

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

24. August 2010

Mitgeteilt den

25. August 2010

Protokoll Nr.

776

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Silvaplana** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 50 – 63k)
- Teilrevision Baugesetz (Art. 93, 101b und Art. 107)
- Zonenplan 1:2'000 Camping Silvaplana
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Camping Silvaplana
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Camping Silvaplana
- Zonenplan 1:5'000 Corvatsch
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Corvatsch

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Silvaplana die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht „Campingplatz Bos-cha und Umgebung“ vom 24. Februar 2010 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht „Talabfahrt Corvatsch/Baugesetz“ gemäss Art. 47 RPV
- Rodungsgesuch vom 17. Februar 2010
- Übersichtsplan 1:25'000/Rodungsplan 1:1'000 Camping vom 2. Juni 2009
- Bericht „Ersatzmassnahmen für Rodungen im Zusammenhang mit dem Bau der Umfahrung und dem Ausbau Campingplatz Silvaplana“ vom 13. August 2009
- Reglement Campingplatz (Stand 14. April 2009)
- Wald-Servitutsvertrag vom 12. März 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 4. November 2009 je einen Vorprüfungsbericht zu den Revisionen Campingplatz resp. Baugesetz.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. Februar 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 25. Februar 2010. Es gingen 24 Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt (vgl. nachstehend).

Mit Schreiben vom 22. März 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Silvaplana um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gestaffelte Genehmigung im Sinne von Art. 49 Abs. 4 KRG

Mit Schreiben vom 26. April 2010 ersucht die Gemeinde um eine vorzeitige Behandlung jener Bestimmungen des Baugesetzes, welche nicht beschwerdebelastet sind. Zudem wurde aufgrund fehlender Unterlagen und hängigen Abklärungen mit der Gemeinde vereinbart, die Revision bezüglich Talabfahrt Corvatsch inkl. Rodung von dieser Genehmigung auszunehmen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss zu behandeln.

Gestützt auf diese Anfrage resp. Vereinbarung mit der Gemeinde Silvaplana kann dem sinngemässen Antrag des Vorstands der Gemeinde um eine vorgezogene Genehmigung entsprochen werden. Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss wird somit über die Teilrevisionen des Baugesetz (Art. 50 - 63k sowie Art. 93, 101b und Art. 107), über den Zonenplan 1:2'000 Camping Silvaplana, über den Generellen Gestaltungsplan 1:500 Camping Silvaplana sowie über den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Camping Silvaplana befunden. Der Genehmigungsbeschluss für die Art. 62a, 62b, 62c (Vorschriften über die Zweitwohnungssteuer) mit Anhang Ziffer 3 Abs. 6 und 7, für den Zonenplan 1:5'000 Corvatsch sowie für den Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Corvatsch wird später und in einem separaten Regierungsbeschluss erfol-

gen. Ebenfalls in einem separaten Regierungsbeschluss wird über die eingegangenen Beschwerden zu entscheiden sein.

C.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Silvaplana bildet zum einen die Anpassung des Baugesetzes an die Vorgaben des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“. Gleichzeitig wird das Baugesetz mit drei Bestimmungen für ein energieeffizientes Bauen und zur Förderung alternativer Energien ergänzt. Zum anderen sollen die raumplanerischen Grundlagen für die Erneuerung und Umgestaltung des Campings „Bos-cha“ in Silvaplana geschaffen werden. Auslöser für die Neuorganisation des Campings ist die Realisierung des Kreisels West auf der Hauptverkehrsstrasse, in dessen Zusammenhang eine neue Erschliessung zum Surfzentrum und zum Campingplatz festgelegt wurde. Gleichzeitig mit der Überarbeitung der Erschliessung soll der Campingplatz „Bos-cha“ nach den Klassifizierungsrichtlinien des Verbandes des Schweizerischer Campings und des TCS als 4 - 5 Sterne Campingplatz ausgebaut werden. Daneben enthält die Revision eine Anpassung der Landschafts- und Uferschutzzone im Bereich des Campings. Ebenfalls mit der Revision des Campings sollen auch die überarbeiteten Gefahrenzonen im Gebiet „Chardens“ in die Ortsplanung aufgenommen werden. Im Generellen Erschliessungsplan werden zudem zwei neue Bushaltestellen festgesetzt. Für die Umgestaltung des Campings und die Erweiterung der Gebäude ist ein Rodungsbewilligungsverfahren nötig.

