

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

07. Februar 2017

Mitgeteilt den

08. Februar 2017

Protokoll Nr.

81

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lico, Müstair

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Val Müstair einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. Mai 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 7. Dezember 2015 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. April 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. Mai 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Mai 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision bildet zum einen der geplante Bau einer Lodge auf den Parzellen Nr. 1474, 1479 und 1765 beim Hotel Central in Valchava. Zu diesem Zweck muss eine als geplant festgelegte

Erschliessungsstrasse, welche als Zufahrt für die Parzellen Nr. 1477 und 1478 dienen soll, nach Osten verschoben werden. Laut vorliegendem Zonenplan 1:1000 Hotel Central soll die entsprechende Fläche der geplanten Erschliessungsstrasse von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Dorfzone A umgezont werden. Im Gegenzug soll das neu vorgesehene Trasse aus der Dorfzone A entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen werden.

Zum anderen plant die Firma Li&Co AG (LICO) den Bau von zwei Produktionsgebäuden auf ihrem Firmenareal im Gebiet „Palü Daint“ (Parzelle Nr. 547). Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und zur Sicherstellung der betrieblichen Abläufe sind zwei zweistöckige Baukörper vorgesehen, welche in vier Bauetappen realisiert werden sollen (Etappen 1 + 2: östliches Gebäude; Etappen 3 und 4: westliches Gebäude). Für die Realisierung dieser Bauvorhaben wird der Generelle Gestaltungsplan angepasst, indem der Bereich „ohne Beschränkung der Gebäudelänge“ sowie der Bereich „mit Pflicht zur Gestaltungsberatung“ entsprechend vergrössert werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava

1. Anträge der Gemeinde auf Sistierungen

Aufgrund der sich zwischenzeitlich weiterentwickelten Planung und Konkretisierung der Bauabsichten beim Hotel Central sieht die Gemeinde Val Müstair vor, im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Ortsplanung weitere Zonenplanänderungen

gen im Bereiche der Parzellen Nr. 1474, 1479, 1478, 1480 und 1765 zu beschliessen. Zurzeit ist diesbezüglich beim ARE das Vorprüfungsverfahren nach Art. 12 KRVO hängig. Im Hinblick auf die zukünftige Umsetzung dieser Revisionsvorlage beantragt die Gemeinde mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 was folgt:

1. Die Sistierung folgender Flächen, welche gemäss vorliegendem Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Dorfzone A umgezont werden sollen (vgl. Abb. 1 im Antrag der Gemeinde vom 27. Dezember 2016):

- westliches Teilstück der Parzelle Nr. 1765 (140 m²)
- zwei kleine Teilflächen der Parzelle Nr. 1479 (15 m² und 4 m²)
- eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1480 (6 m²)

Diese Teilflächen im Halte von insgesamt 165 m² sollen im Rahmen der nachfolgenden Teilrevision „Erweiterung Hotel Central“ der Hotelzone A zugewiesen werden.

2. Die Sistierung einer kleinen Teilfläche der Parzelle Nr. 1478 (ca. 2 m²), welche von der Dorfzone A der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wird (vgl. Abb. 1 im Antrag der Gemeinde vom 27. Dezember 2016). Diese Fläche soll im Rahmen der nachfolgenden Teilrevision „Erweiterung Hotel Central“ nicht genehmigt werden und in der Dorfzone A verbleiben.

Wie die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 27. Dezember 2016 festhält, sind die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1478, 1479, 1480 und 1765 mit den beantragten Massnahmen einverstanden.

Es kann festgehalten werden, dass nichts gegen die von der Gemeinde Val Müstair beantragte Sistierung einzelner Teilflächen spricht.

2. Prüfung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf die Bauzonenfläche bis zur bundesrätlichen Genehmigung des anzupassenden Kantonalen Richtplans insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur 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. Vorliegend handelt es sich nicht um Neueinzonungen, sondern um die Verschiebung von Strassenflächen, welche zwar im übrigen Gemeindegebiet liegen, jedoch wegen ihrer Lage mitten im Siedlungsgebiet bereits heute zur Bauzone zählen (Art. 27 Abs. 2 KRG). Es ist daher festzustellen, dass die Revisionsvorlage unter dem Aspekt von Art. 38a RPG genehmigt werden kann.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava vom 27. April 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lico, Müstair

Bereits in der Vorprüfung wurde gefordert, dass aus gestalterischer Sicht eine eindeutige nutzungsplanerische Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudehöhen notwendig ist, damit sich die Bebauung möglichst gut in den abfallenden Hang integriert. Im Rahmen der Ausarbeitung der vorliegenden Genehmigungsvorlage wurde es jedoch versäumt, diesem Anliegen nachzukommen. Daher beantragt die Gemeinde Val Müstair mit Schreiben vom 27. Dezember 2016, die Regierung möge das Versäumte direkt im Genehmigungsbeschluss nachholen, indem der Festlegung „Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge“ folgende Ergänzung beigefügt werden soll: *„Messung GH und FH ab Höhenkote 1262.77 m ü. M.“*.

Wie die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 27. Dezember 2016 festhält, sind die direkt betroffenen Eigentümer der Parzellen Nr. 547 und 26 sowie die Firma LICO, Müstair, mit der beantragten Ergänzung einverstanden.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lico, Müstair vom 27. April 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

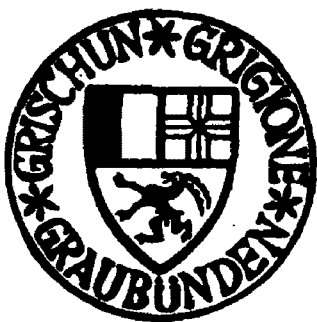
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Hotel Central, Valchava** vom 27. April 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone A wird bezüglich einzelner Teilflächen der Parzellen Nr. 1765, 1479 und 1480 gemäss dem Antrag der Gemeinde Val Müstair vom 27. Dezember 2016 sistiert.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die Zone übriges Gemeindegebiet wird bezüglich einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1478 gemäss dem Antrag der Gemeinde Val Müstair vom 27. Dezember 2016 sistiert.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lico, Müstair** vom 27. April 2016 wird im Sinne der Erwägungen und im Einvernehmen mit der Gemeinde mit folgender Ergänzung des Legendeneintrags „Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Bei guter Gestaltung: max. GH 15.5 m, max. FH 15.5 m“ genehmigt:
 - „Messung GH und FH ab Höhenkote 1262.77 m ü. M.“
3. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
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 vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Val Müstair sorgt für die Nachführung der Nutzungsplan-daten nach den Vorgaben des ARE.

7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen