

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

28. November 2017

Mitgeteilt den

29. November 2017

Protokoll Nr.

1020

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Valchava, Resia umfasst.

Ein auf den 3. Mai 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 19. September 2016 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. Mai 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

#### B.

##### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand des vorliegend zu genehmigenden Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans (ZP/GGP) 1:500 Valchava, Resia bildet einerseits die Zuweisung von Lagerzonenflächen zu einer Gewerbezone. Davon betroffen ist ein ca. 395 m<sup>2</sup> grosses Landstück, welches unmittelbar nördlich an die mit einigen Hochbauten überbaute rechtskräftige Gewerbezone angrenzt. Andererseits beschloss die Gemeinde im Bereich der neuen Gewerbezonenausscheidung eine im Vergleich zum ZP/GGP 1:2000 Valchava vom 7. August 2013 angepasste Waldabstandslinie gegenüber dem nördlich

angrenzenden Waldareal. Inhalt des vorliegenden ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia bilden ferner die Festlegung eines Zauns rund um das gesamte Lager- und Gewerbezonennareal sowie die Ergänzung der Gefahrenzone 2 für einen ca. 56 m<sup>2</sup> umfassenden Streifen entlang der nördlichen Grenze der Lager- respektive Gewerbezone.

Mit diesen nutzungsplanerischen Massnahmen können die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die im Gebiet „Resia“ auf den Parzellen Nr. 1683 und Nr. 1684 ansässige Sägerei zweckmässige Erweiterungen respektive Intensivierungen seiner bestehenden Gebäulichkeiten realisieren kann. Die bislang rechtskräftige Gewerbezone wird vollumfänglich von der Firma genutzt, so dass kaum noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind. Aus betrieblichen Gründen erweist sich die Erweiterung des Betriebs in nördliche Richtung als am vorteilhaftesten.

#### C.

##### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Val Müstair übereinstimmt. Die vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass sich die Revisionsvorlage als richtplankonform erweist.

#### D.

##### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Valchava, Resia“ 1:500**

##### **1. Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung**

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen Bauzonen bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vor-

gabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Laut ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia vom 3. Mai 2017 geht es vorliegend um die Zuweisung einer 395 m<sup>2</sup> grossen Fläche, welche bisher einer rechtskräftigen Lagerzone (= Bauzone) zugehört hatte, zu einer Gewerbezone. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG kann der ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia somit genehmigt werden.

## **2. Walderhaltung**

Im Vorprüfungsbericht vom 19. September 2016 hat das ARE die Gemeinde angehalten, das Waldareal im Gebiet „Resia“ von den Flächen der Gewerbe- und Lagerzone mit einem Zaun abzugrenzen und eine entsprechende Festlegung im GGP vorzunehmen. Die Gemeinde ist dieser Aufforderung nachgekommen. Im Interesse der Walderhaltung bildet die vollständige Umzäunung des Lager- und Gewerbezonensareals mittels eines massiven Holzzauns mit mindestens zwei Querlatten eine Bedingung für die Genehmigung des vorliegenden Nutzungsplans. Die unerlaubte Beanspruchung von Waldareal sowie das unerlaubte Ausstossen von Schnee und anderem Material in das Waldareal mussten seitens der Forstbehörden bereits mehrfach beanstandet werden. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausgangslage sieht sich die Regierung daher dazu veranlasst, die Genehmigung des im ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia festgelegten Zauns mit folgenden Auflagen zu verbinden: Der Zaun ist als massiver Holzzaun mit mindestens zwei Querlatten auszuführen, und er ist so zu unterhalten, dass er seine Funktion jederzeit vollumfänglich erfüllen kann. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 teilte die Gemeinde Val Müstair dem ARE mit, dass solche Auflagen in einer Nutzungsplanung nicht stufengerecht seien. Im Interesse einer beförderlichen Genehmigung könne sie sich jedoch damit einverstanden erklären. Weitere Betroffene haben sich innerhalb der gewährten Anhörungsfrist nicht geäussert.

## **3. Gefahrenzonen / Naturgefahren**

Die gesamten im Gebiet „Resia“ ausgeschiedenen Gewerbe- und Lagerzonen sind von einer Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) überlagert. Es bestehen diesbezüglich seitens der zuständigen kantonalen Amtsstellen Zweifel, dass für alle

heute bestehenden Bauten und Anlagen gemäss Art. 38 Abs. 3 und Abs. 5 KRG eine Genehmigung der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) vorliegt respektive dass die in der Gefahrenzone 2 erforderlichen Schutzmassnahmen umgesetzt sind. Entsprechend drängt es sich auf, die Genehmigung des ZP/GGP „Valchava, Resia“ 1:500 mit der Auflage zu verbinden, dass die Gemeinde innerhalb von vier Monaten ab Genehmigungsdatum den Nachweis zu erbringen hat, dass sämtliche im Gebiet „Resia“ in der Gefahrenzone 2 liegenden Bauten und Anlagen das Vorprüfungsverfahren der GVG für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen 2 durchlaufen haben.

Die Gemeinde Val Müstair teilte mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 mit, dass sie mit dieser Auflage einverstanden sei. Weitere Betroffene haben sich nicht geäussert.

#### **4. Brandschutz**

Mit Vorprüfungsbericht vom 19. September 2016 wurde die Gemeinde darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die im Gebiet „Resia“ ausgeschiedenen Gewerbe- respektive Lagerzonen die Erschliessung mit dem notwendigen Löschwasser zurzeit fehlt. Das im PMB vom 3. Mai 2017 zum Brandschutz erwähnte Vorgehen, wonach bei einem Brandfall ab Hydrant und / oder ab Rombach Schlauchleitungen von rund 250 m respektive von rund 25 m Länge gelegt würden, ist für die im Gebiet „Resia“ ausgeschiedenen Bauzonen nicht ausreichend und entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.

Aufgrund von Art. 38 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (Brandschutzgesetz) hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass in sämtlichen Bauzonen und anderen Nutzungszonen genügend Löschwasser mit ausreichend Druck für die Schadenbekämpfung zur Verfügung steht. Dabei gilt der Löschwasserschutz laut Leitfaden für die Versorgung mit Löschwasser dann als erfüllt, wenn ein Gebäude nicht weiter als 80 m von einem leistungsfähigen Wasserbezugsort entfernt ist. Im Baugebiet sind daher Hydrantenanlagen zu erstellen, wie dies die Gemeinde mittel- bis langfristig vorsieht. Die Erstellung der für die Löschwassersicherheit erforderlichen Anlagen muss jedoch umgehend an die Hand genommen werden.

Die Genehmigung des ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia ist daher mit der Auflage zu verbinden, wonach auf dem Gewerbe- und Lagerzonenareal „Resia“ in Valchava dafür zu sorgen ist, dass genügend Löschwasser mit ausreichend Druck für die Schadenbe-

kämpfung zur Verfügung steht. Es wird erforderlich sein, dass innert dieser vorgegebenen Frist eine neue Hydrantenanlage erstellt wird.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 teilte die Gemeinde Val Müstair dem ARE mit, dass sie sich mit der vorstehend beschriebenen Auflage einverstanden erklären könne. Sie führt dazu aus, dass die Erweiterung der Hydrantenleitung bis ins Gebiet „Resia“ für das Jahr 2018 budgetiert sei und die Planung nach Genehmigung des Budgets in Angriff genommen werde. Längerfristig werde sogar eine Verbindung der Ortsteile Valchava und Fuldera angestrebt. – Weitere Betroffene haben sich innerhalb der gewährten Anhörungsfrist nicht geäußert.

Im Übrigen gibt der ZP/GGP 1:500 Valchava, Resia vom 3. Mai 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

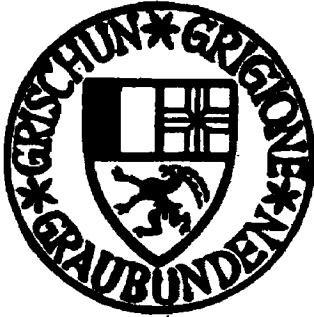
**beschliesst die Regierung:**

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Valchava, Resia** vom 3. Mai 2017 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
  - a) Der im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Zaun ist als massiver Holzzaun mit mindestens zwei Querlatten auszuführen, und er ist in einer Weise zu unterhalten, dass er seine Funktion jederzeit vollumfänglich erfüllen kann.
  - b) Die Gemeinde hat innerhalb von vier Monaten ab Genehmigungsdatum den Nachweis zu erbringen, dass sämtliche heute im Gebiet „Resia“ in der Gefahrenzone 2 liegenden Bauten und Anlagen, soweit sie die Lager- und die Gewerbezone betreffen, das Vorprüfungsverfahren der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen 2 zu durchlaufen haben.

- c) Es ist innert Frist von einem Jahr ab Genehmigungsdatum mit geeigneten Massnahmen, nämlich durch die Erstellung einer Hydrantenanlage bis in die Nähe des Gewerbe- und Lagerzonenareals „Resia“, zu gewährleisten, dass auf dem Areal genügend Löschwasser mit ausreichend Druck für die Schadenbekämpfung zur Verfügung steht.
2. 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 3. Mai 2017 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
  3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
  4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
  5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:500 Valchava, Resia vorzunehmen.
  6. Der Gemeindevorstand Val Müstair sorgt für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht

**werden beziehungsweise wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abge-  
wiesen worden sind.**

**7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.**

[illegible]

**Namens der Regierung**

### Die Präsidentin:

P. Jaworski

**B. Janom Steiner**

**Der Kanzleidirektor:**

**Daniel Spadin**