

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

16. Oktober 2017

Mitgeteilt den

17. Oktober 2017

Protokoll Nr.

881

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 (ZP / GGP) 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, 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 mit Datum vom 30. Januar 2017 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. Januar 2015 (recte: 22. Mai 2017) ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Der Eigentümer des Hotels Central in Valchava beabsichtigt, seinen Hotelbetrieb zu erweitern. Damit die dafür notwendigen baulichen Massnahmen realisiert werden können, erliess die Gemeinde Val Müstair bereits am 27. April 2016 einen Zonenplan (ZP) 1:1000 Valchava, Hotel Central. Unter anderem sah das damalige Bauprojekt vor, eine am westlichen Rand der Parzelle Nr. 1765 geplante Erschliessungsstrasse an ihren östlichen Rand zu verlegen. Entsprechend ergab sich im Rahmen des vorerwähnten ZP

1:1000 Valchava, Hotel Central, ein flächengleicher Abtausch zwischen Dorfzone und Zone „Übriges Gemeindegebiet“.

Aufgrund der Konkretisierung der Bauabsichten hat sich indes bereits im Laufe des damaligen Genehmigungsverfahrens abgezeichnet, dass weitere Zonenänderungen vorgenommen werden sollen. Daher erfolgte die regierungsrätliche Genehmigung des ZP 1:1000 Valchava, Hotel Central, mit einer Sistierung verschiedener Zonenzuweisungen (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 81 vom 7. Februar 2017).

Anstelle der ursprünglichen Absicht, die bauliche Erweiterung des Hotels Central mittels eines Anbaus an die heute existierenden Gebäulichkeiten vorzunehmen, ist aufgrund der konkretisierten Projektstudien sowie aufgrund neuer Eigentumsverhältnisse nun vorgesehen, einen Neubau auf den Parzellen Nr. 1474, 1479 und 1765 zu errichten. Das macht einerseits die Durchführung einer Landumlegung notwendig. Andererseits werden die folgenden, im ZP / GGP 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, dargestellten weiteren Anpassungen an der Nutzungsplanung der Gemeinde Val Müstair vorgenommen:

- Umzonung einer Fläche von 934 m² aus der Dorfzone in die Hotelzone, wobei von dieser Umzonung Teile der Parzellen Nr. 1479, Nr. 1480 und Nr. 1765 betroffen sind;
- Umzonung einer Fläche von 4 m² von der Dorfzone in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, wobei von dieser Umzonung ein Teil der Parzelle Nr. 1478 betroffen ist;
- Aufhebung des Baubereichs B auf der Parzelle Nr. 1474;
- Anpassung des Ortsbildschutzbereichs entsprechend der geänderten Bauzonenabgrenzungen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung 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 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central

1. Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des RPG zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft. Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Mit dem ZP / GGP 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, werden einerseits Flächen der bisher rechtskräftigen Dorfzone A im Halte von 934 m² neu in eine Hotelzone umgezont. Andererseits beschloss die Gemeinde Val Müstair, eine bisher der Dorfzone A zugehörige Fläche von 4 m² neu der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zuzuweisen, wobei es sich dabei um einen Teil einer Erschliessungsfläche nach Art. 27 Abs. 2 KRG handelt, welche entsprechend ebenfalls als Bauzone gilt.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass die Gemeinde Val Müstair im vorliegenden Fall weder Ein- noch Auszonungen vorgenommen hat. Es handelt sich vielmehr um Umzonungen innerhalb von bisher bereits rechtskräftig

existierenden Bauzonen. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG kann der ZP / GGP 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, somit genehmigt werden.

2. Gestaltung / Ortsbildschutz

Die gesamte im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava ausgeschiedene Hotelzone ist laut rechtskräftigem GGP 1:2000 vom 7. August 2013 einem Ortsbildschutzbereich zugeordnet. Ferner ist das heute existierende Hotel Central (Gebäude-Nr. 19 sowie Nr. 19-A) laut dem vorerwähnten GGP als zu erhaltende Baute festgelegt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die baugesetzlichen Bestimmungen zum Ortsbildschutzbereich (vgl. Art. 43 BauG) sowie zu den erhaltenswerten Bauten (vgl. Art. 45 BauG) zu beachten sind. Insbesondere ist sicherzustellen, dass das zur Erweiterung des Hotels Central vorgesehene Bauprojekt eng durch die Gestaltungsberatung der Gemeinde begleitet wird.

