Kanton Graubünden

Gemeinde Silvaplana



Teilrevision Ortsplanung 2010

Talabfahrt Corvatsch / Baugesetz
Planungs- und Mitwirkungsbericht

GENEHMIGUNG

Datum: 24.02.2010
Objekt: 13011

P_MBericht_Corvatsch_BauG_13011_100224_Genehm.doc

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3

2. Grundlagen 3

2.1 Planungsmitglieder 3

2.2 Planungsmittel 4

3. Zonenpläne 1:5'000 4

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP) 6

5. Baugesetz 6

5.1 Änderungen in Bezug auf den Regionalen Richtplan Zweitwohnungen 7

5.2 Präzisierungen 7

5.3 Neue Regelungen 7

6. Planungsprotokoll 8

7. Beschluss Gemeindeversammlung 9

8. Schlussbemerkung 10

1. Ausgangslage

Die Stimmbürger der Gemeinde Silvaplana beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2004 eine Teilrevision der Ortsplanung. Die Unterlagen wurden von der Regierung am 14. Dezember 2004 (RB Nr. 1728), mit Auflagen, genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen wurden im Baugesetz die «BQ Prasüras» und «BQ Clavanövs suot» sowie im Zonenplan die Talabfahrt von der Alp Surlej bis nach Surlej. Diese Bestimmungen und weitere Bemerkungen zu den Plänen wurden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Ausgangslage für die Teilrevision bildet der eingangs erwähnte Regierungsbeschluss.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde mit verschiedenen Amtsstellen in Zusammenarbeit mit der [redacted] die offenen Punkte bereinigt.

Die Arbeiten konzentrierten sich zu Beginn auf die Talabfahrt und später auf das Baugesetz. Die Bauzone mit rechtskräftiger Bauzone wird in der folgenden Revision überarbeitet.

Die Gemeinde beabsichtigt, den ZP und den GEP im Februar 2010 zur Abstimmung zu bringen.

2. Grundlagen

Als Mitglieder der Planungskommission ist der gesamte Gemeindevorstand bestimmt worden. Für rechtliche Fragen wurde der Jurist der Gemeinde beigezogen.

2.1 Planungsmitglieder

Um den Gemeindevorstand nicht zusätzlich zu belasten, wurde ein Ausschuss als Verbindungsglied zum Planer bestimmt:

[redacted]

2.2 Planungsmittel

Es wurden die folgenden Planungsmittel überarbeitet:

- Zonenplan 1:5'000 Talabfahrt Corvatsch;
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Talabfahrt Corvatsch;
- Planungs- und Mitwirkungsbericht;

Die in den Plänen vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen werden im Anschluss kurz erläutert.

3. Zonenpläne 1:5’000

Die sistierte ausgedehnte Fläche der Wintersportzone im Bereich des Skigebietes Corvatsch (Talabfahrt von der Alp Surlej bis nach Surlej) welche von Waldareal überlagert wurde, ist in Zusammenarbeit mit den Forstbehörden bereinigt worden. Im selben Arbeitsgang haben die Forstorgane im Bereich der Alp Surlej die Grenzen des Waldareales überarbeitet.

Im März 2005 hat die [redacted] zusammen mit dem Vertreter des Amtes für Wald Südbünden [redacted] die Waldränder mit GPS eingemessen. Diese eingemessenen Waldränder wurden in den Zonenplan übernommen. Die Bahnbetreiberin [redacted] hat daraufhin festgestellt, dass die Wintersportzone viel weniger breit eingezeichnet ist (5 bis 6 Meter) als die effektiv bestehende Pistenbreite.

Die in den Plänen dargestellten Pisten sind für die [redacted] teilweise zu eng (Sicherheit, Pistenfahrzeug). Es ergeben sich dadurch unter anderem erhebliche Sicherheitsprobleme für die Skifahrer (steiles Teilstück, enge Kurve, Wald, Heimabfahrt, Müdigkeit). Um dieses Problem zu lösen, wurde an der Sitzung vom 4. November 2005 vereinbart, in der Nutzungsplanung die von der [redacted] gewünschte Pistenbreite einzutragen und die dadurch notwendige Rodung als Rodungsfläche aufzunehmen.

Die Waldrodungs- und Terrainveränderungsflächen sind im Detail bekannt. In vier Planausschnitten im Massstab 1:500, wurden die Rodungsflächen im Bereich der Abfahrt (bestockt / ohne Bestockung), detailliert dargestellt. Zu den Plangrundlagen wurde auch eine Tabelle erstellt, welche die einzelnen Flächen nach m2 und Anzahl Bäume auflistet (bestockte Rodungsflächen, Einzelflächen unter 800 m2, Terrainveränderungen, unbestockte Rodungsflächen).

Drei kleinere Baumgruppen von Total ca. 237 m2 mit insgesamt 8 Bäumen, wurden im Zonenplan nicht aufgenommen. Diese Einzelflächen werden in der Tabelle zum Rodungsplan 1-4 als Q (29 m2, 4 Bäume), R (89 m2, 2 Bäume) und U (119 m2, 2 Bäume) bezeichnet. Die Rodungen und Terrainveränderungen sind auf ein Minimum reduziert worden, da sich die Piste im BLN-Objekt Nr. 1908 (Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe von nationaler Bedeutung) befindet.

Nachdem am 15. Mai 2006 die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung (Vorprüfung) eingereicht wurden, fand am 2. August 2006 eine Begehung mit verschiedenen Amtsstellen (ARE, AfW, ANU) sowie der [redacted] und der Gemeinde im Beisein von BAFU und ENHK statt. Die Rodungspläne wurden im Sinne der Begehren angepasst.

Nach Einsichtnahme in die Plangrundlagen gelangte das Amt für Natur und Umwelt (ANU) zum Schluss, dass der geplante Ausbau der Talabfahrtspiste Corvatsch ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt. Das ANU beantragt der zuständigen Behörde (ARE), dass von der [redacted] ein Umweltverträglichkeitsbericht verlangt wird, da es sich bei diesem Ausbau um einen Anlagetyp Nr. 60.3 nach KVUVP handelt, und das Verfahren bis zum Vorliegen des Umweltberichtes zu sistiert sei.

Für die Rodung und Terrainkorrekturen im Bereich der Talabfahrt hat die [redacted] einen Bericht über die Umweltverträglichkeit erstellt. Über den ersten Entwurf wurde im August 2008 diskutiert. Der Bericht wurde ergänzt.

Aufgrund der Veränderung der Waldränder im Bereich der Alp Surlej, müssen die Flächen der Landwirtschaftszone sowie der Wintersportzone in diesem Gebiet neu beurteilt und angepasst werden. Es werden lediglich grössere und zusammenhängende Flächen neu der Landwirtschaftszone

zugewiesen. Die Abfahrt (Wintersportzone und Beschneiungsfläche) ab «Pro da l'Alp» bis «S-chaluotta» wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Die Restfläche bei der Parzelle 1927 (bei der Talstation Alp Surlej) wurde der Wintersportzone zugewiesen. Durch diese Massnahme wird die Zufahrt zur Talstation verbessert und das bestehende Alpgebäude in die Wintersportzone einbezogen.

Zu den einzelnen Korrekturen, welche unter dem Aspekt der Sicherheit angepasst wurden, verweisen wir auf den Umweltverträglichkeitsbericht.

Neu im Zonenplan ist die Verlegung des Curtinella-Liftes (Alp Surlej bis zur bestehenden Bergstation) dargestellt. Für diese Anlage muss in einem späteren Zeitpunkt ein separates Gesuch (Rodung und BAB) gestellt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Im Generellen Erschliessungsplan werden die Wasserleitungen, die Brauchwasserleitung Beschneiung sowie die Abwasser-, und Meteorleitungen dargestellt. Ferner wird die Bachfassung Ova da Tunnel und das Pumpwerk wie auch sämtliche Zapfstellen, Reservoir und Trafostationen übernommen.

Die Beschneiungsfläche liegt restlos innerhalb der Wintersportzone.

Neu im GEP dargestellt wird die Verlegung und Verlängerung des Curtinella-Liftes in östlicher Richtung und bis zur Alp Surlej (als Hinweis).

5. Baugesetz

Bedingt durch den Regionalen Richtplan müssen die Gemeinden im Oberengadin die Baugesetze bezüglich Förderung der Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, in diesem Bereich anpassen. Der Regionale Richtplan Zweitwohnungen wurde vom Kreisrat am 26.06.2008 verabschiedet und am 24.02.2009 von der Regierung genehmigt. Der Gemeindevorstand hat im August 2008 eine Planungszone mit diesem Ziel erlassen.

5.1 Änderungen in Bezug auf den Regionalen Richtplan Zweitwohnungen

- Erweiterung der BGF von altrechtlichen Wohnungen bis max. 30%, max. 35 m2 BGF;
- Nutzungspflicht von Erstwohnungen ist neu 20 Jahre und neu brauchen diese Wohnungen für eine Umnutzung ein Kontingent;
- Jahreskontingent für Silvaplana beträgt 800 m2 (vorher 1200 m2), die Kontingente der einzelnen Gemeinden werden für 5 Jahre festgelegt und dann neu beurteilt, was zur Folge hat, dass die Gemeinde Kontingente nur bis zum Jahr 2014 vergeben darf. Diese Festlegung der Kontingente obliegt dem Kreisrat.
- Nicht benutzte Kontingente können auf das nächste Jahr übertragen werden, dann müssen zuerst die in diesem Jahr zur Verfügung gestellten Kontingente zugeteilt werden und erst dann die aus dem Vorjahr übertragenen Kontingente. Werden diese nicht gebraucht, so verfallen sie.

5.2 Präzisierungen

- Neu müssen die Nutzer der Erstwohnungen der Gemeinde nachweisen, dass sie ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben. Nicht entscheidend dafür sind die Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.
- Neu wurde auch ein Anhang verfasst, der die Begriffe definiert, so z.B. die Baubewilligung und die Baufreigabe oder die Nutzung von Wohnungen etc.

5.3 Neue Regelungen

Lenkungsabgabe Zweitwohnungen

- Der Vorstand hat sich im Rahmen der Gesetzesrevision entschieden, eine Zweitwohnungssteuer als Lenkungsabgabe aufzunehmen. Diese Steuer wird vom Kanton als auch vom Bund im Werkzeugkasten als Massnahme empfohlen. Sie soll in erster Linie raumplanerischen Zielen dienen, sie soll die Nachfrage nach Zweitwohnungen dämpfen bzw.

ihre Auslastung erhöhen. Der Gemeindevorstand hält sich an die Empfehlungen des kantonalen Werkzeugkastens und setzt diese Lenkungsabgabe mit 2‰ des Vermögenssteuerwertes fest. Dieser Abgabe unterliegen zudem nur die Zweitwohnungen, welche nicht bewirtschaftet werden. Dieser Lenkungsabgabe soll auf den 01.01.2011 in Kraft treten.

Ferner hat die Gemeinde Anpassungen bezüglich Empfangsanlagen, Leitungen, Solaranlagen, Förderung eines energieeffizienten Bauens und Baumassenziffer (BZ) vorgenommen.

Der Gemeindevorstand möchte die Solaranlagen im Baugesetz generell regeln und zugleich Gestaltungsvorschriften präsentieren (Art. 93).

Neu sollen Wintergärten zur Ausnutzung zählen, da sie im Übrigen schon mehrheitlich als solche verkauft und benutzt werden.

Neu wird im BauG der Art. 101b aufgenommen, der das energieeffiziente Bauen durch Beiträge der Gemeinde analog der Kantonsbeiträge fördern soll.

6. Planungsprotokoll

Am 15. Mai 2006 informierte der Planer, im Auftrag der Gemeinde Silvaplana, das ARE möge über die geplante Teilrevision der Ortsplanung eine Vorprüfung im Sinne von Art. 12 KRVO vorzunehmen.

Die Beurteilung des Zonenplanes (Talabfahrt) 1:5'000 wurde im Vorprüfungsbericht vom 21.12.2006 nicht vorgenommen, da an der Begehung vom 2. August 2006 vereinbart wurde, dass die Rodungspläne überarbeitet werden. Im Anschluss an die Überarbeitung ist erneut eine kantonale Vernehmlassung durchzuführen. Gestützt auf diese Stellungnahmen wird das ARE einen separaten Vorprüfungsbericht verfassen.

Der Gemeindevorstand wurde laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert. An der Sitzung vom 3. August 2009 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung verabschiedet. Die Vorprüfungsakten wurden durch die Gemeinde in der Kalenderwoche 33, dem ARE zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht (1. Teil: Camping Silvaplana) des Amtes für Raumentwicklung vom 3.11.2009 wurde im Gemeindevorstand vorgestellt und behandelt.

Der Vorprüfungsbericht (Teil 2: Anpassung Baugesetz) zur Folgeplanung Dorfkernzone, Förderung Erstwohnungsbau und Einschränkung Zweitwohnungsbau, wurde der Gemeinde am 4.12.2009 zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht (Teil 3: Talabfahrt Corvatsch) zur Überarbeitung Ortsplanung, datiert vom 28.12.2009. Zu diesem Zeitpunkt lag die Mitwirkungsauflage bereits auf.

Die durch den Gemeindevorstand im Dezember 2009 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 15.12.2009 bis 20.1.2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage).

Die Bevölkerung wurde während der öffentlichen Auflage über den Stand der Teilrevision Ortsplanung sowie das weitere Vorgehen informiert.

Es ist zur Talabfahrt eine Einsprachen zur Mitwirkungsauflage eingegangen. Die Eingaben wurden durch den Gemeindevorstand am 3. Februar 2010 schriftlich beantwortet.

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung ein weiteres Mal über die Anpassungen Teilrevision Ortsplanung orientiert (Botschaft).

Der Termin der Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung ist auf den 17. Februar 2010 angesetzt worden.

7. Beschluss Gemeindeversammlung

Es wird auf den Protokollauszug der Gemeindeversammlung verwiesen.

8. Schlussbemerkung

Dieser Bericht wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen. Der Bericht wurde nach der Gemeindeversammlung ergänzt.

Chur, 24. Februar 2010

Der Planungsleiter : [redacted]