D.

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 vorliegend zu genehmigende OP-Vorlage mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bun-

desrat genehmigt am 19. September 2003), mit der Richtplananpassung „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ vom 10. November 2009 (genehmigt am 15. März 2010) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

E.

Baugesetz

1. Art. 57 Abs. 2 und Art. 59 Abs. 2

Durch die Formulierung von Art. 57 Abs. 2 und Art. 59 Abs. 2 kann der Eindruck entstehen, dass sich die beiden Artikel gegenseitig widersprechen. Einerseits kann eine Wohnbaute mit nur einer Einheit ($< 300\text{m}^2$) uneingeschränkt durch Ersatzabgabe abgegolten und danach als Zweitwohnung genutzt werden; andererseits ist bei derselben Wohnbaute die Ersatzabgabe anteilmässig zu entrichten. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 2. Juli 2010 auf diesen (vermeidlichen) Widerspruch hingewiesen. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 erläutert die Gemeinde die beiden Bestimmungen anhand von Beispielen und unterbreitet den Vorschlag, Art. 59 Abs. 2 zur Vermeidung von Missverständnissen wie folgt zu präzisieren: „Wohnbauten mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus/Villa) mit weniger als 300 m^2 Wohnfläche haben die Ersatzabgabe auf den ganzen Erstwohnungsanteil von 35% zu bezahlen.“

Gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG wird Art. 59 Abs. 2 mit der vorgeschlagenen neuen Formulierung genehmigt.

2. Stellungnahme [REDACTED]

Am 1. März 2010 und am 4. März 2010 meldeten sich der [REDACTED] resp. die [REDACTED] ordnungsgemäss zur Verfahrensbeteiligung gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG an. Mit E-Mail vom 7. April 2010 wurde den beiden Umweltorganisationen eine Frist bis zum 8. Mai 2010 für die Einreichung einer allfälligen Stellungnahme gewährt. Mit E-Mail vom 19. April 2010 verzichtete der [REDACTED] auf die Einreichung einer Stellungnahme. Die [REDACTED] übermittelte ihre auf

den 7. Mai 2010 datierte Stellungnahme am 14. Mai 2010 per E-Mail der Gemeinde Silvaplana sowie dem ARE zu Kenntnisnahme. Die postalische Zustellung der genannten Stellungnahme ging beim ARE am 17. Mai 2010 ein.

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen ihre Stellungnahme innert der festgelegten Frist einreichen. Diese Frist wurde vorliegend nicht eingehalten, weshalb die [REDACTED] ihr Beschwerderecht in casu verwirkt hat. Nachdem die [REDACTED] in der Folge am 29. Juni 2010 zu einer Besprechung mit dem ARE und mit dem Planer der Gemeinde eingeladen wurde, rechtfertigt es sich trotzdem, zu ihrer (verspäteten) Eingabe Stellung zu nehmen.

Die [REDACTED] beantragt, Art. 56 (Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen) sei dahingehend zu präzisieren, dass das zu „befreiende Bauvorhaben nachweislich von überwiegendem volkswirtschaftlichen Interesse für die Region“ sein müsse. Im Weiteren sei Art. 61d Abs. 1 (Übertragung der Jahreskontingente, Abweichungen von den Festlegungen, Vorbezüge) dahingehend zu ergänzen, dass zuerst das Jahreskontingent konsumiert sein müsse, bevor das Vorjahreskontingent fertig ausgeschöpft werden kann.

Zum Antrag betreffend Art. 56

Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau vom 26. Juni 2008 besagt, dass der Gemeindegouvern im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierung befreien kann, sofern die Kontingente gemäss Art. 6 nicht ausreichen.

Im Zuge der Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung hat die Regierung die Interessensabwägung zu prüfen. Wörtlich führte die Regierung im Genehmigungsbeschluss zum Regionalen Richtplan Zweitwohnungen aus (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 168 vom 24. Februar 2009): „Selbstverständlich wird im Übrigen im Rahmen der Genehmigung einer entsprechenden projektbezogenen kommunalen Nutzungsplanung auch das überwiegende volkswirtschaftliche Interesse für die Re-

gion sowie die Einbettung in die Zielsetzungen einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung auszuweisen und zu beurteilen sein. "

Wenn nun die Gemeinde in ihrer Baugesetzesbestimmung darauf verzichtet hat, die von der Regierung durchzuführende Interessenabwägung näher zu präzisieren, stellt dies keinen zwingend zu korrigierenden Mangel dar.

Antrag betreffend Art. 61d Abs. 1

Die vorliegende Baugesetzesbestimmung entspricht sinngemäss Art. 6 Abs. 5 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau. Für eine Korrektur im Sinne der von der [REDACTED] beantragten Präzisierung besteht keine Veranlassung.

Im Übrigen gibt die am 17. Februar 2010 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, soweit sie Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses bildet. Sie kann insoweit genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:2'000 Camping Silvaplana

1. Wald

Für die Erweiterung der Campingzone (Grundnutzung) müssen der bestehende Wald im Umfang von 2'499 m² permanent gerodet und die Waldgrenze angepasst werden. Gemäss den Rodungsunterlagen erfolgen die Ersatzmassnahmen durch die Verlegung des Weges beim „Lej Ovis-chel“ in Surlej auf einer Länge von 150 m gemäss einem Projekt des Amts für Wald.

In der Stellungnahme vom 7. Mai 2010 beantragt [REDACTED] die Ersatzmassnahmen zur Rodung vor deren Genehmigung erneut zu überprüfen. Diesbezüglich wird auf die Rodungsbewilligung des Bau- Verkehrs- und Forstdepartements vom 30. Juli 2010 verwiesen.

Die Rodungsbewilligung für die Beanspruchung von Waldareal zur Erweiterung der Campingzone ist seitens Bau- Verkehrs- und Forstdepartement am 30. Juli 2010 erteilt worden. Sie wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.

2. Lärm

Gemäss vorliegendem Zonenplan 1:2'000 Camping Silvaplana ist der Campingzone einer Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach Art. 43 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugewiesen. Das Campinggebäude mit Empfang und Kiosk weist lärmempfindliche Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV auf. Gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV gelten bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Bereits in der Vorprüfung vom 4. November 2009 wurde festgehalten, dass in einem Lärmgutachten zumindest nachzuweisen ist, dass bzw. wie die um 5 dB erhöhten Planungswerte eingehalten werden (können) und dass die erforderlichen Massnahmen in der Grundordnung (Genereller Gestaltungsplan) festzulegen sind. Ein entsprechender Nachweis oder die Festlegung von entsprechenden Massnahmen fehlt. Gestützt auf Art. 29 LSV erfolgt die Genehmigung mit der Auflage, dass der erforderliche Lärmnachweis im Rahmen des BAB-Verfahrens für das Campinggebäude zu erbringen ist und dass allfällige notwendige Massnahmen auszuweisen und im Projekt umzusetzen sind.

3. Grundbuchanmerkung „Wald- Servitutsvertrag“

Bereits im Vorprüfungsbericht vom 3. November 2009 wurde darauf hingewiesen, dass zurzeit keine Baurechte zulasten der Parzellen Nr. 208, 201, 233, 1677, 204 und 212 im Grundbuch eingetragen sind. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 212 stehen alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Silvaplana. Sollten im Hinblick auf den künftigen Betrieb des Campingplatzes Baurechte oder allenfalls ein Gesamtbaurecht für die Campinggebäude samt Nebenanlagen und Umschwung erteilt werden, könnten die Nutzungsbeschränkungen, welche der erwähnte „Wald-Servitutsvertrag“ beinhaltet, weitgehend dort integriert und das „Reglement Campingplatz“ zum Bestandteil erklärt werden. Bei der separaten Regelung der Nutzungsbeschränkung gemäss „Wald- Servitutsvertrag“ ist zunächst zu entscheiden, ob ein (privatrechtlicher) Dienstbarkeitsvertrag, welcher im Grundbuch einzutragen wäre, oder eine (öffentlich

rechtliche) Vereinbarung, welche im Grundbuch angemerkt werden könnte, abgeschlossen werden soll. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die vorliegende Mischform weder ins Grundbuch eingetragen noch angemerkt werden kann.