E.

Auswirkungen auf den Zonenplan 1:1000 Valchava, Hotel Central

Mit Beschluss Nr. 81 vom 7. Februar 2017 hat die Regierung den ZP 1:1000 Valchava, Hotel Central, vom 27. April 2016 genehmigt, wobei sie das Genehmigungsverfahren auf Antrag der Gemeinde Val Müstair vom 27. Dezember 2016 hinsichtlich der folgenden Zonenteile sistiert hatte:

- Dorfzone A für westliches Teilstück der Parzelle Nr. 1765 (140 m²);
- Dorfzone A für zwei kleine Teilflächen der Parzelle Nr. 1479 (15 m² und 4 m²);
- Dorfzone A für eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1480 (6 m²);
- Zone „Übriges Gemeindegebiet“ für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1478 (2 m²).

Die Zonenteile der Dorfzone A, für welche das Genehmigungsverfahren am 7. Februar 2017 sistiert worden ist, hat die Gemeinde Val Müstair laut ZP / GGP 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, nunmehr einer Hotelzone zugewiesen, welche von der Regierung genehmigt werden kann. Es ergibt sich somit, dass der ZP 1:1000 Valchava, Hotel Central, hinsichtlich dieser Teile der Dorfzone A nicht zu genehmigen ist.

Was die 2 m² grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 1478 betrifft, für welche das Genehmigungsverfahren mit Regierungsbeschluss Nr. 81 vom 7. Februar 2017 hinsichtlich der im ZP 1:1000 Valchava, Hotel Central, ausgeschiedenen Zone „Übriges Gemeindegebiet“ sistiert worden war, soll dafür weiterhin die seinerzeit im ZP / GGP 1:2000 Valchava vom 7. August 2013 festgelegte Dorfzone A gelten. Demnach ist der ZP 1:1000 Valchava, Hotel Central, betreffend dieses Teils der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ nicht zu genehmigen. Die Regierung hält diesbezüglich fest, dass diese Teilfläche der Parzelle Nr. 1478 nach wie vor der Dorfzone A zugehört.

Im Übrigen gibt der ZP / GGP 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central, vom 3. Mai 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

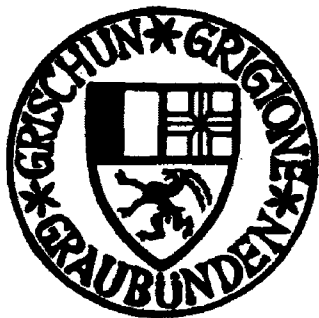
beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Valchava, Erweiterung Hotel Central**, vom 3. Mai 2017 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Teilflächen der im **Zonenplan 1:1000 Valchava, Hotel Central**, vom 27. April 2016 ausgeschiedenen Dorfzone, für welche das Genehmigungsverfahren mit Regierungsbeschluss Nr. 81 vom 7. Februar 2017 sistiert wurde, werden nicht genehmigt.
3. Die Teilfläche der im **Zonenplan 1:1000 Valchava, Hotel Central**, vom 27. April 2016, ausgeschiedenen Zone „Übriges Gemeindegebiet“, für welche das Genehmigungsverfahren mit Regierungsbeschluss Nr. 81 vom 7. Februar 2017 sistiert wurde, wird nicht genehmigt. Es wird festgehalten, dass diese Fläche nach wie vor der Dorfzone A zugehört.
4. 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 Bekannt-

gabe 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 darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:1000 Valchava, Hotel Central, vom 27. April 2016 vorzunehmen. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde dem ARE ihr Exemplar des vorerwähnten Plans zu.
8. 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 beziehungsweise wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Daniel Spadin