'000 Furtschellas und Palüdetta formelle Mängel festgestellt, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 17. Januar 2008 wurde die Gemeinde Silvaplana darüber informiert. Der Gemeindevorstand Silvaplana stimmte mit Schreiben vom 8. Februar 2008 der Behebung der formellen Mängel in den Legenden der erwähnten Zonenpläne zu (Zonenbezeichnung „Wald- und Wildschonzone“ statt „Wildruhezone“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:5'000 Furtschellas und Palüdetta, beide vom 27. Juni 2007, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt)

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt) vom 27. Juni 2007 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt)

Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Surlej (Ausschnitt)

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt), der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Surlej (Ausschnitt) und der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000, alle vom 27. Juni 2007, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

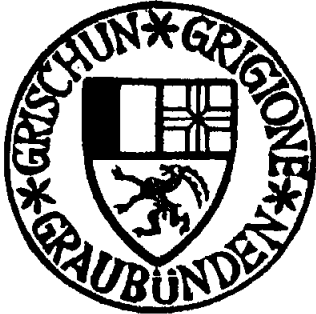
1. Die am 27. Juni 2007 beschlossene **Baugesetzesrevision (Art. 5, 17, 22, 23, 26bis und 106)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) In Art. 22 Abs. 3 und Art. 23 Abs. 2 BauG wird die Wortfolge ... „der auf der Liegenschaft zulässigen Bruttogeschossfläche“... durch die Wortfolge ... „des auf der Liegenschaft zulässigen Gebäudevolumens“ ... ersetzt.

- b) Die Genehmigung des Baugesetzes wird mit dem Hinweis verbunden, dass aufgrund des nach wie vor noch laufenden Verfahrens zum Erlass eines regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau zu gegebener Zeit Anpassungen an den vorliegenden kommunalen Regelungen über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus nötig werden könnten.
2. Die am 14. November 2007 beschlossene **Baugesetzesrevision (Art. 8a, 18-20, 35 und 50-63 BauG)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In Art. 63e Abs. 1 (2. Satz) bezieht sich der Verweis auf Art. 60 (statt 66).
3. Der **Zonenplan 1:2'000 Schutzzone Crap da Sass** vom 27. Juni 2007 wird genehmigt.
4. Der **Zonenplan 1:5'000 Furtschellas** vom 27. Juni 2007 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In der Legende wird die Zonenbezeichnung „Wildruhezone“ in „Wald- und Wildschonzone“ geändert.
5. Der **Zonenplan 1:5'000 Palüdetta** vom 27. Juni 2007 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In der Legende wird die Zonenbezeichnung „Wildruhezone“ in „Wald- und Wildschonzone“ geändert.
6. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt)** vom 27. Juni 2007 wird genehmigt.

7. Der **Generelle Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Silvaplana (Ausschnitt)**, der **Generelle Erschliessungsplan (Verkehr) 1:1'000 Surlej (Ausschnitt)** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000**, alle vom 27. Juni 2007, werden genehmigt.
8. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
9. Der Gemeindevorstand Silvaplana wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
12. Der Gemeindevorstand Silvaplana sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
13. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
14. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen