

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

Sitzung vom

24. Oktober 2017

Mitgeteilt den

26. Oktober 2017

Protokoll Nr.

913

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Silvaplana** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. März 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 26^{ter}, Art. 33^{bis})
- Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

Neben diesen Planungsmitteln liegen folgende zusätzliche Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. Februar 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV);
- Machbarkeitsstudie Pferdesportbetrieb [REDACTED] vom 18. September 2015;
- Vertrag über ein limitiertes Vorkaufsrecht zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 347 und der [REDACTED] vom 9. August 2011 (inkl. 1. Nachtrag vom 31. Juli 2014 und 2. Nachtrag vom 26. Juli 2017);
- Kaufrechtsvertrag zwischen der Eigentümerin der Parzelle Nr. 352 und der [REDACTED] vom 9. August 2011 (inkl. 1. Nachtrag vom 31. Juli 2014 und 2. Nachtrag vom 23. Dezember 2016);
- Tauschrechtsvertrag zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 347 und der Eigentümerin der Parzelle Nr. 352 vom 9. August 2011 (inkl. 1. Nachtrag vom 31. Juli 2014 und 2. Nachtrag vom 23. Dezember 2016);
- Situationsvarianten Pferdesportbetrieb [REDACTED] vom 4. Oktober 2016;
- Stellungnahme der Bauherrschaft zum Thema Gestaltungsberatung und Betriebskonzept;

- Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 16. Juni 2017;
- Aktennotizen vom 16. Dezember 2014, 30. Juli 2015, 5. Oktober 2016, 14. Oktober 2016, 14. Dezember 2016, 10. August 2017 und 23. August 2017 zu Besprechungen mit der Gemeinde Silvaplana und weiteren Beteiligten;
- Arbeitsplan Teilsistierung Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 5. September 2017.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. Mai 2014 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. März 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. März 2016. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 14. April 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Silvaplana um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet im Wesentlichen die Einzonung der im Gebiet „Üerts“ liegenden Parzelle Nr. 347 im Halte von rund 2,2 ha von der Landwirtschaftszone in die Zone für Pferdesport (Bauzone gemäss Art. 26^{ter} des Baugesetzes, BauG). Diese Einzonung steht im Zusammenhang mit der schon länger geplanten Umsiedlung des Pferdebetriebs der [REDACTED] [REDACTED] welcher sich heute auf der Parzelle Nr. 1761 mitten in der Wohnzone 1 befindet. Wie bereits im Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP OE) festgehalten, ist der bestehende Pferdesportbetrieb auf der Parzelle Nr. 1761 aufgrund der engen Lage sowohl für den Betreiber des Pferdebetriebs als auch für Anwohnerinnen und Anwohner nicht optimal. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Silvaplana bereits im Jahr 2006 im Rahmen einer Standortevaluation verschiedene Alternativstandorte auf ihrem Gemeindegebiet untersucht. Zudem wurden auch die Nachbargemeinden St. Moritz, Sils i.E/Segl, Celerina, Samedan und Pontresina angefragt, ob auf deren Gemeindegebiet die Möglichkeit für die „Aussiedlung“ des betroffenen Pferdebetriebs bestehe. Der im RRIP OE aufgrund der vorgängig durchgeführten

Standortevaluation festgesetzte Standort sowie die von der Gemeindeversammlung mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgeschiedene Zone für Pferdesport auf der Parzelle Nr. 347 sollten die notwendige Basis schaffen, um eine Weiterführung des Betriebs sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit der erwähnten Zone für Pferdesport werden im Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr einerseits die Landschafts- und Uferschutzzone auf der Parzelle Nr. 347 und auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 350 (Kantonsstrasse) aufgehoben. Andererseits wird eine überlagerte Gewässerraumzone im Bereich der Parzellen Nr. 347, 350 und 588 für die Ova da Suvretta ausgeschieden (mit entsprechendem Baugesetzesartikel, Art. 33^{bis} BauG).

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr definiert in der neu ausgeschiedenen Zone für Pferdesport einen Baustandort für Hochbauten (Reithalle und Tierpraxis) inkl. Höhenbezugspunkt, einen Baubereich für Nebenbauten und Anlagen, einen Bereich für die Erschliessung und Parkierung, einen Bereich für Weidegang und Anlagen sowie einen „Freihaltebereich und Weideland“.

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr werden die Linienführung der bestehenden und vom Vorhaben tangierten Langlaufloipe in westlicher Richtung verlegt sowie ein Teilstück eines noch nicht realisierten Land- und Forstwirtschaftsweges im Projektperimeter aufgehoben. Die Erschliessung des geplanten Pferdesportbetriebs erfolgt über den bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg, welcher vom Gemeindegebiet St. Moritz her über die Ova da Suvretta führt.

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 Bun-

desrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen RRIP OE übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang (vgl. Abschnitt F). Im Übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) verwiesen werden (vgl. Kap. 7).

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 9. März 2016 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 26^{ter} und Art. 33^{bis}) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

1. Prüfung unter dem Aspekt der Einzonungskompensation

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur dann genehmigt werden dürfen, wenn mit dem gleichen Entscheid mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird oder wenn die Schaffung einer neuen Zone von kantonaler Bedeutung zur Debatte steht.

Gemäss Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr wird die Parzelle Nr. 347 im Halte von ca. 21 738 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für Pferdesport (Art. 26^{ter} BauG) ohne gleichzeitige Vornahme einer flächengleichen Auszonung eingezont. Die Gemeinde Silvaplana begründet dies damit, dass dem Pferdesport im Oberengadin nicht nur regionale, sondern auch kantonale Bedeutung beizumessen ist und dass dementsprechend davon ausgegangen werden kann, dass der Pferde-

sport nicht nur im RRIP OE, sondern auch im anzupassenden Kantonalen Richtplan thematisiert wird, so dass die Anwendung von Art. 38a Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 52a Abs. 2 lit. c RPV in Betracht gezogen werden kann. Entsprechend hat der Gemeindevorstand Silvaplana die vorliegende Einzonung mit der bereits anlässlich seiner Sitzung vom 2. Februar 2015 gestützt auf Art. 21 KRG erlassenen Planungszone über die Quartierplangebiete „Quarta Morta“, „Mürias“ und „Curtins“ verknüpft. Die erwähnte Planungszone wurde damals im Zusammenhang mit dem Bundesgerichts-urteil vom 6. Dezember 2013 betreffend die Einleitung der Quartierplanung Quarta Morta erlassen, worin die Überarbeitung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) angeordnet wird. Angesichts der erwähnten Planungszone kann die Kompensationsfläche von gut 2,2 ha in der Gemeinde Silvaplana planungsrechtlich gesichert werden, sofern sich die Kompensationspflicht nicht aufgrund des genehmigten Kantonalen Richtplans erübrigen sollte.

Die Regierung kann dem erwähnten Vorgehen der Gemeinde Silvaplana zustimmen. Der Pferdesport ist für die Region Oberengadin in der Tat von grosser Bedeutung und geniesst in dieser Gegend einen hohen Stellenwert, dies zum einen wegen der grossen Zahl an Pferdesportbetrieben mit einem breiten Angebot an Pferdesportaktivitäten, zum anderen wegen der diversen, teilweise sehr prestigeträchtigen Pferdesportveranstaltungen, welche im Oberengadin periodisch durchgeführt werden. Die Pferdesportbetriebe sowie die Pferdesportveranstaltungen im Oberengadin sind wichtige Bestandteile des touristischen Angebots im Kanton Graubünden. Ob dem Pferdesport im Oberengadin tatsächlich kantonale Bedeutung im Sinne der Vorschrift von Art. 52a Abs. 2 lit. c RPV zukommt, kann offen bleiben. Um eine Blockierung bzw. Verzögerung des Vorhabens zu verhindern, wird der Gemeinde Silvaplana die erforderliche Kompensationsfläche aus der kantonalen Kompensationsreserve zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Einzonung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 RPV genehmigt werden kann.

Die Genehmigung der vorliegenden Einzonung entbindet die Gemeinde Silvaplana jedoch nicht davon, zu gegebenem Zeitpunkt einer allfälligen Anordnung im kantonalen Richtplan zur Überprüfung der Bauzonengrösse nachzukommen, so wie dies im Übrigen bereits vom Bundesgericht im Fall [REDACTED] verlangt wurde.

2. Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonung mit der Richtplanung

2.1 Kantonaler Richtplan

Der RIP 2000 befasst sich eingehend mit dem Siedlungsgebiet (vgl. Kapitel 5.3). Er verlangt, dass Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiete konsequent zu trennen sind, dass die Funktionsfähigkeit der Siedlungen und der Bedarf an Nutzfläche durch Siedlungsentwicklung nach innen, optimierte Siedlungsnutzung und Siedlungserneuerung langfristig zu sichern sind und dass der Bodenverbrauch zu minimieren ist, indem das Siedlungsgebiet massvoll und gezielt erweitert wird.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets sollen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht (vgl. Seite 5.3.1 – 2 im RIP 2000). Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

In Bezug auf die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann hinsichtlich der Anforderungen Nr. 1, 3 und 4 auf die zutreffenden Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht verwiesen werden (vgl. Kap. 7, S. 23 f.). Diesbezüglich hat die Regierung nichts beizufügen.

Zur Anforderung Nr. 2 (Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept) ist festzuhalten, dass der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung keine Inhalte des RRIP OE entgegenstehen (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2.2 nachstehend).

Der Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Landes (Anforderung Nr. 6) kann aufgrund der vorliegenden Verträge (Tauschvertrag, Vertrag über ein limitiertes Vorkaufsrecht, Kaufrechtsvertrag) zwischen der [REDACTED] und den betroffenen Grundeigentümerschaften als erbracht betrachtet werden.

Bezüglich der Anforderung Nr. 5 (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) wird auf die nachstehenden Erwägungen verwiesen (vgl. Ziff. 3 f.).

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision in Verbindung mit den anzuordnenden Auflagen mit den Leitüberlegungen, Zielsetzungen und Grundsätzen des RIP 2000 übereinstimmt und somit richtplankonform ist.

2.2 Regionaler Richtplan Oberengadin

Bezugnehmend auf die im RRIP OE festgehaltenen Überlegungen (vgl. Kap. 7.2, Pferdesport) und gestützt auf die im PMB erfolgten Ausführungen (vgl. Kap. 7.1) kann festgehalten werden, dass die von der Gemeinde Silvaplana beschlossene Teilrevision der Ortsplanung auch mit der Regionalen Richtplanung übereinstimmt.

3. Prüfung der Revisionsvorlage unter dem Aspekt des Grundwasser- und Quellschutzes

Gemäss der überarbeiteten Schutzzonenausscheidung, die mit den Festlegungen im hydrogeologischen Gutachten der [REDACTED] vom 5. Februar 2010 übereinstimmt, aber von der Gemeinde noch nicht beschlossen worden ist, liegt ein Teil der Parzelle Nr. 347 in einer Grundwasserschutzzone S2 und der Rest innerhalb einer Zone S3, welche für die Trinkwasserfassungen „Champfèr 1“ und „Champfèr 2“ ausgeschieden wurden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan aus dem Jahr 2004 wird die gesamte Parzelle Nr. 347 von einer Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 BauG) überlagert.

Der GGP 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr sieht im Bereich der Zone S2 die Erschliessung/Parkierung vor. Das Gelände beim Land- und Forstwirtschaftsweg im Bereich der Brücke über die Ova da Suvretta liegt rund 3 m tiefer als der Bereich Erschliessung/Parkierung auf der Parzelle Nr. 347. Ohne die genaue Detailplanung zu kennen, ist davon auszugehen, dass für die Erschliessung des Pferdebetriebs mit grösseren Terrainveränderungen zu rechnen ist. Innerhalb einer Schutzzone S2 ist gemäss Anhang 4 Ziff. 222 GSchV das Erstellen von Anlagen nicht erlaubt. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Zudem sind Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, die Versickerung von Abwasser sowie andere Tätigkeiten, welche die Trinkwassernutzung gefährden, nicht zulässig.

Im Hinblick auf das noch durchzuführende Baubewilligungsverfahren ist somit aufzuzeigen, dass die Erschliessung des Pferdebetriebs weitgehend ohne Grabungen realisiert werden kann. Zudem muss dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) ein Entwässerungskonzept eingereicht werden, aus welchem hervorgeht, wie das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, wie das nicht verschmutzte Dachwasser versickert oder abgeleitet wird und wie das übrige (verschmutzte) Meteorwasser behandelt und beseitigt wird. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Laufhöfe befestigt werden müssen und das anfallende Abwasser üblicherweise in die Güllengrube zu leiten ist. Auch sind für die Bereiche des Pferdeauslaufs (Grupenauslauf, Reitplatz, Roundpen etc.) in Abhängigkeit der Gefährdung des Grundwassers geeignete Massnahmen festzulegen (Abdichtung, Zwangsentwässerung etc.). Die Massnahmen zum Schutz des Grundwassers sind zu dokumentieren. Nicht zuletzt sei an dieser Stelle bereits vorweggenommen, dass die koordinationspflichtigen Zusatzbewilligungen nach Art. 7 GSchG und Art. 19 GSchG im Baubewilligungsverfahren durch das ANU erteilt werden müssen.

4. Prüfung der Vorlage unter dem Aspekt des Landschafts- und Ortsbildschutzes

4.1 Ausgangslage

Die beschlossene Zone für Pferdesport auf der Parzelle Nr. 347 befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekt L-1908, national, Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe). Die betroffene Fläche ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Silvaplana mit einer Landschafts- und Uferschutzzone (Art. 33 BauG) überlagert. Ferner liegt der Standort für die geplante Pferdesportanlage gemäss Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) teilweise in einem freizuhaltenden Bereich (U-Zone I und U-Zone VII, mit besonderer Bedeutung und Erhaltungsziel a).

Aufgrund der vom Vorhaben betroffenen heiklen Landschaft und beziehend auf den Ortsbildschutz wurde bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens festgehalten, dass eine Überbauung der Parzelle Nr. 347 denkbar sei, diese jedoch in Abstimmung mit einer klaren Siedlungsgrenze zu erfolgen habe und zudem eine bestmögliche Einpassung in das Landschaftsbild gewährleisten müsse (vgl. Vorprüfungsbericht des ARE vom 22. Mai 2014). Der Gemeinde wurde sodann im erwähnten Vorprüfungsbericht nahegelegt zu prüfen, ob sich die Hochbauten der Geometrie der bestehenden Siedlung unterordnen und sich – sofern es die FAT-Abstände zulassen – kompakt an diese anschliessen könnten, so dass die Hauptvolumen in Fortsetzung der bestehenden Bebauung rechtwinklig oder parallel zur Ova da Suvretta angeordnet werden können. Die in der Vorprüfungsvorlage vorgesehene Aufreihung von Hauptneubauten und Aussenanlagen entlang der Kantonsstrasse bis weit in die Ebene hinaus wurde sowohl aus Ortsbild- als auch aus Landschaftsschutzgründen als nicht wünschenswert eingestuft. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren wurde sodann verlangt, dass die Anordnung der Gebäude zu überprüfen und dass die schlussendlich gewählte Anordnung der Hochbauten und der Aussenanlagen zu begründen seien. Auch wurde bereits vorweggenommen, dass eine grundlegende Überprüfung der Dimensionierung des Vorhabens (Grösse der Zone für Pferdesport; Gebäudekubatur) vorgenommen und allenfalls eine Verkleinerung des ganzen Projekts in Erwägung gezogen werden sollten, so dass dieses sich besser in die bereits bestehende Siedlung in Form einer logischen Siedlungsfortsetzung integrieren könnte und somit auch aus Sicht des Landschaftsschutzes verträglich wäre.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wurde – nebst Aussagen zur Variantenstudie im PMB (Varianten 1-3) – auch eine Machbarkeitsstudie „[REDACTED]“ vom 18. September 2015 eingereicht, welche die drei in Frage kommenden Varianten analysiert und diese gegeneinander abwägt. Überdies reichte die Gemeinde nachträglich aufgrund verschiedener Sitzungen mit den betroffenen Amtsstellen noch die Unterlage „[REDACTED]“ vom 4. Oktober 2016 sowie eine Stellungnahme der Bauherrschaft zum Thema Gestaltungsberatung und Betriebskonzept nach. Bezugnehmend auf die in den Unterlagen erwähnte Variantenevaluation hat die Gemeindeversammlung schlussendlich diejenige Variante beschlossen (Variante 3), welche bereits im Rahmen der Vorprüfung eingereicht und von den Amtsstellen (ANU, ARE sowie Denkmalpflege) als kritisch eingestuft wurde.

Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig, entscheidet gemäss Art. 7 Abs. 1 des eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) die Fachstelle des Kantons, ob eine Anhörung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) notwendig ist. In Anwendung von Art. 7 Abs. 2 NHG erweist sich eine Anhörung der ENHK im Falle der vorliegend gewählten Variante zur Realisierung des Pferdebetriebes als notwendig.

4.2 Gutachten der ENHK

Am 24. Januar 2017 wurde die ENHK zur Abgabe eines Gutachtens in Bezug auf die von der Gemeinde Silvaplana beschlossene Ortsplanungsrevision „Pferdebetriebe Champfèr“ eingeladen. Unter Berücksichtigung des am 21. März 2017 stattgefundenen Augenscheins einer Delegation der ENHK gelangt diese in ihrem Gutachten vom 16. Juni 2017 zusammenfassend zum Schluss, dass

- 1. für das Vorhaben ein Standort ausserhalb des BLN-Objektes gesucht werden soll und, sofern der Nachweis erbracht werden sollte, dass das Vorhaben auf einen Standort im Raum Champfèr innerhalb des BLN-Objektes angewiesen sein soll, dass*
- 2. die Gebäudevolumen deutlich zu redimensionieren sind und*
- 3. die Bauten und Anlagen am Rande des Bachschuttfächers so zu platzieren sind, 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. Dabei ist ein möglichst siedlungsnaher Standort zu wählen, allfällige Terrainveränderungen auf das Minimum zu beschränken und auf Hartbeläge und Chaussierungen so weit als möglich zu verzichten.

4.3 Beurteilung durch die Regierung

Zu Punkt 1: Grossräumige Standortfrage

Die allgemeine Standortfrage wurde anlässlich der Aufnahme der Parzelle Nr. 347 als Standort für Pferdesportbetriebe im RRIP OE gestellt und eingehend geprüft. Es wurden anlässlich dieses Richtplanverfahrens verschiedene Alternativstandorte analysiert und auf ihre Verfügbarkeit kontrolliert. Dabei hat es sich herausgestellt, dass der Standort auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr unter Berücksichtigung aller wesentlichen Standortfaktoren als der Geeignetste beurteilt wird. Der von der ENHK vorgeschlagene Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet von Champfèr an der Erschliessungsstrasse beim bestehenden Reitplatz (auf Gemeindegebiet St. Moritz) kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. Zum einen hat die Gemeinde St. Moritz bereits im Rahmen der Standortevaluation im Jahr 2006 zur Aufnahme des Standortes „Waldrand God Spuondas, Champfèr (damaliger Standort Nr. 4)“ im RRIP OE den Standort summarisch abgelehnt – wie im Übrigen auch alle anderen vier Standorte auf Gemeindegebiet St. Moritz – und sich grundsätzlich gegen einen Standort auf Gemeindegebiet St. Moritz ausgesprochen. Zum anderen lassen es die im Oberengadin vorherrschenden Windverhältnisse (Malojawind; Nordostwind) aus staubtechnischen und geruchsmässigen Gründen nicht zu, das Vorhaben am von der ENHK vorgeschlagenen Standort zu realisieren. Gemäss Auskunft des Betreibers des an dieser Stelle bereits bestehenden Reitplatzes müsse der Reitplatz an besonders trockenen und windigen Tagen mehrmals künstlich bewässert werden, um Reklamationen der südwestlich angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohner vorzubeugen, was sehr umständlich sei.

Gestützt auf die bereits im Rahmen der Anpassung des RRIP OE getätigte Standortevaluation und beziehend auf die vorstehenden Ausführungen unterstützt die Regierung den im RRIP OE für den Pferdebetrieb [REDACTED] vorgesehenen Standort auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr. Dieser Standort wird auch von der ENHK nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Somit müssen in einem nächsten

Schritt die Anliegen der ENHK gemäss den vorstehenden Punkten 2 und 3 geprüft und beurteilt werden.

Zu den Punkten 2 und 3: Redimensionierung der Kubaturen und Anpassung der Gebäudeanordnung

Die Regierung unterstützt die von der ENHK vorgebrachten Bedingungen und Auflagen für den Fall, dass am Standort auf der Parzelle Nr. 347 in Champfèr festgehalten werden sollte. Sie decken sich mit dem bereits anlässlich des Vorprüfungsverfahrens geäusserten Standpunkt des Kantons in Bezug auf den Landschafts- und Ortsbildschutz. Dabei kann die im PMB und in den ergänzend eingereichten Unterlagen beschriebene und nicht weiterverfolgte „Variante 1“ als richtungsweisend definiert werden, da diese bis auf die geforderte Redimensionierung des Vorhabens die Anliegen der ENHK grundsätzlich berücksichtigt. Die Bauten fügen sich gemäss dieser Variante 1 kompakt entlang der Ova da Suvretta ins Ordnungssystem der bestehenden Bebauung ein und schliessen den Siedlungsrand gegen die Landschaft klar ab. Weiter bleibt gemäss dieser Variante in südlicher Richtung mehr Freifläche, was eine ebenfalls um einiges kompaktere, weit weniger in die Landschaft ausgreifende und besser ins Gelände integrierbare Anordnung der Aussenanlagen ermöglicht.

Aus diesem Grund kommt die Regierung zum Schluss, dass der GGP 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr, welcher die verschiedenen Bereiche (insb. Baubereiche und Bereich für Weidegang und Anlagen Pferdesportbetrieb) definiert, in vorliegender Form nicht genehmigt werden kann und der Gemeinde Silvaplana zur Überarbeitung zurückgewiesen werden muss. Bei der vorzunehmenden Überarbeitung ist in erster Linie das Richtprojekt zu redimensionieren (sowohl die vorgesehenen Hochbauten als auch die geplante Fläche der Aussenanlagen). In zweiter Linie ist die Anordnung der Hochbauten entsprechend den von der ENHK geäusserten Auflagen in einen neu auszuarbeitenden GGP einfließen zu lassen.

Entsprechend wird die im beschlossenen Zonenplan 1:2000 ausgeschiedene Zone für Pferdesport nur teilweise genehmigt, d.h. nur insoweit, als dies für die Anordnung

der Hochbauten gemäss Auflage der ENHK nötig ist (Fläche im Halte von ca. 1,18 ha; Abgrenzung gemäss Arbeitsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 5. September 2017). Die restliche Fläche im Umfang von ca. 1,02 ha wird bis zum Vorliegen des überarbeiteten GGP sistiert. Zu sistieren ist folgerichtig auch die Aufhebung der überlagerten Landschafts- und Uferschutzzone (inkl. der parallelen Fortführung über die betroffene Fläche der Umfahrungsstrasse auf der Parzelle Nr. 350). Nach Vorliegen eines genehmigungsfähigen GGP kann die im Zonenplan 1:2000 sistierte Fläche in Abstimmung mit der im neuen GGP in Anspruch genommenen Fläche für die Aussenanlagen aufgehoben werden.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2017 wurde der Gemeindevorstand Silvaplana vom ARE über das vom Kanton vorgesehene weitere Vorgehen informiert. Nach einer Sitzung mit der Gemeinde und einem Vertreter des Pferdebetriebs vom 10. August 2017 äusserte sich die Gemeinde mit Schreiben vom 22. August 2017 dahingehend, dass sie mit dem vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden sei.

Zusammenfassend ergibt sich somit im Einvernehmen mit der Gemeinde Silvaplana, dass vorerst nur eine Teilfläche der Zone für Pferdesport im Halte von 1,18 ha genehmigt wird und dass das Genehmigungsverfahren für die restliche Fläche der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zone für Pferdesport im Halte von ca. 1,02 ha sistiert werden muss. Analog zu sistieren ist auch die Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone im entsprechenden Bereich.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 9. März 2016 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Der von der Gemeindeversammlung beschlossene GGP 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 9. März 2016 wird im Einvernehmen mit der Gemeinde Silvaplana im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt und der Gemeinde Silvaplana zur Überarbeitung zurückgewiesen.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 9. März 2016 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Folgeverfahren

Im Anschluss an die vorliegende Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung „Pferdebetriebe Champfèr“ bedarf es für die Realisierung des geplanten Pferdebetriebs nebst der angeordneten Überarbeitung des GGP noch einer Baubewilligung der Standortgemeinde (vgl. Art. 86 Abs. 1 KRG).

Im Hinblick auf die zu erteilende Baubewilligung ist sicherzustellen, dass im Baueingabeprojekt die im vorliegenden Genehmigungsbeschluss enthaltenen Ausführungen zum Grundwasser- und Quellschutz (inkl. koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen) und zum Landschafts- und Ortsbildschutz mitberücksichtigt werden.

Die ENHK wünscht in ihrem Gutachten vom 16. Juni 2017, über den weiteren Verlauf des Geschäftes orientiert zu werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde Silvaplana darauf hingewiesen, dass sie der ENHK spätestens das konkrete Baubewilligungsgesuch zur Orientierung zuzustellen hat.

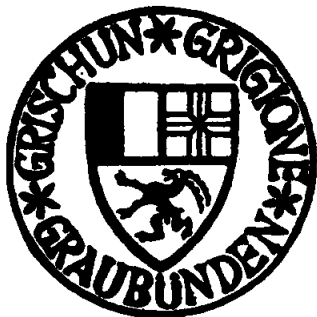
Gemäss Art. 6 NHG hat die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes zur Folge, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Entsprechende Ersatzmassnahmen gemäss Art. 6 NHG sind in den vorliegend zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsunterlagen keine ausgewiesen. Entsprechend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass dies im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens nachzuholen ist.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 9. März 2016 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 26^{ter} und Art. 33^{bis}) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr** vom 9. März 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Feststellung genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich des südwestlichen Teils der von der Gemeinde beschlossenen Zone für Pferdesport im Umfang von ca. 1,02 ha (Abgrenzung gemäss Arbeitsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr vom 5. September 2017) wird sistiert, bis ein überarbeiteter Genereller Gestaltungsplan vorliegt. Entsprechend zu sistieren ist auch die Genehmigung der von der Gemeinde beschlossenen Aufhebung der Landschafts- und Uferschutzzone im Bereich der zu sistierenden Zone für Pferdesport (inkl. der parallelen Fortführung über die betroffene Fläche der Umfahrungsstrasse auf der Parzelle Nr. 350).
 - b) Die aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG erforderliche Kompensationsfläche für den genehmigungsfähigen Teil der Zone für Pferdesport im Umfang von ca. 1,18 ha wird aus der kantonalen Kompensationsreserve zur Verfügung gestellt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr** vom 9. März 2016 wird nicht genehmigt und an die Gemeinde Silvaplana zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Pferdebetriebe Champfèr** vom 9. März 2016 wird genehmigt.

5. 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 9. März 2016 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Silvaplana sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

[illegible]

P. Jaworski

B. Janom Steiner



Daniel Spadin