

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

13. September 2016

Mitgeteilt den

15. September 2016

Protokoll Nr.

800

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valchava
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sta. Maria / Pütschai
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Müstair
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15 000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschai / Sta. Maria / Sielva / Müstair
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Valchava
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Sta. Maria / Pütschai
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Müstair
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint

- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Fuldera / Lü / Lüsai
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Valchava
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Sta. Maria / Pütschai
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Müstair
- Genereller Erschliessungsplan 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Mai 2010 / Oktober 2012 / März / Juli und August 2013 mit folgenden Anhängen:
 1. Tabellarische Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife vom August 2013
 2. Übersicht „Auals Val Müstair“ (Situation 2005 – 2008)
 3. Kurzbericht zu Ersatzmassnahmen für die Überbauung der Etappe 2 „Tablà Nov“ der Baulandgenossenschaft Tschierv vom 30. Januar 2013 inklusive Anhang „Situation 1:2000“
 4. Zusammenfassung der Vorprüfungsergebnisse vom Juli 2013
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus je einem Plan 1:2000 „Tschierv“, „Fuldera / Lü / Lüsai“, „Valchava“, „Sta. Maria“ und „Müstair“ vom 29. / 30. August 2013 sowie tabellarischen Übersichten zur Gesamtgemeinde sowie zu den einzelnen Fraktionen vom August 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Daten vom 21. Oktober 2011, 1. Dezember 2011 und 6. Dezember 2012 Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. August 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. August 2013. Es gingen sieben Beschwerden ein. Sechs Beschwerden konnten am 29. Oktober 2013 resp. am 20. November 2013 zu-

folge Rückzugs abgeschrieben werden. Die verbleibende Beschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 13. September 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Revisionsvorlage bildet grundsätzlich die Gesamtrevision der Ortsplanung der aus der Fusion der ehemaligen Gemeinden Fuldera, Lü, Müstair, Sta. Maria V.M., Tschier und Valchava hervorgegangenen Gemeinde Val Müstair.

Dieser Gesamtrevision vorgezogen wurden die Nutzungsplanungen für die folgenden Gebiete:

- Chasellas in der Fraktion Müstair (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Gewerbezone Chasellas und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr / Ver- und Entsorgung, Gewerbezone Chasellas, beide vom 3. Dezember 2010)
- Funtauna / Muglin Dimmez / Prävis in der Fraktion Müstair (vgl. Änderung von Art. 63 BauG, Zonenplan 1:2000 Camping Muglin sowie Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Camping Muglin, alle vom 3. Dezember 2010)

Diese Nutzungsplanungen wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 367 vom 18. April 2011 sowie mit Beschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 genehmigt und sind somit bereits seit dem Jahre 2011 rechtskräftig. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorlage wurden diese Nutzungsplanungen mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. August 2013 in mehr oder weniger unveränderter Form nochmals beschlossen. Sie sind daher von der Regierung aus formellen Gründen einer erneuten Genehmigung zu unterziehen.

Weiterhin rechtsgültig bleiben die Generellen Gestaltungspläne vom 8. Juni 2005 für die Materialabbaustelle „Piz Daint“ sowie die Generellen Gestaltungspläne vom 3. Juni 1999 für die Materialabbaustelle „Jondas“, welche dannzumal beide noch von der früheren Gemeinde Tschierv erlassen wurden, samt den dazu gehörenden Regierungsbeschlüssen.

Die wichtigsten Inhalte der von der Gemeinde am 7. August 2013 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung sind:

- Zusammenführung und Aktualisierung der bisher rechtskräftigen Ortsplanungen der einzelnen Münstertaler Fraktionen nach ihrer Fusion zur Talgemeinde Val Müstair
- Zusammenführung der bisher gültigen sechs Baugesetze (BauG) mit gleichzeitiger Anpassung an die kantonale Rauplanungsgesetzgebung (KRG; KRVO) sowie an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassung der Nutzungspläne an die Grundlage der amtlichen Vermessung samt digitaler Bereitstellung
- Überprüfung der rechtskräftigen Bauzonen in Bezug auf ihre Eignung, Grösse, Lage, Strukturierung und Verfügbarkeit
- Einzonung einer knapp 600 m² grossen, bereits überbauten Parzelle im Gebiet „Clüs“ in der Fraktion Tschierv in die Dorfzone A
- Einzonung einer rund 2700 m² grossen unüberbauten Fläche im Gebiet „Fuldera Daint“ in der Fraktion Fuldera in die Dorfzone A
- Zuweisung einer rund 3600 m² grossen Fläche im Gebiet „Bauorcha“ in der Fraktion Valchava in eine mit einem Bereich für An- und Kleinbauten überlagerte Dorfzone A
- Einzonung einer rund 1300 m² grossen, bereits überbauten Parzelle im Gebiet „Fuschinas“ in der Fraktion Valchava in die Dorfzone A
- Geringfügige Erweiterung der Dorfzone im Bereich der im Gebiet „Muglin Clastra“ gelegenen Parzellen Nr. 361 und 365 in der Fraktion Müstair um 146 m²
- Festlegung einer knapp 9000 m² grossen Wohnzone 2 im Gebiet „Tablà Nov“ (Fraktion Tschierv, Teilgebiet Malöjas)

- Verschiedene Abrundungen der Gewerbe- / Wohnzone und der Wohnzone 2 in der Fraktion Sta. Maria V.M.
- Flächenneutrale Anpassung der Gewerbezone im Gebiet „Muglin Aintasom“ in der Fraktion Müstair
- Ausscheidung einer Hotelzone A mit Rückfallklausel in der Fraktion Lü
- Umzonung des in der Fraktion Valchava gelegenen Hotels Central von der Dorfzone in der Hotelzone A
- Ausscheidung einer neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Gebiet „Domuglins“ in der Fraktion Müstair
- Erweiterung der ZöBA im Gebiet „Palüds da Furom / Furom“ in der Fraktion Fuldera für die Realisierung eines Langlaufzentrums
- Schaffung von verschiedenen Parkierungszonen für bestehende und neu geplante Parkplätze in mehreren Fraktionen
- Ausscheidung einer neuen Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone im Gebiet „Schumpeder“ in der Fraktion Sta. Maria V.M.
- Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit für neu eingezonte sowie für bereits vorbestandene Bauzonen
- Ausscheidung der Gefahrenzonen innerhalb der festgelegten Erfassungsbereiche
- Umsetzung des Konzeptes des Regionalen Naturparkes „Biosfera Val Müstair“ in die Nutzungsplanung
- Überprüfung und – wo nötig – Anpassung resp. Ergänzung der Schutzzonenplanung, namentlich in Bezug auf die Trockenwiesen und -weiden (TWW)
- Aktualisierung, Anpassung und Ergänzung der Generellen Gestaltungspläne
- Aktualisierung, Anpassung und Ergänzung der Generellen Erschliessungspläne

Am 29. April 2014 hat die Regierung mit Beschluss Nr. 423 im Rahmen einer vorgezogenen Behandlung die folgenden Teile der von der Gemeinde Val Müstair am 7. August 2013 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt:

- *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai*
Hotelzone A mit Rückfallklausel (vgl. schwarze Schraffur im Plan sowie in der Planlegende unter dem Untertitel „Weitere Planinhalte“) für die Parzelle Nr. 2279 im Gebiet „Palüds Dadaint“ (Fraktion Lü)
- *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valchava*
Dorfzone A auf den im Gebiet „Bauorcha“ in der Fraktion Valchava gelegenen Parzellen Nr. 1525, 1526, 1532, 1533, 1534 und 1538, soweit sie Flächen betrifft, für welche laut Generellem Gestaltungsplan 1:2000 ein Bereich für An- und Kleinbauten festgelegt worden ist
- *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Müstair*
Dorfzone A auf der Parzelle Nr. 356 im Gebiet „Muglin Clastra“ (Fraktion Müstair)
- *Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschai / Sta. Maria / Sielva / Müstair*
 - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung für die im Gebiet „Palüds Dadaint“ (Fraktion Lü) gelegenen Parzelle Nr. 2279
 - Baubereich A „Hochbauten“ (max. GH: 11,5 m, max. FH: 10,7 m, bzw. max. 1919,65 m ü.M.) für die im Gebiet „Palüds Dadaint“ (Fraktion Lü) gelegenen Parzelle Nr. 2279
 - Erschliessungs- und Parkierungsbereich für die im Gebiet „Palüds Dadaint“ (Fraktion Lü) gelegenen Parzelle Nr. 2279

In Bezug auf die vorstehend erwähnten Inhalte der drei genannten Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 sowie des Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 bleibt der Regierungsbeschluss Nr. 423 vom 29. April 2014 in Rechtskraft.

Gegenstand der vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigung bilden folglich mit Ausnahme der mit RB am 29. April 2014 bereits genehmigten Zonen und Festlegungen sowie mit Ausnahme der Generellen Gestaltungspläne vom 8. Juni 2005 für die Materialabbaustelle „Piz Daint“ und vom 3. Juni 1999 für die Materialabbaustelle „Jondas“ sämtliche am 7. August 2013 von der Gemeinde Val Müstair beschlossenen Bestimmungen des Baugesetzes und sämtliche an demselben Tag verabschiedeten übrigen Zonenausscheidungen und nutzungsplanerischen Festlegungen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Generelle Beurteilung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die am 7. August 2013 von der Gemeinde Val Müstair verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem rechtskräftigen regionalen Gesamtrichtplan Val Müstair vom 7. August 2013 übereinstimmt.

Es kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Val Müstair die im RIP 2000 enthaltenen Zielsetzungen, strategischen Schwerpunkte und Grundsätze im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung im Wesentlichen zweckmässig und richtig beachtet und herangezogen hat.

Die vorliegend zu beurteilende Nutzungsplanung der Gemeinde Val Müstair berücksichtigt ferner auch den regionalen Gesamtrichtplan Val Müstair 2013, insbesondere auch das darin enthaltene regionale Raumkonzept mit den dazugehörigen strategischen Leitüberlegungen zur regionalen Entwicklung. Indes ist in Bezug auf den regionalen Gesamtrichtplan Val Müstair festzuhalten, dass die Regierung dessen Genehmigung in einzelnen Bereichen mit Vorbehalten verbinden musste. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Vorbehalte in Bezug auf die in der Zwischenzeit erfolgten Rechtsänderungen auf Bundesebene, namentlich auf die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Änderung der Raumplanungsgesetzgebung und auf die am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetzgebung, sowie Vorbehalte in Bezug auf einzelne im regionalen Gesamtrichtplan festgelegten Objekte, so namentlich für den Hotel- / Resortstandort „Rövel“ in Müstair und den Standort für das Wohnen „Tablà Nov“ in Tschier (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen zum Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde). Bezüglich weiterer Vorhaben machen der Regionale Richtplan und / oder die Regierung als Genehmigungsbehörde des Richtplanes verschiedene Vorgaben im Hinblick auf ihre Umsetzung in die Nutzungsplanung. Diese Vorbehalte resp. Vorgaben aus dem regionalen Gesamtrichtplan sind im Rahmen

des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses zu berücksichtigen, was zu Genehmigungsvorbehalten führt.

Für die Gemeinde Val Müstair beinhalten der RIP 2000 sowie der regionale Richtplan Val Müstair eine ganze Reihe von weiteren konkret aufgeführten Objekten. Eine Vielzahl dieser Objekte ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt worden. Wo noch ein spezifischer Abstimmungsbedarf mit einzelnen weiteren konkreten Vorhaben des RIP 2000 und / oder des regionalen Richtplanes besteht, werden im gegebenen Zusammenhang detailliertere Ausführungen angebracht und – wo erforderlich – der Zusammenhang zur Richtplanung dargelegt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 7. August 2013 von der Gemeinde Val Müstair verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung in Verbindung mit einzelnen Genehmigungsvorbehalten als richtplankonform erweist.

2. Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Val Müstair vom 22. Mai 2015

Der Regionalverband Cumün da Val Müstair beschloss am 7. August 2013 einen regionalen Richtplan. Mit Beschluss Nr. 111 vom 17. Februar 2015 wurde das Objekt Nr. 10.SW.03 „Tschier Tablà Nov, wichtiger Standort für das Wohnen“ von der Regierung nicht genehmigt (vgl. Ziff. 2 lit. b, S. 17). Mit Schreiben vom 22. Mai 2015 drückt der Gemeindevorstand Val Müstair seine Enttäuschung über diesen Punkt des vorerwähnten Regierungsentscheides aus und ersucht die Regierung gleichzeitig, diesen Entscheid zu überdenken.

Die Regierung hat die Gründe, die zur Nichtgenehmigung des Objektes „Tschier Tablà Nov“ geführt haben, im erwähnten Beschluss eingehend dargelegt. Dabei waren die von der Gemeinde im Wiedererwägungsgesuch vorgebrachten Argumente und Überlegungen aufgrund der eingereichten Stellungnahme der Gemeinde vom 6. Oktober 2014 und der daraufhin am 14. November 2014 mit der Gemeinde und der Baugenossenschaft erfolgten Besprechung sowie der Vorakten in den wesentlichen Zügen bereits bekannt. Insofern ergeben sich aufgrund des vorliegenden Wiedererwägungsgesuchs und dem beigelegten Faktenblatt zur Bauzone „Tablà Nov“ keine grundlegend neuen Aspekte.

Im Schreiben vom 22. Mai 2015 führt der Gemeindevorstand aus, der Nichtgenehmigungsentscheid stelle vor allem aus wirtschaftlicher Sicht ein schlechtes Zeichen zu einem denkbar ungünstigen Moment dar. Das pessimistische Szenario, das von der Regierung unterstellt worden sei, leiste der um sich greifenden Resignation weiter Vorschub. Hierzu ist festzuhalten, dass die Regierung die im regionalen Raumkonzept Val Müstair formulierte Zielsetzung, die Bevölkerungszahl zumindest zu stabilisieren, keinesfalls in Frage stellt. Im Genehmigungsentscheid zum regionalen Richtplan wurden die vorhandenen Spielräume zugunsten der Talschaft denn auch soweit als möglich ausgeschöpft. Die im regionalen Richtplan festgelegten und von der Regierung genehmigten planerischen Massnahmen zielen auf die Stärkung des Gesamttraumes Val Müstair. Es war dabei unumgänglich, eine Abwägung vorzunehmen und Prioritäten zu setzen. Gestützt auf die Erwägung, dass die Festlegung von differenzierten Entwicklungsschwerpunkten im Prinzip zielführend und richtig ist, hat die Regierung infolgedessen sowohl die Weiterentwicklung des Wohnstandortes und des regionalen Arbeitsstandortes in Müstair wie auch die Entwicklungsstandorte „Tourismus“ in Tschiers und Müstair als Festsetzung resp. als Zwischenergebnis genehmigt.

Aufgrund der zwingenden Vorgaben der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung kommt die Regierung aber nicht umhin, der Bestimmung der Bauzonenkapazitäten seit dem 1. Mai 2014 statistisch fundierte Wachstumsannahmen für die Bevölkerungsentwicklung zu Grunde zu legen. Die Regierung richtet sich hierbei nicht nach einem „pessimistischen“ sondern nach dem gemäss Bundesrecht maximal möglichen Szenario „hoch Spezial“ aus. Dies geschieht insbesondere auch deshalb, um ein positives Signal zu setzen. Wie vorstehend bereits dargelegt, hat die Regierung im Genehmigungsentscheid zum regionalen Richtplan den gegebenen Spielraum zur Stützung des Wohnstandortes Val Müstair bereits grösstmöglich genutzt, indem sie den als konzeptionell richtig beurteilten Standort „Rutitsch“ in Müstair als Festsetzung genehmigt hat. Allerdings erwies sich selbst zu „Rutitsch“ aufgrund der raumplanungsrechtlichen Bestimmungen ein Vorbehalt zum Bedarf als unumgänglich. In Bezug auf die Bedarfsfrage wird die Gemeinde demnach im Sinne der Vorgaben der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung nicht umhinkommen, Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes abzuklären und, zumindest im Falle von Einzonungen, Kompensationen vorzunehmen (vgl. auch RB Nr. 111 vom 17. Februar 2015, S. 12).

Wie im vorliegenden Regierungsbeschluss noch näher auszuführen sein wird, ergibt sich aufgrund einer Gesamtbeurteilung der Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair, dass unter anderem die im Gebiet „Tablà Nov“ in Tschierv ausgeschiedene Wohnzone 2, soweit diese Zone das noch unüberbaute und nicht erschlossene Teilgebiet Malöjas betrifft, keiner Genehmigung zugänglich ist. Zusammenfassend bedeutet dies, dass kein grünes Licht für die Erschliessung und Überbauung des betreffenden Gebietes erteilt werden kann.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bezüglich der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden sowohl die Gemeinde als auch die betroffene Baulandgenossenschaft „Tablà Nov, Tschierv“ zu der ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigung der Wohnzone 2, Teilgebiet „Malöjas“, angehört. Die Gemeinde und die Baulandgenossenschaft konnten sich in diesem Rahmen dazu weiter äussern. Diesbezüglich kann hier auf die spezifischeren Ausführungen in diesem Regierungsbeschluss (vgl. Abschnitt E, Ziff. 2 lit. b) verwiesen werden. Die Regierung geht deshalb auf das dem Schreiben vom 22. Mai 2015 beigelegte Faktenblatt, welches sich vorwiegend auf nutzungsplanerische Aspekte bezieht, erst in Abschnitt E näher ein.

Gestützt auf die rechtliche Ausgangslage, die vorhandenen Unterlagen sowie auf die vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung nicht umhin, das Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Val Müstair vom 22. Mai 2015 zum Regierungsbeschluss Nr. 111 vom 17. Februar 2015 betreffend das im regionalen Gesamttrichtplan 2013 vom 7. August 2013 enthaltene Objekt Nr. 10.SW.03 „Tschierv Tablà Nov, wichtiger Standort für das Wohnen“ abzuweisen.

D.

Baugesetz

I. Allgemeine Bemerkungen

Das totalrevidierte neue Baugesetz (BauG) der Gemeinde Val Müstair ist korrekt auf das KRG sowie auf die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt worden, und es be-

rücksichtigt auch die IVHB. Somit verfügt die Gemeinde Val Müstair über ein zeitgemässes Baugesetz.

II. 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) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im BauG einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 wurde die Gemeinde Val Müstair darüber informiert. Der Gemeindevorstand Val Müstair stimmte am 26. November 2015 der Behebung der formellen Mängel im BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Baugesetzartikeln vorzunehmen.

III. Materielles

Art. 13 BauG (Zonenschema)

Das Genehmigungsverfahren für die Zeile „Hotelzone B“ wird sistiert (vgl. Erwägungen zu Art. 23 BauG nachstehend).

Art. 21 BauG (Touristikzone)

Im Gebiet „Chalchera“ in Tschierv hat die Gemeinde im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschierv / Materialabbauzone Piz Daint eine Fläche von rund 2,15 ha einer Touristikzone zugewiesen, wobei sich rund 1,5 ha dieser Zone als noch unüberbaut präsentieren. Gemäss Art. 21 BauG ist die Touristikzone für Hotels, Gaststätten, Erholungs- und Sportbetriebe, Wohnbauten und Verkaufslokale bestimmt. Aufgrund dieser baugesetzlichen Regelung wäre es zulässig, die der Touristikzone zugewiesenen Flächen ausschliesslich für den allgemeinen Wohnungsbau zu nutzen.

Am 7. August 2013 wurde seitens des Regionalverbandes Val Müstair wie erwähnt ein regionaler Gesamtrichtplan verabschiedet, welcher für das Gebiet „Chalchera“ in Tschierv einen Entwicklungsstandort „Tourismus“ im Koordinationsstand „Festsetzung“ enthält. Der besagte Entwicklungsstandort wird in Abstimmung mit dem Vorhaben „Zubringeranlage Skigebiet Minschuns“ gemäss Standortprofil als Resort

definiert. Laut den der Regierung vorliegenden Informationen bestehen dazu die ersten konkreteren Überlegungen. Der erwähnte regionale Gesamtrichtplan Val Müstair wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 111 vom 17. Februar 2015 genehmigt.

Abgesehen davon, dass die Gemeinde Val Müstair über reichliche Bauzonenreserven für den allgemeinen Wohnungsbau verfügt (vgl. Abschnitt E nachstehend), würde es der Zielsetzung der vorgenannten regionalen Richtplanung widersprechen, wenn die Touristikzone mit Erstwohnungen überbaut würde.

Entsprechend kommunizierte das ARE dem Gemeindevorstand Val Müstair mit Schreiben vom 22. Dezember 2015, dass es der Regierung voraussichtlich beantragen müsse,

- den Begriff „Wohnbauten“ in Art. 21 BauG nicht zu genehmigen und
- die Baugesetzbestimmung stattdessen im Sinne der touristischen Zielsetzung der ausgeschiedenen Touristikzone mit der die zulässigen Wohnnutzungen einschränkenderen Wortfolge „Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 der Bundesgesetzes über die Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz; ZWG) in Verbindung mit Art. 4 und Art. 5 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung (ZWV)“ zu ergänzen und sodann in dieser Form zu genehmigen.

Gleichzeitig wurde der Gemeinde Val Müstair sowie den Grundeigentümern, welche von der erwähnten Änderung des Wortlautes von Art. 21 BauG betroffen sind, die Gelegenheit geboten, sich zu dieser Massnahme vernehmen zu lassen.

Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2016 geäussert. Im Grundsatz erklärt sie sich mit der vorgesehenen Anpassung von Art. 21 BauG einverstanden. Sie beantragt jedoch, Art. 21 BauG wie folgt zu präzisieren:

„Die Touristikzone ist für Hotels, für Gaststätten, für Erholungs- und Sportbetriebe, für Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 ZWG in Verbindung mit Art. 4 und Art. 5 ZWV, für Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind (vgl. Art. 2 Abs. 3 lit. g ZWG), sowie für Verkaufslokale bestimmt.“

Die Gemeinde begründet ihren Antrag damit, dass gestützt auf eine solche Bestimmung innerhalb der fraglichen Touristikzone auch betrieblich notwendige Personalwohnungen, welche im Hinblick auf den Betrieb eines allfälligen Resorts geschaffen werden müssten, bewilligt werden könnten.

Gegen die von der Gemeinde beantragte weitere Ergänzung von Art. 21 BauG ist nichts einzuwenden. Art. 21 BauG kann daher in dieser Form genehmigt werden.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat sich mit Schreiben vom 22. Januar 2016 im Auftrag und im Namen der Maini Gross AG, Zernez, auch die WPS Revisions AG geäußert. Mit dem Hinweis, dass die Maini Gross AG seit dem Kauf der in der Tschierver Touristikzone gelegenen Parzelle Nr. 2296 keinerlei Anstrengungen bezüglich Zonenänderung oder ähnliches unternommen hat, teilt die WPS Revisions AG mit, dass die Maini Gross AG zurzeit gegen jegliche Änderung ist. – Aufgrund dieser pauschalen und nicht näher begründeten Meinungsäußerung sieht die Regierung keinen Grund, von der Nichtgenehmigung des Begriffes „Wohnbauten“ in Art. 21 BauG sowie von der ersatzweise zu genehmigenden Alternativbestimmung gemäss vorstehend wiedergegebenem Wortlaut abzusehen.

Art. 23 BauG (Hotelzone B)

Die Hotelzone B ist einerseits für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 22 BauG (Hotelzone A) sowie andererseits für Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt, wobei sich die hotelähnliche Nutzung durch betriebliche Aspekte auszeichnet.

In den vorliegenden Zonenplänen wurde indessen keine Hotelzone B ausgeschieden. Es kann deshalb nicht beurteilt werden, ob die in Art. 13 BauG festgelegten Werte der Regelbauweise zu genügen vermögen und ob namentlich auch das Nutzungsmass im Sinne von Art. 25 KRG in genügender Weise definiert ist. Entsprechend ist das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Zeile zur Hotelzone B in Art. 13 „Zonenschema“ (vgl. vorstehend) sowie hinsichtlich der Bestimmungen von Art. 23 BauG bis zu dem Zeitpunkt zu sistieren, an welchem die Gemeinde Val Müstair die Ausscheidung einer Hotelzone B in ihren Nutzungsplänen vorsieht.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich zu der vorstehend erwähnten Sistierung des Genehmigungsverfahrens vernehmen zu lassen. Mit Brief vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde Val Müstair dieser Sistierung zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

Art. 27 BauG (Kinderspielplatzzone)

Wie nachstehend ausgeführt wird (vgl. Abschnitt E, Ziff. 12), kann die im Gebiet „Quaunas“ in Sta. Maria ausgeschiedene und von der Siedlung abgelegene Kinderspielplatzzone zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls als Nichtbauzone genehmigt werden. Entsprechend wird die Kinderspielplatzzone in Art. 27 BauG im Einverständnis mit der Gemeinde als Nichtbauzone genehmigt. Das ARE wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung (Nichtbauzone) anzubringen.

Art. 28 BauG (Gewerbe- und Wohnzone)

Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG ist die Wohn- und Gewerbezone prioritär für Gewerbebetriebe bestimmt. So darf der Anteil für das Wohnen in der besagten Zone gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG im Allgemeinen höchstens 30 % der anrechenbaren Landfläche betragen. Die Gemeinde Val Müstair hat es jedoch versäumt, in Art. 28 BauG zu regeln, dass der Wohnnutzungsanteil nur dann gebaut werden kann, wenn zumindest gleichzeitig auch der Gewerbenutzungsanteil realisiert wird. Somit dürften aufgrund von Art. 28 Abs. 2 BauG innerhalb der Gewerbe- und Wohnzone Bauvorhaben für Wohnbauten im Umfang von bis zu 30 % der anrechenbaren Landfläche gebaut werden, auch wenn auf den betroffenen Grundstücken keine Gewerbebetriebe angesiedelt würden. Dies würde weder dem in Art. 28 Abs. 1 BauG formulierten Zweck der Gewerbe- und Wohnzone noch den Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes im Hinblick auf eine häusliche Bodennutzung sowie verdichtete Bauweise gerecht werden.

Entsprechend ist Art. 28 BauG einerseits mit der Anweisung zu genehmigen, wonach die Gemeinde Ergänzungen vorzunehmen hat, mit welchen sichergestellt werden kann, dass die Gewerbe- und Wohnzone im Sinne des Zonenzweckes vorwiegend mit Gewerbebetrieben überbaut und genutzt wird. Für die Zeit bis zur Ergänzung der diesbezüglichen nutzungsplanerischen Bestimmungen durch die Gemeinde ist

Art. 28 BauG zudem im Sinne einer Ersatzanordnung mit der Auflage zu genehmigen, dass der Wohnnutzungsanteil nur dann bewilligt werden darf, wenn der Gewerbenutzungsanteil im Verhältnis sieben zu drei bereits existiert oder gleichzeitig erstellt wird.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich zu der vorstehend beschriebenen Anweisung resp. Auflage vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde Val Müstair dem vorstehend beschriebenen Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

Art. 40 BauG (Lagerzone)

In Art. 40 BauG sind die Bestimmungen zur Lagerzone enthalten. Obwohl Art. 40 BauG systematisch unter den „weiteren Zonen“ geführt wird, stellt die Regierung fest, dass es sich bei der einzigen auf Territorium der Gemeinde Val Müstair ausgeschiedenen Lagerzone um eine Bauzone handelt (vgl. auch Abschnitt E, Ziff. 11 nachstehend). Das ARE wird angewiesen, in Art. 40 BauG eine entsprechende Kennzeichnung (Bauzone) anzubringen.

Art. 43 BauG (Ortsbildschutzbereiche)

Art. 43 Abs. 3 BauG sieht vor, dass Bauvorhaben in den festgelegten Ortsbildschutzbereichen vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden sowie durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten sind. Diese Regelung ist an und für sich nicht zu beanstanden.

Nach Art. 3 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz; KNHG) sorgen der Kanton und die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben dafür, dass schutzwürdige Landschaften, die Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont und, wo das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, soweit als möglich erhalten werden. Sie haben diese Aufgabe namentlich beim Erlass und bei der Genehmigung von Richt- und Nutzungsplanungen zu erfüllen. Gemäss Art. 4 KNHG hat der Kanton nach Anzeige an die betroffenen Körper-

schaften kantonale Inventare der schutzwürdigen Objekte (Schutzobjekte) zu erstellen, wobei die Inventare periodisch nachgeführt und den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

Aufgrund mangelnder Ressourcen erfolgt diese Inventarisierung durch die Denkmalpflege in zwei Schritten, indem in einem ersten Schritt eine Inventarliste über die Gesamtgemeinde erstellt und erst in einem zweiten Schritt eine konkretere Beurteilung der in diese Inventarliste aufgenommenen Objekte durchgeführt wird. Dabei soll die Beurteilung sukzessive erst zu demjenigen Zeitpunkt erfolgen, an welchem für das betroffene Objekt ein baulicher Eingriff vorgesehen ist. Entsprechend ist die kantonale Denkmalpflege darauf angewiesen, dass sie rechtzeitig informiert wird, wenn ein Bauvorhaben an einem in der Inventarliste enthaltenen Objekt ansteht. In Abhängigkeit des Bauobjektes sowie in Abhängigkeit der Art des Bauvorhabens hat sie dann zu entscheiden, ob eine genaue Beurteilung des Gebäudes im betreffenden Fall überhaupt notwendig ist resp. ob das konkrete Bauvorhaben es allenfalls möglich macht, die genaue Beurteilung des betreffenden Gebäudes erst zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Damit dies sichergestellt werden kann, hatte das ARE ursprünglich beabsichtigt, der Regierung die Genehmigung von Art. 43 Abs. 3 BauG mit der Auflage zu beantragen, dass die Denkmalpflege des Kantons Graubünden zum Zwecke der Vornahme der konkreten Inventarisierung von der Gemeinde umgehend zu benachrichtigen ist, sobald Bauvorhaben innerhalb der festgelegten Ortsbildschutzbereiche bei der Baubehörde angemeldet werden.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2016 geäußert und ersucht um unveränderte Genehmigung von Art. 43 Abs. 3 BauG. Zur Begründung führt sie aus, dass sie mit dem ARE zwar einig gehe, dass ein Beizug der kantonalen Denkmalpflege in gewissen Fällen zweckmässig sei. Sie macht weiter mit Verweis auf die fehlenden personellen Ressourcen auf Seiten der Denkmalpflege geltend, dass ein zwingender Einbezug keineswegs zielführend sei und erfahrungsgemäss zu grossen Verzögerungen bei Bauprojekten führe. Daher sei die Gemeinde nicht bereit, die kantonale Denkmalpflege bei jedem Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich beizuziehen. Sofern ein Beizug der Denkmalpflege erfolge, geht die Gemeinde im

Übrigen davon aus, dass die Behandlung des jeweiligen Projektes speditiv und zielführend vorgenommen werde.

Es ist für die Regierung nachvollziehbar, dass nicht jedes Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich im Hinblick auf die Gewährleistung einer zielführenden Ortsbildpflege von gleicher Bedeutung ist. Ferner ist auch nicht jedes im Ortsbildschutzbereich vorhandene Objekt von gleicher Bedeutung. Da die laut KNHG geforderte Inventarisierung der Bausubstanz – wie einleitend erwähnt – in zwei Schritten durchgeführt wird, ist jedoch sicherzustellen, dass die Denkmalpflege im Falle eines Bauvorhabens nötigenfalls die Möglichkeit hat, die konkretere Beurteilung des betroffenen Objektes vorzuziehen. Die Genehmigung von Art. 43 Abs. 3 BauG ist daher mit der Auflage zu verbinden, dass die Denkmalpflege des Kantons Graubünden umgehend zu benachrichtigen ist, sobald Bauvorhaben innerhalb der festgelegten Ortsbildschutzbereiche bei der Baubehörde angemeldet werden, damit sie entscheiden kann, ob eine genauere Beurteilung des betroffenen Gebäudes überhaupt erforderlich ist und – sollte dies der Fall sein – damit sie diese Beurteilung im Sinne einer konkreten Inventarisierung vornehmen kann. Personelle Engpässe bei der Denkmalpflege können jedenfalls nicht als Grund ins Feld geführt werden, die notwendigen Inventarisierungen nicht durchzuführen. Immerhin kann in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die Regierung mit Beschluss Nr. 449 vom 10. Mai 2016 bei der kantonalen Denkmalpflege für den Budgetantrag 2017 eine Lohnsummenerhöhung für insgesamt 2,4 Stellen „Wissenschaftliche/-r Mitarbeiter/-in“ genehmigt hat, wobei diese Stellen im Zusammenhang mit dem Entwicklungsschwerpunkt Nr. 8 „Bestandesaufnahme Kulturgut“ des Regierungsprogrammes 2017–2020 (Botschaft Heft Nr. 12/2015-2016, Seite 842) stehen. Die Stellen sind also mitunter auch für qualifizierte Bestandesaufnahmen resp. Inventarisierungen von ortsbildrelevanten Objekten vorgesehen.

Art. 44 BauG (Geschützte Bauten)**Art. 45 BauG (Zu erhaltende Bauten)**

Geschützte Bauten dürfen nach Art. 44 Abs. 1 BauG weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden, wobei der Gemeindevorstand Teilabbrüche gestatten kann, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile für den festgelegten Schutz nicht mitbestimmend sind. Zu erhaltende Bauten können dagegen abgebrochen werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen ist, wobei der Abbruch in einem solchen Fall in der Regel nur dann gestattet werden kann, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.

Die Zielsetzungen des Ortsbildschutzes im Falle eines Wiederaufbaus nach einem ausnahmsweise zulässigen Abbruch resp. Teilabbruch oder nach einer Zerstörung von im Generellen Gestaltungsplan (GGP) 1:2000 als geschützt resp. als zu erhaltend festgelegten Bauten können, soweit solche Gebäude entlang der Kantonsstrasse stehen, in Widerspruch mit den Interessen eines möglichst grosszügigen Strassenraums stehen. Die Gemeinde ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die übergeordneten Bestimmungen der Strassengesetzgebung ausser bei festgelegten Bau- oder Baugestaltungslinien (vgl. Art. 17 des Strassengesetzes für den Kanton Graubünden; StrG) den nutzungsplanerischen Festlegungen vorgehen. Sofern die Gemeinde sicherstellen möchte, dass die in der Nutzungsplanung festgelegten geschützten und zu erhaltenden Bauten und Anlagen (vgl. Art. 44 und Art. 45 BauG), soweit diese entlang der Kantonsstrasse stehen, im Falle ihrer Zerstörung oder ihres Abbruchs an derselben Stelle wieder aufgebaut werden können, müsste die Nutzungsplanung mit Baugestaltungslinien ergänzt werden, soweit solche Linien nicht bereits in der Nutzungsplanung der Gemeinde Val Müstair enthalten sind. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Festlegung zusätzlicher Baugestaltungslinien entlang von Kantonsstrassen vorgängig mit dem Tiefbauamt (TBA) abzustimmen wäre.

Art. 47 BauG (Freihaltebereich)

Im vorliegenden GGP 1:2000 hat die Gemeinde verschiedene Bereiche ihrer Bauzonen u.a. auch aus ortsbaulichen und gestalterischen Überlegungen mit Freihalte-

bereichen überlagert. Namentlich soll dadurch gewährleistet werden, dass wertvolle Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum im Sinne des Ortsbildschutzes erhalten bleiben (vgl. PMB, Ziff. 4.2.6., S. 34, sowie Art. 47 Abs. 1 BauG).

Art. 47 Abs. 2 BauG sieht vor, dass im Freihaltebereich nur eingeschossige An- und Kleinbauten, die eine maximale Grundfläche von 36 m² sowie eine Fassadenhöhe von 3,0 m und eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht übertreffen, zulässig sind. Eine annähernd analoge Bestimmung der früheren Gemeinde Müstair hatte die Regierung mit Beschluss Nr. 813 vom 15. Mai 2001 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Zur Begründung führte die Regierung damals aus, dass es nicht Sinn eines Freihaltebereiches sein könne, darin Hochbauten mit derart grossen Kubaturen zuzulassen. Vielmehr sei der Freihaltebereich, wie schon der Begriff zum Ausdruck bringe, grundsätzlich von jeglichen Hochbauten freizuhalten, denn nur so könne der Zonenzweck erfüllt werden, wonach Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, nicht von falsch platzierten Bauten verunstaltet werden. Diese Beurteilung gilt heute nach wie vor, und zwar für sämtliche der im vorstehend erwähnten GGP festgelegten Freihaltebereiche, also mit anderen Worten auch für die übrigen Dörfer der Gemeinde Val Müstair.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass sich die Ausgangslage und die Beweggründe, welche im Jahre 2001 zur Zurückweisung der Bestimmung für die Freihaltebereiche im BauG der früheren Gemeinde Müstair geführt haben, grundsätzlich unverändert präsentieren. Somit muss der von der Gemeinde Val Müstair beschlossene Art. 47 Abs. 2 BauG betreffend der im Freihaltebereich zulässigen An- und Kleinbauten (erneut) von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden, wobei eine Ersatzanordnung in Kraft zu setzen ist, nach welcher vorderhand innerhalb der Freihaltebereiche lediglich noch eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 10 m², bis zu einer Gebäudehöhe von 2,5 m und bis zu einer Firsthöhe von 3,5 m zulässig sind.

Im Rahmen der Überarbeitung könnte die Gemeinde auf folgendem Alternativvorschlag aufbauen, welcher nach Ansicht der Regierung sowohl die Anliegen des Ortsbildschutzes resp. der gestalterischen und ortsbaulichen Überlegungen berücksichtigt als auch in begründeten Ausnahmefällen flexiblere Lösungen ermöglicht, sofern damit gewährleistet werden kann, dass für das Ortsbild gesamthaft bessere Gestaltungslösungen entstehen:

„Im Freihaltebereich sind in der Regel nur eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 10 m², bis zu einer Gebäudehöhe von 2,5 m und bis zu einer Firsthöhe von 3,5 m zulässig. Sofern damit eine gesamthaft optimale Gestaltung erreicht werden kann, können im Freihaltebereich ausnahmsweise eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 36 m², bis zu einer Gebäudehöhe von 2,5 m und bis zu einer Firsthöhe von 3,5 m bewilligt werden. Voraussetzung für die Bewilligung von An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² ist eine positive Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des kommunalen Bauberaters.“

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde Val Müstair diesem Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

Art. 65 BauG (Energiehaushalt, Energieanlagen)

Art. 65 BauG befasst sich einerseits mit der Förderung des Einsatzes und der Nutzung von erneuerbaren Energien. Andererseits umfasst Art. 65 BauG Bestimmungen in Bezug auf die Einordnung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen ins Orts- und Landschaftsbild. Im Grundsatz können diese Bestimmungen durchaus befürwortet werden.

Allerdings ist die Gemeinde in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsrechts u.a. auch neue Bestimmungen betreffend Solaranlagen zur Anwendung gelangen (vgl. Art. 18a RPG in Verbindung mit Art. 32a und 32b der eidgenössischen

Raumplanungsverordnung; RPV). Um den Erhaltungsanforderungen der bedeutenden Ortsbilder der verschiedenen Münstertaler Dörfer gerecht zu werden, wird die Gemeinde ersucht, den Erlass von weiterführenden Regelungen betreffend Solaranlagen zu prüfen.

Art. 76 BauG (Abstellplätze für Motorfahrzeuge; 1. Pflichtparkplätze)

Die Pflichtparkplatzregelung gemäss Art. 76 BauG sollte nicht dazu führen, dass wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze und Anlagen wie Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Parkflächen beseitigt oder beansprucht werden. Daher wird der Gemeinde empfohlen, Art. 76 BauG mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen. Es wird diesbezüglich auf Art. 95 Abs. 5 MBauG 14 verwiesen.

Zusätzlich zu empfehlende baugesetzliche Regelungen

Angesichts der vielfältigen Aufgaben einer Gemeinde im Bereich der Raumnutzung und des Bauwesens sowie zur Konkretisierung des übergeordneten Rechts und zur Steigerung der allgemeinen Transparenz wird der Gemeinde die Aufnahme der folgenden weiteren Bestimmungen ins BauG empfohlen:

- Bestimmungen zur Förderung spezieller Bau- und Planungsvorhaben (vgl. Art. 6 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden; MBauG 14)
- Bestimmungen zur kommunalen Richtplanung (vgl. Art. 11 MBauG 14)
- Bestimmungen zu den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (vgl. Art. 50 MBauG 14)
- Bestimmungen zu den Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan (vgl. Art. 64 MBauG 14)
- Bestimmungen zur geeigneten Standortwahl resp. zur guten Gestaltung von Antennen (vgl. Art. 92 MBauG 14)
- Bestimmungen zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Erneuerung von öffentlichen Erschliessungsanlagen (vgl. Art. 108 MBauG 14)
- Bestimmungen zu Sanierungsplanungen von Erschliessungsanlagen (Art. 113 MBauG 14).

Es bleibt abschliessend noch darauf hinzuweisen, dass die folgenden baugesetzlichen Bestimmungen vorderhand nicht anwendbar sind, weil die am 7. August 2013 von der Gemeinde Val Müstair beschlossenen Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne keine solchen Zonen resp. Festlegungen beinhalten:

- Wald- und Wildschonzone (vgl. Art. 30 BauG)
- Zone für Sonnenenergieanlagen (vgl. Art. 33 BauG)
- Zu erhaltende Baufluchten (vgl. Art. 45 Abs. 2 BauG)

Im Übrigen gibt das am 7. August 2013 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valchava

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sta. Maria / Pütschai

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Müstair

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint, im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai, im ZP/GGP 1:2000 Valchava, im ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai sowie im ZP/GGP 1:2000 Müstair verschiedene formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 wurde die Gemeinde Val Müstair darüber informiert. Der Gemeindevorstand Val Müstair stimmte am 26. November 2015 der Behebung dieser formellen Mängel zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen in den genannten Plänen vorzunehmen.

2. Wohnbauzonen

2.1 Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse

2.1.1 Rechtlicher Rahmen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (OP) Val Müstair wurde von der Gemeinde bereits am 7. August 2013 beschlossen und am 13. September 2013 zur Genehmigung eingereicht. Noch vor der Beschlussfassung in der Gemeinde hat das Schweizer Volk am 3. März 2013 eine Änderung des RPG angenommen. Diese Gesetzesrevision sowie die dazugehörige Anpassung der RPV traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 während des laufenden Verfahrens zur Genehmigung der Gesamtrevision der OP Val Müstair in Kraft. Eine Genehmigung der totalrevidierten OP Val Müstair noch vor dem 1. Mai 2014 war nicht möglich. Es ist bei der Genehmigung somit das revidierte RPG anzuwenden.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Art. 15 Abs. 2 RPG bestimmt neu ausdrücklich, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Frucht- und Flächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

Bund und Kantone haben gestützt auf Art. 15 Abs. 5 RPG zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen, erarbeitet.

2.1.2 Wohnbauzonenreserven gemäss vorliegender OP-Revision

Gemäss der eingereichten Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) vom August 2013 sind in der Gemeinde Val Müstair Wohnbauzonen (Dorfzonen A, Dorfzonen B und Wohnzonen 2) im Umfang von rund 62,1 ha ausgeschieden. Davon sind rund 50,4 ha überbaut. Es verbleiben somit nicht überbaute Wohnbauzonen von etwa 11,7 ha. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des laut Übersicht UEB als überbaut dargestellten Gebietes. Die vorerwähnten Wohnbauzonenreserven sind in Bezug auf ihre Grösse weitgehend gleichmässig auf die einzelnen Fraktionen aufgeteilt. Aufgrund der eher geringen Bautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus in der Val Müstair kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sich an diesen unüberbauten Wohnbauzonenreserven in den letzten drei Jahren nichts Wesentliches verändert hat.

2.1.3 Wohnbauzonenbedarf in der Gemeinde Val Müstair

Für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs nach Art. 15 Abs. 1 RPG wird gemäss den technischen Richtlinien auf das maximale Szenario der Bevölkerungsentwicklungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BFS) der jeweils betroffenen Gemeinde abgestellt. Im Falle der Gemeinde Val Müstair muss festgehalten werden, dass selbst im höchsten Szenarium dieser Bevölkerungsentwicklungsperspektive bis zum Jahre 2040 von einem stetigen Bevölkerungsrückgang auszugehen ist.

2.1.4 Fazit

Gestützt auf die beschriebene Situation erweisen sich die in der Gemeinde Val Müstair in den neuen ZP/GGP 1:2000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven als um über 11 ha zu umfangreich. Überdimensionierte Bauzonen sind nach Art. 15 Abs 2 RPG wie gesagt grundsätzlich zu reduzieren.

2.1.5 Reduktionsmöglichkeiten

a) Allgemein

Es stellt sich die Frage, wo Reduktionsmöglichkeiten bestehen. Für die Beantwortung dieser Frage erweist es sich im Sinne der Zielsetzungen des RPG als zielführend, sich an den folgenden Grundsätzen zu richten:

- Prioritär sollen Reduktionen an randständigen und bautenfreien Orten vorgenommen werden, welche zudem eine Grösse aufweisen, die geeignet ist, dass darauf selbständige neue Wohnbauten entstehen könnten.
- Weitere Bauzonenreduktionen sind in erster Linie dort vorzunehmen, wo grössere unüberbaute Flächen vorhanden sind, welche sich noch als unerschlossen resp. unüberbaut präsentieren.

Die Prüfung der am 7. August 2013 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair nach den erwähnten Grundsätzen hat ergeben, dass die folgenden zwei Flächen die vorstehend erwähnten Kriterien erfüllen:

- Dorfzone A in Fuldera Daint (Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105) im Halte von ca. 2714 m²
- Wohnzone 2 im Gebiet Tablà Nov, soweit die Teilfläche Malöjas betroffen ist, im Halte von rund 8888 m².

Bei den übrigen noch nicht überbauten Wohnbauzonen, welche eine Totalfläche von noch rund 10 ha aufweisen und weitgehend ausgewogen auf alle Fraktionen der Münstertaler Dörfer verteilt sind, handelt es sich demgegenüber einerseits um Flächen, welche sich verstreut innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete in weitgehend überbauten und erschlossenen Arealen befinden. Die Auszonung solcher Flächen erweist sich aufgrund ihrer Lage im Hinblick auf das Erreichen der Zielsetzungen des RPG, nach welchem die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers sowie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben ist, als nicht angezeigt resp. als unzweckmässig. Andererseits umfassen die noch verbleibenden rund 10 ha unüberbaute Wohnbauzonenreserven einzelne Gebiete, für deren Erschliessung bereits erhebliche Aufwendungen vorgenommen worden sind und welche in Teilen auch bereits überbaut sind, so beispielsweise die im Gebiet Tablà Nov gelegene Wohnzone 2, soweit die Teilfläche Dösset betroffen ist, die in Lü im Gebiet

Palüds Dadaint gelegene Wohnzone 2, die im Gebiet Lingia in Valchava gelegene Wohnzone 2 sowie die im Gebiet Purtatscha in Müstair gelegene Wohnzone 2. Eine Auszonung solcher Flächen erweist sich ebenfalls als nicht zweckmässig.

Zudem hat die Gemeinde einzelne Einzonungen von bereits überbauten Parzellen vorgenommen, was ohne Einfluss auf die Grösse der Wohnbauzonenreserven ist. Zu nennen sind diesbezüglich eine neue, rund 566 m² grosse Dorfzone A auf der Parzelle Nr. 2506 im Gebiet „Orasom“ in Tschier sowie die ca. 1297 m² messende Parzelle Nr. 1402 im Gebiet „Fuschinas“ in Valchava, welche neu der Dorfzone A zugewiesen wurde.

In Würdigung der vorstehend beschriebenen besonderen Umstände sieht die Regierung davon ab, weiteren noch nicht überbauten Bauzonenflächen die Genehmigung zu verweigern. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Gemeinde Val Müstair ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzonen A und B sowie Wohnzonen 2) unter dem Aspekt der Bauzonengrösse mit Ausnahme der auf den Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 ausgeschiedenen Dorfzone A in Fuldera Daint und der Wohnzone 2 im Gebiet Tablà Nov (Teilfläche Malöjas) betroffen ist, genehmigt werden, obwohl sich die verbleibende unüberbaute Wohnbauzonenreserve im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung flächenmässig eigentlich immer noch als überdimensioniert erweist. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch festzuhalten, dass für eine nachhaltige Entwicklung der einzelnen Münstertaler Dörfer der Gemeinde Val Müstair eine gewisse, ausgewogen auf die Fraktionen verteilte Wohnbauzonenreserve sehr wichtig ist.

Zu den nicht genehmigungsfähigen Wohnbauzonen ergeben sich die folgenden spezifischen Ausführungen:

b) Dorfzone A in Fuldera Daint (Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105)

Im Rahmen der vorliegenden OP hat die Gemeinde Val Müstair die in Fuldera Daint gelegenen Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 der Dorfzone A zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Umzonung einer Fläche von ca. 2714 m² (Parzelle Nr. 2055: ca. 991 m²; Parzelle Nr. 2104: ca. 925 m²; Parzelle Nr. 2105: ca. 798 m²) von der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ (Nichtbauzone) in die Dorfzone A (Bauzone), also

um eine Einzonung. Die drei von dieser Einzonung betroffenen Parzellen präsentieren sich als vollständig unüberbaut und sind laut Plan „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)“ 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai auch noch nicht voll erschlossen. Ferner liegen sie in Bezug auf die bestehende Siedlung von Fuldera Daint randständig.

Somit erfüllen die der Dorfzone A zugewiesenen Flächen der genannten Parzellen die vorstehend festgehaltene Bedingung, wonach zu grosse Reserven prioritär an denjenigen Orten zu reduzieren sind, wo es sich um randständige, bautenfreie und noch nicht vollständig erschlossene Flächen handelt und welche zudem ein Grösse aufweisen, die geeignet ist, dass darauf selbständige neue Wohnbauten entstehen könnten. Dies führt dazu, dass die neue Dorfzone A im Bereich der Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 aufgrund des in der Gemeinde Val Müstair und im Speziellen im Dorf Fuldera vorhandenen reichlichen Angebots an bestehenden Bauzonen mangels Bedarf nicht genehmigt werden kann.

Bei einer Nichtgenehmigung der Dorfzone A im Bereich der vorerwähnten drei Parzellen in Fuldera Daint ist konsequenterweise auch die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, welche im Hinblick auf die Erstellung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 2047 festgelegt worden ist, nicht zu genehmigen.

Im Hinblick auf die ins Auge gefasste Nichtgenehmigung der vorstehend erwähnten Dorfzone wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Sowohl die von der vorerwähnten Nichtgenehmigung betroffene Baulandgenossenschaft als auch die Gemeinde Val Müstair haben sich mit Brief vom 2. Februar 2016 resp. vom 19. Februar 2016 geäußert und beantragen eine Genehmigung der besagten Dorfzone A.

Zur Begründung ihres Antrages führt die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 19. Februar 2016 aus, dass die zur Nichtgenehmigung vorgesehenen Flächen der Dorfzone A in Fuldera Daint, welche im Eigentum einer Baulandgenossenschaft sind, im regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung“ als Objekt Nr. 109 (Dorfzone A – Kerngebiet) enthalten seien. Im Rahmen der in den Jahren 1999/2000 vorgenomme-

nen Totalrevision der OP der ehemaligen Gemeinde Fuldera seien die betroffenen Flächen im Sinne eines Reservebaugebietes der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen worden. Auf der unmittelbar nördlich angrenzenden, bereits früher eingezonten Dorfzone A seien in den letzten Jahren mehrere Gebäude erstellt worden, weil dieses Bauland effektiv verfügbar gewesen sei. Aktuell stehe innerhalb dieses bereits früher eingezonten Gebietes noch eine Parzelle zur Verfügung, wobei Interessenten für die Überbauung dieser Parzelle vorhanden seien. Mit Verweis auf eine weitere ursprünglich vorgesehene Bauzonenfläche von rund 2,3 ha im Gebiet „Tschucais“, auf welche die frühere Gemeinde Fuldera bereits im Rahmen der Totalrevision 1999/2000 verzichtet habe, kommt die Gemeinde zum Schluss, dass zur zweckmässigen Weiterentwicklung in Fuldera verfügbare Bauflächen benötigt würden.

Soweit die Gemeinde auf das Objekt Nr. 109 des regionalen Richtplanes „Siedlung und Ausstattung“ verweist, kann festgehalten werden, dass ein solches Objekt im genannten regionalen Gesamtrichtplan Val Müstair vom 7. August 2013 nicht existiert. Für die betroffenen drei Parzellen ist im besagten regionalen Richtplan dagegen als Ausgangslage ein Kerngebiet dargestellt (vgl. Richtplankarte 1:10 000 vom 7. August 2013, von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 111 vom 17. Februar 2015). Dazu hat die Regierung in ihrem Genehmigungsbeschluss festgehalten, dass aus den in der Richtplankarte als Ausgangslage dargestellten Inhalten kein Anspruch auf künftige Bauzonen abgeleitet werden kann. In Bezug auf die von der Gemeinde angeführten Aspekte der in Fuldera Daint vorhandenen Verfügbarkeit des Baulandes wird auf die Beurteilung der Vernehmlassung der Baulandgenossenschaft verwiesen (vgl. nachstehende Ausführungen). Zusammenfassend stellt die Regierung fest, dass die von der Gemeinde ins Feld geführten Argumente nicht an der Nichtgenehmigung der Dorfzone A im Bereich der Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 zu ändern vermögen.

Die Baulandgenossenschaft führt in ihrer Vernehmlassung vom 2. Februar 2016 mit Verweis auf ihren Genossenschaftszweck darauf hin, dass sie in den letzten zehn Jahren sehr viel unternommen habe, um in Fuldera in erster Linie für Einheimische Bauplätze zur Verfügung zu stellen. So habe sich in Fuldera Daint in der Zwischenzeit eine kleine Siedlung entwickelt, in der auch junge Familien mit ihren Kindern ein

Daheim aufgebaut hätten. Weiter führt die Baulandgenossenschaft aus, dass die Entwicklung von Fuldera in den letzten Jahren einzig in Fuldera Daint auf den Parzellen der Baulandgenossenschaft stattgefunden habe, weil dieses Bauland ganz im Gegensatz zu anderen Bauzonenflächen auch verfügbar gemacht worden sei. Sie weist darauf hin, dass die Baulandgenossenschaft über kein Bauland mehr verfüge, wenn im laufenden Jahr 2016 wie geplant die letzte Parzelle der ursprünglich vorgesehenen Bauzone überbaut werde. Weiter macht sie darauf aufmerksam, dass die Gemeinde als grösste Teilhaberin der Baulandgenossenschaft immer wieder finanziell profitiert habe. Die Baulandgenossenschaft versichert, dass sie sich umgehend mit der Erschliessung der Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 auseinandersetze, sobald die Dorfzone A auf diesen Parzellen rechtskräftig sei. Für die neu der Dorfzone A zugewiesenen Flächen gäbe es bereits Interessierte. Die Baulandgenossenschaft weist darauf hin, dass eine Entwicklung des Gebietes als Bauzone nur in südliche Richtung und somit am Rand der bestehenden Bauzonen möglich sei. Die Erschliessung der Bauzone sei auf diesen Umstand ausgerichtet worden. Es dürfe schliesslich auch die geplante Entwicklung eines Resortstandortes in Tschierv nicht ausser Acht gelassen werden, weil sich eine solche Entwicklung positiv auf die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen auswirke, was zwangsläufig dazu führen würde, dass die Nachfrage nach Bauland wachse. Fuldera sei als Wohn- und Erholungsort ideal gelegen.

Dass sich Fuldera als Wohn- und Erholungsort eignet, steht ausser Frage. Die Regierung anerkennt im Übrigen auch den grossen Einsatz der Baulandgenossenschaft zur Schaffung von verfügbaren Baulandparzellen im Hinblick auf die Ansiedlung insbesondere von einheimischen Personen in Fuldera Daint ausdrücklich. Die im Schreiben vom 2. Februar 2016 ausgedrückten Sorgen über den zukünftigen Sinn und Zweck der Baulandgenossenschaft sind ebenfalls nachvollziehbar. Für den Entscheid, ob die Einzonung der Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 genehmigungsfähig ist, sind diese Punkte aber von untergeordneter Relevanz. Diesbezüglich muss sich die Regierung vielmehr an den zentralen übergeordneten Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes orientieren, nämlich insbesondere an Art. 15 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Abs. 4 RPG. Wie vorstehend eingehend ausgeführt worden ist, übertreffen selbst die bislang in der Val Müstair existierenden Wohnbauzonen den Bedarf für die nächsten 15 Jahre (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG), umso mehr, als diese bestehenden Bauzonen vorerst einer konsequenten Mobilisierung

ihrer inneren Reserven zu unterziehen sind, bevor neues Land einer Bauzone zugewiesen werden kann (vgl. Art. 15 Abs. 4 RPG). Damit die bestehenden Bauzonen verfügbar werden, hat die Gemeinde Val Müstair in der Zwischenzeit die nötigen Massnahmen in Form einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit getroffen. Mit einer solchen Baulandverfügbarkeitsregelung sind zahlreiche Grundstücke in sämtlichen Fraktionen der Gemeinde belegt. Zumindest mittelfristig wird es die Gemeinde somit in der Hand haben, auf den Baulandmarkt aktiv einwirken zu können. Der angesprochenen Verfügbarkeitsproblematik in Bezug auf existierendes Bauland kann somit im Sinne der Anforderung von Art. 15 Abs. 4 RPG in Zukunft wirkungsvoll entgegengetreten werden. Für das Dorf Fuldera betrifft die festgelegte Verfügbarkeitsregelung ohne das von der Baulandgenossenschaft erwähnte Grundstück in Fuldera Daint Baulandflächen von insgesamt knapp 7200 m² auf sieben separaten und im Vergleich zu den Grundstücken Nr. 2055, 2104 und 2105 besser erschlossenen Parzellen. Damit sind genügend Möglichkeiten vorhanden, damit sich auch in Fuldera weitere Personen ansiedeln können und sich das Dorf als Wohnort weiterentwickeln kann. Aufgrund der bereits existierenden Wohnbauzonen ist somit kein Bedarf für Neueinzonungen für den Wohnungsbau in der Gemeinde, aber – wie die vorstehenden Ausführungen aufzeigen – auch nicht im Dorf Fuldera vorhanden. Dies erst recht, nachdem wegen der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung seit einiger Zeit im Grundsatz auch keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden können. Aufgrund der voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde wird sich das in den nächsten Jahren voraussichtlich auch dann nicht wesentlich ändern, wenn es gelingen sollte, die vorgesehenen touristischen Projekte, so beispielsweise das von der Baulandgenossenschaft erwähnte Vorhaben in Tschier, realisieren zu können. Abschliessend ist noch festzuhalten, dass finanzielle Argumente in Bezug auf die vorstehend zur Debatte stehende Einzonungsfrage keine massgebende Rolle spielen dürfen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auch aus der Vernehmlassung der Baulandgenossenschaft keine Gründe hervorgehen, welche eine Genehmigung der neuen Dorfzone A im Bereich der Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 nahelegen würden. Bei allem Verständnis für die Argumente der Baulandgenossenschaft – und im Übrigen auch der Gemeinde – kommt die Regierung wegen der einzuhaltenden Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung, insbesondere aufgrund

von Art. 15 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 4 RPG, nicht umhin, der auf den Grundstücken Nr. 2055, 2104 und 2105 ausgeschiedenen Dorfzone A die Genehmigung zu verweigern. Die Regierung hält fest, dass die von dieser Nichtgenehmigung betroffenen Flächen zusammen mit den Flächen der Zone „Übriges Gemeindegebiet“, welche für die geplante Strassenerschliessung vorgesehen waren und deren Zonierung ebenfalls nicht genehmigt wird, fortan der Landwirtschaftszone zugehören.

c) Wohnzone 2 im Gebiet Tablà Nov (Teilfläche Malöjas)

Gemäss neuem ZP/GGP 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint vom 7. August 2013 sind im Gebiet Tablà Nov zwei grössere, voneinander getrennte Gebiete der Wohnzone 2 zugeschieden worden. Die Flächen dieser zwei Wohnzonen 2 wurden seinerzeit im Rahmen eines Meliorationsverfahrens an die Baulandgenossenschaft „Tablà Nov, Tschier“ zugewiesen.

Während sich das westlicher gelegene Teilgebiet Dösset flächenmässig etwas mehr als zur Hälfte als überbaut präsentiert, ist das weiter östlich gelegene Teilgebiet Malöjas noch gänzlich unüberbaut und im Übrigen auch unerschlossen.

Einer Genehmigung der Wohnzone 2 für das Teilgebiet Dösset steht nichts entgegen. Dagegen muss der Wohnzone 2 für das Teilgebiet Malöjas, welche in drei Teilflächen von total rund 8888 m² aufgegliedert ist, die Genehmigung verweigert werden. Als Gründe für die Nichtgenehmigung der besagten Wohnzone 2 sind insbesondere zu erwähnen,

- dass ein Bedarf für die Bereitstellung dieser knapp 0,9 ha umfassenden Bauzonenreserve angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Münsertal im Allgemeinen und in Tschier im Speziellen angesichts der noch vorhandenen Reserven an unüberbauten Wohnbauzonen sowohl im Tal als auch im Dorf Tschier sowie angesichts des infolge der Annahme der Zweitwohnungsinitiative zusätzlich nicht mehr existierenden Bedarfs für Bauland für den Zweitwohnungsbau nicht vorhanden ist,
- dass das Teilgebiet Malöjas in Bezug auf das Dorf Tschier peripher liegt sowie noch gänzlich unüberbaut und unerschlossen ist, und

- dass im Übrigen auch bedeutende Nutzungskonflikte (Lage abseits der Hauptsiedlung von Tschierv inmitten einer landschaftlich und naturkundlich wertvollen Gegend; Teilflächen betreffen einen Trockenwiesen- und -weidenstandort von regionaler Bedeutung) gegen die Bauzonenausscheidung sprechen.

Die Gemeinde hat in ihrer Funktion als Regionalverband Val Müstair im Rahmen des regionalen Gesamtrichtplanes 2013 im Gebiet Tablà Nov einen wichtigen Standort für das Wohnen im Koordinationsstand „Festsetzung“ festgelegt (Objekt Nr. 10.SW.03 Tschierv Tablà Nov, wichtiger Standort für das Wohnen). Indes hat die Regierung diese Festlegung nicht genehmigt (vgl. RB Nr. 111 vom 17. Februar 2015, Ziff. 2 lit. b, S. 17). Mit Schreiben vom 22. Mai 2015 hat die Gemeinde um Wiedererwägung dieses Regierungsbeschlusses ersucht, soweit er die Nichtgenehmigung des vorgenannten Richtplanobjektes Nr. 10.SW.03 betrifft. Wie unter Abschnitt C Ziff. 2 vorstehend ausgeführt worden ist, ist die Regierung diesbezüglich zum Schluss gekommen, dass dieses Wiedererwägungsgesuch abgewiesen werden muss.

Im Hinblick auf die ins Auge gefasste Nichtgenehmigung der vorstehend erwähnten Wohnzone wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Sowohl die von der vorgesehenen Nichtgenehmigung betroffene Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ als auch die Gemeinde haben sich mit Brief vom 12. Februar 2016 resp. vom 19. Februar 2016 geäußert. Sowohl die Gemeinde als auch die Baulandgenossenschaft beantragen eine Genehmigung der besagten Wohnzone 2. Das Schreiben der Baulandgenossenschaft vom 12. Februar 2016 umfasst u.a. auch die Inhalte des Faktenblattes zur Bauzone Tablà Nov, welches die Gemeinde ihrem Wiedererwägungsgesuch vom 22. Mai 2015 beigelegt hatte.

Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung vom 19. Februar 2016 zur Stützung ihres Genehmigungsantrages unter Verweis auf den Werdegang und die langjährige Entwicklungsgeschichte des betroffenen Gebietes auf das bei der Bauzonenausscheidung entwickelte innovative Beteiligungsverfahren sowie auch auf eine allfällige Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung zusammenfassend das Folgende ins Feld:

- Eine Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 sei unverständlich und nicht nachvollziehbar.
- Der Umgang mit den von Seiten des ARE angeführten Argumenten und Konflikten (mangelnder Bedarf; periphere, unerschlossene Lage; Nutzungskonflikte) sei ausreichend dargelegt worden.
- Wie aus dem Dispositiv des Regierungsbeschlusses Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 zu einer von der damaligen Gemeinde Tschieru am 16. Mai 1984 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung entnommen werden könne, dürfe die zweite Etappe Malöjas der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone Tablà Nov (erst) erschlossen und überbaut werden, wenn insgesamt 16 Wohngebäude oder elf Einfamilienhäuser der ersten Etappe errichtet sind, wobei diese Voraussetzungen dank der konstanten Nachfrage nach Bauland nun erfüllt seien.
- Mit dem im Gebiet „Pra Chalchera“ geplanten Resort würden neue Arbeitsplätze entstehen, so dass mit einer steigenden Nachfrage nach rasch verfügbarem Baugebiet in der Nähe zu rechnen ist.
- Die vorherrschenden Nutzungskonflikte seien voraussichtlich gut lösbar.
- Bei der scheinbar peripheren Lage handle es sich um eine wohlüberlegte und mehrmals bestätigte Anordnung der Siedlung, wofür zudem ein Bedarf ausgewiesen sei und eventuell noch bestehende Konflikte bereinigt werden könnten.

Die Regierung nimmt die vorstehend erwähnten Argumente der Gemeinde zu Gunsten einer Bestätigung der Wohnzone 2 im Teilgebiet Malöjas zur Kenntnis. Diese Argumente können jedoch nicht dazu führen, dass von einer Nichtgenehmigung der besagten Wohnzone 2 abgesehen werden kann. Da die Vernehmlassung der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ vom 12. Februar 2016 die Argumente der Gemeinde im Wesentlichen ebenfalls beinhaltet, kann hier auf die nachstehenden Ausführungen zur Eingabe der Baulandgenossenschaft verwiesen werden.

Die Baulandgenossenschaft begründet ihren Antrag, die Wohnzone 2 im Teilgebiet Malöjas zu genehmigen, in ihrem Schreiben vom 12. Februar 2016 sinngemäss im Wesentlichen wie folgt:

- Im Teilgebiet Dösset seien 16 der 24 Parzellen überbaut (66,7 %). Mit der aktuell vorgesehenen Erstellung eines weiteren Gebäudes erhöhe sich dieser Anteil auf

70,8 %. Die Aussage im Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015, wonach das Gebiet Dösset gut zur Hälfte überbaut sei, sei daher irreführend.

- Mit Verweis auf die Regierungsbeschlüsse Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 sowie Nr. 779 vom 4. Juni 2002 könne festgehalten werden, dass das Teilgebiet Malöjas nicht als Bauzonenreserve, sondern als bestehendes Bauland einzustufen sei.
- Im Regierungsbeschluss Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 sei festgehalten, dass die Zuweisung des Gebietes Malöjas von der zweiten zur ersten Etappe keiner weiteren Umzonung oder Änderung der Ortsplanung bedürfe, sondern die Inangriffnahme der Erschliessung der Regierung lediglich zu melden sei. Dies sei auf Antrag der Baulandgenossenschaft mit Schreiben der Gemeinde vom 25. Juli 2011 erfolgt, wobei die Baulandgenossenschaft seither auf eine Antwort der Regierung warte.
- Unter Verweis auf die Entstehungsgeschichte der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ sowie auf deren Genossenschaftsziele und -bestimmungen sei festzuhalten, dass die beiden Bauetappen Dösset und Malöjas eine Einheit bilden würden und daher konzeptionell – insbesondere bezüglich Finanzierung und Bezug von Genossenschaftsanteilen – nicht getrennt beurteilt werden könnten. Werde die Bauzone Malöjas ausgezont, wäre dies als treuwidriger Wortbruch der Regierung gegenüber der ehemaligen Gemeinde Tschierv und insbesondere der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ zu werten.
- Eine allfällige Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 für das Teilgebiet Malöjas komme einer Auszonung gleich.
- Aufgrund einer Extrapolation der Bautätigkeit in der Fraktion Tschierv während der letzten 15 Jahre auf die Zukunft ergebe sich ein klarer Bedarf für die weitere Baulandentwicklung auf die 16 Bauparzellen des Teilgebietes Malöjas, zumal die touristische Lage der Fraktion Tschierv gute Entwicklungsmöglichkeiten biete, sodass davon ausgegangen werden könne, dass zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden könnten, für welche auch Erstwohnungsraum bereit zu stellen sei.
- Die Folgerungen im bei den Genehmigungsunterlagen liegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht zeichnen ein falsches Bild, weil die Statistik nicht ausweise, dass in den Jahren 2008 bis 2013 in Tschierv eine beachtliche und im Vergleich

zur übrigen Talschaft überdurchschnittliche Bautätigkeit zu verzeichnen gewesen sei.

- Der Hinweis im Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 auf noch vorhandene unüberbaute Baulandreserven in bestehenden Wohnbauzonen in Tschierv sei verfehlt. Für Nichtgenossenschafter bestehe in der Fraktion Tschierv de facto ein Bauverbot auf privaten Liegenschaften.
- Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative alleine das Bauland der Genossenschaft „Tablà Nov“, nicht jedoch das restliche Bauland der Gemeinde betreffen sollten. Wenn deswegen das Bauland gekürzt werden solle, müsste dies gleichmässig über das ganze Tal erfolgen. Die Auszonung der Teilfläche Malöjas aus der Bauzone bilde eine krasse Benachteiligung der Fraktion Tschierv. Im Übrigen seien der kleinere Teil der bestehenden Überbauung im Gebiet Dösset Zweitwohnungen. Nirgendwo im Tal seien in den vergangenen Jahren so viele neue Häuser für Einheimische gebaut worden wie im Gebiet Tablà Nov. Diese Tatsache widerlege die Aussage, dass das Gebiet Tablà Nov peripher liege und nicht entwicklungswürdig sei. Vielmehr hätten die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass der Handel mit Bauland auf Gebieten der Baulandgenossenschaften funktioniere, während das Bauland in den ordentlichen Bauzonen mehrheitlich gehortet werde. Auch seien die Dorfbauzonen längs der Kantonsstrasse in Tschierv aus Gründen des Ortsbildschutzes zu Gunsten der Bauzone „Tablà Nov“ verkleinert worden. Es sei nicht nachvollziehbar, dass dies nun ins Gegenteil gekehrt werde mit dem Argument, Tablà Nov sei peripher und deshalb nicht entwicklungswürdig.
- Die Ausführung des ARE, wonach das Gebiet Malöjas nicht erschlossen sei, sei nicht korrekt.
- Die Konflikte mit den Trockenwiesen und -weiden seien mittels geeigneter Ersatzmassnahmen lösbar, wofür die notwendigen Schritte bereits eingeleitet worden seien.

Es ist vorweg festzuhalten, dass es sich beim Teilgebiet Malöjas der Wohnzone „Tablà Nov“ unbestrittenermassen um eine bestehende Bauzone handelt. Diese der 2. Etappe zugewiesene Wohnzone wurde von der Regierung mit Protokoll Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 allerdings unter der Bedingung genehmigt, dass sie erst erschlossen und überbaut werden darf, wenn in der der 1. Etappe zugewiesenen Wohnzone

Dösset insgesamt 16 Wohngebäude (ca. 72 %) oder elf Einfamilienhäuser (ca. 80 %) gemäss Gestaltungs- und Parzellierungsplan 1:500 im Bau resp. gebaut sind, wobei die Inangriffnahme der Erschliessung der Wohnzone Malöjas der Regierung zu melden ist. Die Erschliessung und Überbauung des Teilgebietes Malöjas konnte aufgrund dieser von der Regierung formulierten Bedingung bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht an die Hand genommen werden. Es handelt sich also um eine nach wie vor noch vollständig unüberbaute, noch nicht erschlossene und vom Teilgebiet Dösset leicht abgesetzte Fläche.

Der Regierung ist es ein Anliegen, einerseits das Modell des Beteiligtenverfahrens, wie es von der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ in ihrer Eingabe vom 12. Februar 2016 verständlich dokumentiert worden ist, sowie andererseits die seit der Gründung im Jahre 1973 fortwährenden Bemühungen der Baulandgenossenschaft, überbaubare Parzellen an die Genossenschafter abgeben zu können, ausdrücklich zu würdigen. Die Regierung anerkennt im Übrigen auch, dass eine Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 im Teilgebiet Malöjas für diejenigen Genossenschafter, die noch nicht gebaut resp. ihren Anteil am Eigentum der Genossenschaft noch nicht aufgebraucht haben, einem bedeutenden Einschnitt gleichkommt. Dies ist bei Auszonungsentcheiden aber meist der Fall. Jedenfalls ist diesbezüglich festzuhalten, dass ein Grundeigentümer immer damit rechnen muss, dass eine einmal eingezonte Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt wieder ausgezont wird oder dass Veränderungen an den Zonenausscheidungen vorgenommen werden. Ansonsten wäre es für die Gemeinden nicht mehr möglich, ihren Planungsaufgaben, bei welchen sie veränderte Verhältnisse in rechtlicher und in tatsächlicher Hinsicht zu berücksichtigen haben, nachzukommen. Es ist einschlägig, dass das Risiko für solche Nutzungsplanungsänderungen ansteigt, je älter die ursprüngliche Planung ist. Im vorliegenden Fall kommt die Regierung nicht umhin, die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair anhand der veränderten Rechtslage auf Stufe der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung vorzunehmen. Dies führt zu dem eingangs dieses Kapitels im Detail hergeleiteten Resultat, dass die Wohnbauzonen im Hinblick auf die in den nächsten 15 Jahren im Münstertal zu erwartende Bevölkerungsentwicklung überdimensioniert sind. Es liegt auf der Hand, dass unter diesen Umständen primär denjenigen grösserflächigeren Bauzonen die Genehmigung zu verweigern ist, bei welchen es sich – wie im Falle der auf den Parzellen Nr. 2055, 2104 und

2105 in Fuldera Daint ausgeschiedenen Dorfzone A – um Neueinzonungen handelt oder welche sich in Bezug auf das existierende Siedlungsgebiet als randständig und unerschlossen präsentieren.

Soweit die Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ einwendet, dass eine Baulandreduktion aufgrund des auch im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative stehenden mangelnden Bedarfs gleichmässig über das ganze Tal erfolgen soll, kann ihr im Grundsatz durchaus beigespflichtet werden. Aufgrund der resultierenden Bauzonenreserven hätten in der Gemeinde rein quantitativ tatsächlich noch weitere Auszonungen vorgenommen werden müssen. Aufgrund der Lage der noch nicht überbauten und meist voll erschlossenen Parzellen innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes erweisen sich solche zusätzlichen Auszonungen jedoch einerseits als nicht umsetzbar. Andererseits sind sie im Hinblick auf das für die Zukunft anzustrebende Verdichtungsgebot der bestehenden Münstertaler Siedlungen aus raumplanerischer Sicht auch nicht sinnvoll. Beim Teilgebiet Malöjas der Wohnzone 2 Tablà Nov sieht dies dagegen ganz anders aus. Es handelt sich hier einerseits um eine Fläche in der freien Landschaft und andererseits zumindest in Teilen auch um naturkundlich wertvolle Flächen, welche im Sinne von Art. 15 Abs. 3 RPG geschont resp. erhalten werden können, wenn auf ihre Bebauung verzichtet wird.

Die Regierung geht mit der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ einig, dass es sich im Falle des Teilgebietes Malöjas der Wohnzone „Tablà Nov“ um eine Auszonung einer bisher formal der Bauzone zugewiesenen Fläche handelt. Ob aufgrund der Nichtgenehmigung des besagten Teils der Wohnzone 2, wie dies die Baulandgenossenschaft in ihrem Schreiben vermutet, ein Enteignungstatbestand vorliegt, welcher zu entschädigen ist, muss im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens nicht beurteilt werden. Die Regierung geht aber davon aus, dass aufgrund der bisher zweifelsohne nicht oder kaum getätigten Investitionen in Bezug auf die Erschliessung des betroffenen Gebietes im vorliegenden Fall kaum eine materielle Enteignung vorliegt.

Auch die übrigen von der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ in ihrem Schreiben vom 12. Februar 2016 aufgeführten Gründe können nicht dazu führen, dass die Re-

gierung die zur Debatte stehende Wohnzone 2, Teilgebiet Malöjas, genehmigen könnte. Diesbezüglich drängen sich die folgenden zusätzlichen Ausführungen auf:

- Es ist nicht bestritten, dass im Teilgebiet Dösset der Wohnzone Tablà Nov 16 der 24 Parzellen überbaut sind. Die Aussage des ARE in seinem Schreiben vom 22. Dezember 2015 bezog sich denn auch ausdrücklich nicht auf die Anzahl der überbauten Parzellen, sondern auf die überbaute Fläche, was in Bezug auf eine zukünftige Nutzung der Baulandreserven im Sinne einer dichten und haushälterischen Bodennutzung die aussagekräftigere Grösse ist, zumal im Gebiet noch einzelne grössere Parzellen vorhanden sind, auf welchen durchaus mehr als ein Wohnhaus erstellt werden soll. Die totale Fläche der Wohnzone 2 im Gebiet Dösset beträgt ca. 14 112 m². Davon ist eine Fläche von ca. 7811 m² überbaut, was einem Prozentsatz von 55,4 % der gesamten Wohnzonenflächen des Gebietes Dösset entspricht.
- Ob die Bedingung für eine Freigabe der 2. Etappe des bisher im Gebiet Tablà Nov in Tschierv bestehenden Baugebietes heute erfüllt ist, wie die Baulandgenossenschaft meint, ist nicht von vorne herein so klar und müsste noch genauer geprüft werden. Diesbezüglich kann nämlich festgestellt werden, dass das Teilgebiet Dösset nicht gemäss ursprünglichem Gestaltungs- und Parzellierungsplan, welcher der Regierung beim Beschluss Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 zugrunde lag, überbaut worden ist. Die Beantwortung dieser Unsicherheit kann hier aber offen bleiben, weil das Teilgebiet Malöjas der Wohnzone 2 Tablà Nov aus grundsätzlichen Erwägungen, insbesondere wegen des seit dem 1. Mai 2014 in Kraft stehenden geänderten RPG ohnehin nicht genehmigt werden kann, unabhängig von früheren, von der RPG-Revision abgegebenen Versprechungen.
- Die Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ hat der Regierung via Gemeinde ihr Ansinnen, die Erschliessung des Teilgebietes Malöjas in Angriff zu nehmen, tatsächlich gemeldet. Das entsprechende Schreiben der Gemeinde ging am 26. Juli 2011 ein. Im Auftrag der Regierung hatte das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) mit Schreiben vom 15. September 2011 geantwortet. Das DVS führte dabei aus, dass es durchaus möglich sei, dass die im Regierungsbeschluss Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 festgehaltene Bedingung für die Öffnung der im Gebiet Malöjas gelegenen 2. Etappe der Wohnzone Tablà Nov zwecks Erschliessung und Überbauung erfüllt sei, dass angesichts der zu diesem Zeitpunkt

- laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch ohnehin kein grünes Licht für die Erschliessung und Überbauung des betroffenen Gebietes erteilt werden könne und dass ein solcher Entscheid erst in einem Gesamtzusammenhang im Rahmen dieser Gesamtrevision zu fällen sei.
- Die Baulandgenossenschaft verweist auf die Bauentwicklung im Gebiet Tablà Nov in den letzten 15 Jahren und geht davon aus, dass sich die Überbauung des Gebiets entsprechend dieser Entwicklung auch in der nächsten Planungsperiode fortsetze. Diese Einschätzung kann die Regierung nicht teilen. Einerseits werden in den nächsten Jahren schon allein wegen der Wirkung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung weniger Wohnhäuser gebaut werden. Im Übrigen deuten die Bevölkerungsentwicklungsprognosen auf eine leider relativ starke Abnahme der ständigen Wohnbevölkerung im Münstertal hin. Schliesslich hat die Gemeinde mit der getroffenen Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit für eine grosse Zahl der in der Wohnbauzone gelegenen noch unüberbauten Parzellen sichergestellt, dass zumindest mittelfristig genügend Möglichkeiten zur Verfügung stehen, in der Talschaft Val Müstair eine Dauerwohnbaute zu erstellen. Die vorhandenen Reserven in der ehemaligen Gemeinde Tschierv belaufen sich gemäss der bei den Genehmigungsunterlagen liegenden Übersicht UEB auf ca. 7500 m², was selbst bei einer wenig dichten Überbauung für die Erstellung von zehn Wohnhäusern ausreicht. Damit ist der Wohnbaulandbedarf für die Fraktion Tschierv in der Beurteilung der Regierung für die nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. Diesbezüglich ist im Übrigen festzuhalten, dass die im Gebiet Dösset bestehenden Wohnbauzonenreserven im Umfang von ca. 5500 m² ebenfalls mit der vorstehend erwähnten Baulandverfügbarkeitsregelung belegt sind. Jedenfalls erscheinen der Regierung die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigten Reserven an unüberbauten Wohnbauzonen im Münstertal, aber im Speziellen auch in der Fraktion Tschierv, auch bei einem touristischen Entwicklungsszenarium (Vorhaben in Tschierv) als reichlich dimensioniert.
 - Der Einwand der Baulandgenossenschaft, wonach die Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht hinsichtlich der Bautätigkeit in Tschierv in den letzten Jahren ein falsches Bild aufzeigen würden, muss nicht weiter überprüft werden. In Bezug auf die Abschätzung des Baulandbedarfs kann nämlich ohnehin nicht mehr auf die Trendmethode abgestützt werden, nach welcher der Baulandverbrauch der letzten Jahre einfach auf die nächsten 15 Jahre zu extrapolieren

wäre. Vielmehr sind gemäss der geänderten Bundesgesetzgebung über die Raumplanung verstärkt Massnahmen im Hinblick auf eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven zu treffen, was die Gemeinde mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 32 BauG in Verbindung mit den entsprechenden in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:2000 enthaltenen Festlegungen) auch in Angriff genommen hat. In Berücksichtigung der Auswirkung der Bundesgesetzgebung über die Zweitwohnungen sowie in Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für das Münstertal liegt es auf der Hand, dass es weder ein Ziel sein kann noch realistisch ist, dass der Wohnbauzonenverbrauch dem Trend folgend auch in Zukunft wie in vergangener Zeit verlaufen wird.

- Die Baulandgenossenschaft führt sinngemäss noch aus, dass für Nichtgenossenschafter in der Fraktion Tschier de facto keine Bauparzellen für eine Überbauung zur Verfügung stehe. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Abgesehen davon, dass die unüberbauten Parzellen der Wohnzone 2 im Teilgebiet Dösset ebenfalls mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit belegt sind, ist nicht nachvollziehbar, was sich in Bezug auf Nichtgenossenschafter ändern würde, wenn das Teilgebiet Malöjas der Wohnzone 2 Tablà Nov erschlossen und zur Überbauung freigegeben würde. Auch diese Flächen sind im Eigentum der Baulandgenossenschaft, und es gelten gemäss Kenntnisstand der Regierung dieselben Bestimmungen zum Nutzungsrecht resp. in Bezug auf ihre Überbauung wie beim Teilgebiet Dösset.
- In Bezug auf den bestehenden Konflikt mit den Trockenwiesen und -weiden geht die Regierung mit der Baulandgenossenschaft einig, dass eine Bereinigung dieses Konfliktes über ein Ersatzmassnahmenprojekt grundsätzlich möglich wäre. Es ist aber unumstritten, dass es für die ungeschmälerte Erhaltung von Natur- und im Übrigen auch von Landschaftswerten mit Sicherheit besser ist, wenn eine betroffene naturkundlich oder auch landschaftlich wertvolle Fläche gar nicht erst zerstört oder beeinträchtigt wird, als dass mittels von Ersatzmassnahmen meist zeit-, arbeits- und finanzaufwendig versucht wird, gleichwertige Strukturen an anderer Stelle zu schaffen. Diesbezüglich ist einerseits auf Art. 15 Abs. 3 RPG zu verweisen, wonach Lage und Grösse der Bauzonen so festzulegen sind, dass mitunter auch Natur und Landschaft geschont werden. Zum anderen ist aber auch die Bundesgesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz auf diesen

Grundsatz aufgebaut. So ist in Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) denn auch festgehalten, dass der Verursacher einer durch technische Eingriffe hervorgerufenen Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume dafür zu sorgen hat, dass besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, zu deren Wiederherstellung oder ansonsten angemessenen Ersatz geschaffen wird, wobei an den Eingriff die Bedingung gestellt ist, dass dieser unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann. Aufgrund dieser Bestimmung im NHG steht an erster Stelle die Vermeidung des zur Debatte stehenden Eingriffs und an zweiter Stelle der bestmögliche Schutz der betroffenen Flächen. Erst wenn sich der Eingriff als unvermeidbar erweist resp. standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (vgl. Art. 14 Abs. 6 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; NHV), darf er in Verbindung mit der Realisierung gleichwertiger Ersatzmassnahmen zugelassen werden. Im vorliegenden Fall scheitert die Zulässigkeit des Eingriffs in die schützenswerten Biotope nach Art. 14 Abs. 3 NHV infolge der Ausscheidung einer Bauzone bereits an ihrem mangelnden Bauzonenbedarf (vgl. vorstehende Ausführungen).

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die in den Schreiben der Baulandgenossenschaft „Tablà Nov“ sowie der Gemeinde vom 12. resp. vom 19. Februar 2016 vorgebrachten Anliegen, Einwände und Sorgen sowie nach durchaus positiver Würdigung des langjährigen und fortwährenden Einsatzes der Baulandgenossenschaft aufgrund der hier massgebenden übergeordneten Bundesgesetzgebung über die Raumplanung nicht umhin, der im Gebiet Tablà Nov ausgeschiedenen Wohnzone 2, soweit diese das Teilgebiet Malöjas betrifft, die Genehmigung zu verweigern.

Bei einer Nichtgenehmigung der Wohnzone 2, soweit das Teilgebiet Malöjas in Tschierv betroffen ist, kann konsequenterweise auch die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, welche im Hinblick auf die Erstellung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse festgelegt worden ist, nicht genehmigt werden. Die Regierung hält fest, dass die von der Nichtgenehmigung betroffenen Flächen der Wohnzone 2 resp. der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

2.2 Beurteilung unter dem Aspekt des RPG

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Änderung des RPG sowie die dazugehörige teilrevidierte RPV enthalten weitere neue Bestimmungen, welche zu beachten sind.

Zum einen ist in der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung eines an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans „Siedlung“ im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 der Gemeinde Val Müstair vom 7. August 2013 enthalten Einzonungen im Umfang von total rund 3,6 ha. Von diesen rund 3,6 ha entfallen rund 0,5 ha auf Flächen, welche aus Gründen der damals bestehenden Dringlichkeit im Zusammenhang mit konkreten Projekten bereits vor dem 1. Mai 2014 vorzeitig genehmigt worden sind (vgl. RB Nr. 423 vom 29. April 2014). Nach Abzug der von der Gemeinde am 7. August 2013 beschlossenen Neueinzonungen, welche die Regierung mit dem vorliegenden Beschluss nicht genehmigt (Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 in Fuldera Daint [2714 m²] sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in dem zwischen den Dörfern Sta. Maria V.M. und Müstair gelegenen Gebiet „Domuglins“ [9969 m²; vgl. Ziff. 8 nachstehend]), im Halte von total 12 683 m² verbleiben zu kompensierende Neueinzonungen im Umfang von rund 1,8 ha. Diese Einzonungsflächen hat die Gemeinde anlässlich der am 7. August 2013 beschlossenen Gesamtrevision der OP mit zahlreichen vorgenommenen kleineren und grösseren Auszonungen mehr als kompensiert. Zu nennen sind verteilt über das gesamte Gemeindegebiet gelegene Flächen der bisher rechtskräftigen Dorfzonen, Dorferweiterungszonen, Wohnzonen 2, Gewerbe- / Wohnzonen 2 und 3, Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für öffentliche Anlagen sowie Parkierungszonen im Umfang von mehr als 3 ha. Es kann somit festgehalten werden, dass die Gemeinde im Vergleich zum Bestand am Referenzdatum vom 1. Mai 2014 im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem Strich keine Bauzonenerweiterungen vorgenommen hat. Vielmehr hat die Gemeinde ihre Bauzone gesamthaft um mehr als 1 ha verkleinert. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG können die neuen Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 daher ohne weiteres genehmigt werden.

Die neuen Bestimmungen der revidierten RPG führen zum anderen aber auch zu Auswirkungen auf bereits bestehende rechtskräftige Bauzonen. Zu denken ist dabei namentlich an Massnahmen, mit welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), an Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen bestehender Bauzonen und Massnahmen zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) sowie insbesondere auch an Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 15a RPG). Die Gemeinde hat diesbezüglich in vorbildlicher Weise bereits erste Massnahmen getroffen. Es kann in diesem Zusammenhang u.a. auf Art. 32 BauG (Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit) verwiesen werden. Ob zukünftig weiterer Handlungsbedarf besteht, wird sich aus dem zurzeit in Bearbeitung befindenden kantonalen Richtplan „Siedlung“ sowie aus den ebenfalls laufenden Arbeiten zur Teilrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ergeben.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass sich die von der Gemeinde am 7. August 2013 beschlossene Gesamtrevision der OP unter Vorbehalt der nicht genehmigungsfähigen Bauzonenflächen im Gebiet Tablà Nov in Tschier, in Fuldera Daint und in dem zwischen den Dörfern Sta. Maria V.M. und Müstair gelegenen Gebiet „Domuglins“ mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung als vereinbar erweist. Die OP-Revision ist unter diesem Gesichtspunkt mit den vorstehend erwähnten Ausnahmen somit genehmigungsfähig. Weitere Vorbehalte zu einzelnen Zonen ergeben sich aus anderen Gründen (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen).

2.3 Dorfzone A im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava

Gemäss ZP/GGP 1:2000 Valchava wurden im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava Teilflächen der Parzellen Nr. 1478 (ca. 2 m²), 1479 (ca. 95 m²), 1480 (ca. 6 m²) und 1765 (ca. 140 m²), welche für die Erstellung einer Strassenerschliessung vorgesehen waren, einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen. Es ist nun jedoch vorgesehen, diese geplante Strassenerschliessung um rund 15 m nach Osten zu verschieben. Damit dies umgesetzt werden kann, wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 unter anderem eine Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, gemäss welcher einerseits die vorerwähnte Zone „Übriges Gemeindegebiet“

neu der Dorfzone A zugewiesen wurde. Andererseits wurden Teilflächen der Parzellen Nr. 1478 (74 m²), 1480 (7 m²) und 1765 (161 m²), welche neu für die Erstellung der Erschliessungsstrasse verwendet werden müssen, aus der Dorfzone A entlassen und der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugeschrieben (vgl. Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava). Die Gemeinde hat der Regierung die besagte Teilrevision der Ortsplanung Mitte Mai 2016 zur Genehmigung unterbreitet. Das diesbezügliche Genehmigungsverfahren ist noch im Gange. Es ist jedoch bereits absehbar, dass einer baldigen regierungsrätlichen Genehmigung dieser von der Gemeinde am 27. April 2016 beschlossenen Teilrevision im Grundsatz nichts im Wege stehen wird.

Angesichts der geänderten Absicht für die Erstellung der besagten Erschliessungsstrasse sowie angesichts der von der Gemeinde am 27. April 2016 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung ergibt sich, dass das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf den Parzellen Nr. 1478, 1479, 1480 und 1765 ausgeschiedenen Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sowie hinsichtlich der auf den Parzellen Nr. 1478, 1480 und 1765 ausgeschiedenen Dorfzone A, soweit sie von der Gemeinde am 27. April 2016 neu der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen worden ist, zu sistieren ist. Die diesbezügliche Weiterführung des Genehmigungsverfahrens wird im Zusammenhang mit der bevorstehenden regierungsrätlichen Genehmigung des Zonenplanes 1:1000 Hotel Central, Valchava, vom 27. April 2016 erfolgen, wobei die der vorliegenden Sistierung unterliegenden Zonen dannzumal nicht zu genehmigen sein werden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde Val Müstair sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 beurteilt die Gemeinde die geplante Sistierung der erwähnten Zonen resp. Zonenteile als zweckmässig und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

3. Gewerbezone

3.1 Gewerbezone im Gebiet „Palü Daint“ in Müstair

Anlässlich der Gemeindeversammlung von 18. März 2009 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde eine der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese Teilrevision der Ortsplanung umfasste einen ZP/GGP 1:2500 „Gewerbezone Palü Daint Parz. 547“ sowie einen GEP 1:2500 „Gewerbezone Palü Daint Parz. 547“. Die genannten beiden Nutzungspläne wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 532 vom 26. Mai 2009 genehmigt.

Die Inhalte der erwähnten beiden Nutzungspläne sind von der Gemeinde unverändert in die Gesamtrevisionspläne übernommen und am 7. August 2013 beschlossen worden. Demnach bilden diese Inhalte Bestandteil der vorliegend von der Regierung zu genehmigenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Entsprechend gelten die im Regierungsbeschluss Nr. 532 vom 26. Mai 2009 enthaltenen Erwägungen betreffend Zweckentfremdung eines Güterzusammenlegungsgrundstückes sowie betreffend Rückerstattung von Subventionsbeiträgen für den landwirtschaftlichen Hochbau unverändert weiter.

3.2 Gewerbezonen im Gebiet „Chasellas“ in Müstair

Anlässlich der Gemeindeversammlung von 3. Dezember 2010 haben die Stimmberechtigten eine der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese Teilrevision der Ortsplanung umfasste u.a. einen ZP/GGP 1:2000 „Gewerbezone Chasellas 2“ sowie einen GEP „Verkehr / Ver- und Entsorgung“ 1:2000 „Gewerbezone Chasellas 2“. Diese beiden Nutzungspläne wurden von der Regierung in Verbindung mit verschiedenen Erwägungen und einigen Empfehlungen mit Beschluss Nr. 367 vom 18. April 2011 genehmigt.

Die Inhalte der erwähnten beiden Nutzungspläne sind von der Gemeinde unverändert in die Gesamtrevisionspläne übernommen und am 7. August 2013 beschlossen worden. Demnach bilden diese Inhalte Bestandteil der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Entsprechend gelten die im Regierungsbeschluss Nr. 367 vom 18. April 2011 enthaltenen Erwägungen betreffend zu erhaltende Feldgehölze sowie betreffend Lärmschutz unverändert weiter.

4. Hotelzone A in Müstair

Im ZP/GGP 1:2000 Müstair hat die Gemeinde im Gebiet „Dosü“ auf den Parzellen Nr. 186, 188 – 190 sowie 744 (Teilfläche) eine Hotelzone A mit einer Gesamtfläche von ca. 3775 m² ausgeschieden. Diese neue Hotelzone tritt an die Stelle einer bisher rechtskräftigen Dorfzone.

Im Gegensatz zu den zwei Hotelzonen A in Lü und in Valchava fehlen für die Hotelzone A in Müstair jegliche konkretisierende Regelungen im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes im Hinblick auf seine zukünftige Nutzung und Überbauung. Für die Realisierung eines Hotelprojektes müssten somit lediglich die Werte der Regelbauweise (maximal zulässige Gebäudelänge von 45 m; minimal einzuhaltende Grenzabstände von 5 m resp. von 2,5 m; sich daraus ergebender minimal einzuhaltender Gebäudeabstand sowie zusätzlich die maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe) beachtet werden, wobei dadurch im Übrigen auch das Nutzungsmass gemäss Art. 25 KRG mangelhaft bestimmt ist. Ferner fehlen für die Hotelzone A Müstair im BauG – im Gegensatz zur Dorfzone A – auch weitergehende Bestimmungen hinsichtlich der Einfügung eines Projekts in das bestehende Siedlungsgefüge resp. Ortsbild. Es ist im Übrigen auch kein Folgeverfahren (Areal- oder Quartierplanverfahren) vorgesehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich die in der Grundordnung festgelegten Bestimmungen für die Hotelzone A Müstair als nicht genügend erweisen, um zu gewährleisten, dass auf dieser Hotelzonenfläche ein der Situation angepasstes, ortsbildverträgliches Projekt realisiert wird. Es ist erforderlich, diesbezüglich weitergehende nutzungsplanerische Regelungen zu treffen. Zu denken ist dabei beispielsweise an eine Ergänzung des GGP mit geeigneten Festlegungen detaillierterer Gebäudevorschriften oder an den Erlass einer Ausnutzungsziffer (AZ) resp. an eine Kombination dieser Massnahmen.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 mitgeteilt, dass unter diesen Umständen eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Hotelzone A ins Auge zu fassen ist, bis die Gemeinde weitergehende Regelun-

gen erlassen hat. Sowohl die Gemeinde als auch einer der drei Eigentümer der Parzelle Nr. 744 haben dazu Stellung genommen.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 744 schlägt vor, das Areal wieder der Dorfzone zuzuscheiden. Er begründet seinen Vorschlag damit, dass Hotelzonen zum Vornherein sinnlos seien. Vielmehr würden sich im Gebiet „Dosü“ begehrte Bauplätze für den Wohnungsbau ergeben, zumal hier – im Gegensatz zu anderen Gebieten – kein landwirtschaftlich wertvolles Kulturland verloren gehen würde.

Die Gemeinde führt in ihrem Schreiben vom 19. Februar 2016 aus, dass die Ausführungen des ARE im Schreiben vom 22. Dezember 2015 nachvollziehbar seien. Durch die Festlegung von detaillierten Vorschriften im GGP oder im BauG in einem zu frühen Stadium würde die Entwicklung des Areals jedoch verunmöglichen. Entsprechend beantragte die Gemeinde, dass die Regierung in ihrem Beschluss für die betroffene Hotelzone A eine Folgeplanpflicht (Areal- oder Quartierplanpflicht) festlegt. Zur Eingabe des Eigentümers der Parzelle Nr. 744 macht die Gemeinde geltend, dass die Umzonung in die Hotelzone A im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe beantragt worden sei und dass die vorgeschlagene Zuweisung der betroffenen Flächen zur Dorfzone daher nicht verständlich sei.

Dem Antrag der Gemeinde, wonach die Regierung im Rahmen ihres Beschlusses direkt eine Folgeplanpflicht festlegen solle, kann nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 48 Abs. 1 KRG unterliegt der Erlass von nutzungsplanerischen Festlegungen – wie dies die Überlagerung eines Gebietes mit einer Folgeplanpflicht darstellen würde – der Abstimmung in der Gemeinde. Die direkte Festlegung einer solchen Folgeplanpflicht durch die Regierung übersteigt deren Kompetenz, zumal einerseits über die Art der Folgeplanpflicht zu entscheiden wäre und andererseits bei einer Festlegung einer Arealplanpflicht gemäss Art. 46 Abs. 4 KRG gleichzeitig zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes auch die Rahmenbedingungen für diese Folgeplanung festgelegt werden müssten. Aus Sicht der Regierung würde die Festlegung einer Arealplanpflicht im Gegensatz zur Festlegung einer Quartierplanpflicht eine mögliche Alternative zur Ergänzung der Nutzungsplanung mit geeigneten Festlegungen im GGP resp.

mit zusätzlichen baugesetzlichen Bestimmungen bilden. Bei der Festlegung einer Quartierplanpflicht wäre dies dagegen nicht möglich, so dass dies im vorliegenden Fall für die Regierung eher nicht in Frage kommt.

Auch dem Wunsch des Eigentümers der Parzelle Nr. 744 kann nicht entsprochen werden. Die Regierung geht zwar mit ihm einig, dass das Areal im Gebiet „Dosü“ sich aus verschiedenen Gründen auch sehr gut für den Wohnungsbau eignen würde. Dies trifft jedoch für die allfällige Erstellung eines Hotels genauso zu. Entscheidend ist vorliegend, dass die Hotelzone A im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe offensichtlich von den Eigentümern, welche über den grössten Teil des in die Hotelzone A eingezonten Landes verfügen, selber beantragt worden ist. Jedenfalls haben sich die Eigentümer von fast 98 % der der Hotelzone zugewiesenen Flächen im Rahmen des Anhörungsverfahrens nicht vernehmen lassen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich diese einerseits mit der vorgenommenen Zonenauscheidung und andererseits auch mit der von der Regierung vorzusehenden Sistierung des Genehmigungsverfahrens einverstanden erklären können. Von der 1239 m² umfassenden Parzelle Nr. 744 hat die Gemeinde lediglich 90 m² der Hotelzone zugewiesen. Dabei handelt es sich um eine Abrundung der Hotelzone in Bezug auf die benachbarte Dorfzone A (Parzellen Nr. 183 und 185).

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Gebiet „Dosü“ in Müstair ausgeschiedenen Hotelzone A sistiert wird, bis die Gemeinde weitergehende Regelungen zur bestmöglichen Anpassung eines künftigen Projektes an die bestehende Siedlungsstruktur resp. an das Ortsbild erlassen hat.

5. Touristikzone im Gebiet „Chalchera“ in Tschierv

Im ZP/GGP 1:2000 Tschierv / Materialabbauzone Piz Daint hat die Gemeinde im Gebiet „Chalchera“ in Tschierv eine Touristikzone ausgeschieden. Die Fläche dieser Zone beträgt rund 2,15 ha, wobei sich rund 1,5 ha davon als noch unüberbaut präsentieren. Die Touristikzone könnte im Rahmen der in Art. 13 BauG enthaltenen Regelbauweise (maximal zulässige Ausnützungsziffer: 0,6; maximal zulässige Gesamthöhe: 12,5 m; maximal zulässige Fassadenhöhe traufseitig: 9,5 m; maximal zulässige Gebäudelänge: 25 m; maximal zulässige Gebäudebreite: 15 m; minimal einzuhaltende Grenzabstände: 2,5 m) überbaut werden.

Der am 7. August 2013 beschlossene und am 17. Februar 2015 von der Regierung genehmigte regionale Gesamtrichtplan bezeichnet „Chalchera“ als Entwicklungsstandort „Tourismus“ (Resort). Gemäss den Leitüberlegungen des Richtplans setzen Resorts ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität des zu realisierenden Vorhabens sicherzustellen hat, die Erschliessung und Finanzierung regelt sowie eine professionelle Bewirtschaftung der Betten mit dem Ziel einer hohen Auslastung über das gesamte Jahr sicherstellt. Weiter ist im genannten regionalen Richtplan festgehalten, dass die Gemeinde die erforderlichen Konzepte zur Standortentwicklung erarbeitet oder die notwendigen Massnahmen trifft, damit der Standort soweit gesichert ist, dass seine Entwicklung im Sinne der mit dem regionalen Richtplan verfolgten Zielsetzung möglich bleibt. In diesem regionalen Gesamtrichtplan ist zusätzlich vermerkt, dass aufgrund der Lage am Taleingang eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen von grosser Bedeutung sein wird.

Ein zukünftiges Resortprojekt, das in der regionalen Gesamtrichtplanung erwähnten konzeptionellen Ziele einhalten soll, dürfte mit den Festlegungen der Regelbauweise gemäss Zonenschema (vgl. Art. 13 BauG) kaum realisieren lassen. Die für die Touristikzone festgelegte maximale AZ von 0.6 ist im Hinblick auf eine möglichst häuslicher und dichte Nutzung der noch nicht überbauten Flächen der Touristikzone als Resortstandort viel zu tief. Entsprechend wird es voraussichtlich nötig sein, die Nutzungsplanung diesbezüglich einer Überarbeitung zu unterziehen. Um zu verhindern, dass die Gemeinde auf den noch nicht überbauten Grundstücken der Touristikzone gestützt auf die jetzigen Bestimmungen der Regelbauweise zumindest Projekte bewilligen müsste, erscheint es angebracht, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Flächen (Parzellen Nr. 2291 und 2296) zu sistieren.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2016 geäussert und beantragt die Genehmigung der gesamten ausgeschiedenen Touristikzone. Sie führt aus, dass das im regionalen Richtplan erwähnte Gesamtkonzept bezüglich Resort momentan erarbeitet werde. Es sei bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob und inwieweit die Planungsmittel anzupassen sein werden. Sollte dies effektiv notwendig sein, könne diese Anpassung problemlos im Rahmen einer projektbezogenen Teilre-

vision der Ortsplanung erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt solle die bestehende Nutzungsplanung uneingeschränkt anwendbar sei. Eine Sistierung erweise sich somit als nicht zweckmässig.

Es ist, wie erwähnt, als unwahrscheinlich anzusehen, dass das zur Realisierung vorgesehene Resort in Anwendung der Regelbauweise realisiert werden kann. Vielmehr deutet alles darauf hin, dass die Ortsplanung im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision auf das konkrete Vorhaben abgestimmt werden muss. Auf die Möglichkeit des Erlasses einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung weist die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 19. Februar 2016 selbst hin. Der Erlass einer solchen projektbezogenen Nutzungsplanung könnte wegen des Grundsatzes der Planbeständigkeit jedoch problematisch werden, wenn die Touristikzone jetzt genehmigt würde. Damit dieser Gefahr begegnet werden kann, erweist sich eine vorläufige Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich der Touristikzone, soweit sie die noch nicht überbauten Parzellen Nr. 2291 und 2296 umfasst, als gerechtfertigt und müsste auch im Interesse der betroffenen Eigentümer liegen.

Im Übrigen beurteilt die Regierung eine Überbauung von bislang unüberbauten Flächen innerhalb der Touristikzone auf der Basis einer AZ von lediglich 0.6 unter dem Aspekt einer möglichst haushälterischen und dichten Nutzung des Geländes als Resortstandort als nicht unproblematisch. Auch aus diesem Grund rechtfertigt sich eine Sistierung.

Sollte sich aufgrund des gemäss regionalem Gesamttrichtplan zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes herausstellen, dass die zurzeit noch nicht überbauten Flächen der Touristikzone im Sinne der am 7. August 2013 von der Gemeinde beschlossenen Regelbauweise überbaut und genutzt werden können, könnte die Genehmigung immer noch kurzfristig direkt von der Regierung (ohne erneute Volksabstimmung) vorgenommen werden.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat sich mit Schreiben vom 22. Januar 2016 im Auftrag und im Namen der Maini Gross AG auch die WPS Revisions AG geäußert. Mit dem Hinweis, dass die Maini Gross AG seit dem Kauf der in der Tschierver Touristikzone gelegenen Parzelle Nr. 2296 keinerlei Anstrengungen bezüglich Zo-

nenänderung oder Ähnliches unternommen habe, erstaune die ins Auge gefasste Sistierung. Weiter führt sie aus, dass die Maini Gross AG demzufolge zurzeit gegen jegliche Änderung sei. Eine konkrete Begründung für diese Ablehnung geht aus der Stellungnahme vom 22. Januar 2016 nicht hervor.

Die im Anhörungsverfahren vorgebrachten Meinungsäusserungen der Gemeinde sowie der Vertreterin der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2296 führen im Ergebnis nicht dazu, dass von der ins Auge gefassten Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich der zurzeit noch nicht überbauten Grundstücke der Touristikzone (Parzellen Nr. 2291 und 2296) abgesehen werden müsste.

6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Müstair

Gemäss ZP/GGP 1:2000 Müstair hat die Gemeinde auf den im Gebiet „Domuglins“ gelegenen Parzellen Nr. 466, 470, 471 und 713 eine Bauzonenerweiterung um rund 9969 m² vorgenommen, indem sie die besagte Fläche von der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont hat. Die neue ZöBA kommt in ein Gebiet zu liegen, in welchem bisher keine Bauzonen ausgeschieden waren. Allerdings existieren auf der Parzelle Nr. 471 ein Schiessstand und auf der Parzelle Nr. 713 ein Betriebsgebäude der Provedimaint Electric Val Müstair (PEM).

Im Gegensatz zur ZöBA-Erweiterung im Gebiet „Furom“ (Fuldera) ist das Bedürfnis der im Gebiet „Domuglins“ ausgeschiedenen neuen ZöBA unklar. Der generell gehaltene Hinweis im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 4.1.9 des Anhangs 4), wonach an der Zone im Hinblick auf künftige Entwicklungen festgehalten werde, stellt kein genügender Bedarfsnachweis im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG dar. Die Schaffung eines neuen Siedlungsgebietes für zurzeit noch völlig unbestimmte öffentliche Nutzungen am Standort „Domuglins“ ist unzulässig.

Für eine allfällige Weiterentwicklung des Schiessstandes oder der Betriebsanlagen des Elektrizitätsversorgers erweist sich die Ausscheidung einer ZöBA im Übrigen als nicht erforderlich, weil bauliche Änderungen oder Erweiterungen an Schiess-, aber auch an Versorgungsanlagen nämlich im Rahmen eines BAB-Verfahrens resp. im Rahmen eines spezialrechtlichen Verfahrens (Wasser- oder Elektrizitätsrecht) prob-

lemlos unter dem Titel der Standortgebundenheit abgewickelt werden können, sofern solchen Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Andere konkrete öffentliche Nutzungen, welche die Ausscheidung einer ZöBA erforderlich machen würde, sind an dem zur Diskussion stehenden Standort „Domuglins“ zurzeit nicht erkennbar. Vielmehr hält die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 19. Februar 2016 selber fest, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine zukünftige Nutzung im Gebiet „Domuglins“ noch offen sei. Die im vorerwähnten Schreiben beispielhaft aufgeführten Möglichkeiten zur zukünftigen Nutzung der in die ZöBA eingewiesenen Flächen, wie beispielsweise die Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen, die Errichtung eines Werkhofes oder einer Veranstaltungs- und Sportanlage usw. oder die Errichtung von temporären Bauten für Veranstaltungen (Calvenschiessen usw.), zeugen vielmehr davon, dass keine konkreten Nutzungsabsichten für die ZöBA vorliegen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Gemeinde keine konkreten öffentlichen Nutzungsinteressen vorbringt, welche ein Erfordernis für die Ausscheidung einer neuen, fast 1 ha messenden ZöBA im Gebiet „Domuglins“ notwendig machen würde. Sollte sich in Zukunft einmal ergeben, dass die eine oder andere der im Schreiben der Gemeinde aufgeführten Ideen zu einem konkreten öffentlichen Bedarf für die Nutzung des Gebietes „Domuglins“ führt, wäre eine erneute Prüfung der Zuordnung der betroffenen Flächen in eine ZöBA zu einem späteren Zeitpunkt immer noch möglich. Für temporäre Veranstaltungen wäre im Übrigen – sofern sich dies überhaupt als erforderlich erweist – eine die Nichtbauzone überlagernde Nutzungszone völlig ausreichend.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann die Regierung dem im Schreiben vom 19. Februar 2016 formulierten Antrag der Gemeinde zur Genehmigung der ZöBA nicht folgen. Vielmehr erweist sich die besagte ZöBA mangels Bedarf als nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der nächsten Revision ihrer Ortsplanung für die betreffenden Flächen eine genehmigungsfähige Grundordnung zu erlassen.

7. Nutzungsplanung im Gebiet „Prövis / Muglin Dimmez“ in Müstair

An der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2010 wurde eine der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese Teilrevision um-

fasste u.a. eine Änderung des Baugesetzes (Art. 63, Campingzone), einen Zonenplan 1:2000 „Camping Muglin“ sowie einen GGP 1:2000 „Camping Muglin“. Die erwähnte Anpassung des Baugesetzes und die beiden genannten Nutzungspläne wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 mit einigen Auflagen genehmigt.

Was die baugesetzlichen Bestimmungen zur Campingzone betrifft (Art. 63 BauG), kann festgestellt werden, dass die Gemeinde diese unverändert in die neue OP (als Art. 35 BauG) nochmals beschlossen hat.

Die Inhalte des Zonenplanes 1:2000 „Camping Muglin“ vom 3. Dezember 2010 hat die Gemeinde mit zwei Ausnahmen ebenfalls in unveränderter Weise in die neue OP übernommen (vgl. ZP/GGP 1:2000 Müstair). Die Ausnahmen betreffen einerseits eine Vergrößerung der Campingzone zu Lasten eines Teils der ZöBA auf Parzelle Nr. 565. Damit kommt die Gemeinde einer Auflage der Regierung nach. Andererseits wurde die Auenfläche A-2332 „Puntetta“ des Rombachs von lokaler Bedeutung neu der Naturschutzzone zugewiesen, was ohne weiteres genehmigt werden kann.

Hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 565 neu ausgeschiedenen Campingzone sowie hinsichtlich der im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 565 mit der neuen OP bestätigten ZöBA wird hiermit auf die im Regierungsbeschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 festgehaltene Auflage verwiesen. Sie wird im Dispositiv (Ziff. 7 lit. j) wiederholt.

Ferner wird die Gemeinde an die weiteren Auflagen, welche die Regierung in ihrem Beschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 in Zusammenhang mit der im Gebiet „Muglin“ in Müstair ausgeschiedenen Campingzone festgehalten hat, erinnert. Sie werden ebenfalls im Dispositiv wiederholt (Dispositiv Ziff. 7 lit. k).

Im am 7. August 2013 von der Gemeinde beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:2000 ist unter den Planhinweisen aufgeführt, dass der von der Gemeinde am 3. Dezember 2010 beschlossene und von der Regierung am 5. Juli 2011 genehmigte Generelle Gestaltungsplan 1:2000 „Camping Muglin“ sowie der dazugehörende Regierungsbeschluss massgebend ist. Somit kann festgehalten werden, dass der Ge-

nerelle Gestaltungsplan 1:2000 „Camping Muglin“ vom 3. Dezember 2010 gemäss Regierungsbeschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 nach wie vor in Rechtskraft bleibt.

8. Zone für Grünflächen im Gebiet „Plaz“ in Tschierv

Im ZP/GGP 1:2000 Tschierv / Materialabbauzone Piz Daint wurden im Gebiet „Plaz“ in Tschierv entlang des Rombachs Flächen der Zone für Grünflächen zugewiesen. Gemäss Legende handelt es sich bei dieser Zone um eine Bauzone (vgl. Art. 30 KRG). Bedeutende Teile dieser Zone für Grünflächen liegen innerhalb einer Gefahrenzone 1.

Gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG werden Bauzonen, welche innerhalb einer Gefahrenzone 1 liegen, unabhängig ihrer Art sowie unabhängig vom bereits existierenden Grad ihrer Bebauung nach langjähriger Praxis der Regierung regelmässig nicht genehmigt. Damit kann bei allfälligen Bauvorhaben innerhalb solcher stark von Naturgefahren bedrohten Gebieten im Rahmen der durchzuführenden Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) seitens der kantonalen Bewilligungsbehörde sichergestellt werden, dass darin keine unzulässigen Intensivierungen erfolgen.

Aufgrund der heutigen Nutzung resp. Bebauung der betroffenen Flächen sowie aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen (vgl. Art. 30 KRG) erscheint im vorliegenden Fall eine Genehmigung der ausgeschiedenen Zone für Grünflächen in materiel-ler Hinsicht unproblematisch, obwohl Teile der dieser Zone zugewiesenen Flächen entlang des Rombachs innerhalb der Gefahrenzone 1 liegen. Entsprechend hat das ARE im Rahmen des bei der Gemeinde sowie bei weiteren Betroffenen durchgeführten Anhörungsverfahrens den Vorschlag gemacht, der Regierung zu beantragen, die Zone für Grünflächen, soweit sie im Gebiet „Plaz“ in Tschierv die Gefahrenzone 1 be-
trifft, im vorliegenden Fall ausnahmsweise statt als Bauzone als Nichtbauzone zu ge-
nehmigen.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde diesem Vorschlag zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

9. Lagerzone im Gebiet „Resia“ westlich des Dorfes Valchava

Im westlich des Dorfes Valchava gelegenen Gebiet „Resia“ existiert in einer Waldlichtung seit vielen Jahren ein Sägerei- und Holzbaubetrieb. Die durch diesen Betrieb genutzten Flächen hat die Gemeinde, soweit sie ausserhalb des Waldareals liegen, einer Gewerbezone (für die mit geschlossenen Gebäuden genutzten Flächen) oder einer Lagerzone (für Flächen, welche der Holzlagerung dienen und wo nur offene Überdachungen zum Schutz des Lagergutes zugelassen sind) zugewiesen. Gemäss Legende und Baugesetz handelt es sich bei der Gewerbezone um eine Bauzone und bei der Lagerzone um eine Nichtbauzone.

Die Gemeinde sieht vor, im Rahmen einer nachträglichen Teilrevision der Ortsplanung die Gewerbezone zu Lasten der Lagerzone um knapp 400 m² zu vergrössern. Zurzeit ist diesbezüglich das Vorprüfungsverfahren im Gange. Im Hinblick auf die zukünftige Umsetzung dieser Revisionsvorlage beantragt die Gemeinde mit Schreiben vom 27. April 2016,

- die Lagerzone statt als Nichtbauzone (weitere Zone) als Bauzone zu genehmigen,
- das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Lagerzone, soweit es um diejenigen Flächen geht, welche sich zwischen dem Waldareal und der nördlichen Abgrenzung der Gewerbezone befinden, zu sistieren (vgl. rot umrandete Flächen gemäss Abbildung 1 des Schreibens der Gemeinde vom 27. April 2016) sowie
- das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der innerhalb sowie am Rand der Gewerbezone festgelegten Waldabstandslinie zu sistieren.

Diesen Anträgen kann stattgegeben werden. Das ARE wird ersucht, die erforderlichen Kennzeichnungen im Nutzungsplan anzubringen. Insbesondere ist die Lagerzone als Bauzone zu kennzeichnen.

10. Kinderspielplatzzone im Gebiet „Quaunas“ in Sta. Maria V.M.

Die im Gebiet „Quaunas“ südlich des Dorfes Sta. Maria V.M. als Bauzone ausgedehnte Kinderspielplatzzone liegt gemäss ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai vollumfänglich in der Gefahrenzone 2. Gebiete, die wegen nachgewiesenen oder befürchteten Gefährdungen durch Naturereignisse einer Gefahrenzone angehören.

ren, sind für Siedlungs- und Erholungszwecke grundsätzlich ungeeignet. Dennoch ist die Ausscheidung entsprechender Bau- oder Spezialzonen zumindest in der Gefahrenzone 2 rechtlich nicht unzulässig. In der Gefahrenzone 2 wird nämlich davon ausgegangen, dass die Gefährdung mit baulichen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eingeschränkt werden kann (verstärkte Bauweise). Problematisch sind jedoch Zonen, in welchen Anlagen oder Nutzungen geplant sind oder – wie im vorliegenden Fall – bereits existieren, welche nicht – wie Gebäude – durch eine Verstärkung der Bauweise geschützt werden können. Entsprechend wären die Nutzer solcher Zonen den plötzlich auftretenden Naturgefahren wie beispielsweise Rüfenniedergängen oder Überschwemmungen schutzlos ausgesetzt.

Weil die Nutzungen innerhalb der im Gebiet „Quaunas“ ausgeschiedenen Kinderspielplatzzone im Vergleich zu einer Campingplatznutzung (vgl. Ausführungen unter Ziff. 11 nachstehend) mangels stattfindenden Übernachtungen deutlich weniger intensiv sind, erscheint der Regierung eine Genehmigung der besagten Zone als Nichtbauzone auch innerhalb einer Gefahrenzone 2 denkbar, sofern ein optimal funktionierendes Sicherheitsdispositiv in Bezug auf die existierende Naturgefahr erarbeitet und umgesetzt werden kann. Eine Genehmigung der Kinderspielplatzzone als Bauzone kommt dagegen aufgrund des Umstandes, dass sich die betreffenden Flächen mehr als 300 m vom Dorf Sta. Maria V.M. entfernt in der weitgehend von Bauten und Anlagen frei gehaltenen Wies-, Weide- und Waldlandschaft befinden, ohnehin nicht in Frage. Es würde sich dabei nämlich um eine isolierte und raumplanerisch unzulässige Punktbauzone inmitten von Nichtbauzonenflächen handeln.

Zurzeit liegt in Bezug auf die fragliche Kinderspielplatzzone noch kein Sicherheitsdispositiv vor. Entsprechend ist das Genehmigungsverfahren für diese Zone zu sistieren.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens die Gelegenheit geboten, sich zur ins Auge gefassten Sistierung des Genehmigungsverfahrens vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 teilte die Gemeinde mit, dass sich das erwähnte Sicherheitsdispositiv in Arbeit befinde, wobei der fragliche Kinderspielplatz momentan noch nicht Bestandteil dieses Projektes sei. Jedenfalls

werde die Gemeinde die Zuweisung des Areals überprüfen. Sie beurteilt die vorgeschlagene Sistierung des Genehmigungsverfahrens oder aber eine Rückweisung der Kinderspielplatzzone zur Überprüfung an die Gemeinde als zweckmässig und stimmt dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen grundsätzlich zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE dazu nicht eingegangen.

Das Genehmigungsverfahren für die im Gebiet „Quaunas“ ausgeschiedene Kinderspielplatzzone wird somit sistiert, bis ein Sicherheitsdispositiv vorliegt.

11. Campingzone im Gebiet „Pe d'Munt“ in Sta. Maria V.M.

Gemäss ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschal liegt die im Einmündungsbereich des Aua da Schais in die Muranzina gelegene Campingzone in einer Gefahrenzone 2. Gebiete, die wegen nachgewiesenen oder befürchteten Gefährdungen durch Naturereignisse einer Gefahrenzone angehören, sind für Siedlungs- und Erholungszwecke grundsätzlich ungeeignet (vgl. Ausführungen unter Ziff. 10 vorstehend). Dennoch ist die Ausscheidung entsprechender Bau- oder Spezialzonen zumindest in der Gefahrenzone 2 rechtlich nicht unzulässig. In der Gefahrenzone 2 wird nämlich davon ausgegangen, dass die Gefährdung mit baulichen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eingeschränkt werden kann (verstärkte Bauweise). Problematisch sind jedoch Zonen, welche hauptsächlich für die Stationierung von Wohnwagen oder das Aufstellen von Zelten bestimmt sind, wie dies bei der vorliegend zur Debatte stehenden Campingzone der Fall ist. Wohnwagen und Zelte können nämlich nicht – wie Gebäude – durch eine Verstärkung der Bauweise geschützt werden. Campingplatzbenützer sind plötzlich auftretenden Naturgefahren wie beispielsweise Rüfenniedergängen oder Überschwemmungen schutzlos ausgesetzt, wie entsprechende Ereignisse gezeigt haben. Gestützt auf diese Überlegungen ist die Ausscheidung einer Campingzone in einer Gefahrenzone 2 aus grundsätzlichen Überlegungen nicht möglich. Somit ist mittels geeigneter Massnahmen sicherzustellen, dass eine Gefährdung des bestehenden Campingplatzes ausgeschlossen werden kann. Mit anderen Worten wird die im Einmündungsbereich des Aua da Schais in die Muranzina ausgeschiedene Campingzone also erst genehmigungsfähig, wenn sie weder einer Gefahrenzone 1 noch einer Gefahrenzone 2 angehört.

Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht ausgeführt worden ist (vgl. Anhang 4, Ziff. 4.2.1), kann die festgelegte Gefahrenzone 2 im Bereich der ausgeschiedenen Campingzone im Zusammenhang mit einem laufenden Schutzprojekt aufgehoben werden. Zurzeit liegt jedoch noch kein Protokoll der zuständigen Gefahrenkommission III vor, aus welchem hervorgehen würde, dass die Gefahrenzone 2 für die Flächen der ausgeschiedenen Campingzone entfallen kann und die betreffenden Flächen in keiner Gefahrenzone mehr liegen. Entsprechend kommt die Regierung nicht umhin, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der fraglichen Campingzone zu sistieren, bis die Gefahrenzone 2 aufgehoben werden kann.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmt die Gemeinde dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen noch keine neuen Gefahrenzonen für das Areal des fraglichen Campingplatzes vor. Entsprechend wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Campingzone sistiert.

12. Materialabbauzonen im Gebiet „Piz Daint“ in Tschierv

Es wird aufgrund eines Planhinweises im ZP/GGP 1:2000 Tschierv festgehalten, dass der Generelle Gestaltungsplan Situation 1:500 „Abbauzone Piz Daint“, der Generelle Gestaltungsplan Profile Nr. 1-6 1:500 / Längenprofil 7-7 1:500/500 „Abbauzone Piz Daint (nordwestl. Teil)“ sowie der Generelle Gestaltungsplan Profile Nr. 11-15 1:500 „Abbauzone Piz Daint“, alle vom 8. Juni 2005, gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1041 vom 23. August 2005 nach wie vor in Rechtskraft bleiben.

13. Materialablagerungszonen

13.1 Materialablagerungszone nordwestlich des Dorfes Fuldera

Nordwestlich von Fuldera hat die Gemeinde im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai unmittelbar östlich angrenzend an einen existierenden Geschiebesammler der Aua da las Fruaschas eine Materialablagerungszone als Grundnutzungszone ausgeschieden.

Gemäss Abklärungen des ARE handelt es sich bei dem von der Materialablagerungszone betroffenen Gebiet nicht um eine vorgesehene Materialablagerungsstelle zum Zwecke der Beseitigung von unverschmutztem Ausbruch- und Abraummateriel im Sinne von Art. 38 BauG. Vielmehr soll hier der nötige Platz reserviert werden, um das bei einer Entleerung des Geschiebesammlers anfallende Material an einer geeigneten Stelle zwischenlagern zu können. Die Ausscheidung einer Materialablagerungszone erweist sich für diesen Zweck indes als verfehlt. Vielmehr müsste für die mit der Ausscheidung der Zone verfolgte Absicht beispielsweise eine Zwischenlagerzone ausgeschieden werden, wobei dafür eine Ergänzung des BauG mit den zu dieser Zone passenden Bestimmungen unumgänglich wird.

Die nordwestlich von Fuldera ausgeschiedene Materialablagerungszone ist daher von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde diesem Vorgehen unter Verweis auf die im Jahre 1994 mit Regierungsbeschluss Nr. 572 erteilte Rodungsbewilligung zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE dazu nicht eingegangen.

13.2 Materialablagerungszonen im Gebiet „Multa Daint“ in Fuldera

Im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai sind zwischen den Dörfern Fuldera und Fuldera Daint entlang der aus der Val Ruina fliessenden Aua da las Fruaschas und innerhalb des Waldareals zwei Materialablagerungszonen ausgeschieden. Dabei wurden diese zwei Materialablagerungszonen unverändert aus der Nutzungsplanung der vormaligen Gemeinde Fuldera in die neue OP überführt.

Das ARE hat die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 darüber informiert, dass die zwei Materialablagerungszonen insbesondere aufgrund ihrer Lage im Gewässerraum der Aua da las Fruaschas voraussichtlich nicht genehmigt werden können. Im Übrigen seien wegen ihrer Lage in einem Überflutungsbereich auch die Standortanforderungen nach Anhang 2, Ziff. 1, Abs. 3 der bis Ende 2015 gültigen

eidgenössischen technischen Verordnung über Abfälle (TVA) nicht erfüllt, wobei es sich neu in der ab dem 1. Januar 2016 gültigen Verordnung über die Vermeidung und Versorgung von Abfällen (Abfallverordnung; VVEA) um Anhang 2, Ziff. 1.1.2 handelt. Daher könne eine Errichtungs- und Betriebsbewilligung nach Art. 24 ff. TVA (neu: Art. 38 bis Art. 40 VVEA) für die zwei geplanten Materialablagerungsstellen nicht erteilt werden.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 führte die Gemeinde aus, dass die zur Debatte stehenden Deponien auf den Flächen, welche mit einer Materialablagerungszone überlagert worden sind, entweder bereits vollständig verfüllt sind, kurz vor dem Abschluss stehen oder alsbald benötigt werden. Weiter weist die Gemeinde darauf hin, dass das damalige Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) für das Vorhaben am 21. Juli 2000 mit Verfügung GR-00.000377 eine temporäre Rodung generell bewilligt habe. Die Etappe 1 (gemäss Rodungsgesuch 3150 m²) sei mittlerweile abgeschlossen. Die temporäre Rodung im Halte von 3300 m² zwecks Realisierung der 2. Etappe des Vorhabens habe das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden (BVFD) mit Verfügung Nr. 32/09 am 15. / 25. Juni 2009 freigegeben, wobei sich diese Etappe zurzeit in Betrieb befinde und bald abgeschlossen werden könne. Schliesslich übermittelt die Gemeinde dem ARE die Absicht, kurz vor Abschluss der 2. Etappe die Freigabe für die temporäre Rodung weiterer 1500 m² zum Zwecke der Verwirklichung der 3. Etappe des Vorhabens zu beantragen.

Zur Erhöhung der Sicherheit der Häusergruppe von Fuldera Daint seien die drei Etappen des Projektes aus Sicht der Gemeinde wie vorgesehen abzuschliessen. Wie aus der vorstehend erwähnten Rodungsbewilligung des BUWAL vom 21. Juli 2000 hervorgeht, sollen mit den vorgenommenen, den sich im Gange befindenden sowie den zukünftig noch vorgesehenen Materialablagerungen eine Erhöhung und Verstärkung der rechten und linken Seitendämme des zumindest teilweise bereits verbauten Kanals der aus dem Val Ruinas fliessenden Aua da las Fruaschas vorgenommen werden, wobei das dazu benötigte Material vorwiegend aus dem weiter nördlich gelegenen Geschiebefang stammt.

Was nun die erste, orographisch auf der linken Seite des Baches unmittelbar zwischen Fuldera und Fuldera Daint gelegene und eine Fläche von 3150 m² umfassen-

de Etappe 1 der Seitendammerhöhung betrifft, so kann diesbezüglich festgehalten werden, dass dieses Teilvorhaben bereits vor längerer Zeit abgeschlossen und rekultiviert werden konnte. Zu Recht hat die Gemeinde darauf verzichtet, dafür (erneut) eine Materialablagerungszone auszuscheiden.

In Bezug auf die Etappen 2 und 3 der geplanten Seitendammerhöhungen, für welche die Gemeinde im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai eine Materialablagerungszone ausgeschieden hat, müsste vorweg die grundsätzliche Frage aufgeworfen werden, ob für ein solches Vorhaben, das der Gefahrenabwehr gegenüber einem existierenden Siedlungsteil dient, eine solche Zonenausscheidung überhaupt erforderlich ist. Es müsste mit anderen Worten geprüft werden, ob diese Teilprojekte nicht direkt im Rahmen eines spezialrechtlichen Verfahrens in Anwendung der Wasserbau- resp. der Waldgesetzgebung oder aber allenfalls im Rahmen eines BAB-Verfahrens abgewickelt werden können. In jedem Fall müsste das Erfordernis des Vorhabens den Interessen des Gewässerschutzes laut der einschlägigen Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz gegenübergestellt werden.

Soweit es um die nördliche der beiden Materialablagerungszonen geht, welche laut ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai zwischen den Dörfern Fuldera und Fuldera Daint auf der orographisch rechten Seite der aus der Val Ruina fliessenden Aua da las Fruaschas ausgeschieden wurde, kann auf die Beantwortung dieser Fragen verzichtet werden. Die unmittelbar gegenüber der bereits ausgeführten ersten Etappe gelegene zweite Etappe der Seitendammerhöhung, wofür eine rechtskräftige Bewilligung des BVFD zur temporären Beanspruchung der davon betroffenen Waldflächen aus dem Jahre 2009 vorliegt und welche mit Verfügung des BVFD vom 21./26. Januar 2016 bis Ende des Jahres 2020 verlängert wurde, ist nämlich bereits seit einiger Zeit in Ausführung und wird gemäss den Angaben der Gemeinde bald abgeschlossen sein. Die Ausscheidung einer Materialablagerungszone erweist sich aufgrund der absehbaren Vollendung der zweiten Etappe dieses Dammerhöhungsvorhabens nämlich ohnehin nicht mehr als erforderlich. Entsprechend wird diese Materialablagerungszone nicht genehmigt.

Eine andere Beurteilung drängt sich für die südliche der beiden im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai ausgeschiedenen Materialablagerungszonen auf. Innerhalb die-

ser Zone, welche rund 200 m weiter oberhalb auf der orographisch linken Seite der Aua da las Fruaschas liegt, soll die 3. Etappe des vorliegend zur Debatte stehenden Projektes umgesetzt werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die diesbezüglichen Bauarbeiten noch nicht an die Hand genommen. Gültige Bewilligungen zur Realisierung dieses Projektteils liegen keine vor, zumal die vorstehend bereits erwähnte generelle Rodungsbewilligung des BUWAL vom 21. Juli 2000 in der Zwischenzeit infolge der Überschreitung des Befristungstermins ausgelaufen resp. dahin gefallen ist. Somit ist für die Beurteilung der Zulässigkeit dieses Projektteils auf die heute aktuelle Gesetzgebung abzustützen, so insbesondere auf das in der Zwischenzeit revidierte Bundesrecht über den Gewässerschutz, aber auch auf die revidierte VVEA.

Die erwähnte südliche Materialablagerungszone muss zunächst unter dem Aspekt geprüft werden, dass die Gemeinde mit der Zonenausscheidung die Absicht verbunden hat, im Hauptzweck über eine geraume Zeit Material zu beseitigen resp. allenfalls zu verwerten. Der Ausscheidung einer Materialablagerungszone mit dieser Zielsetzung ist jedoch aus zwei Gründen nicht genehmigungsfähig, nämlich einerseits aufgrund ihrer voraussichtlichen Lage innerhalb des Gewässerraumes der Aua da las Fruaschas sowie andererseits aufgrund der nicht gegebenen Standortanforderungen gemäss Anhang 2, Ziff. 1.1.2 der VVEA.

Sollte die Ausscheidung der zur Debatte stehenden Materialablagerungszone jedoch in Verbindung mit einem Vorhaben stehen, dessen Ausführung sich zum Zwecke der Gefahrenabwehr als notwendig erweist, ist dafür keine Materialablagerungszone vorzusehen. Ein solches Schutzbauwerk wäre vielmehr im Rahmen eines Projektgenehmigungsverfahrens nach der Wald- oder Wasserbaugesetzgebung resp. allenfalls im Rahmen eines BAB-Verfahrens zu prüfen und abzuwickeln, wobei diesbezüglich beim BVFD um eine neue temporäre Rodungsbewilligung ersucht werden müsste. Dabei ist der Gewässerraum der Aua da las Fruaschas möglichst zu schonen. Der Gemeinde ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen, das Vorhaben mit den zuständigen Amtsstellen (Amt für Natur und Umwelt, Amt für Wald und Naturgefahren sowie Tiefbauamt) zu erörtern. Raumplanerische Zonierungen sind für die Realisierung eines derartigen Projektes in jedem Fall keine erforderlich.

Zusammenfassend resultiert somit, dass die im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai zwischen den Dörfern Fuldera und Fuldera Daint ausgeschiedenen zwei Materialablagerungszonen keiner Genehmigung zugänglich sind resp. dafür gar keine solche Zonenausscheidung notwendig ist. Wie aus den vorstehenden Ausführungen hervorgeht, sind die anlässlich des Anhörungsverfahrens von der Gemeinde in ihrem Schreiben vom 19. Februar 2016 vorgebrachten Argumente in Bezug auf diesen Nichtgenehmigungsentscheid nicht erheblich. Weitere Meinungsäusserungen sind in Bezug auf die zwei Materialablagerungszonen beim ARE nicht eingegangen.

13.3 Materialablagerungszone im Gebiet „Bos-chetta“ in Sta. Maria V.M.

Im südwestlich des Dorfes Sta. Maria V.M. gelegenen Gebiet „Bos-chetta“ hat die Gemeinde im ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai unmittelbar nordwestlich angrenzend an einen existierenden Geschiebesammler der Aua da Quaunas eine Materialablagerungszone als Grundnutzungszone ausgeschieden.

Gemäss Abklärungen des ARE handelt es sich bei dem von der Materialablagerungszone betroffenen Gebiet nicht um eine vorgesehene Materialablagerungsstelle zum Zwecke der Beseitigung von unverschmutztem Ausbruch- und Abraummaterial im Sinne von Art. 38 BauG. Vielmehr soll hier mittels der Ausscheidung einer Grundnutzungszone der nötige Platz dafür reserviert werden, um das bei einer Entleerung des Geschiebesammlers anfallende Material an einer geeigneten Stelle zwischenlagern zu können. Die Ausscheidung einer Materialablagerungszone erweist sich für den vorgesehenen Zweck somit als verfehlt. Vielmehr müsste für die mit der Ausscheidung der Zone verfolgte Absicht beispielsweise eine Zwischenlagerzone ausgeschieden werden, wobei dafür eine Ergänzung des BauG mit den zu dieser Zone passenden Bestimmungen unumgänglich wird.

Die im südwestlich des Dorfes Sta. Maria V.M. gelegenen Gebiet „Bos-chetta“ ausgeschiedene Materialablagerungszone ist daher von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die

Gemeinde diesem Vorgehen unter Verweis auf die vom damaligen BUWAL erteilte Rodungsbewilligung Nr. 225-GR-3027/2 aus dem Jahre 1997 zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE dazu nicht eingegangen.

13.4 Materialablagerungszone entlang der Aua da Schais in Sta. Maria V.M.

Südöstlich des Dorfes Sta. Maria V.M. hat die Gemeinde im ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai entlang der Aua da Schais eine Materialablagerungszone der überlagerten Nutzung ausgeschieden. Für diese Materialablagerungsstelle existiert eine Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Bewilligung) vom 23. Februar 1999 (vgl. BAB-Nr. 1998-1163). Die Materialablagerung ist zurzeit noch in Betrieb. Aufgrund der Angaben der Gemeinde soll die Materialablagerung an dieser Stelle voraussichtlich noch im laufenden Jahr 2016 abgeschlossen werden. Angesichts dieser Ausgangslage erweist sich eine Materialablagerungszone als unnötig. Daher wird sie nicht genehmigt.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Mit Brief vom 19. Februar 2016 erklärte sich die Gemeinde damit einverstanden, dass die Regierung die erwähnte Materialablagerungszone nicht genehmigt. Weitere Meinungsäusserungen sind diesbezüglich beim ARE nicht eingegangen.

14. Zone „Übriges Gemeindegebiet“ nördlich von Fuldera Daint

Nördlich von Fuldera Daint sind im ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai die südlichen Teile der Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 im Umfang von rund 793 m², 835 m² resp. 1174 m² der Dorfzone A zugewiesen worden. Nördlich davon wurde auf den genannten Parzellen ein Streifen von total ca. 1548 m² der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugeschrieben. Das Land ist landwirtschaftlich gut bewirtschaftbar.

Gemäss Art. 41 KRG umfassen Zonen „Übriges Gemeindegebiet“ das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Beim Streifen Land, welcher nördlich von Fuldera Daint der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugeordnet worden ist, sind alle diese Kriterien für eine solche Zonenzuweisung nicht erfüllt. Daher muss die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, soweit diese Zone die Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 betrifft, von der Ge-

nehmung ausgenommen werden. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechende Fläche prioritär der Landwirtschaftszone oder allenfalls der Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen.

Der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen wurde seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen.

Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2016 in dem Sinne geäußert, dass sie dem seitens des ARE vorgeschlagenen Vorgehen zustimme und dass sie die Zonenzuweisung der erwähnten Flächen überprüfen werde.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens haben sich ferner sämtliche Eigentümer der Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 geäußert.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1801 geht laut seinem undatierten Schreiben davon aus,

- dass beabsichtigt werde, aus der Bauzone eine Landwirtschaftszone zu machen, was für ihn nicht akzeptabel sei, weil später eventuell auf seiner Parzelle gebaut werde, wofür man dann die ganze Parzellenfläche benötige,
- dass er aber akzeptieren könne, wenn die 200 m² seiner Parzelle, welche die Gemeinde der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugeschrieben habe, der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen würden.

In seinem Schreiben vom 12. Februar 2016 beantragt der Eigentümer der Parzelle Nr. 1802, diese Parzelle gesamthaft in der Dorfzone A zu belassen. Er könne eine Zuweisung eines Teils seiner Parzelle zur Zone „Übriges Gemeindegebiet“ nicht akzeptieren. Im Übrigen weist er darauf hin, dass er zur Zonenplanrevision vom 7. August 2013 nicht Stellung beziehen konnte.

Schliesslich machen die Eigentümer der Parzelle Nr. 1805 in ihrem Schreiben vom 10. Februar 2016 geltend, dass für ihr Grundstück nur eine Zuweisung in eine Zone für künftige bauliche Nutzung in Frage komme. Zur Begründung führen sie an, dass ihre Parzelle im Gegensatz zu den Parzellen Nr. 1801 und 1802 nicht an eine eigene

Landwirtschaftsparzelle angrenze und dass die Parzelle Nr. 1805 bereits im Rahmen der früher rechtsgültigen Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Fuldera einer Zone für künftige Bauten angezont war.

Vorweg kann festgehalten werden, dass die fraglichen Flächen bereits nach dem rechtskräftigen Zonenplan 1:2500 vom 22. Juni 1999 der früheren Gemeinde Fuldera der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen waren. Eine Bauzone, wie dies die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1801 und 1802 vermuten, hat also auf den vorliegend zur Debatte stehenden Flächen auch gemäss der früher rechtskräftigen Ortsplanung der vormaligen Gemeinde Fuldera nicht bestanden.

Den Entscheid, die zur Debatte stehenden Flächen einer Nichtbauzone zuzuweisen, hat die Gemeinde am 7. August 2013 gefällt, indem sie dafür eine Zone „Übriges Gemeindegebiet“ festgelegt hat. Gegen diesen Entscheid wurde seitens der betroffenen drei Grundeigentümer keine Beschwerde bei der Regierung erhoben. Es geht vorliegend für die Regierung also nicht um die Frage, ob die besagten Flächen der Bauzone zugewiesen werden können oder nicht, sondern lediglich darum, welche Nichtbauzone an Stelle der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ korrekterweise auszuscheiden ist. Da die Regierung für die betroffenen Flächen die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ von der Genehmigung ausnimmt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückweist, wird die Gemeinde diese Frage im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung zu beantworten haben.

Zusammenfassend kann jedenfalls festgehalten werden, dass sowohl die Gemeinde als auch sämtliche betroffenen Grundeigentümer im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens gegen die vom ARE ins Auge gefasste Massnahme, der Regierung zu beantragen, die auf den Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 ausgeschiedene Zone „Übriges Gemeindegebiet“ von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, keine Einwände vorgebracht haben. Vielmehr beziehen sich die Wünsche der betroffenen Grundeigentümer auf die im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung von der Gemeinde noch vorzunehmende definitive Zonenausscheidung für die zur Diskussion stehenden Teilflächen ihrer Parzellen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit, dass die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, soweit diese Zone die Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 betrifft, von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

15. Naturschutzzone / Trockenstandortszone

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zum ZP/GGP 1:15 000 (vgl. Abschnitt F) wird die Genehmigung der Naturschutz- und Trockenstandortszonen mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen haben wird.

16. Freihaltezonen

16.1 Im Gebiet „Chomp da Palü“ südöstlich des Klosters Müstair

Im ZP/GGP 1:2000 Müstair sind die südlich des Klosters Müstair gelegenen Gebiete „Chomp da Palü“, „Palü Clastra“ und „Muglin Clastra“, soweit sie in der Landwirtschaftszone liegen und sich frei von Gebäuden präsentieren, mit Ausnahme eines Korridors mit einer Freihaltezone überlagert. Durch den im Gebiet „Chomp da Palü“ durch die Parzelle Nr. 356 verlaufende Korridor, welcher nicht der Freihaltezone zugewiesen ist, sollte gemäss einem vom TBA erarbeiteten Projekt für eine kleine Umfahrung von Müstair eine Verlegung der heute unmittelbar südöstlich des Klosters vorbeiführenden bestehenden kantonalen Hauptstrasse ermöglicht werden. Ob die Strassenführung wie ursprünglich geplant innerhalb des von der Freihaltezone ausgenommenen Korridors realisiert werden kann, ist zurzeit indes völlig offen. Es sind diesbezüglich unter Mitwirkung von Vertretern der Gemeinde, des Klosters, der kantonalen Denkmalpflege, der Kantonspolizei und des TBA Abklärungen im Gange, wobei zurzeit laut dem Kenntnisstand der Regierung noch keine umsetzbaren Resultate vorliegen. Aufgrund der offenen Situation bezüglich der zukünftigen Linienführung der kantonalen Hauptstrasse ist das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Gebiet „Chomp da Palü“ ausgeschiedene Freihaltezone bezüglich der Parzelle Nr. 305 sowie der Parzelle Nr. 356, soweit letztere sich nordöstlich des diese Parzelle querenden Fuss- und Wanderwegs erstreckt, zu sistieren. Diese Sistierung entspricht dem Antrag der Gemeinde laut ihrem Schreiben vom 15. April 2016.

16.2 Ausscheidung zusätzlicher Freihaltezonen

Das Münstertal verfügt an verschiedenen Orten über kompakte Siedlungen sowie angrenzend an diese Siedlungen im Sinne von Komplementärräumen über weitgehend bautenfreie Landschaften. Die Gemeinde ist sich diesen Qualitäten ihres Orts- und Landschaftsbildes grundsätzlich bewusst. Mit verschiedenen Massnahmen wie beispielsweise mit der Ausscheidung von Freihalte- und Landschaftsschutzzonen, aber auch mittels einer Strukturplanung in Form eines Generellen Gestaltungsplanes, trägt sie diesen Qualitäten Rechnung. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) umfasst jedoch noch weitere Räume, welche es aufgrund ihrer Qualität und Bedeutung ebenfalls verdienen würden, wenn ihre Freihaltung von Gebäuden mittels ortsplanerischer Instrumente sichergestellt würde. Es handelt sich insbesondere um die folgenden Gebiete:

- In Tschier (vgl. ZP/GGP 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint): Kirchenwiese (U-Zo I laut ISOS), verbindende Wiesensenke (U-Zo II laut ISOS) samt charakteristischem Felsenhügel in ihrer Mitte (Objekt 0.0.14 laut ISOS) und die jenseitige Bachwiese (U-Zo III laut ISOS).
- In Fuldera (vgl. ZP/GGP 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai): Talebene vor Fuldera im Gebiet „Pezzas – Pradaint“ (U-Zo IV laut ISOS).
- In Valchava (vgl. ZP/GGP 1:2000 Valchava): Sich im Süden und Westen des Dorfes Valchava ausdehnende Flächen der Gebiete „Clüs“, „Vallatscha“ und „Prada Puoz“ (U-Zo III laut ISOS) sowie Flächen des Gebietes „Plattai“ im Osten von Valchava.
- In Sta. Maria V.M. (vgl. ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai): Bautenfreie Flächen der Gebiete „Sonch Antöni / Furnatsch / Curtins Dora / Curtins Capol / Plauns / Chomp da la Senda“ (U-Zo II laut ISOS), des Gebietes „Mundaditschas“ (U-Zo IV laut ISOS) und des Gebietes „Quaunas“ (U-Zo V laut ISOS).
- In Müstair (vgl. ZP/GGP 1:2000 Müstair): Gebiet „Prövis“ (U-Zo VIII laut ISOS).

Die Gemeinde wird angewiesen, die Zuweisung der obenstehend erwähnten Gebiete zur Freihaltezone zu prüfen, wobei für detailliertere Abgrenzungsfragen die kantonale Denkmalpflege zur Verfügung steht.

17. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Unter Bezugnahme der detaillierten Ausführungen zum ZP/GGP 1:15 000 (vgl. Abschnitt F) wird die Genehmigung der Grundwasser- und Quellschutzzonen mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde für alle gefassten und ungefassten Quellen sowie Grundwasserfassungen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung durch einen Hydrogeologen vorzunehmen haben wird und die daraus resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen anschliessend in die Nutzungsplanung überführen muss.

18. Festlegung der Gewässerräume

Seit dem 1. Januar 2011 enthält das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) in Art. 36a eine Vorschrift über den Gewässerraum. Am 1. Juni 2011 wurden gestützt auf Art. 36a GSchG unter anderem auch in Bezug auf die Festlegung der Gewässerräume Ergänzungen an der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgenommen. Während in Art. 41a GSchV Bestimmungen über die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer enthalten sind, regelt Art. 41b GSchV den festzulegenden Gewässerraum für stehende Gewässer. Art. 41c GSchV umfasst schliesslich Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen im Gewässerraum. Ferner regeln die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 den Vollzug direkt ab Erlass der Verordnung. Die Übergangsbestimmungen gelten dort, wo noch kein Gewässerraum durch den Kanton festgelegt wurde oder bereits früher ausgeschiedene Gewässerräume mit der seit dem Jahre 2011 geltenden Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr konform sind. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer bis spätestens 31. Dezember 2018 durch die Kantone nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen.

In Graubünden delegiert der Kanton die Aufgabe, den Raumbedarf für die oberirdischen Gewässer im Sinne von Art. 36a GSchG in Verbindung mit Art. 41a ff. GSchV mit entsprechenden Festlegungen zu sichern, an die jeweilige Gemeinde. Diese Aufgabe hat im Rahmen der Ortsplanung innert der von der Gewässerschutzgesetzgebung gewährten Übergangsfrist oder zu demjenigen Zeitpunkt zu erfolgen, an welchem eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Gange ist, welche Gewässerräume betrifft oder betreffen könnte.

Im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Gesamtrevision der OP erfolgten noch keine Festlegungen von Gewässerräumen mittels der Ausscheidung von entsprechenden Zonen. Gemäss den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Anhang 4) soll eine solche Zonenausscheidung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer ergänzenden Teilrevision der OP vorgenommen werden. Die Gemeinde begründet dieses Vorgehen damit, dass dafür vorgängig umfangreiche Abklärungen zu tätigen sein werden. Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde sich bewusst ist, dass die pendente Gewässerraumfestlegung im Rahmen ihrer Nutzungsplanung noch umzusetzen ist.

19. Lärmschutz

Im ZP/GGP 1:2000 Sta. Maria / Pütschai und im ZP/GGP 1:2000 Müstair hat die Gemeinde in den Gebieten „Runket“ resp. „Rutitsch“ entlang der kantonalen Hauptstrasse Flächen der Zone für künftige bauliche Nutzungen zugewiesen. Im Gebiet „Runket“ in Sta. Maria V.M. betrifft dies den westlichen Teil der Parzelle Nr. 837, für welche eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss LSV festgelegt ist. Im Dorf Müstair sind die Parzellen Nr. 16, 17 und 84 betroffen, für welche in Analogie zur nördlich und südlich bestehenden Wohnzone 2 eine ES II gemäss LSV zugeordnet wird. Im Falle einer zukünftigen Einzonung dieser Flächen wird nachzuweisen sein, dass die Planungswerte der ES II resp. der ES III eingehalten sind, was gegebenenfalls in Bezug auf die Bebaubarkeit der Parzellen zu gewissen Einschränkungen führen könnte. Die Genehmigung der Zone für künftige bauliche Nutzung auf den Parzellen Nr. 837 (in Sta. Maria V.M.) sowie Nr. 16, 17 und 84 (in Müstair) erfolgt in Verbindung mit dem vorstehenden Hinweis.

20. Waldabstandslinie im Gebiet „Resia“ (Valchava)

Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Waldabstandslinie, welche innerhalb und am Rande der westlich des Dorfes Valchava im Gebiet „Resia“ gelegenen Gewerbezone festgelegt ist, wird entsprechend dem Antrag der Gemeinde (vgl. Schreiben vom 27. April 2016) sistiert (vgl. Erwägungen zur Lagerzone in Ziff. 11).

21. Waldfeststellung

Den in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen eingetragenen statischen Waldgrenzen nach Art. 10 und 13 des Waldgesetzes (Bundesgesetz über den Wald; WaG) kommt statische Wirkung zu.

Im Übrigen geben die fünf Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint, Fuldera / Lü / Lüsai, Valchava, Sta. Maria / Pütschai und Müstair, alle vom 7. August 2013, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15 000

1. Naturschutzzonen / Trockenstandortszonen

Die Umsetzungsperimeter für die Ausscheidung der Naturschutzzonen sowie der Trockenstandortszonen wurden seinerzeit seitens des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) dem von der Gemeinde mit den Ortsplanungsrevisionsarbeiten beauftragten Planungsbüro mit dem Hinweis übergeben, dass diese noch unvollständig seien. Unbesehen davon wurden die Zonen von der Gemeinde ohne weitere Rücksprache auf Grundlage der abgegebenen Perimeter ausgeschieden, wobei sie in eigener Regie angepasst und / oder vervollständigt wurden. Dies hat zum Ergebnis geführt, dass für einzelne schützenswerte Biotope keine korrekte Abgrenzung der Naturschutzzonen oder Trockenstandortszonen erfolgte. Entsprechend ist die Genehmigung der Naturschutz- und Trockenstandortszonen mit der Auflage zu verbinden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und wo nötig anzupassen hat, sobald dieses in überarbeiteter Form vorliegt.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens die Gelegenheit geboten, sich zur vorbeschriebenen Auflage vernehmen zu lassen. Mit Brief vom 19. Februar 2016 teilt die Gemeinde mit, dass die Überprüfung der Naturschutz- und Trockenstandortszonen anhand des aktualisierten Natur- und Landschaftsschutzinventars zu einem späteren

Zeitpunkt vorgenommen wird und somit dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen zustimme. Weitere Meinungsäusserungen zu der oben erwähnten, die Ausscheidung der Naturschutz- und Trockenstandortszonen betreffenden Auflage sind beim ARE nicht eingegangen.

2. Landschaftsschutzzone im Gebiet „Süsom Givè“

Das Gebiet „Süsom Givè“ liegt innerhalb einer von der Gemeinde grossflächig ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone, wobei die Ofenpassstrasse von dieser Zonenausscheidung ausgenommen worden ist. Dabei verläuft die Zonengrenze eng an den Strassenrändern der Kantonsstrasse. Im Gebiet „Süsom Givè“ existieren unmittelbar südlich an den Strassenrand angrenzend verschiedene Gebäude sowie eine dazugehörige Parkierungsanlage. Da die Kantonsstrasse von der Landschaftsschutzzonenausscheidung ausgenommen worden ist, erweist es sich als zweckmässig, auch die bestehenden Gebäude samt Parkierungsanlagen inklusive einem zusätzlichen geringfügigen Umschwung nicht der Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Entsprechend hat das ARE der Gemeinde mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 den Vorschlag unterbreitet, der Regierung für das Gebiet „Süsom Givè“ eine reduzierte Landschaftsschutzzonenausscheidung zur Genehmigung zu beantragen. Dies würde bedeuten, dass die Landschaftsschutzzone hinsichtlich der folgenden Flächen nicht zu genehmigen wäre:

- Ganze Parzelle Nr. 2567.
- Parkplatz „Ost“ der Parzelle Nr. 2654: Abgrenzung entlang der Bodenbedeckungslinie „Übrige befestigte Flächen“.
- Parkplatz „West“ der Parzelle Nr. 2654: Streifen von der Ecke der Parzellen Nr. 2567 / Nr. 2654 bis zum Fussweg auf der Parzelle Nr. 2650.

Die Gemeinde erklärt sich mit Schreiben vom 19. Februar 2016 mit dem vom ARE unterbreiteten Vorschlag grundsätzlich einverstanden. Sie führt aus, dass mit der Zielsetzung, die Sicherheit zu erhöhen, zurzeit einerseits eine Neuorganisation der Parkierungsanlage „West“ und andererseits der Postautohaltestelle geplant sei. Dafür sei zusätzlicher Raum erforderlich. Entsprechend beantragt die Gemeinde, den Streifen von der Ecke der Parzellen Nr. 2567 / Nr. 2654 bis zum Fussweg auf der Parzelle Nr. 2650, für welchen die Landschaftsschutzzone nicht genehmigt werden

soll, auf der südwestlichen Seite um zusätzliche fünf Meter zu erweitern. Diesem Anliegen der Gemeinde steht nichts im Wege.

3. Grundwasser- und Quellschutzzonen

In den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen wurden verschiedene Grundwasser- und Quellschutzzonen ausgeschieden. Mit Ausnahme der im Gebiet „Pizzet“ festgelegten Grundwasser- und Quellschutzzone, deren Bestimmung auf Basis einer detaillierten Schutzzonenausscheidung erfolgte, basieren sämtliche ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen auf einer generellen Schutzzonenausscheidung, wobei sich die Ausscheidung nicht überall mit den Grundlagen der Gewässerschutzkarte des Kantons Graubünden deckt.

Gestützt auf Art. 20 GSchG sowie gestützt auf den im Regierungsprogramm 2013 – 2016 enthaltenen Entwicklungsschwerpunkt „Sicherstellung Trink- und Brauchwasser“ ist für alle gefassten und ungefassten Quellen sowie Grundwasserfassungen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung durch einen Hydrogeologen vorzunehmen. Eine detaillierte Schutzzonenausscheidung ist mitunter auch für alle milchverarbeitenden Alpbetriebe sowie für sämtliche öffentlich zugänglichen Gebäude wie Restaurants oder SAC-Hütten auszuarbeiten. Die aus dieser detaillierten Schutzzonenausscheidung resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen sind anschliessend in die Nutzungsplanung zu überführen. Die Genehmigung der verschiedenen von der Gemeinde am 7. August 2013 ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen ist mit einer entsprechenden Auflage zu verbinden.

Der Gemeinde wurde mit Brief des ARE vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Am 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen zu. Die Gemeinde teilt in diesem Zusammenhang weiter mit, dass sie momentan die Grundlagen erarbeite, welche für eine zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls erforderliche Neuausscheidung resp. Überprüfung der Grundwasser- und Quellschutzzonen gebraucht werden.

4. Materialabbauzone im Gebiet „Jondas“ in Tschierv

Die Gemeinde hat im südwestlich des Dorfes Tschierv gelegenen Gebiet „Jondas“ gemäss ZP/GGP 1:15 000 eine den Wald überlagernde Materialabbauzone ausgeschieden. Unter den Planhinweisen ist im Plan in Bezug auf die von der früheren Gemeinde Tschierv am 3. Juni 1999 beschlossenen und von der Regierung am 14. August 2001 genehmigten Generellen Gestaltungspläne Situation 1:500 „Abbauzone Jondas“ und Querprofile 1:500 / Längenprofile 1:1000/100 aufgeführt, dass diese Pläne und der dazugehörige Regierungsbeschluss massgebend ist.

5. Festlegung der Gewässerräume

In Bezug auf die noch ausstehende Festlegung der Gewässerräume mittels der Ausscheidung von Gewässerraumzonen wird auf die Ausführungen unter Abschnitt E, Ziff. 18 vorstehend verwiesen.

Im Übrigen gibt der ZP/GGP 1:15 000 vom 7. August 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschierv / Tschierv Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschai / Sta. Maria / Sielva / Müstair

1. Ortsbildschutzbereiche

Die festgelegten Ortsbildschutzbereiche betreffen nicht sämtliche Dorfzonen A und B. Beispielsweise sind verschiedene Flächen der erwähnten Zonen, welche zurzeit noch nicht überbaut sind, nicht einem Ortsbildschutzbereich zugewiesen. Für einen konsequenten und zielführenden Ortsbildschutz ist es jedoch wichtig, dass auch Bauten und Anlagen, welche auf noch nicht überbauten Bauzonenflächen erstellt werden sollen, mit besonderer Sorgfalt und nach einheitlichen ortsbaulichen Kriterien platziert, gestaltet und ausgeführt werden. Insbesondere betrifft dies Bauzonenflächen, welche an das bereits bebaute ortsbildwirksame Siedlungsgebiet angrenzen (so beispielsweise die in Lü gelegenen Parzellen Nr. 2146, 2147, 2153 und 2154). Auch der Umgang mit Aussenräumen wie Plätzen, Gärten und an die Bebauung anliegende

Wiesen ist für die Erhaltung der Ortsbilder der Münstertaler Siedlungen sehr bedeutend und namentlich in Bezug auf die Dörfer Sta. Maria und Valchava noch ungenügend geregelt. Damit ein guter Umgang im Sinne der Zielsetzungen des Ortsbildschutzes sichergestellt werden kann, ist es in Analogie zu den bereits bebauten Dorfzonen erforderlich, dass für solche Flächen die festgelegten Ortsbildschutzbereiche erweitert werden. Daher ist die Genehmigung hinsichtlich der Dorfzonen A und B, welche nicht in einem Ortsbildschutzbereich liegen, mit der Anweisung zu verbinden, dass auf Basis einer Siedlungsanalyse eine Ausdehnung der Ortsbildschutzbereiche auf zusätzliche Flächen der Dorfzonen A und B zu prüfen sein wird. Ausserdem genehmigt die Regierung die Dorfzonen A und B, welche ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches liegen, im Sinne einer ersatzweisen Übergangsregelung nur unter der Auflage, dass Neu- und Umbauten inklusive Erweiterungen der Bauberatungspflicht im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauG unterliegen.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Im Schreiben vom 19. Februar 2016 führte die Gemeinde aus, dass sie die Zuweisung weiterer Flächen zum Ortsbildschutzbereich zu einem späteren Zeitpunkt prüfen werde. Sie beurteilt die vorstehend beschriebene Ersatzregelung als zweckmässig und stimmt dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind zu dieser Thematik beim ARE nicht eingegangen.

2. Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge in Müstair

Gemäss Generellem Gestaltungsplan vom 7. August 2013 ist im Gebiet „Palü Daint“ in Müstair auf Teilflächen der Parzellen Nr. 547 und 766 ein Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgelegt. In der Zwischenzeit sieht die Gemeinde jedoch vor, diesen Bereich aufzuheben und durch einen anders abgegrenzten Bereich mit leicht anderem Inhalt zu ersetzen. Damit dies umgesetzt werden kann, wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, welche neben einem Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava, einen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lico, Müstair, umfasst. Die Gemeinde hat der Regierung die erwähnte Teilrevision der Ortsplanung Mitte Mai 2016 zur Genehmigung unterbreitet. Das diesbezügliche Genehmigungsverfahren ist noch im Gange. Es ist jedoch bereits absehbar, dass einer baldigen regierungsrätlichen Genehmi-

gung dieser am 27. April 2016 beschlossenen Teilrevision im Grundsatz nichts im Wege stehen wird.

Angesichts der geänderten Abgrenzung und des mit anderem Inhalt beschlossenen Bereichs „ohne Beschränkung der Gebäudehöhe“ drängt es sich auf, das Genehmigungsverfahren für den im GGP 1:2000 vom 7. August 2013 auf Teilflächen der Parzellen Nr. 547 und 766 festgelegten Bereich „ohne Beschränkung der Gebäudelänge“ zu sistieren. Die diesbezügliche Weiterführung des Genehmigungsverfahrens wird in Zusammenhang mit der bevorstehenden regierungsrätlichen Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lico, Müstair, vom 27. April 2016 erfolgen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Die Gemeinde stimmt in ihrem Schreiben vom 19. Februar 2016 dem vom ARE vorgeschlagenen Vorgehen zu. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

3. Geschützte Bauten und zu erhaltende Bauten

Die Gemeinde hat im Rahmen des GGP 1:2000 vom 7. August 2013 geschützte und zu erhaltende Bauten festgelegt. Viele dieser so bezeichneten Gebäude liegen im Ortsbildschutzbereich, sodass diesbezüglich die Bestimmung hinsichtlich der Bauberatungspflicht gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG zur Anwendung gelangt.

Eine Reihe von Gebäuden, welche gemäss dem erwähnten GGP ebenfalls der Kategorie „geschützt“ oder „zu erhaltend“ zugewiesen sind, betreffen dagegen Flächen, welche ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches liegen. Namentlich geht es dabei um die folgenden Objekte:

- Als „geschützt“ bezeichnete Bauten auf der Parzelle Nr. 326 in Müstair (Landwirtschaftszone), auf der Parzelle Nr. 1016 in Sta. Maria V.M. (Dorfzone A), auf der Parzelle Nr. 1067 in Sielva (Dorfzone A), auf der Parzelle Nr. 1122 in Sta. Maria V.M. (Pferdeausbildung- und Pferdepensionszone sowie Wald), auf den Parzellen Nr. 1290 und 1291 in Pütschai (Landwirtschaftszone), auf der Par-

zelle Nr. 1800 in Valchava (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie auf der Parzelle Nr. 2395 in Tschier (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

- Als „zu erhaltend“ bezeichnete Bauten auf den Parzellen Nr. 213 und Nr. 214 in Müstair (Dorfzone A), auf den Parzellen Nr. 862, 866 und 929 in Sta. Maria V.M. (Dorfzone A), auf den Parzellen Nr. 1065, 1073 und 1074 in Sielva (Dorfzone A), auf den Parzellen Nr. 1801 und 1807 in Fuldera Daint (Dorfzone A), auf der Parzelle Nr. 1876 in Fuldera (Dorfzone A), auf der Parzelle Nr. 1991 in Prazöl (Landwirtschaftszone) sowie auf der Parzelle Nr. 2032 in Furom (Landwirtschaftszone).

Aufgrund des Umstandes, dass die vorstehend erwähnten Objekte Flächen betreffen, welche sich ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches befinden, besteht dafür auch keine Regelung, dass für die Begleitung resp. Beurteilung von Bauvorhaben an oder im Bereich dieser Bauten die kantonale Denkmalpflege oder der kommunale Bauberater als Gestaltungsberater beizuziehen ist. Namentlich ist eine solche Regelung auch in Art. 44 resp. Art. 45 BauG nicht enthalten.

Für einen sorgsamen Umgang mit dieser geschützten und zu erhaltenden Bausubstanz im Sinne der baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 44 und 45 BauG ist es jedoch erforderlich, dass im Falle von Bauvorhaben an diesen Objekten dem jeweiligen Bauherrn eine kompetente Fachbegleitung zur Seite gestellt wird. Daher muss die Genehmigung der vorerwähnten, geschützten resp. zu erhaltenden Bauten mit der Anweisung verbunden werden, wonach diesbezüglich eine geeignete Regelung im Hinblick auf den obligatorischen Einbezug von Experten auf dem Fachgebiet der Architektur, der Denkmalpflege und / oder der Gestaltungsberatung zu erlassen sein wird. Im Sinne einer ersatzweisen Übergangsregelung verbindet die Regierung die Genehmigung der geschützten und erhaltenswerten Bauten, soweit sie ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches liegen, zudem mit der Auflage, dass diesbezüglich jegliche Bauvorhaben einer Bauberatungspflicht im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauG zu unterziehen sein werden.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Im Schreiben vom 19. Februar 2016 teilt die Gemeinde mit, dass sie eine Regelung zum Beizug

von Fachexperten bei Bauvorhaben an den vorgenannten geschützten und zu erhaltenden Bauten zu einem späteren Zeitpunkt prüfen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt beurteilt sie die vorstehend beschriebene Ersatzregelung als zweckmässig und stimmt dem vom ARE im Schreiben vom 22. Dezember 2015 vorgeschlagenen Vorgehen zu, wobei sie darauf hinweist, dass die kantonale Denkmalpflege bei baulichen Massnahmen für sich ausserhalb von Bauzonen befindende Bauten und Anlagen im Rahmen des BAB-Verfahrens seitens des ARE beigezogen werden kann. Weitere Meinungsäusserungen sind beim ARE nicht eingegangen.

4. Baugestaltungslinien im Gebiet „Plaz“ in Tschierv

Der GGP 1:2000 vom 7. August 2013 beinhaltet unter anderem auch verschiedene Baugestaltungslinien. Im Gebiet „Plaz“ in Tschierv hat die Gemeinde auf den beiden unmittelbar gegenüberliegenden Seiten der Kantonsstrasse auf den Parzellen Nr. 2386 und 2394 Baugestaltungslinien entlang von Gebäudefassaden festgelegt, welche weder zu geschützten noch zu erhaltenden Bauten gehören. Gestützt auf Art. 17 StrG ist im Interesse der übergeordneten Strasseninteressenz sowie im Interesse der Schaffung von zukünftig optimaleren Verhältnissen in Bezug auf die Verkehrssicherheit entweder auf die Baugestaltungslinie auf der Parzelle Nr. 2394 oder auf diejenige auf der Parzelle Nr. 2386 (soweit sie den nördlichen Gebäudeteil betrifft, welcher weder als geschützte noch als erhaltenswerte Baute eingestuft worden ist) zu verzichten. Entsprechend kommt die Regierung nicht umhin, beide betroffenen Baugestaltungslinien von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde sowie weiteren Betroffenen seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Mit der Feststellung, dass die besagten Baugestaltungslinien zu überprüfen sind, stimmt die Gemeinde der vorzusehenden Nichtgenehmigung zu. Weitere Meinungsäusserungen sind diesbezüglich beim ARE nicht eingegangen.

5. Erhaltenswerte Baufluchten in Valchava

Im Vergleich zum bislang rechtskräftigen ZP/GGP 1:2500 der früheren Gemeinde Valchava vom 1. Juli 1999 hat die Gemeinde die entlang der Dorfstrasse festgelegten erhaltenswerten Baufluchten zum grössten Teil ersatzlos gestrichen. Dagegen

besteht dazu nach wie vor eine baugesetzliche Bestimmung (vgl. Art. 45 Abs. 2 BauG).

Der Verzicht auf die Festlegung der erhaltenswerten Baufluchten im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BauG ist zum einen bedauerlich. Zum anderen kann festgehalten werden, dass die mit dieser Festlegung in Zusammenhang stehenden Zielsetzungen auch über eine Anwendung der Zonenbestimmungen zur Dorfzone (vgl. Art. 19 BauG) erreicht werden können. Demnach haben sich Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Regierung geht davon aus, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Baubewilligungspraxis diesen Bestimmungen nachlebt, und zwar nicht nur im Dorf Valchava, sondern in allen Münstertaler Dörfern.

Im Übrigen gibt der GGP 1:2000 vom 7. August 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Valchava

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Sta. Maria / Pütschai

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Müstair

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 Verkehr verschiedene formelle Mängel festgestellt, welche einer Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 wurde die Gemeinde darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte am 26. November 2015 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARE

wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen in den genannten Plänen vorzunehmen.

2. Erschliessungsstrassen

2.1 Erschliessungsstrasse im Gebiet „Tablà Nov“ in Tschierv

Wegen der Nichtgenehmigung der Wohnzone 2, Tablà Nov, Malöjas, ist auch die geplante Erschliessungsstrasse, welche zur Erschliessung der erwähnten Bauzone vorgesehen gewesen wäre, keiner Genehmigung zugänglich.

2.2 Erschliessungsstrasse im Gebiet „Muglin Clastra“ in Müstair

Das Genehmigungsverfahren für die Festlegung der geplanten Erschliessungsstrasse am östlichen Rand der Parzelle Nr. 356 im Gebiet „Muglin Clastra“ wird aufgrund der Angaben im Schreiben der Gemeinde vom 15. April 2016 sistiert (vgl. Abschnitt E, Ziff. 16.1).

3. Anlagen des Langsamverkehrs

3.1 Grundsatz

Nach Art. 5 Abs. 3 der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) haben die Gemeinden ihre Wegnetze des Langsamverkehrs im Rahmen der Grundordnung zu regeln. Entsprechend sind gemäss Art. 45 Abs. 2 und Abs. 3 KRG in den Generellen Erschliessungsplänen unter anderem die bedeutenden Rad-, Fuss- und Wanderwege festzulegen. Dabei ist es wichtig, dass die Wegnetze vollständig in den Plänen abgebildet sind.

3.2 Öffentliche Fusswege / Wanderwege

a) Einleitende Bemerkungen

Die in den am 7. August 2013 beschlossenen Generellen Erschliessungsplänen Verkehr festgelegten öffentlichen Fuss- und Wanderwege entsprechen weitgehend dem Wanderwegnetz gemäss kantonalem Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs. Die Ausnahmen betreffen alternative Wegführungen in zwei Bereichen sowie diverse fehlende Wegverbindungen.

Zusätzlich hat die Gemeinde an einigen Stellen Fuss- und Wanderwege in die Generellen Erschliessungspläne aufgenommen, welche im kantonalen Verzeich-

nis nicht aufgeführt sind. Sollte vorgesehen sein, diese zusätzlichen Wanderwegteilstücke ins offizielle Wanderwegnetz aufzunehmen und zu signalisieren, so wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass dies in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu geschehen hat.

b) Fuss- und Wanderweg im Gebiet „Palüds dator la Resia / Blaischs“ in Fuldera
 Nordöstlich des Dorfes Fuldera enthält der Generelle Erschliessungsplan (GEP) 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai im Gebiet „Palüds dator la Resia / Blaischs“ auf der orographisch rechten Seite des Rombachs einen geplanten Fuss- und Wanderweg. In der Zwischenzeit wurde die Wegführung im Bereich des auf der Parzelle Nr. 1994 bestehenden Flachmoors, welches der Aue A-2307 „Palüds dator la Resia“ von regionaler Bedeutung angehört, in der Weise angepasst, dass der Weg neu auf der orographisch linken Seite des Rombachs geführt werden kann. Diese geänderte Fuss- und Wanderweglinienführung wurde in einem GEP 1:2000 Fuldera, Wanderweg A la riva dal Rom, festgelegt. Der besagte Nutzungsplan ist vom Gemeindevorstand am 14. Januar 2015 beschlossen und vom DVS am 7. Juli 2015 genehmigt worden. Die geänderte Linienführung im fraglichen Bereich ist somit in der Zwischenzeit in Rechtskraft getreten. Folglich ist dem GEP 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai vom 7. August 2013, soweit er die ehemals vorgesehene Linienführung des geplanten Fuss- und Wanderweges im Bereich des Flachmoors innerhalb der Aue A-2307 enthält, die Genehmigung zu verweigern.

Mit Schreiben des ARE vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde und weiteren Betroffenen die Gelegenheit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 stimmte die Gemeinde dem Vorschlag des ARE zu.

c) Fuss- und Wanderweg im Gebiet „Pranövs sot la via“ in Lü
 Im südlich des Dorfes Lü gelegenen Gebiet „Pranövs sot la via“ verläuft gemäss GEP 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai zwischen dem Gebiet „Plattas“ und dem Gebiet „Jenninas“ ein bestehendes Fuss- und Wanderwegteilstück auf der Kantonsstrasse. Diese Fuss- und Wanderwegverbindung bildet nicht Inhalt des kantonalen Verzeichnisses der Wegnetze des Langsamverkehrs. Auf Luftaufnahmen kann für das besagte Teilstück auch kein Fuss- oder Wanderweg am Rande der Kantonsstrasse erkannt werden. Die Führung eines Fuss- resp. Wanderweges auf der Kantonsstrasse für

das betroffene Wegstück erscheint auch nicht sinnvoll, weil es sich einerseits um ein kurvig, unübersichtliches und steiles Strassenstück handelt und weil andererseits unmittelbar östlich alternative bestehende Fuss- und Wanderwegstücke existieren, welche die Gebiete „Chomp da la val / Plattas“ und „Jenninas“ verbinden.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde die Gemeinde seitens des ARE mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 darüber informiert, dass die Regierung die erwähnte Fuss- und Wanderwegfestlegung voraussichtlich nicht werden genehmigen können. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 erklärte sich die Gemeinde damit einverstanden.

d) Fehlende Fuss- und Wanderwege

Im Vergleich zum kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs hat es die Gemeinde unterlassen, die folgenden bestehenden Fuss- und Wanderwegstücke in ihren GEP 1:2000 Verkehr festzulegen:

- Wegverbindung aus dem Gebiet „Vallatscha“ ins Gebiet „Pezzas“ auf der orographisch linken Seite des Rombachs (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialablagerungszone Piz Daint).
- Wegverbindung zwischen Plaz und Orasom auf der orographisch linken Seite des Rombachs (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialablagerungszone Piz Daint).
- Wegverbindungen in den Gebieten „Las Palüds – Fuldera Daint“ und „Las Spinass – Fuldera Daint“ (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai).
- Wegverbindung im Gebiet „Chomps da Valpaschun / Pagliottas“, wobei gleichzeitig der bestehende Fussweg im westlichen Teil des Gebietes „Pagliottas“ nicht genehmigt wird (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Valchava).
- Wegverbindung „Vallatscha – Valchava West“ (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Valchava).
- Wegverbindung entlang der Kantonsstrasse aus dem Gebiet östlich des Klosters bis ins Gebiet „Vallatscha Sura“ (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Müstair).

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich zur vorstehend erwähnten Unterlassung vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 hat die Gemeinde diesbezüglich geantwortet, dass die im Schreiben des ARE erwähnten fehlenden Fuss- und Wanderwegteilstücke zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden und dass die Gemeinde demnach der ins Auge gefassten Anweisung zustimmt.

Hinsichtlich der vorstehend aufgeführten Wegstücke wird die Gemeinde somit in Anwendung von Art. 5 StrV angewiesen, die Situation in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu überprüfen und die erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen in den GEP bei nächster sich bietender Gelegenheit vorzunehmen.

4. Bushaltestelle im Gebiet „Chomp da Palü“ in Müstair

Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Gebiet „Chomp da Palü“ auf der Parzelle Nr. 356 festgelegten geplanten Bushaltestelle (vgl. GEP 1:2000 Verkehr, Müstair) wird aufgrund der Angaben im Schreiben der Gemeinde vom 15. April 2016 sistiert (vgl. Abschnitt E, Ziff. 16.1).

5. Kantonsstrassen

5.1 Geplante kantonale Hauptstrassen

a) Geplante kantonale Hauptstrasse südlich des Dorfes Tschierv

Im GEP 1:2000 Verkehr, Tschierv / Materialablagerungszone Piz Daint ist südlich des Siedlungsgebietes von Tschierv im Sinne eines Planhinweises eine projektierte kantonale Hauptstrasse dargestellt. Dazu kann festgehalten werden, dass ein solcher Planhinweis nicht der formalen regierungsrätlichen Genehmigung unterliegt. Da Planhinweise somit keine Rechtsverbindlichkeit aufweisen, kommt ihnen im Hinblick auf das durchzuführende spezialrechtliche Verfahren auch keine präjudizierende Wirkung zu. Im Sinne einer für den Kanton unverbindlichen Freihaltung eines Strassentrasses durch die Gemeinde ist jedoch nichts gegen einen solchen Eintrag einzuwenden.

b) Geplante kantonale Hauptstrasse südlich des Dorfes Sta. Maria V.M.

Südlich des Siedlungsgebietes von Sta. Maria V.M. enthält der GEP 1:2000 Verkehr, Sta. Maria / Pütschai im Sinne eines Planhinweises die Darstellung einer projektier-

ten kantonalen Hauptstrasse resp. als Anschluss an die Umbrailstrasse einer projektierten kantonalen Verbindungsstrasse. Wie oben erwähnt, kommt diesem Hinweis keine Rechtsverbindlichkeit oder präjudizielle Wirkung für das strassenrechtliche Projektgenehmigungsverfahren zu.

c) **Geplante kantonale Hauptstrasse südöstlich des Klosters Müstair**

Inhalt des GEP 1:2000 Verkehr, Müstair bildet im Gebiet südöstlich des Klosters Müstair unter anderem auch die Darstellung einer geplanten kantonalen Hauptstrasse. Es kann auch hier festgehalten werden, dass diesem Hinweis keine Rechtsverbindlichkeit oder präjudizielle Wirkung zukommt.

5.2 Bestehende kantonale Hauptstrasse

Die östlich des Dorfes Müstair als bestehende kantonale Hauptstrasse dargestellte Via Prövis ist zurzeit noch nicht als Kantonsstrasse ausgeführt. Die regierungsrätliche Genehmigung für das diesbezügliche Projekt steht zurzeit noch aus. Entsprechend sollte es sich bei dieser Plandarstellung eigentlich um eine geplante kantonale Hauptstrasse handeln. Da es sich bei der Darstellung des besagten Teilstücks der kantonalen Hauptstrasse aber ohnehin lediglich um einen unverbindlichen und nicht der regierungsrätlichen Genehmigung unterliegenden Planeintrag handelt, sind diesbezüglich keine weiteren Ausführungen nötig.

6. Bestehende kantonale Verbindungsstrasse

Inhalt der Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:15 000 Verkehr bildet unter anderem auch eine bestehende kantonale Verbindungsstrasse, welche das Zentrum des Dorfes Sta. Maria V.M. mit den Fraktionen „Pütschai“, „Craistas“ und „Valpaschun“ sowie der kantonalen Verbindungsstrasse nach Lü verbindet. Es ist vorgesehen, dass der Kanton die Hoheit über das erwähnte Strassenstück schon bald an die Gemeinde Val Müstair abgibt. Entsprechend wird für das besagte Strassenstück bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr eine bestehende Erschliessungsstrasse festzulegen sein.

7. Geplante touristische Transportanlage

Der GEP 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint enthält unter den Planhinweisen eine geplante touristische Transportanlage, welche westlich von

Tschierv aus dem Gebiet „Prà Chalchera“ in Richtung des Skigebietes „Minschuns“ führt. Es kann festgehalten werden, dass ein solcher Planhinweis nicht der formalen regierungsrätlichen Genehmigung unterliegt. Da Planhinweise somit keine Rechtsverbindlichkeit aufweisen, kommt ihnen in Bezug auf das durchzuführende spezialrechtliche Verfahren – bei einer geplanten neuen Seilbahn ist dies ein Plangenehmigungsverfahren samt Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenförderung (Seilbahngesetz; SebG) – auch keine in irgendeiner Form präjudizierende Wirkung zu. Im Sinne einer für den Kanton unverbindlichen Freihaltung eines Seilbahntrasses durch die Gemeinde ist jedoch nichts gegen einen solchen Eintrag einzuwenden.

Im Übrigen geben die fünf Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr, Tschierv / Materialabbauzone Piz Daint, Fuldera / Lü / Lüsai, Valchava, Sta. Maria / Pütschai, Müstair, alle vom 7. August 2013, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

I.

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung,
Tschierv / Materialabbauzone Piz Daint**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung,
Fuldera / Lü / Lüsai**

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Valchava

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung,
Sta. Maria / Pütschai**

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Müstair

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 Ver- und Entsorgung verschiedene formelle Mängel festgestellt, welche einer Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 wurde die Gemeinde darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte am 26. November 2015 der Behebung der formellen Mängel in den

Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung 1:2000 zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen in den genannten Plänen vorzunehmen.

2. Wasserversorgung

Die Gemeinde hat es versäumt, in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 Ver- und Entsorgung, Anlagen der Wasserversorgung festzulegen. Gemäss Art. 45 Abs. 1 KRG haben die Generellen Erschliessungspläne die Verkehrs-, die Versorgungs- und die Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen in den Grundzügen zu enthalten, wobei mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen, festgesetzt sein müssen. Die Gemeinde ist anzuweisen, diese Mängel zu beheben. Sie ist damit einverstanden.

3. Abwasserentsorgung

3.1 Fehlende Sonderbauwerke der Abwasserentsorgung

In den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 Ver- und Entsorgung fehlen ferner die Sonderbauwerke (Regenbecken und Regenentlastungen). Auch diesbezüglich muss die Gemeinde zur Behebung des Mangels angewiesen werden, womit sie einverstanden ist.

3.2 Frühere Abwasserreinigungsanlage im Gebiet „Sot Rivas“ in Müstair

Im Rahmen des GEP 1:2000 Ver- und Entsorgung, Müstair hat die Gemeinde im Gebiet „Sot Rivas“ eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) festgelegt. Die ARA in Müstair ist in der Zwischenzeit nicht mehr in Betrieb, weil das Abwasser zur Reinigung ins Südtirol geleitet wird. Die frühere ARA wurde in der Zwischenzeit zu einem Regenbecken umfunktioniert. Aufgrund dieser Sachlage wird die im GEP 1:2000 Ver- und Entsorgung, Müstair im Gebiet „Sot Rivas“ festgelegte Abwasserreinigungsanlage nicht genehmigt.

Anlässlich des vom ARE durchgeführten Anhörungsverfahrens (vgl. Schreiben vom 22. Dezember 2015) hat sich die Gemeinde mit Schreiben vom 19. Februar 2016 zur vorgesehenen Nichtgenehmigung der im Gebiet „Sot Rivas“ festgelegten ARA ge-

äussert. Die Gemeinde beurteilt diese Nichtgenehmigung als zweckmässig und stimmt ihr zu.

Im Übrigen geben die fünf Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint, Fuldera / Lü / Lüsai, Valchava, Sta. Maria / Pütschai, Müstair, alle vom 7. August 2013, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

J.

Genereller Erschliessungsplan 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden im GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung verschiedene formelle Mängel festgestellt, welche einer Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 wurde die Gemeinde darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte am 26. November 2015 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen im genannten Plan vorzunehmen.

2. Land- und Forstwirtschaftsweg zur Rifaireralm

Der GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 beinhaltet in Richtung der Rifaireralm durch den Wald bis zur italienischen Landesgrenze die Festlegung eines geplanten Land- und Forstwirtschaftsweges. Eine analoge Festlegung hat die Gemeinde bereits anlässlich ihrer Gemeindeversammlung vom 20. Februar 2013 im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes 1:5000 Rifaireralm vorgenommen. Mit Beschluss Nr. 106 vom 11. Februar 2014 hat die Regierung diesen Nutzungsplan genehmigt und gleichzeitig die Bewilligung zur Rodung von 3692 m² Waldareal erteilt. Gegen die Rodungsbewilligung erhoben verschiedene Umweltorganisationen (USO) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Mit Urteil R 14 34 vom 16. September 2014 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde gutgeheissen und die angefochtene Rodungsbewilligung aufgehoben. Soweit sich die Beschwerde hingegen gegen den Regierungsbeschluss zur Genehmi-

gung des GEP 1:5000 Rifaireralm richtete, ist das Verwaltungsgericht darauf nicht eingetreten.

Der regierungsrätliche Genehmigungsentscheid Nr. 106 vom 11. Februar 2014 zum GEP 1:5000 Rifaireralm hat sich in materieller Hinsicht schergewichtig mit der für die Realisierung des Alpwegprojektes erforderlichen Rodungsbewilligung befasst. Das Verwaltungsgericht hat die von der Regierung erteilte Rodungsbewilligung indes mittels seinem Urteil R 14 34 vom 16. September 2014 aufgehoben. Gestützt auf diese Ausgangslage sowie gestützt auf den engen Zusammenhang zwischen der aufgehobenen Rodungsbewilligung und der Genehmigung des GEP 1:5000 Rifaireralm vom 20. Februar 2013 liegt es für die Regierung auf der Hand, den erwähnten Regierungsbeschluss, welcher als Gesamtentscheid im Sinne von Art. 50 Abs. 3 KRG erfolgt ist, zu widerrufen, und zwar sowohl bezüglich der erteilten Rodungsbewilligung als auch bezüglich der Genehmigung des besagten GEP 1:5000 Rifaireralm. In Bezug auf diesen Widerruf ist festzuhalten, dass der Inhalt des GEP 1:5000 Rifaireralm vom 20. Februar 2013 im Inhalt des GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 aufgeht. Entsprechend wird der GEP 1:5000 Rifaireralm hiermit ausser Kraft gesetzt.

Somit bleibt noch darüber zu entscheiden, wie mit der Festlegung des geplanten Land- und Forstwirtschaftsweges in Richtung der italienischen Staatsgrenze zur Rifaireralm im vorliegend zu genehmigenden GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 zu verfahren ist. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens hat das ARE der Gemeinde mitgeteilt, dass sich aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils aus dem Jahre 2014 diesbezüglich wohl eine Nichtgenehmigung aufdränge. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 beantragt die Gemeinde dagegen die Genehmigung der zur Debatte stehenden Festlegung des geplanten Land- und Forstwirtschaftsweges. Die Gemeinde begründet diesen Antrag damit, dass die Erschliessungssituation der Rifaireralm nach wie vor nicht abschliessend geklärt sei und fundierter evaluiert werden müsse. Die Alinteressenschaft Rifaireralm habe nämlich angekündigt, zur Lösung dieser Problemstellung einen neuen Anlauf zu unternehmen, um die dringend benötigte Erschliessungsstrasse nach Absprache mit

den USO doch noch realisieren zu können. Im Sinne einer Orientierung erachte die Gemeinde den geplanten Weg als Inhalt des GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung nach wie vor als zweckmässig.

Aufgrund der erneuten Initiative der Almlinteressentschaft Rifaireralm für eine noch fundiertere Evaluation der vorherrschenden Erschliessungssituation der Rifaireralm, wie dies im Schreiben der Gemeinde vom 19. Februar 2016 erwähnt ist, erscheint es zumindest als nicht ganz ausgeschlossen, dass der geplante Alpweg an der ursprünglich vorgesehenen Stelle doch noch realisiert werden kann. Deshalb soll auf eine Nichtgenehmigung des im GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung zumindest vorderhand verzichtet werden. Es genügt, wenn das diesbezügliche Genehmigungsverfahren sistiert wird. Selbstverständlich wäre im Fall einer Wiederbelebung des ursprünglichen Alperschliessungsprojektes ein erneutes Rodungsverfahren durchzuführen. Auf eine erneute Festlegung des Land- und Forstwirtschaftsweges im GEP durch die Gemeinde könnte aufgrund des vorliegenden Sistierungsentscheides in einem solchen Fall dagegen verzichtet werden.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen somit,

- dass der Genehmigungsbeschluss Nr. 106 vom 11. Februar 2014 widerrufen wird,
- dass der GEP 1:5000 Rifaireralm vom 20. Februar 2013 ausser Kraft gesetzt wird und
- dass das Genehmigungsverfahren bezüglich des GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 festgelegten geplanten Land- und Forstwirtschaftswegs, welcher aus dem Gebiet „Val Bruna“ bis zur italienischen Staatsgrenze in Richtung der Rifaireralm führt, sistiert wird.

3. Anlagen des Langsamverkehrs

3.1 Grundsatz

Nach Art. 5 Abs. 3 StrV haben die Gemeinden ihre Wegnetze des Langsamverkehrs im Rahmen der Grundordnung zu regeln. Entsprechend sind gemäss Art. 45 Abs. 2 und Abs. 3 KRG in den Generellen Erschliessungsplänen unter anderem die bedeutenden Rad-, Fuss- und Wanderwege festzulegen. Dabei ist es wichtig, dass die Wegnetze vollständig in den Plänen abgebildet sind.

3.2 Öffentliche Fusswege / Wanderwege

a) Einleitende Bemerkungen

Die im vorliegenden GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung festgelegten öffentlichen Fuss- und Wanderwege entsprechen weitgehend dem Wanderwegnetz gemäss kantonalem Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs. Die Ausnahmen betreffen vor allem diverse fehlende Wegverbindungen.

Zusätzlich hat die Gemeinde an einigen Stellen Fuss- und Wanderwege in den GEP 1:15 000 Verkehr aufgenommen, welche im kantonalen Verzeichnis nicht aufgeführt sind. Sollte vorgesehen sein, diese zusätzlichen Wanderwegteilstücke ins offizielle Wanderwegnetz aufzunehmen und zu signalisieren, wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass dies in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu geschehen hat.

b) Fehlende Fuss- und Wanderwege

Im Vergleich zum kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs hat es die Gemeinde unterlassen, die im Dispositiv Ziff. 16 lit. f erwähnten bestehenden Fuss- und Wanderwegstücke im GEP 1:15 000 Verkehr festzulegen.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurde der Gemeinde seitens des ARE die Gelegenheit geboten, sich zu dieser Unterlassung vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 hat die Gemeinde diesbezüglich geantwortet, dass die erwähnten fehlenden Fuss- und Wanderwegteilstücke zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

4. Kantonale Verbindungsstrasse „Sta. Maria V.M. – Lü“

Hinsichtlich der bestehenden Strassenverbindung, welche das Zentrum des Dorfes Sta. Maria V.M. mit den Fraktionen „Pütschai“, „Craistas“ und „Valpaschun“ und der kantonalen Verbindungsstrasse nach Lü verbinden, wird auf die Ausführungen unter Abschnitt H, Ziff. 6 verwiesen.

5. Geplante touristische Transportanlage

Bezüglich die im GEP „Verkehr, Ver- und Entsorgung“ 1:15 000 nordwestlich von Tschierd dargestellte geplante touristische Transportanlage wird auf die Ausführungen unter Abschnitt H, Ziff. 7 verwiesen.

Im Übrigen gibt der GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

K.

Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters resp. Konkretisierungsgrades der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Im vorliegenden Fall reichte die Sektion Graubünden der Pro Natura beim ARE in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 KRG fristgerecht eine auf den 14. November 2013 datierte Stellungnahme ein. Entsprechend wird die Sektion Graubünden der Pro Natura in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der Pro Natura Graubünden

Die Pro Natura Graubünden beantragt in ihrer Stellungnahme vom 14. November 2013 das Folgende:

- a) Sämtliche Schutzgebiete inklusive die Hecken von Pro Natura Graubünden seien in der Nutzungsplanung als Naturschutzzonen auszuscheiden resp. dafür erhaltenswerte Naturobjekte festzulegen.

Zur Begründung dieses Antrags hält Pro Natura Graubünden fest, dass sie in der Gemeinde bereits seit vielen Jahren erfolgreich zahlreiche Naturschutzgebiete und Heckenobjekte unterhalte. In der von der Gemeinde am 7. August 2013 beschlossenen Nutzungsplanung seien jedoch verschiedene dieser Objekte, so beispielsweise die Schutzgebiete „Döss At“ in Müstair und „Palü dator la Resgia“ in Fuldera oder zu erhaltende Hecken, nicht oder nicht korrekt ausgeschieden resp. festgelegt worden, was letzten Endes einer Vertragswidrigkeit entspreche.

- b) In den Fällen, wo für angrenzend an Kantons- und Erschliessungsstrassen bestehende schützenswerte Biotope Naturschutzzonen ausgeschieden wurden, sei die Schutzzonengrenze auf die Grenze der Strassenparzelle zu legen.

Pro Natura Graubünden vertritt die Meinung, dass der Idee, Naturschutzzonenausscheidungen entlang von Strassen generell in einem Abstand von 10 m auszuscheiden, der naturschützerische Grundgedanke entgegenstehe, wonach eine stetige Verkleinerung der Schutzgebiete verhindert werden müsse. Gerade in denjenigen Fällen, wo Naturschutzobjekte in der Nähe von Strassen existieren, sind Leitungsverlegungen und andere Bauarbeiten auf den Strassenraum zu konzentrieren, damit die angrenzenden Naturschutzobjekte geschont werden können. Laut Pro Natura ist im Einzelfall abzuklären, ob beispielsweise eine Leitungsverlegung im Randbereich der Strasse durch ein Naturschutzobjekt möglich ist oder nicht. Eine grundsätzliche Aufhebung von Naturschutzzonen für allfällig anfallende Bauarbeiten ohne expliziten Bedarf erachtet die USO als nicht gerechtfertigt.

- c) Auf einen Eintrag der Kantonsstrassenumfahrung Sta. Maria V.M. in den Nutzungsplänen sei zu verzichten, solange für ein solches Projekt keine Umweltuntersuchungen vorliegen.

Die Pro Natura Graubünden weist auf die Konflikte mit Anliegen zur Erhaltung von Natur- und Landschaftswerten hin, aber auch auf die zu treffenden Ersatzmassnahmen. Es lägen zurzeit noch keine Umweltuntersuchungen vor, so dass

die Linienführung der zukünftigen Strassenführung noch nicht festlegbar sei. Ferner wird auf zu prüfende Alternativen hingewiesen.

- d) Der geplante Land- und Forstwirtschaftsweg zur Rifaireralp sei aus dem GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung zu streichen.

Pro Natura Graubünden begründet diesen Antrag mit formellen und verfahrensmässigen Argumenten.

- e) Die geplante touristische Transportanlage aus dem Gebiet „Prà Chalchera“ ins Skigebiet „Minschuns“ sei aus den Generellen Erschliessungsplänen zu streichen.

Pro Natura Graubünden verweist auf nicht bereinigte Interessenkonflikte aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes und auf zu prüfende Alternativen.

- f) Auf die Ausscheidung von Wintersportzonen sei zu verzichten, wo Trockenstandorte betroffen seien. Zudem sei eine Beschneigung von Trockenstandorten zu verhindern.

Die USO hat festgestellt, dass es zu Überschneidungen der Trockenstandortszone mit der Wintersportzone komme. Ihrer Ansicht nach sei die Wintersportzone wo immer möglich so auszuscheiden, dass sie die Trockenstandortszone nicht überlagere. Ferner weist Pro Natura darauf hin, dass Trockenstandorte nur dann beschneit werden dürfen, wenn nachgewiesen werden könne, dass die zu beschneidenden Pistenflächen nicht ausserhalb der Wintersportzonen geführt werden können.

- g) Es sei eine Ergänzung des GEP 1:2000 Verkehr, „Fuldera / Lü / Lüsai“ mit dem Fuss- und Wanderweg „Senda a la riva del Rom“ vorzunehmen.

Pro Natura Graubünden macht geltend, dass der bestehende Fussweg entlang des Rombachs in den noch fehlenden Teilstücken ergänzt werden solle und dass diese Ergänzungen in den GEP zu übernehmen seien.

- h) Entlang der Fliessgewässer sei ein Gewässerraum festzulegen, wobei zumindest die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzgesetzgebung umzusetzen sei.

Pro Natura Graubünden führt aus, dass der Gewässerraum für sämtliche Gewässerabschnitte im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen sei, wobei Auenbereiche vollständig in den Gewässerraum zu integrieren seien.

- i) Die Bauzonenerweiterung im Gebiet Tablà Nov in der Fraktion Tschierl sei zu streichen.

Betreffend die im Gebiet Tablà Nov vorgenommene Bauzonenerweiterung besteht nach Ansicht von Pro Natura Graubünden einerseits ein Konflikt mit inventarisierten Trockenwiesen von nationaler Bedeutung. Diese Naturobjekte seien gemäss der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung; TwwV) ungeschmälert zu erhalten oder im Rahmen von Vorranggebieten zu ersetzen. Andererseits bestehe auch ein Konflikt mit dem Landschaftsschutz. Eine Bauzonenerweiterung an diesem exponierten Standort sei nicht erwünscht.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Val Müstair

In ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2014 zur Stellungnahme der Pro Natura Graubünden vom 14. November 2013 beantragt die Gemeinde, dass sämtliche nutzungsplanerischen Festlegungen unverändert genehmigt werden. Zu den einzelnen Anträgen der Pro Natura Graubünden äussert sich die Gemeinde wie folgt:

Zu Antrag a): Festlegung sämtlicher Schutzgebiete inklusive Hecken von Pro Natura Graubünden in der Nutzungsplanung

Die Gemeinde hält dazu fest, dass für die Festsetzung der Schutzgebiete in der Nutzungsplanung die vorhandenen Kartierungen des ANU herangezogen wurden, wobei die Schutzzonenausscheidung zwischen der ersten und der zweiten Mitwirkungsaufgabe nochmals überarbeitet und laut den Angaben der genannten Amtsstelle aktualisiert worden sei. Mit Verweis auf eine in ihrem Schreiben vom 14. Januar 2014 enthaltene Umsetzungsaufstellung einzelner Objekte hält die Gemeinde weiter fest, dass sämtliche in den Dienstbarkeitsverträgen der Pro Natura enthaltenen Flächen mit gewissen Anpassungen in der Nutzungsplanung berücksichtigt worden seien, wobei der öffentlich-rechtliche Schutz nicht immer in Form einer Naturschutzzone, sondern mitunter auch als Trockenstandortszone oder mittels der Festlegung von Strukturelementen (Mauern, Hecken und Feldgehölze, Auals etc.) im Rahmen der Generel-

len Gestaltungspläne erfolgt sei. Entsprechend würden die vertraglichen Vereinbarungen mit der Pro Natura aufgrund der neuen resp. der aktualisierten Grundlagen zu überprüfen und auf die Festlegungen in der Ortsplanung abzustimmen sein.

Zu Antrag b): Ausscheidung der Naturschutzzone bis auf die Grenze der Strassenparzellen

Die Gemeinde weist in ihrem Schreiben vom 14. Januar 2014 darauf hin, dass die inventarisierten Schutzgebiete bezüglich Genauigkeit der Abgrenzung den Anforderungen an die grundeigentümergebundene Festlegung einer Schutzzone in der kommunalen Nutzungsplanung nicht gerecht werde, sodass sich immer wieder geringfügige Anpassungen an Parzellengrenzen und Bodenbedeckungslinien ergeben würden. Die Gemeinde vertritt weiter die Meinung, dass die Abgrenzungen der Naturschutzzonen im Bereich von wichtigen Kantons- und Erschliessungsstrassen besonders zu beachten sei, weil nur so Nutzungskonflikte in Bezug auf die Sicherstellung eines angemessenen Unterhalts sowie in Bezug auf die Erneuerung von Strassenkörpern und Werkleitungen vermieden werden könnten. Im Übrigen liege die im Vergleich zum inventarisierten Schutzgebiet vorgenommene leicht reduzierte Naturschutzzonenausscheidung im Bereich von wenigen Metern, sodass sich daraus keine Schmälerung des Schutzgegenstandes des betroffenen zu schützenden Biotops ergebe.

Zu Antrag c): Verzicht auf den Eintrag der Kantonsstrassenumfahrung Sta. Maria V.M. in der Nutzungsplanung

Zu diesem Antrag der Pro Natura Graubünden weist die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 14. Januar 2014 darauf hin, dass Projektierung und Ausführung von Kantonsstrassen im Aufgabenbereich des Kantons liegen würden und dass das diesbezügliche Projektgenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung abzuwickeln sei. Weiter stellt die Gemeinde fest, dass der Eintrag im GEP „Sta. Maria / Pütschai“ 1:2000 „Verkehr“ nur hinweisenden Charakter habe und dass dieser Planinhalt durch die Regierung auch nicht genehmigt werden müsse. Aufgrund des Umstandes, dass das TBA im Jahre 2013 ein Vorprojekt des zur Debatte stehenden Strassenbauprojektes vorgelegt habe, sowie aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2013 einen Antrag zur Ausarbeitung einer neuen Linienführung für das geplante

Kantonsstrassenprojekt resp. zur Verbesserung der Variante „Süd“ deutlich abgelehnt habe, lasse sich nach Ansicht der Gemeinde der Eintrag der Kantonsstrassenlinienführung im Sinne eines Planhinweises im vorgenannten GEP rechtfertigen.

Zu Antrag d): Streichung des geplanten Land- und Forstwirtschaftswegs zur Rifaireralm aus dem GEP

Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf den am 20. Februar 2013 separat beschlossenen GEP 1:5000 Rifaireralm, welcher sich beim Abfassen der Vernehmlassung zur vorliegenden Stellungnahme der Pro Natura im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren befunden hatte.

Zu Antrag e): Streichung der geplanten touristischen Transportanlage in Tschierv aus den Generellen Erschliessungsplänen

Die Gemeinde macht in ihrem Schreiben vom 14. Januar 2014 auf den Umstand aufmerksam, dass diese Anlage in Analogie zu den Kantonsstrassen in den Generellen Erschliessungsplänen lediglich als Planhinweis dargestellt sei. Demnach könne er keine Rechtswirkung entfalten. Vielmehr sei zum Zwecke der Realisierung von Seilbahnprojekten die Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäss SebG erforderlich.

Zu Antrag f): Verzicht auf die Ausscheidung von Wintersportzonen, wo Trockenstandorte existieren

Die Gemeinde hält fest, dass der Biotopschutz auch gewährleistet werden könne, wenn sich Wintersportzonen und Trockenstandortszonen resp. Naturschutzzonen ausnahmsweise gegenseitig überlagern. Der Biotopschutz bedürfe keiner weiteren planerischen Massnahmen. Die Gemeinde verweist diesbezüglich explizit auf Art. 34 Abs. 4 BauG.

Zu Antrag g): Ergänzung des GEP 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai mit dem Fuss- und Wanderweg „Senda a la riva del Rom“

Die Gemeinde weist in ihrer Vernehmlassung darauf hin, dass die fehlenden Teilstücke des Fuss- und Wanderweges soweit sinnvoll und zweckmässig in die Gene-

rellen Erschliessungspläne Verkehr aufgenommen worden seien, so beispielsweise auch für den Abschnitt „A la riva dal Rom“ in Fuldera.

Zu Antrag h): Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der Nutzungsplanung

In ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2014 macht die Gemeinde geltend, dass es im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht mehr möglich gewesen sei, die Festlegung der Gewässerräume umzusetzen, weil die diesbezügliche kantonale Praxis mit raumplanerischen Instrumenten erst im Verlaufe des Jahres 2013 bekannt geworden sei. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Festlegung der Gewässerräume daher mittels einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen müsse. Bis zum Zeitpunkt, an welchem die Gewässerräume im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen seien, müssten für den Vollzug die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 gelten, wobei diese Übergangsbestimmungen direkt anwendbar seien und keiner kantonalen resp. kommunalen Umsetzung bedürfen würden. Mit anderen Worten müssten somit bis auf weiteres die Gewässerräume gemäss diesen Übergangsbestimmungen eingehalten werden.

Zu Antrag i): Streichen der Bauzonenerweiterung im Gebiet Tablà Nov

Gestützt auf den Regierungsbeschluss Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 handle es sich aus Sicht der Gemeinde bei den im Gebiet Tablà Nov ausgeschiedenen zwei Wohnzonenflächen Dösset und Malöjas um bestehende rechtskräftige Bauzonen. Bezüglich der betroffenen schützenswerten Biotopen weist die Gemeinde darauf hin, dass ein Fachbericht vorliege, welcher Bestandteil der Genehmigungsunterlagen der Ortsplanung bilde und welcher die für die Beeinträchtigung der schützenswerten Objekte möglichen Ersatzmassnahmen aufzeige.

4. Beurteilung

Aus Sicht der Regierung sind die im Schreiben der Pro Natura vom 14. November 2013 aufgeführten Anträge wie folgt zu beurteilen:

Zu Antrag a): Festlegung sämtlicher Schutzgebiete inklusive Hecken von Pro Natura Graubünden in der Nutzungsplanung

Unter Bezugnahme auf die verschiedenen nutzungsplanerischen Festlegungen und Zonenausscheidungen sowie gestützt auf die zusätzlichen Angaben der Gemeinde laut ihrem Schreiben vom 14. Januar 2014 erachtet die Regierung im vorliegenden Fall den öffentlich-rechtlichen Biotopschutz als grundsätzlich im Rahmen der Nutzungsplanung genügend umgesetzt. Wie die Gemeinde im Einzelnen aufgezeigt hat, beinhalten die Nutzungspläne für die von der Pro Natura Graubünden aufgeführten Beispielflächen durchaus Festlegungen und dazugehörnde wirksame Bestimmungen. Dieses Ergebnis wird auch durch die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingeholte Fachbeurteilung des ANU grundsätzlich gestützt.

Ergänzend zu erwähnen bleibt in diesem Zusammenhang, dass es nicht Aufgabe der Nutzungsplanung sein kann, jede einzelne Hecke und jedes einzelne Feldgehölz sozusagen im Sinne eines unverrückbaren Inventars im Rahmen der Generellen Gestaltungspläne als erhaltenswerte Naturobjekte zu bezeichnen. Es ist vielmehr durchaus zweckmässig, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Nutzungsplanung lediglich die Erhaltung der aus ihrer Sicht bedeutendsten dieser Naturobjekte an den Stellen sicherstellt, wo sie heute existieren. Im Übrigen ist diesbezüglich auf die Bestimmungen der kantonalen Natur- und Heimatschutz- resp. der kantonalen Waldgesetzgebung zu verweisen, wonach Hecken und Feldgehölze unter gewissen Bedingungen und im Falle eines gleichwertigen Ersatzes an anderer Stelle im Einzelfall auch entfernt werden dürfen.

Die Regierung kommt aufgrund der vorhandenen Dokumente und der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von der Gemeinde vorgenommenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen im Grundsatz in keiner Weise zu beanstanden sind. Der Antrag a) der Pro Natura Graubünden ist in diesem Sinne abzulehnen.

Immerhin sei aber auf die Ausführungen der Regierung zum Thema „Naturschutz-zonen / Trockenstandortszonen“ unter Abschnitt F, Ziff. 1 vorstehend verwiesen. Demnach erfolgte im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung der Gemeinde für einzelne schützenswerte Biotope keine korrekte Abgrenzung der Naturschutz-zonen- oder Trockenstandortszonenausscheidung. Entsprechend hat die Regierung die Genehmigung der ausgeschiedenen Naturschutz- und Trockenstand-

ortszonen mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und wo nötig anzupassen hat, sobald dieses Inventar in überarbeiteter Form vorliegt.

Zu Antrag b): Ausscheidung der Naturschutzzone bis auf die Grenze der Strassenparzellen

Die Regierung geht mit der Haltung der Pro Natura Graubünden durchaus einig, wonach bauliche Massnahmen grundsätzlich innerhalb der Strassenparzelle ausgeführt werden sollten, so insbesondere dann, wenn es sich bei den angrenzenden Flächen um Naturschutzgebiete handelt. Die Regierung teilt auch die Auffassung der USO, dass im Einzelfall zu klären sein wird, ob eine Leitungsverlegung oder eine andere bauliche Massnahme im Randbereich einer Strasse durch eine inventarisierte Schutzfläche möglich ist oder nicht. Im Einzelfall zu klären ist im Übrigen bei der Vornahme der Naturschutzzonenausscheidung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung ebenso, welche Flächen aufgrund ihres Zustandes und ihrer Schutzwürdigkeit noch der Zone zugeschlagen werden sollen und welche nicht. In Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz sind insbesondere in den Randbereichen der zu schützenden Biotop in Verbindung mit der Vornahme einer Interessenabwägung durchaus Abweichungen zu den Biotopsabgrenzungen in den Inventaren möglich, wenn meist zwar auch lediglich in geringer Ausdehnung. Basierend auf diese Beurteilung erscheint es für die Regierung unbestritten, dass eine generelle Ausscheidung von Naturschutzzonen in einem Abstand von beispielsweise 10 m zur Strassenachse im Einzelfall den Schutzanforderungen eines an die Strasse angrenzenden Biotops nicht immer gerecht werden kann. Jedenfalls erfordern der Unterhalt und die Erneuerung des betroffenen Strassenkörpers nicht in jedem Fall ein Band von insgesamt 20 m, welches ausserhalb von Naturschutzzonen liegt, wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2014 meint.

Im vorliegenden Fall wurde die Beeinträchtigung der entlang von einzelnen Strassenteilstücken betroffenen inventarisierten Naturobjekte im Rahmen von Plangenehmigungsverfahren, welche im Hinblick auf die Verlegung von Hochspannungsleitungen durchgeführt wurden, beurteilt. Im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung konnte dabei festgestellt werden, dass die Leitungsverlegungen innerhalb

der inventarisierten Biotopobjekte aufgrund der lediglich randlichen Beeinträchtigungen den Schutzziele der besagten Inventarobjekte nicht widersprechen. Auch seitens des für den Naturschutz zuständigen ANU wurde im Rahmen der Plangenehmigungsverfahren bestätigt, dass die Biotope (mehrheitlich Auen) nur ganz am Rand tangiert seien. Entsprechend konnten die Naturschutzzonenausscheidungen, wie sie nun Inhalt von verschiedenen von der Gemeinde am 7. August 2013 beschlossenen Zonenplänen bilden, umgesetzt werden. Die vorgenannten Plangenehmigungsverfahren sind im Übrigen in der Zwischenzeit abgeschlossen, und die Elektroleitungen sind bereits erstellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die am Rande von Strassen vorgenommene Naturschutzzonenausscheidung nicht zu beanstanden ist und genehmigt werden kann.

Zu Antrag c): Verzicht auf den Eintrag der Kantonsstrassenumfahrung Sta. Maria V.M. in die Nutzungsplanung

Diesbezüglich kann einerseits auf die korrekten Ausführungen der Gemeinde sowie andererseits auf die Ausführungen unter Abschnitt H Ziff. 5.1 lit. b des vorliegenden Regierungsbeschlusses verwiesen werden. Der Antrag der Pro Natura Graubünden ist somit abzuweisen.

Zu Antrag d): Streichung des geplanten Land- und Forstwirtschaftsweg zur Rifaireralm aus dem Generellen Erschliessungsplan

Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen und die Entscheide im vorliegenden Regierungsbeschluss verwiesen werden (vgl. dazu die Erwägungen unter Abschnitt J, Ziff. 2). In diesem Sinne wird der in der Stellungnahme der Pro Natura Graubünden vom 14. November 2014 enthaltene Antrag d) abgewiesen.

Zu Antrag e): Streichung der geplanten touristischen Transportanlage in Tschier aus den Generellen Erschliessungsplänen

Diesbezüglich kann einerseits auf die korrekten Ausführungen der Gemeinde sowie andererseits auf die Ausführungen unter Abschnitt H Ziff. 7 des vorliegenden Regierungsbeschlusses verwiesen werden. Der Antrag e) der Pro Natura Graubünden wird abgewiesen.

Zu Antrag f): Verzicht auf die Ausscheidung von Wintersportzonen, wo Trockenstandorte existieren

Es kann diesbezüglich auf die korrekten Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden. Ergänzend hält die Regierung fest, dass mit den ausgeschiedenen Wintersportzonen bereits seit langem bestehende Pistenflächen gesichert werden. Die Möglichkeit, die Pisten um die Trockenstandorte herum zu führen, besteht somit im Allgemeinen nicht. In Bezug auf den von der USO geforderten Nachweis, dass die Beschneigung von Trockenstandorten zu verhindern sei, ist festzuhalten, dass es im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde nicht um die Beurteilung irgendwelcher Beschneigungsvorhaben geht. Die Frage, welche Flächen beschneit werden dürfen, ist ausschliesslich im Rahmen der diesbezüglichen Ortsplanungs- resp. BAB-Verfahren zu beantworten. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass dem Antrag f) der Stellungnahme der Pro Natura vom 14. November 2013 nicht gefolgt werden kann, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Zu Antrag g): Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai mit dem Fuss- und Wanderweg „Senda a la riva del Rom“

Ergänzend zu den Ausführungen der Gemeinde wird auf die Erwägungen unter Abschnitt H Ziff. 3.2 lit. b sowie auf Ziff. 11 lit. b des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses verwiesen. In Bezug auf die Linienführung des Fuss- und Wanderweges entlang des Rombaches im Bereich des Gebietes „Palüds dator la Resia“ gilt somit der GEP 1:2000 „Fuldera, Wanderweg A la riva dal Rom“ vom 14. Januar 2015, welcher vom DVS am 7. Juli 2015 genehmigt wurde.

Zu Antrag h): Festlegung der Gewässerräume in Rahmen der Nutzungsplanung

Diesbezüglich kann einerseits auf die korrekten Ausführungen der Gemeinde sowie andererseits auf die Ausführungen unter Abschnitt E Ziff. 20 des vorliegenden Regierungsbeschlusses verwiesen werden. Der Antrag h) der Pro Natura Graubünden wird somit abgewiesen.

Zu Antrag i): Streichen der Bauzonenerweiterung im Gebiet Tablà Nov

Die Teilfläche Malöjas der im Gebiet Tablà Nov ausgeschiedenen Wohnzone 2 sowie die geplante Erschliessungsstrasse, welche zur Erschliessung dieser Bauzone erforderlich gewesen wäre, wird von der Regierung unabhängig vom Antrag der Pro Natura nicht genehmigt (vgl. Dispositiv Ziff. 3 lit. a).

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Val Müstair vom 22. Mai 2015 zum RB Nr. 111 vom 17. Februar 2016 betreffend Genehmigung Regionaler Richtplan („Tschierv Tablà Nov“) wird abgewiesen.
2. Das am 7. August 2013 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten formellen Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Ersatzanordnungen, Anweisungen, Auflagen, Feststellungen, Anliegen, Empfehlungen und Hinweisen genehmigt:

Formelle Korrekturen:

- a) Im zweiten Satz von Art. 4 Abs. 1 BauG wird das Wort „Er“ durch das Wort „Sie“ ersetzt.
- b) Die Aufzählung in Art. 9 Abs. 1 BauG wird mit der Zone für Grünflächen sowie der Zone für künftige bauliche Nutzung ergänzt.
- c) In Art. 9 Abs. 2 BauG werden die folgenden Ergänzungen sowie die folgende Korrektur vorgenommen:
 - Ergänzung des einleitenden Satzes, mit der Wortfolge „neben den unter Abs. 1 erwähnten Zonen folgende weiteren“, so dass der Satz neu wie folgt heisst: „Der Zonenplan beinhaltet neben den unter Abs. 1 erwähnten Zonen folgende weiteren Zonenarten und Festlegungen: ...“

- Verweis auf Art. 26 BauG (statt auf Art. 24 BauG) bei der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone
- Ergänzung unter dem Untertitel „f) Weitere Festlegungen“:
 - Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit Art. 32 BauG
- d) Der erste Satz von Art. 10 Abs. 4 Ziff. 1 BauG wird zwischen den Wörtern „im“ und „Quartierplangebiet“ mit der Wortfolge „Areal- oder“ ergänzt.
- e) In der 4. und 8. Spalte von Art. 13 BauG wird der Tippfehler in „Gesamthöhe“ korrigiert resp. der Verweis auf Art. 37 KRVO gestrichen.
- f) In Art. 14 Ziff. 4 BauG wird der Tippfehler in „zurückspringende“ korrigiert.
- g) Art. 14 Ziff. 8 BauG, Art. 14 Ziff. 9 BauG und Art. 14 Ziff. 10 BauG werden nicht genehmigt.
- h) Art. 18 Abs. 1 BauG wird nicht genehmigt.
- i) In Art. 29 Abs. 2 BauG wird der Tippfehler in „anrechenbare“ korrigiert.
- j) Im zweiten Satz von Art. 34 Abs. 2 BauG wird der Tippfehler (Streichung des doppelten Wortes „der“) korrigiert.
- k) Im ersten Satz von Art. 45 Abs. 1 BauG wird der Tippfehler in „erhaltend“ korrigiert.
- l) Im zweiten Satz von Art. 55 Abs. 2 BauG wird das Wort „Tarif“ durch das Wort „Tarifreglement“ ersetzt.
- m) In Art. 57 Abs. 1 BauG wird der Tippfehler in „vorgesehenen“ korrigiert.
- n) Art. 62 Abs. 2 Ziff. 6 BauG wird in folgendem Wortlaut genehmigt:
 - 6. Detaillierte und prüffähige Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF), der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der sich

daraus ergebenden Ausnützungsziffer (AZ) sowie kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416; Berechnung der bereit zu stellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge;

- o) In Art. 76 Abs. 1 BauG wird der bei den Gewerbe-/Bürobauten verwendete Begriff „BGF“ durch den Begriff „aGF“ ersetzt. Das Genehmigungsverfahren der Zeile „Hotelzone B“ in Art. 13 BauG wird sistiert.

Materielles:

- p) In Art. 21 BauG wird die Wortfolge „Wohnbauten und“ durch „für Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG), für Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind (vgl. Art. 2 Abs. 3 lit. g ZWG) sowie“ ersetzt.
- q) Das Genehmigungsverfahren für die Zeile „Hotelzone B“ in Art. 13 BauG wird sistiert.
- r) Das Genehmigungsverfahren für Art. 23 BauG (Hotelzone B) wird sistiert.
- s) Art. 27 BauG (Kinderspielplatzzone) wird mit dem Vermerk genehmigt, dass es sich bei der Kinderspielplatzzone um eine Nichtbauzone handelt.
- t) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 28 BauG (Gewerbe- und Wohnzone) so zu ändern, dass diese Zone entsprechend dem Zonenzweck vorwiegend mit Gewerbebetrieben überbaut und genutzt wird.
Übergangsmässig wird im Sinne einer Ersatzanordnung festgelegt, dass der Wohnnutzungsanteil nur dann bewilligt werden darf, wenn der Gewerbenutzungsanteil im Verhältnis sieben zu drei bereits existiert oder gleichzeitig erstellt wird.
- u) Art. 40 BauG (Lagerzone) wird mit dem Vermerk genehmigt, dass es sich bei der Lagerzone um eine Bauzone handelt.

- v) Art. 43 Abs. 3 BauG (Ortsbildschutzbereiche) wird mit der Auflage genehmigt, dass die Baubehörde die Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen hat, sobald bei ihr Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzbereiche angemeldet werden.
- w) Art. 47 Abs. 2 BauG (Freihaltebereich) wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Im Sinne einer Ersatzanordnung wird angeordnet, dass innerhalb der festgelegten Freihaltebereiche vorderhand eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 10 m², bis zu einer Gebäudehöhe von 2,5 m und bis zu einer Firsthöhe von 3,5 m bewilligt werden dürfen.

- x) Die Gemeinde wird ersucht, eine Ergänzung des BauG mit ausdrücklichen Bestimmungen über Solaranlagen zu prüfen.
- y) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 76 BauG (Abstellplätze für Motorfahrzeuge) mit einer Bestimmung in Bezug auf den Umgang mit wertvollen Baumbeständen, Gärten sowie anderen für das Ortsbild bedeutsamen Räumen zu ergänzen.

3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen und Feststellungen genehmigt:

- a) Die Planlegende wird hinsichtlich des Legendenfeldes „Quartierplanperimeter“ mit einem Verweis auf Art. 57 BauG ergänzt (gilt für die Legenden aller ZP/GGP 1:2000 vom 7. August 2013).
- b) Die im Gebiet Tablà Nov ausgeschiedene Wohnzone 2 wird bezüglich des noch vollständig unüberbauten Teilgebietes Malöjas nicht genehmigt. Das-

selbe gilt für das „Übrige Gemeindegebiet“, das im Hinblick auf die strassenmässige Erschliessung der Wohnzone 2, Teilgebiet Malöjas, ausgeschieden wurde. Die Gemeinde wird ersucht, die betreffenden Flächen bei nächster Gelegenheit einer Nichtbauzone zuzuweisen (vornehmlich Landwirtschaftszone).

- c) Das Genehmigungsverfahren für die Touristikzone („Chalchera“) wird sistiert, soweit diese Zone die noch nicht überbauten Parzellen Nr. 2291 und 2296 betrifft.
- d) Die Zone für Grünflächen wird, soweit sie im Gebiet „Plaz“ von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, als Nichtbauzone genehmigt.
- e) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, in Tschier für die Gebiete der Kirchenwiese (U-Zo I laut ISOS), der verbindenden Wiesensenke (U-Zo II laut ISOS) samt charakteristischem Felsenhügel in ihrer Mitte (Objekt 0.0.14 laut ISOS) sowie für die jenseitige Bachwiese (U-Zo III laut ISOS) die Ausscheidung einer Freihaltezone zu prüfen.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Grundwasser- und Quellschutzzonen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und diese anschliessend in die Nutzungsplanung zu überführen.
- h) Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu (gilt für Waldgrenzen in allen ZP/GGP).

4. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen und Feststellungen genehmigt:
- a) Die Dorfzone A in Fuldera Daint auf den Parzellen Nr. 2055, 2104 und 2105 wird nicht genehmigt. Dasselbe gilt auch in Bezug auf das „Übrige Gemeindegebiet“, das im Hinblick auf die strassenmässige Erschliessung festgelegt wurde (Parzelle Nr. 2047). Die Gemeinde wird ersucht, die betreffenden Flächen bei nächster Gelegenheit einer Nichtbauzone zuzuweisen (vornehmlich Landwirtschaftszone).
 - b) Die Materialablagerungszone nordwestlich des Dorfes Fuldera wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Die zwei Materialablagerungszonen im Gebiet „Multa Daint“ werden nicht genehmigt.
 - d) Die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf den Parzellen Nr. 1801, 1802 und 1805 wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - e) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.
 - f) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Talebene vor Fuldera im Gebiet „Pezzas – Pradaint“ (U-Zo IV laut ISOS) die Ausscheidung einer Freihaltezone zu prüfen.

- g) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Grundwasser- und Quellschutzzonen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und diese anschliessend in die Nutzungsplanung zu überführen.

5. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Valchava** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Festlegungen und Feststellungen genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren für die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf den Parzellen Nr. 1478, 1479, 1480 und 1765 wird sistiert.
- b) Das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 1478, 1480 und 1765 wird, soweit Flächen betroffen sind, welche von der Gemeinde am 27. April 2016 neu der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen worden sind, sistiert.
- c) Die Lagerzone im Gebiet „Resia“ wird als Bauzone genehmigt.
- d) Das Genehmigungsverfahren für die Lagerzone im Gebiet „Resia“ wird sistiert, soweit diese Zone Flächen betrifft, welche sich nördlich der Gewerbezone zwischen dem Waldareal und der Gewerbezone befinden (vgl. rot umrandete Flächen gemäss Abbildung 1 des Schreibens der Gemeinde vom 27. April 2016).
- e) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.

- f) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Gebiete „Clüs“, „Vallatscha“ und „Pra da Puoz“ (U-Zo III laut ISOS) sowie „Plattai“ die Ausscheidung von Freihaltzonen zu prüfen.
 - g) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Grundwasser- und Quellschutzzonen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und diese anschliessend in die Nutzungsplanung zu überführen.
 - h) Das Genehmigungsverfahren der Waldabstandslinie, welche innerhalb und am Rande der im Gebiet „Resia“ gelegenen Gewerbezone festgelegt ist, wird sistiert.
6. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Sta. Maria / Pütschai** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Feststellungen und Hinweisen genehmigt:
- a) Der Zone für künftige bauliche Nutzung wird, soweit sie die Parzellen Nr. 842, 888, 891 und 1313 betrifft, eine Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Kinderspielplatzzone im Gebiet „Quaunas“ sowie der Campingzone im Gebiet „Pe d'Munt“ wird sistiert.
 - c) Die Materialablagerungszone im Gebiet „Bos-chetta“ wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - d) Die Materialablagerungszone südöstlich des Dorfes Sta. Maria V.M. entlang der Aua da Schais wird nicht genehmigt.

- e) Die Genehmigung der Zone für künftige bauliche Nutzung auf der Parzelle Nr. 837 erfolgt mit dem Hinweis auf die Lärmproblematik.
 - f) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.
 - g) Die Gemeinde wird angewiesen, für die bautenfreien Flächen der Gebiete „Sonch Antöni / Furnatsch / Curtins Dora / Curtins Capol / Plauns / Chomp da la Senda“ (U-Zo II laut ISOS), des Gebietes „Mundaditschas“ (U-Zo IV laut ISOS) sowie des Gebietes „Quaunas“ (U-Zo V laut ISOS) die Ausscheidung von Freihaltezonen zu prüfen.
 - h) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Grundwasser- und Quellschutzzonen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und diese anschliessend in die Nutzungsplanung zu überführen.
- 7. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Müstair vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Festlegungen, Feststellungen, Verweisen und Hinweisen genehmigt:**
- a) Der in der Planlegende für die Gewerbe- und Wohnzone vermerkte Verweis wird von Art. 27 BauG auf Art. 28 BauG geändert.
 - b) Der in der Planlegende für die Gewerbezone vermerkte Verweis wird von Art. 28 BauG auf Art. 29 BauG geändert.
 - c) Der in der Planlegende für die Klosterzone vermerkte Verweis wird von Art. 22 BauG auf Art. 24 BauG geändert.

- d) Der Zone für künftige bauliche Nutzung wird eine Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- e) Die der Spielplatz- und Freizeitzone zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe III wird nicht genehmigt.
- f) An der westlichen Ecke der für den Schulsportplatz ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird auf der Bauzonengrenze, soweit sich diese innerhalb des 10-metrigen Waldabstandsbereichs zum benachbarten Waldareal befindet, eine statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 WaG festgelegt.
- g) Der Gemeinde wird empfohlen, im Bereich der Strasse der Gewerbezone „Chasellas“ ein Feldgehölz zu pflanzen. Gleichzeitig wird sie auf die Lärmproblematik hingewiesen.
- h) Das Genehmigungsverfahren für die im Gebiet „Dosü“ auf den Parzellen Nr. 186, 188 bis 190 sowie 744 (Teilfläche) ausgeschiedene Hotelzone wird sistiert.
- i) Die im Gebiet „Domuglins“ ausgeschiedene ZöBA wird nicht genehmigt.
- j) Die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 565 ausgeschiedenen Campingzone sowie die Genehmigung der auf derselben Parzelle ausgeschiedenen ZöBA, soweit davon gemäss Generellem Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1:2000 vom 3. Dezember 2010 die Bereiche für Saisonplätze, für Wohnwagen / Wohnmobile, für Spiele sowie der Bereich „Parkplatz“ betroffen sind, erfolgt mit der Auflage, dass über die Aufhebung der rechtsseitig des Rombachs im Gebiet „Via Daint“ gelegenen Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) innert einer Frist von acht Jahren ab Datum des Regierungsbeschlusses Nr. 625 vom 5. Juli 2011, also bis zum 4. Juli 2019, zu entscheiden sein wird und dass die betroffenen Flächen innerhalb einer Frist von weiteren vier Jahren ab Datum des Gemeindebeschlusses zur Aufhebung der ZöA naturnah wiederherzustellen sind oder dass im Falle eines negativen Entscheides in

Bezug auf die Aufhebung der besagten ZöA innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Beschlussfassung andere gleichwertige Ersatzmassnahmen getroffen werden.

- k) In Bezug auf die im Gebiet „Graveras“ ausgeschiedene Campingzone gelten die folgenden im Regierungsbeschluss Nr. 625 vom 5. Juli 2011 formulierten Auflagen sinngemäss nach wie vor:
- Das Bauprojekt hat auf die in der Nutzungsplanung ausgeschiedene Waldabstandslinie sowie Gewässerabstandslinie Rücksicht zu nehmen, was bedeutet, dass innerhalb der durch diese Baulinien abgegrenzten Bereiche der Campingzone keine festen Bauten, keine Stellplätze sowie keine anderen intensiven Nutzungen vorgesehen werden dürfen und dass die Campingordnung entsprechend auszugestalten ist.
 - Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben dafür zu sorgen, dass der durch die genannten Baulinien abgegrenzte Gewässer-raum resp. Waldabstandsbereich im Sinne des bewilligten Bauprojektes respektiert wird.
 - Im Rahmen des Bauprojektes ist aufzuzeigen, mit welchen geeigneten Massnahmen die Zugänglichkeit zum Rombach seitens des Campingplatzes kanalisiert werden kann sowie welche weiteren Massnahmen in Bezug auf eine geordnete Nutzung des Rombachs und seines Uferbereichs notwendig sind.
- l) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Auflage verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisungen auf Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.
- m) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Freihaltezone im Gebiet „Chomp da Palü“ auf der Parzelle Nr. 305 sowie auf der Parzelle Nr. 356, soweit letztere sich nordöstlich des diese Parzelle querenden Fuss- und Wanderwegs erstreckt, wird sistiert.

- n) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Gebiet „Prövis“ (U-Zo VIII laut ISOS) die Ausscheidung einer Freihaltezone zu prüfen.
 - o) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Grundwasser- und Quellschutz-zonen, an welchen ein öffentliches Interesse besteht, eine detaillierte Schutz-zonenausscheidung vorzunehmen und diese anschliessend in die Nutzungs-planung zu überführen.
 - p) Die Genehmigung der Zone für künftige bauliche Nutzung auf den Parzellen Nr. 16, 17 und 84 erfolgt mit dem Hinweis der Lärmproblematik.
8. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:15 000** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Fest-stellungen genehmigt:
- a) Die Genehmigung der Natur- und Trockenstandortszonen wird mit der Aufla-ge verbunden, wonach die Gemeinde die vorgenommenen Zonenzuweisun-gen auf der Grundlage des aktualisierten kantonalen Natur- und Land-schaftsschutzinventars zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.
 - b) Die Landschaftsschutzzone im Gebiet „Süsom Givè“ wird hinsichtlich der fol-genden Flächen nicht genehmigt:
 - Ganze Parzelle Nr. 2567.
 - Parkplatz „Ost“ der Parzelle Nr. 2654: Abgrenzung entlang der Boden-bedeckungslinie „Übrige befestigte Flächen“.
 - Parkplatz „West“ der Parzelle Nr. 2654: An die Strassenparzelle Nr. 2568 anliegender, gut 60 m langer und rund 18 m breiter Streifen, dessen südwestliche Begrenzung von der Ecke der Parzellen Nr. 2567 / Nr. 2654 bis zur Grenze der Parzelle Nr. 2650 verläuft.
 - c) Die Gemeinde hat für die ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutz-zonen eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen.

9. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschai / Sta. Maria / Sielva / Müstair** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Ersatzanordnungen, Auflagen, Anweisungen und Feststellungen genehmigt:

- a) Die Genehmigung derjenigen Teile der Dorfzonen A und B, welche nicht in einem Ortsbildschutzbereich liegen, wird mit der Anweisung verbunden, dass auf Basis einer Siedlungsanalyse eine Ausdehnung des Ortsbildschutzbereiches auf zusätzliche Flächen zu prüfen ist. Zudem wird die Genehmigung der ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches gelegenen Teile der Dorfzonen A und B im Sinne einer ersatzweisen Übergangsregelung mit der Auflage verbunden, wonach Neu- und Umbauten inklusive Erweiterungen einer Bauberatungspflicht im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauG unterliegen.
- b) Das Genehmigungsverfahren für den „Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge“ im Gebiet „Palü Daint“ in Müstair auf Teilflächen der Parzellen Nr. 547 und 766 wird sistiert.
- c) Die Genehmigung der Festlegung „geschützt“ oder „zu erhalten“ auf den Parzellen Nr. 326, 1016, 1067, 1122, 1290, 1291, 1800, 2395, 213, 214, 862, 866, 929, 1065, 1073, 1074, 1801, 1807, 1876, 1991 und 2032 wird mit der Anweisung verbunden, wonach eine Regelung im Hinblick auf den obligatorischen Einbezug von Experten zu erlassen ist. Zudem erfolgt die Genehmigung dieser Festlegungen im Sinne einer ersatzweisen Übergangsregelung mit der Auflage, dass jegliche Bauvorhaben auf den genannten Parzellen einer Bauberatungspflicht im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauG zu unterziehen ist.
- d) Die Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 2386 und 2394 in Tschier werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

10. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Sämtliche bestehenden Fusswege werden als bestehende Fuss- und Wanderwege genehmigt (gilt für alle GEP Verkehr vom 7. August 2013).
- b) Die Festlegung „geplante Erschliessungsstrasse“ im Bereich der Wohnzone 2 in Tablà Nov, Teilfläche Malöjas, wird nicht genehmigt.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für die bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen aus dem Gebiet „Vallatscha“ ins Gebiet „Pezzas“ sowie zwischen „Plaz“ und „Orasom“ eine Aufnahme in den GEP zu prüfen.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahme und Signalisation von zusätzlichen Fuss- und Wanderwegen in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu geschehen hat.

11. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Fuldera / Lü / Lüsai vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Bedingungen und Hinweisen genehmigt:

- a) Die Fuss- und Wanderwegfestlegung im Gebiet „Palüds dator la Resia / Baischs“ wird bezüglich des Wegstücks, für welches im GEP 1:2000 Fuldera, Wanderweg A la riva dal Rom vom 14. Januar 2015 eine neue alternative Linienführung festgelegt wurde, nicht genehmigt.
- b) Die Fuss- und Wanderwegfestlegung auf der Kantonsstrasse nach Lü zwischen den Gebieten „Plattas“ und „Jenninas“ wird nicht genehmigt.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für die bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen in den Gebieten „Las Palüds – Fuldera Daint“ und „Las Spinäs – Fuldera Daint“ eine Aufnahme in den GEP zu prüfen.
- d) Sobald die bestehende kantonale Verbindungsstrasse, welche das Zentrum des Dorfes Sta. Maria V.M. mit den Fraktionen „Pütschai“, „Craistas“ und „Valpaschun“ und der kantonalen Verbindungsstrasse nach Lü verbindet, nicht mehr als Kantonsstrasse gilt, ist für das betroffene Strassenstück im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Fuldera / Lü / Lüsai“ bei nächster Gelegenheit eine bestehende Erschliessungsstrasse festzulegen.

12. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Valchava** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgendem Vorbehalt, mit folgender Anweisung, mit folgender Bedingung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Der bestehende Fussweg im westlichen Teil des Gebietes „Pagliottas“ wird nicht genehmigt.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, für die bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen im Gebiet „Chomps da Valpaschun / Pagliottas“ sowie für das Teilstück „Vallatscha – Valchava West“ eine Aufnahme in den GEP zu prüfen.
- c) Sobald die bestehende kantonale Verbindungsstrasse, welche das Zentrum des Dorfes Sta. Maria V.M. mit den Fraktionen „Pütschai“, „Craistas“ und „Valpaschun“ und der kantonalen Verbindungsstrasse nach Lü verbindet, nicht mehr als Kantonsstrasse gilt, ist für das betroffene Strassenstück im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Valchava“ bei nächster Gelegenheit eine bestehende Erschliessungsstrasse festzulegen.

13. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Sta. Maria / Pütschai** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgender Bedingung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Sobald die bestehende kantonale Verbindungsstrasse, welche das Zentrum des Dorfes Sta. Maria V.M. mit den Fraktionen „Pütschai“, „Craistas“ und „Valpaschun“ und der kantonalen Verbindungsstrasse nach Lü verbindet, nicht mehr als Kantonsstrasse gilt, ist für das betroffene Strassenstück im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr“ 1:2000 „Sta. Maria / Pütschai“ bei nächster Gelegenheit eine bestehende Erschliessungsstrasse festzulegen.

14. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Müstair** vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der am östlichen Rand der Parzelle Nr. 356 im Gebiet „Muglin Clastra“ geplanten Erschliessungsstrasse wird sistiert.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, für die bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen entlang der Kantonsstrasse aus dem Gebiet östlich des Klosters bis ins Gebiet „Vallatscha Sura“ eine Aufnahme in den GEP zu prüfen.
- c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Gebiet „Chomp da Palü“ auf der Parzelle Nr. 356 festgelegten geplanten Bushaltestelle wird sistiert.

15. Die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung, Tschier / Materialabbauzone Piz Daint, Fuldera / Lü / Lüsai, Valchava, Sta. Maria / Pütschai und Müstair, alle vom 7. August 2013, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Anweisungen genehmigt:

- a) Die Legendeneinträge „Niederspannungsleitung bestehend / geplant“ werden in „Hochspannungsleitung bestehend / geplant“ geändert sowie von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
- b) Die Legendeneinträge „Trafostation bestehend“ und „Druckleitung PEM bestehend“ werden von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne mit den Wasserversorgungsanlagen und mit den Sonderbauwerken der Abwasserentsorgung (Regenbecken und Regenentlastungen) zu ergänzen.

16. Der Generelle Erschliessungsplan 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung vom 7. August 2013 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Widerrufen, Ausserkraftsetzungen, Anweisungen und Bedingungen genehmigt:

- a) Die Legendeneinträge „Trafostation bestehend“ und „Druckleitung PEM bestehend“ werden von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.
- b) Der Legendeneintrag „Niederspannungsleitung bestehend / geplant“ wird in „Hochspannungsleitung bestehend / geplant“ geändert und alsdann von den Planfestlegungen zu den Planhinweisen verschoben.

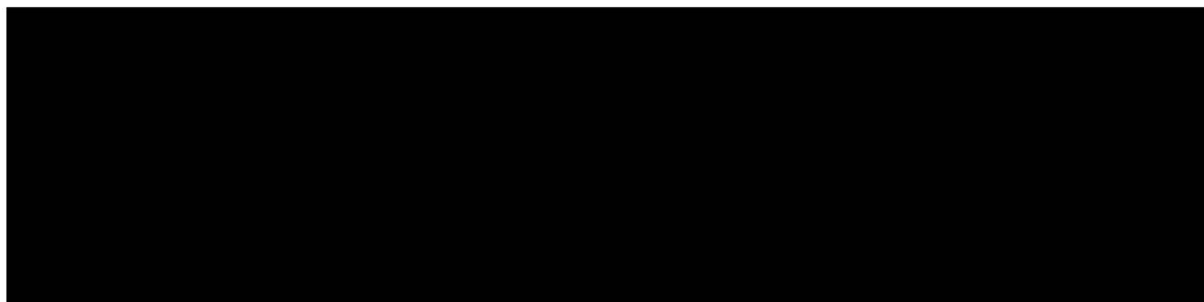
- c) Der Genehmigungsbeschluss Nr. 106 vom 11. Februar 2014 betreffend den GEP 1:5000 Rifaireralm vom 20. Februar 2013 wird widerrufen, und der Generelle Erschliessungsplan 1:5000 Rifaireralm vom 20. Februar 2013 wird ausser Kraft gesetzt.
- d) Das Genehmigungsverfahren für den im Generellen Erschliessungsplan 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung festgelegten geplanten Land- und Forstwirtschaftsweg, welcher aus dem Gebiet „Val Brüna“ in Richtung der Rifaireralm bis zur italienischen Staatsgrenze führt, wird sistiert.
- e) Die Gemeinde wird angewiesen, für die folgenden bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen eine Ergänzung des GEP 1:15 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung zu prüfen:
 - Wegverbindung aus dem Gebiet „Fop da Buffalora“ ins Gebiet „Minieras da Fier“
 - Wegverbindung aus dem Gebiet „Chasa da Cunfin“ über das Gebiet „Fuorcla del Gal“ bis zur Landesgrenze
 - Wegverbindung aus dem Gebiet „Döss dal Termel“ über das Gebiet „Fuorcla del Gal“ bis zur Landesgrenze
 - Wegverbindung aus dem Gebiet „Resia“ über das Gebiet „Büs-chetta“ bis ins Gebiet „Palü dals Lais“
 - Wegstück bei der Urtirolaspitze bis zur Landesgrenze
 - Wegstück aus dem Gebiet „Petschas“ über die Gebiete „Pra Lung“ und „Plaun Changlatsch“ bis ins Gebiet „Plaun Chamonas“.

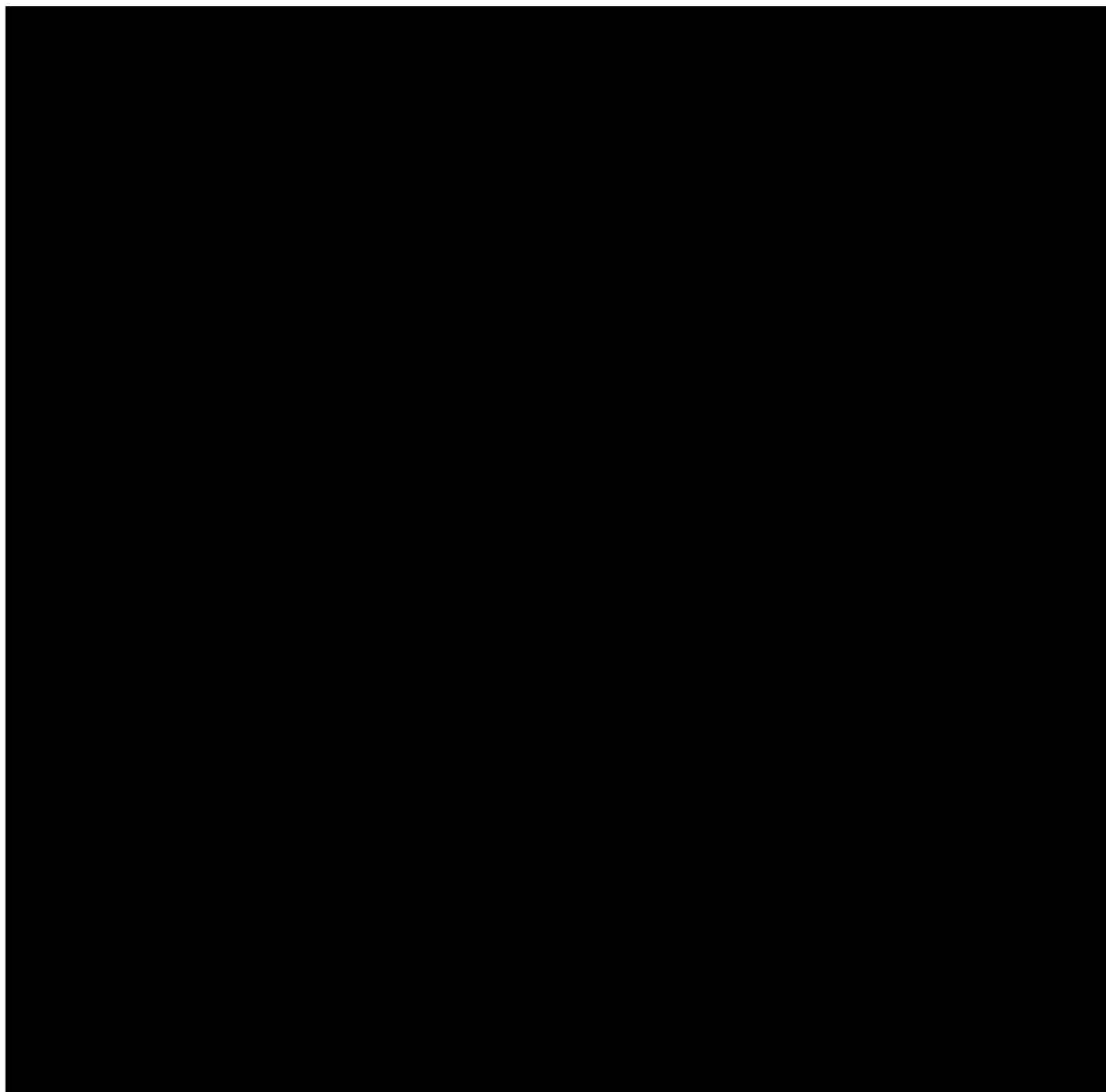
17. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

18. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. August 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin ent-

haltene Vorbehalte, Ersatzanordnungen, Anweisungen, Auflagen, Bedingungen, Widerrufe, Ausserkraftsetzungen, Festlegungen und Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

19. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
20. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
21. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des Baugesetzes und der Nutzungspläne vorzunehmen.
22. Der Gemeindevorstand Val Müstair sorgt für die Nachführung der digitalen Daten 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 Mitteilungs- oder Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden resp. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
23. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
24. Mitteilung an:





Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Chr. Rathgeb

Dr. C. Riesen