4. Stellungnahme [REDACTED]

In der auf den 7. Mai 2010 datierten Stellungnahme beantragt die [REDACTED] [REDACTED] es sei von einer Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone abzusehen. Auf Wunsch der Gemeinde fand am 29. Juni 2010 wie erwähnt eine Besprechung mit Vertretern des ARE, dem Planer der Gemeinde sowie Vertretern von [REDACTED] statt. Dabei erklärte der Planer der Gemeinde, die Landschafts- und Uferschutzzone sei den tatsächlichen und ursprünglichen Festsetzungen angepasst worden. Die [REDACTED] erklärte sich mit der vorliegenden Planung einverstanden und zog ihren entsprechenden Antrag zurück.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 Camping Silvaplana

Der generelle Gestaltungsplan 1:500 Camping Silvaplana vom 17. Februar 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Camping Silvaplana

Im Vorprüfungsbericht vom 4. November 2009 wurde vermerkt, dass die beiden geplanten Bushaltestellen seitens der Verkehrskommission des Kreises Oberengadin, der Kantonspolizei, des Tiefbauamtes und Amtes für Energie und Verkehr nicht befürwortet würden. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird nicht auf die Erläuterungen im Vorprüfungsbericht eingegangen; gemäss Aussagen des Planers seien jedoch weitere Abklärungen getätigt worden, welche zu einer Lösung führten, so dass der Konflikt bereinigt werden konnte. Mit Schreiben vom 2. Juli 2010 wurde die Gemeinde ersucht, diese Abklärungen zu bestätigen und allfällige Dokumente nachzu-

reichen, welche den Nachweis über eine gefundene Lösung erbringen. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 lieferte die Gemeinde die positive Stellungnahme vom 3. März 2010 der Verkehrskommission des Kreises Oberengadin nach, so dass zusammen mit den positiven Stellungnahmen des Tiefbauamtes, der Kantonspolizei und des Amtes für Energie und Verkehr der Genehmigung der Festsetzung der beiden Bushaltestellen im Generellen Erschliessungsplan nichts mehr im Wege steht.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Camping Silvaplana vom 17. Februar 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 17. Februar 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes Silvaplana (Art. 50 – 63k)** wird mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Art. 59 Abs. 2 wird mit folgendem Wortlaut genehmigt: „Wohnbauten mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus/Villa) von weniger als 300m² Wohnfläche haben die Ersatzabgabe auf den ganzen Erstwohnungsanteil von 35% zu bezahlen.“
 - b) Art. 62a, 62b, 62c sowie Anhang Ziffer 3 Abs. 6 und 7 (Vorschriften über die Zweitwohnungssteuer) bilden **nicht** Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses. Diese Bestimmungen werden später in einem neuen Regierungsbeschluss behandelt.
2. Die am 17. Februar 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 93, 101b und 107)** wird genehmigt.

3. Der **Zonenplan 1:2'000 Camping Silvaplana** vom 17. Februar 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Der erforderliche Lärmnachweis für das Campinggebäude ist im BAB-Verfahren zu erbringen. Allfällig notwendige Massnahmen sind auszuweisen und im Projekt umzusetzen.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Camping Silvaplana** vom 17. Februar 2010 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 (Verkehr, Ver- und Entsorgung) Camping Silvaplana** vom 17. Februar 2010 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 30. Juli 2010 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
7. Die 24 Beschwerden werden in separaten und späteren Regierungsbeschlüssen behandelt.
8. 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 der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen direkten Korrekturen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

15. Mitteilung an:

- (b) (5) DPP, (b) (5) ACP
- (b) (5) DPP, (b) (5) ACP

-

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen