



Kanton Graubünden

Cumün da Val Müstair

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Cumün da Val Müstair
Forum
7536 Müstair

Kontaktperson: Luzian Ruinatscha

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter, Projektleiter
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch
s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Mai 2010/Okt. 2012/ März 2013/ Juli 2013 / Aug. 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Rechtskräftige Nutzungsordnungen	5
1.3	Wichtigste Revisionsgründe	6
2	Allgemeines	8
2.1	Organisation des Planungsträgers	8
2.2	Planungskommission / Gemeinde	8
2.3	Grundlagen und Vorbereitung	8
2.4	Spezifische Arbeiten	9
2.5	Ablauf / Termin	10
2.6	Vorprüfung	10
2.7	Mitwirkungsverfahren	10
2.8	Wesentliche Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage	11
2.9	Beschlussfassung	12
2.10	Beschwerdeaufgabe	13
3	Grundlagen	14
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	14
3.2	Kantonale Richtplanung	14
3.3	Regionale Richtplanung	15
3.3.1	Richtplaninhalte	15
3.3.2	Tourismus im ländlichen Raum	16
3.3.3	Regionaler Naturpark Biosfera Val Müstair	16
3.3.4	UNESCO Weltkulturerbe	18
3.4	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)	19
3.4.1	Übersicht Bautätigkeit	19
3.4.2	Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf	20
3.5	Regelung Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen	20
3.5.1	Regelung der Verfügbarkeit innerhalb des Siedlungsgebietes	21
3.5.2	Nachweis Richtplankonformität betreffend Hotelzone	22
3.6	Wald	24
3.7	Digitalisierung Nutzungspläne	24
4	Inhalt der Ortsplanung	25
4.1	Zonenplan	25
4.1.1	Bauzonen	25
4.1.2	Landwirtschaftszone	27
4.1.3	Schutzzonen	27
4.1.4	Weitere Zonen	29
4.2	Genereller Gestaltungsplan	32

4.2.1	Historische Bausubstanz	32
4.2.2	Ortsbildschutzbereich	33
4.2.3	Geschützte Bauten	33
4.2.4	Erhaltenswerte Bauten	33
4.2.5	Bereich für An- und Kleinbauten	33
4.2.6	Freihaltebereich	34
4.2.7	Baubereiche Hochbauten / Erschliessungs- und Parkierungsbereich	34
4.2.8	Hochbauverbot	34
4.2.9	Natur- und Kulturobjekte, Mauern, Auas	34
4.2.10	Weitere Planinhalte	35
4.3	Genereller Erschliessungsplan	35
4.4	Baugesetz	36
5	Auswirkungen auf die Umwelt	36
5.1	Lärmschutz	36

Anhang

Anhang 1:	Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)
Anhang 2:	Übersicht Auas
Anhang 3:	Bericht Ersatzmassnahmen Tablà Nov (z.Hd. Genehmigung)
Anhang 4:	Zusammenfassung Vorprüfungsergebnisse

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Val Müstair entstand im Jahr 2009 aus der Fusion der Gemeinden Fuldera, Lü, Müstair, Sta. Maria, Tschierv und Valchava. Mit der Gemeindestrukturveränderung hat sich auch die Ausgangslage in Bezug auf die Raumplanung verändert. Aus bisher sechs einzelnen kommunalen Planungen entsteht neu eine einzige Planung für das Tal.

Übergeordnete Ziele der Revision der Ortsplanung sind die Zusammenführung und Harmonisierung der Nutzungsplanungen, sowie die umfassende Überprüfung und Überarbeitung der rechtskräftigen Planungsmittel.

Die Ortsplanungen der Fraktionen stammen aus den 1990er Jahren. Sie gelten somit als neurechtliche Ortsplanungen. Die Zonenpläne wurden in der Regel bereits digitalisiert. Die Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne sind vorhanden, weisen jedoch einen Aktualisierungsbedarf auf.

Der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife ist zu erarbeiten.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsordnungen

Die Überarbeitung der Ortsplanung stützt sich auf folgende rechtskräftige Nutzungsordnungen und übergeordneten Vorgaben:

- Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden
- Kantonales Raumplanungsgesetz sowie übergeordnete Spezialgesetze
- Kantonaler Richtplan RIP 2000
- Regionaler Richtplan (öffentliche Auflage des revidierten Richtplans erfolgte parallel zur Auflage der Ortsplanungsrevision)
- Wegleitungen und Merkblätter des Amtes für Raumentwicklung.

Die rechtskräftigen Ortsplanungen der Fraktionen erfuhren seit der jeweils letzten Gesamtrevision mehrere Teilrevisionen:

Gemeindefraktion	Gesamtrevision Ortsplanung (Nr. und Datum Regierungsbeschluss)	Teilrevisionen (Nr. und Datum Regierungsbeschluss)
Tschierv	RB 0693 v. 01.05.01	RB 1560 v. 13.06.94 RB 1318 v. 14.08.01 RB 0779 v. 04.06.02 RB 1041 v. 23.08.05
Fuldera	RB 1105 v. 04.07.00	RB 1417 v. 05.09.2000 RB 58 vom 21.01.07

Lü	RB 70 v. 15.01.96	RB 950 v. 12.05.98 RB 597 v. 23.05.06 RB 1263 v. 22.10.07
Valchava	RB 1417 v. 07.07.98	RB 0160 v. 06.02.01 RB 0733 v. 20.05.03 RB 1626 v. 30.11.04
St. Maria	RB 2107 v. 24.08.93	RB 1703 v. 04.07.95 RB 1316 v. 11.06.96 RB 2064 v. 10.09.96 RB 2417 v. 22.12.98 RB 1752 v. 28.09.99 RB 1587 v. 02.10.2000 RB 1495 v. 18.09.01 RB 1451 v. 14.10.03 RB 0671 v. 07.06.05 RB 0342 v. 20.03.07 RB 1099 v. 11.09.07
Müstair	RB 0813 v. 15.05.01	RB 1531 v. 25.09.01 RB 1310 v. 13.11.07 RB 0424 v. 15.04.08 DVS-Verf. v. 21.05.08 RB 0532 v. 26.05.09 RB 0367 v. 18.04.11 RB 0625 v. 05.07.11

1.3 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewogen, sind folgende:

- Die Ortsplanungen der einzelnen Fraktionen sind aufgrund der Fusion zur Talgemeinde zu einer Einheit zusammenzuführen und zu aktualisieren.
- Je nach Fraktion sind seit dem Erlass der Ortsplanungen bis zu 20 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanungen sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist die Planung auf das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und den überarbeiteten kantonalen Richtplan (RIP 2000) abzustimmen.

- Alle Nutzungspläne sind auf der Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital zu erstellen. Die bisherigen Teilrevisionen sind zu integrieren.
- Die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich in den vergangenen bald 10 Jahren teilweise geändert. Die Ortsplanung ist an die neuen Bedürfnisse anzupassen.
- Die bestehenden Bauzonen sind hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit sowie in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Gefahrenzonen sind soweit erforderlich innerhalb der Erfassungsbereiche zu überprüfen und zu ergänzen.
- Der Generelle Erschliessungsplan ist zu aktualisieren, zu ergänzen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist zu überprüfen.
- Die Bauämter und Fachbereiche der Gemeinden sind zusammenzuführen.
- Die Waldgrenze ist im Bereich der Bauzonen statisch festzulegen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im Mai 2009 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung in Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Planungskommission / Gemeinde

Kommissionsmitglied	Funktion
Gian-Duri Conrad	Gemeindevorstand, Departement Bau
Hansjörg Weber	Indschegner forestal regional
Luzian Ruinatscha	Uffizi da fabrica da Val Müstair
Toni Waldner	Leiter Technischer Betrieb, Cumün da Val Müstair

2.3 Grundlagen und Vorbereitung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- **Beschaffung von Grundlagen:** Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten), Rasterdaten der Übersichtskarte, Leitungskataster (Lieferung durch Gemeinde digital), Inventare (ISOS, Natur- und Landschaftsinventar Kanton), Waldausscheidung (Förster), Erfassungsbereiche (Förster), Archäologische Objekte (Archäologischer Dienst), Wegnetz/Parkplätze (Gemeinde).
- **Gefahrenzonen:** Überprüfung und Ergänzung der Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche Naturgefahren. Diese Arbeiten werden durch die Forstorgane ausgeführt.
- **Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Beschaffung der Quellschutzzonen gemäss Gewässerschutzkarte. Auf die Ausscheidung von Quellschutzzonen unter Beizug eines Geologen wird verzichtet.
- **UEB:** Erstellung einer neuen Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife für die revidierten Pläne.
- **Digitalisierung:** Digitalisierung aller Nutzungspläne (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) auf der Grundlage der neusten AV-Daten nach der kantonalen GIS-Datendokumentation.

2.4 Spezifische Arbeiten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- **Zielkatalog:** Konkretisierung der Ziele der Revision, Drittaufträge.
- **Bauzonen:** Prüfung der Bezeichnungen der verschiedenen Bauzonen. Überprüfung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund des ermittelten Bedarfs.
- **Landwirtschaftszonen:** Ausscheidung von Landwirtschaftszonen.
- **Trockenstandorte:** Umsetzung resp. Übernahme der Inventare.
- **Wald/Waldfeststellung:** Übertrag der generellen Waldgrenzen und der festgestellten Waldgrenzen gemäss Angaben der Forstorgane; die Waldfläche wird nur noch als Hinweis aufgeführt.
- **Quellschutzzonen:** Summarische Ausscheidungen liegen vor und können übernommen werden.
- **Gefahrenzonen:** Übernahme der Gefahrenzonen und der Erfassungsbereiche und Abstimmung in den Plänen aufgrund der Vorschläge der Forstorgane.
- **Schutz- und Nutzungsplanung:** Umsetzung Regierungsentscheid vom 2. Juli 2002 (Nr. 1009).
- **Gestaltungplanung:** Freihaltebereiche und besondere Elemente (z. B. Mauern, Einzelbäume, Hecken, Kultur- und Naturobjekten)
- **Erschliessung:** Festlegung des bestehenden und geplanten Leitungs- und Wegnetzes sowie von Parkierungsanlagen und Bushaltestellen (digitaler Leitungskataster von Gemeinde geliefert).
- **Nicht ionisierende Strahlung:** Prüfung des Schutzes vor nicht ionisierender Strahlung bei Hochspannungsleitungen wo erforderlich.
- **Baugesetz:** Neues Baugesetz auf der Grundlage des neuen Kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- **Bauamt:** Beratung des Bauamtes, Mitwirkung bei der Erarbeitung von den verschiedenen Reglementen.
- **Planungs- und Mitwirkungsbericht:** Beschrieb von Ablauf und Verfahren der Nutzungsplanung, Information und Mitwirkung der Bevölkerung, Zusammenarbeit mit den interessierten Kreisen sowie über den Inhalt, die Ergebnisse der einzelnen Planungsmittel, Zusammenhänge zwischen Sachbereichen und verwendeten Grundlagen.
- **Verfahren:** Begleitung des Verfahrens, Beratung der Gemeinde, Mitwirkung bei der Orientierung der Bevölkerung und Interessierten, Mithilfe bei der Beantwortung von Wünschen und Anträgen.

2.5 Ablauf / Termin

Organisation / Grundlagen	April / Mai 2009
- Projektorganisation, Grundlagen, Zielkatalog - Erteilung Drittaufträge (Waldausscheidung, Waldfeststellung, Gefahrenzonenausscheidung) - Bestehenden Planungsmittel: zusammenstellen und in elektronischer Form für Bauamt verfügbar machen	
Grundlagenarbeiten	Juli - Sept. 2009
Erarbeiten der Planungsmittel	Aug. 2009 – Mai 2010
- Baugesetz - Zonenplan - Genereller Gestaltungsplan - Genereller Erschliessungsplan - Baugesetz und Planungs- und Mitwirkungsbericht - Erstellung Vorprüfungsakten	
	Aug. - Sept. 2009
	Sept. 09 - Febr. 2010
	Sept. 09 - Febr. 2010
	Sept. 09 - Febr. 2010
	Bis Mai 2010
	Mitte Mai 2010
Vorprüfung ARE und weitere Amtsstellen	Mai 2010 – Okt. 2011
Beratung in Kommission / Überarbeitung Planungsmittel	Nov. 2011 – Sept. 2012
Orientierung Gemeindeversammlung	3. Okt. 2012
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	bis. 2. Nov. 2012
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Änderungen nach 1. Auflage)	April / Mai 2013
Gemeindeversammlung (Beschluss)	7. August 2013

2.6 Vorprüfung

Die Revision der Ortsplanung wurde am 9. Juni 2010 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht. Mit Bericht vom 21. Oktober 2011 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur eingereichten Vorlage. Es wurden Bemerkungen und Hinweise zu einzelnen Inhalten angebracht; die wesentlichen Änderungen sind in der Tabelle Anhang 4 zusammengefasst. Gestützt auf die Vorprüfungsergebnisse wurde die Planung soweit erforderlich überarbeitet und angepasst.

2.7 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 4. Oktober 2012 bis 2. November 2012. Zusätzlich fand am 3. Oktober 2012 eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde und die beauftragten Planer statt.

Während der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde ca. 50 Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden durch die Planungskommission sowie den Gemeindevorstand behandelt. Der jeweilige Entscheid der Gemeinde wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund der eingegangenen Wünsche und Anträge wurde die Planung teilweise überarbeitet. Um die vorgenommenen Änderungen in den Planungsmitteln für jedermann ersichtlich zu machen, fand vom 19. April bis 21. Mai 2013 eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt. Sämtliche Wünsche und Anträge der beiden Mitwirkungsaufgaben wurden durch die Planungskommission sowie den Gemeindevorstand behandelt. Der jeweilige Entscheid der Gemeinde wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.8 Wesentliche Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage

Aufgrund der Anträge der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Verabschiedung der Planungsmittel durch den Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung wurden folgende Änderungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fuldera / Lü / Lüsai 1:2'000

- Parzelle Nr. 1830 der Dorfzone A mit überlagerter Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit zugewiesen.
- Hecken und Feldgehölze entlang Rom angepasst

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Valchava 1:2'000

- Parzelle Nr. 1480 teilweise der Hotelzone und der Dorfzone A zugewiesen.
- Naturschutzzone entlang Rom verkleinert und teilweise der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Müstair 1:2'000

- Freihaltezone im Gebiet ‚Chomp da Palü‘ der geplanten Kantonsstrasse angepasst.
- Naturschutzzone im Bereich Wendeplatz Sot Graveras erweitert.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fuldera / Lü / Lüsai 1:2'000

- Geplanter Fuss- und Wanderweg entlang Rom verlegt

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Müstair 1:2'000

- Umklassierung Ortsdurchfahrt / Umfahrung (Abtausch Kantonsstrasse und Erschliessungsstrasse) und geplante Linienführung Kantonsstrasse aufgenommen.
- Geplante Bushaltestelle gemäss Umfahrungsprojekt ergänzt

Generelle Erschliessungspläne allgemein

- Hauptleitungen der Elektrizitätsversorgung neu in die Planung aufgenommen (bestehende und geplante Leitungen)

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne allgemein

- Naturschutzzonen innerhalb eines Bereiches von 10 m ab Strassenachse von Kantons- und Erschliessungsstrassen aufgehoben.

2.9 Beschlussfassung

An der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 wurden zusätzlich folgende Änderungen beschlossen:

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000

Naturschutzzone aufgehoben:

- Fuldera: Parz. Nr. 2012 und 2016 (Furom)

- Verfügbarkeitsregelung aufgehoben:

Tschierv : Parz. Nr. 2586 (Tabla Nov)

Sta. Maria: Parz. Nr. 812 und 1336 (Mundaditschas) ✓ ok.

Valchava: Parz. Nr. 1557 und 1799 (Linga)

Lü: Parz. Nr. 2284

Gestaltungsplan 1:2'000 (Tschierv / Tschierv Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschai / Sta. Maria / Sielva / Müstair)

- Bereich für An- und Kleinbauten anstelle Hochbauverbot:
Sta. Maria: Parz. Nr. 914, 916 und 917

Generelle Erschliessungspläne Verkehr (1:2000)

- Loipe angepasst:
 - Tschierv (Gebiet Palü Sura): Parz. Nr. 2410, 2419 – 2422, 2425 – 2427
 - Tschierv (Gebiet Orasom): Parz. Nr. 2512, 2514, 2527, 2536, 2655, 2665
- Loipe durch Winterwanderweg ersetzt:
 - Tschierv (Linienführung Orasom bis Schulhaus, nördlich Rom)
- Geplanter Fuss- und Wanderweg entlang Rom in Fuldera verlegt

Baugesetz

- Art. 14 und 46: An- und Kleinbauten max. Grundfläche 42 m²
- Art. 72 Abs. 1: Anstelle „Landessprache“ nur „Sprache“

Abschliessend wurden an der Gemeindeversammlung von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen:

Baugesetz**Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000**

- Tschier / Materialabbauzone Piz Daint
- Fuldera / Lü / Lüsai
- Valchava
- Sta. Maria / Pütschai
- Müstair

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15'000****Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2000**

- Tschier / Materialabbauzone Piz Daint
- Fuldera / Lü / Lüsai
- Valchava
- Sta. Maria
- Müstair / Pütschai

Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2000

- Tschier / Materialabbauzone Piz Daint
- Fuldera / Lü / Lüsai
- Valchava
- Sta. Maria / Pütschai
- Müstair

Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:15'000**2.10 Beschwerdeauflage**

Die Beschwerdeauflage für oben erwähnte Planungsmittel erfolgt vom 19. August 2013 bis 18. September 2013.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Das SIL-Objekt Heliport Val Müstair (10.LT.01) mit dem Koordinationsstand Vororientierung wurde im Jahr 2008 aufgehoben.

Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Insgesamt beträgt die Fläche der als FFF ausgewiesenen ackerfähigen Böden in der Gemeinde rund 311 ha. Davon sind 295 ha in der kommunalen Nutzungsplanung gesichert, d.h. sie befinden sich in einer Landwirtschaftszone, die nicht durch eine weitere Zone überlagert wird. Der Grossteil der Fruchtfolgeflächen befindet sich im Talboden in der unteren Talhälfte.

Sachplan Militär

Der Schiessplatz Prasüra in der Fraktion Sta. Maria wurde in den Sachplan Militär aufgenommen. Die im Sachplan ausgewiesene Belegungsdauer beträgt 0 bis 6 Wochen. Der Schiessplatz tangiert keine Schutzobjekte von nationaler Bedeutung. Die Besucherlenkung wird mit den Sicherheitsanforderungen der Schiessplätze abgestimmt. Die Bewilligungen sowie Koordination obliegen der Gemeinde Val Müstair.

3.2 Kantonale Richtplanung

Das Gemeindegebiet der Cumün da Val Müstair ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Der kantonale Richtplan (RIP2000) enthält für die Gemeinde Val Müstair zahlreiche Festlegungen, welche im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden wird kurz auf die wesentlichen Inhalte des kantonalen Richtplans betreffend die Gemeinde Val Müstair eingegangen:

Thema Landschaft

- Regionaler Naturpark Biosfera Val Müstair (siehe auch folgendes Kapitel Regionale Richtplanung)
- Landschaftsschutzgebiete (z.B. Val Tavru und Val S-charl, Alp Buffalora-Murtarol, Val Mora)
- Naturschutzobjekte

Die Landschaftsschutzgebiete wurden in Form von Landschaftsschutzzonen in der Ortsplanung berücksichtigt. Die Ausscheidung der Naturschutzzonen bzw. die Abgrenzungen der Gebiete stützen sich in der Ortsplanung auf den Umsetzungsperimeter des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

Thema Tourismus

- Intensiverholungsgebiet Minschuns (Ausgangslage und mögliche Erweiterung (Zwischenergebnis))

Die für den Wintersport benötigten Flächen wurden der Wintersportzone zugewiesen (ohne Erweiterung).

Thema Siedlung und Ausstattung

- Schützenswerte Ortsbilder (Tschier, Lü, Valchava, Sta. Maria, Müstair)

Die Ortskerne wurden in der Nutzungsplanung jeweils einer Dorfzone mit erhöhten Gestaltungsanforderungen zugewiesen. Für besonders wertvolle Siedlungsteile und Einzelobjekte bestehen ergänzende Schutz- und Gestaltungsbestimmungen im Generellen Gestaltungsplan (z.B. Ortsbildschutzbereiche, Geschützte Bauten).

Thema übrige Raumnutzungen

- Materialabbau und Materialverwertung (Tschier, Multetta, Müstair Chasellas)
- Sammel- und Sortierplatz / Inertstoffdeponie (Sot Graveras)

Die Gebiete wurden einer Materialabbauzone bzw. einer Spezialzone für die Sammlung und Sortierung von Grünabfällen u.ä. (Sot Graveras) zugewiesen.

Thema UNESCO-Welterbe

- Benediktinerkloster St. Johann, Müstair

Der historische Klosterbezirk wurde einer für den Zweck der Erhaltung der Anlage geschaffenen Spezialzone zugewiesen (Klosterzone). Im Generellen Gestaltungsplan werden einerseits die Bauten als geschützt bezeichnet, andererseits wird die weitere Umgebung der Anlage mit einem Schutzbereich überlagert.

Die Gemeinde stellt fest, dass die wesentlichen Richtplanobjekte in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt wurden. Auf weitere Abstimmungen mit der Richtplanung wird im vorliegenden Bericht soweit erforderlich unter den einzelnen Kapiteln eingegangen.

3.3 Regionale Richtplanung

3.3.1 Richtplaninhalte

Der regionale Richtplan Val Müstair wurde parallel zur Ortsplanungsrevision gesamthaft überarbeitet. Die öffentliche Auflage des regionalen Richtplans erfolgte zeitgleich mit der

Mitwirkung der Ortsplanung. Richt- und Nutzungsplanung sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

3.3.2 Tourismus im ländlichen Raum

Die Zielsetzung des Kantonalen Richtplanes zum Tourismus in den ländlichen Räumen ist zur gesicherten Erwerbsbasis und Besiedlung beizutragen und den ländlichen Raum als vielseitigen Lebens-, Kultur- und Landschaftsraum für die Zukunft zu erhalten (Kap. 4.3 „Tourismus“, Seite 86).

Dieser Zielsetzung liegt das Konzept der Nachhaltigkeit zugrunde, das gegenwärtig einen hohen gesellschaftlichen und politischen Stellenwert genießt. Es hat zum Ziel, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu decken, ohne jedoch die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen (Definition gemäss Brundtland-Kommission 1987). Grundsätzlich wird Nachhaltigkeit in eine wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Komponente gegliedert. In Bezug auf die Gemeinde Val Müstair bedeutet nachhaltige Entwicklung, dass den Natur- und Kulturwerten Sorge getragen wird, damit sich auch das lokale Gewerbe auf ein gesundes Fundament abstützen kann. Aufgabe der Raumplanung ist es, die räumliche Ausgangslage für eine nachhaltige Entwicklung der Region und der Gemeinde zu schaffen und Schutz und Nutzung aufeinander abzustimmen.

In den Grundsätzen sieht der RIP 2000 vor, dass sich das touristische Angebot für die Erholungsnutzung auf die bisherigen touristischen Leistungen und auf die spezifische Nachfrage des Zielpublikums ausrichtet. Touristische Freizeitanlagen sind in Art, Ausmass und Gestaltung auf den ländlichen Raum abzustimmen. Bauten und Anlagen sind so einzuordnen, dass das Landschaftsbild und das Naturgefüge geschont bleiben.

Die touristischen Potenziale der Gemeinde bestehen insbesondere in den erlebbaren Qualitäten von Natur, Kultur und Landschaft. Mit dem Schweizerischen Nationalpark, dem Kloster St. Johann (UNESCO-Weltkulturerbe) und dem regionalen Naturpark Biosfera Val Müstair sind touristische Angebote mit grosser Anziehungskraft im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Gemeindegebiet vorhanden. Die Gemeinde kann sich durch diese Angebote auf dem touristischen Wettbewerb als Nationalpark- resp. Naturparkregion profilieren. Jedoch besteht die Gefahr, dass diese Angebote vorwiegend von Tagesbesuchern (Durchreisende) beansprucht werden, welche in geringem Masse zur regionalen Wertschöpfung beitragen. Eine optimale Inwertsetzung von Natur und Landschaft erfordert ein breites Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten in Form von Hotels, bewirtschafteten Zweitwohnungen und anderen Unterkunftsformen (Camping, Jugendherberge).

3.3.3 Regionaler Naturpark Biosfera Val Müstair

Die räumliche Sicherung des Regionalen Naturparks Val Müstair nach Art. 27 der Pärkeverordnung des Bundes ist mit der Genehmigung der regionalen Richtplananpassung

(Kapitel 3.4 Regionaler Naturpark Val Müstair) durch den Kanton im Dezember 2010 bereits erfolgt. Um die Natur- und Kulturwerte der Gemeinde in der Nutzungsplanung zu sichern, wurden folgende Massnahmen getroffen:

- Die Landschaftsschutzzonen gemäss Richtplan wurden übernommen und nutzungsplanerisch umgesetzt. In diesen Zonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie zonenkonform sind, d.h. wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Der Landschaftscharakter bleibt dadurch gewahrt. Die Landschaftsschutzzonen umfassen über 50% der Gemeindefläche.
- Die Flachmoore von nationaler Bedeutung im Gebiet Buffalora und Juffplaun wurden gemäss Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung mit einer Zone für geschützte Moorlandschaften gesichert. Diese Moorschutzzone entspricht dem Perimeter der Moorlandschaft, die beiden Flachmoore wurden zusätzlich mit einer Naturschutzzone räumlich gesichert.
- Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (gemäss Bundesinventar über die Trockenwiesen und –weiden) werden mit einer Trockenstandortzone gesichert. Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen dem Kanton und dem Bewirtschafter abgeschlossen.
- Weitere Naturschutzgebiete aus den Inventaren von Bund und Kanton sowie die in den Richtplänen aufgeführten Objekte wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes mit Naturschutzonen nutzungsplanerisch gesichert. Es handelt sich dabei um Flachmoore, Auen und Amphibienlaichgebiete von nationaler oder regionaler Bedeutung. Die Naturschutzonen sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Insgesamt umfassen die Naturschutzgebiete eine Fläche von rund 2.6km².
- Im Generellen Gestaltungsplan wurden punkt- und linienförmige Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze, bezeichnet. Diese Objekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- Das Siedlungsgebiet ist ein integraler Bestandteil eines Regionalen Naturparks, weshalb dem Ortsbildschutz eine besondere Bedeutung zukommt. Bauvorhaben innerhalb der Dorfzone unterstehen deshalb einer Bauberatungspflicht. Durch die Verankerung der Bauberatungspflicht im Baugesetz der Gemeinde wird sichergestellt, dass die Qualität und die Integrität der Ortsbilder gewahrt bleiben und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dennoch möglich bleibt. Im Generellen Gestaltungsplan wurden ausserdem geschützte sowie erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Änderungen der Nutzung und der Gestaltung dieser Bauten unterliegen strengen gestalterischen Vorschriften.

3.3.4 UNESCO Weltkulturerbe

Das Kloster St. Johann in Müstair wurde im Jahr 1983 in die Liste der UNESCO Weltkulturerben aufgenommen. Die Aufnahme in das Inventar der weltweit bedeutendsten Kulturgüter bietet der Gemeinde viele Chancen im Hinblick auf die touristische Entwicklung, zieht aber auch Verpflichtungen, insbesondere bezüglich Schutzes, nach sich. Das Kloster wurde zusammen mit dem historischen Ortskern Müstair als schützenswerter Ort von nationaler Bedeutung (gemäss ISOS) in den kantonalen Richtplan 2000 aufgenommen (Koordinationsstand Festsetzung). Es wurde gleichzeitig ein Freihaltebereich (Nordostansicht Kloster) festgesetzt, den es von Bauten und Anlagen freizuhalten gilt. Hinter dieser Massnahme steht die Überlegung, dass die Landschaft, die das schützenswerte Objekt umgibt, ein komplementäres Element ebendieses Objektes darstellt. In der kommunalen Nutzungsplanung wurde diesem Schutzgedanke Rechnung getragen, indem eine Schutzbereich 'UNESCO Weltkulturerbe Kloster St. Johann' (sogenannte 'Pufferzone') rund um die Klosteranlage gelegt wurde. Im Weiteren besteht zudem südlich der Klosteranlage eine Freihaltezone und nordöstlich des Klosters eine Landschaftsschutzzone (Übernahme aus dem Richtplan, Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung). Der historische Klosterbezirk selber ist mit einer Klosterzone gesichert, welche den Fortbestand der Anlage bezweckt. Baubewilligungen in dieser Zone bedürfen der Zustimmung der kantonalen und eidgenössischen Denkmalpflege (Baugesetz Art. 22). Die Vorgaben des Richtplans wurden in der Ortsplanung vollumfänglich umgesetzt.

3.4 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung wurde im Zusammenhang mit geringfügiger Bauzonenerweiterung im Zuge der vorliegenden Revision angepasst. Der Stand der der Erschliessung und der Baureife wurde neu erstellt (Anhang 1).

Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung zu entnehmen (Stand Aug. 2013):

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m ²	m ²	m ²	%
Dorfzone A	418261	366181	52080	88
Dorfzone B	36160	30684	5476	85
Klosterzone	16895	16895	0	100
Wohnzone 2	166879	106911	59968	64
Subtotal 1	638195	520671	117524	82
Gewerbe- und Wohnzone	35426	24216	11210	68
Gewerbezone	139853	91892	47961	66
Subtotal 2	175279	116108	59171	66
Hotelzone A	7310	2881	4429	39
Touristikzone	21508	10712	10796	50
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	115248	88200	27048	77
Zone für öffentliche Anlagen	9533	9533	0	100
Subtotal 3	153599	111326	42273	72
Zone für Grünflächen	7560	7560	0	100
Parkierungszone	11904	11904	0	100
Subtotal 4	19464	19464	0	100
Total	986537	767569	218968	78

Gemäss Stand der Überbauung beträgt die Fläche der unüberbauten Wohnbauzonen rund 11.7 ha.

3.4.1 Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten Jahre betrachtet. Gemäss eidgenössischer Wohngebäudestatistik wurden zwischen 1992 – 2007 in der Gemeinde ca. 118 Wohnungen erstellt.

	Wohnungsbestand			Reinzugang		Neue Wohnungen	
	1984	1992	2007	1984 - 2007	1992 - 2007	1984 - 2007	1992 - 2007
Fuldera	55	61	75	20	14	6	4
Lü	40	37	49	9	12	7	6
Müstair	268	337	405	137	68	106	70
Sta. Maria V. Müstair	207	226	231	24	5	41	19
Tschier	142	134	172	30	38	13	10
Valchava	101	106	117	16	11	15	9
Cumün da Müstair	813	901	1'049	236	148	188	118

Gebäudetyp	Flächenverbrauch in m ² (Schätzwert)	Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Anteil Wohnungen gemäss VZ 2000	Neue Wohnungen bis 2025 bei konstanter Entwicklung	Neue Gebäude bis 2025 bei konstanter Entwicklung	geschätzter Landverbrauch bis 2025
Einfamilienhaus	700	1	40%	48	48	3.4 ha
Zweifamilienhaus	1400	2	27%	32	16	2.2 ha
Mehrfamilienhaus	2000	3.5	33%	39	11	2.2 ha
				119	75	7.8 ha

3.4.2 Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Gemäss Praxis der Regierung wird für die Berechnung des Bauzonenbedarfs ein durchschnittlicher Landbedarf von 700m² pro Wohnhaus resp. bei Mehrfamilienhäusern (1400 bis 2000 m²) angenommen. Gemäss oben erwähnter Tabelle ergibt dies einen Bedarf von ca. 8 ha.

Bei der Beurteilung der Bauzonengrösse ist in Betracht zu ziehen, dass die Gemeinde Val Müstair aus 6 Fraktionen besteht und dadurch eine gezielte Abgrenzung und Zuteilung von Bauland erheblich erschwert wird. Das heisst, dass zusätzlich pro Fraktion Wohnbauland im Umfang von ca. 0.25 – 0.5 ha verfügbar sein müsste. Im Allgemeinen weisen die Bauzonenreserven eine genügende Grösse auf bzw. es resultiert ein Bauzonenüberhang.

3.5 Regelung Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen

Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2000 und des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 1. Nov. 2005 sind Neueinzonungen nur noch möglich, wenn die Verfügbarkeit des Bodens geregelt ist. Der Kaufrechtsvertrag beinhaltet die Verpflichtung, dass die Parzelle innert 8 Jahren überbaut sein soll. Wird diese Forderung nicht erfüllt, kann die

Cumün da Val Müstair das Grundstück zu einem festgelegten Preis erwerben und innert 2 Jahren an allfällige Interessenten weitergeben.

3.5.1 Regelung der Verfügbarkeit innerhalb des Siedlungsgebietes

Allgemeines

Die Gemeinde verfügt zwar über Bauzonenreserven, diese werden jedoch seit Jahren nicht der eigentlichen Zonenzweckbestimmung zugeführt resp. aus verschiedensten Gründen (Eigenbedarf für Familienmitglieder, Kinder, Erbschaften, Finanzanlage, Parzellengrösse etc.) gehortet. Die Entwicklung der Gemeinde ist dadurch eingeschränkt und in einem gewissen Sinne „fremd bestimmt“, indem die Entwicklung von den Absichten der Baulandeigentümer abhängig ist. Gemäss Art. 19 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sind die Gemeinden verpflichtet, insbesondere bei Neueinzonungen, die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen. Bei bereits eingezontem Bauland sind die Gemeinden ermächtigt, ebenfalls Massnahmen zur Baulandverflüssigung zu treffen.

Die Cumün da Val Müstair hat ein evidentes Interesse, vorhandenes Bauland Bauwilligen anbieten zu können, um als lebendige Gemeinde attraktiv zu bleiben und selbständig weiterexistieren zu können. Die Gemeinde hat auch ein grosses Interesse daran, dass bereits erschlossenes Land, deren Infrastrukturanlagen (Strassen, Wasser- und Kanalisationsleitungen) in der Regel mit öffentlichen Beiträgen erstellt wurden, der Überbauung zugeführt wird. Damit kann einerseits ein Rückfluss der investierten Mittel (Anschlussgebühren) erreicht werden und andererseits müssen keine zusätzlichen Mittel in Neuerschliessungen getätigt werden. Zudem sprechen auch raumplanerische Zielsetzungen dafür, dass die Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgt.

Um das gesteckte Ziel einer gemässigten Steigerung der Einwohnerzahl zu erreichen, will die Gemeinde vorerst Massnahmen treffen, die geeignet sind, die Verfügbarkeit von bereits eingezontem und geeignetem Bauland zu fördern.

Regelung

Für bestehende zusammenhängende Baulandreserven wird die Verfügbarkeit des Bodens durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt. Demnach kann die Gemeinde das im Zonenplan bezeichnete Bauland nach Ablauf einer Frist und unter bestimmten Bedingungen zum jeweiligen Verkehrswert übernehmen und selbst der Überbauung zuführen.

Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen die gemäss Zonenplan bezeichneten Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diese zum Verkehrswert zu übernehmen:

- a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
- b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
- c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
- d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

Mit dieser Regelung verfügt die Baubehörde über ein griffiges Instrument gegen die Baulandhortung und kann die bauliche Entwicklung aktiv beeinflussen. Primäres Ziel der Regelung ist nicht die Übernahme und Weiterveräusserung von Bauland durch die Gemeinde im grossen Stil. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass alleine die Tatsache, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, bei Bedarf Bauland zu übernehmen, genügen sollte um das Bauland zu verflüssigen. Die Gemeinde ist denn auch nicht verpflichtet, von den Möglichkeiten des Übernahmerechts Gebrauch zu machen.

3.5.2 Nachweis Richtplankonformität betreffend Hotelzone

Die Gemeinde Val Müstair beabsichtigt die Schaffung einer Hotelzone für die geplante Alpin Lodge⁺ Lü. Für Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Auf die einzelnen Anforderungen wird im Folgenden eingegangen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen

Die Fraktion Lü ist dem Raumtyp „ländlicher Raum“ gemäss RIP2000 zugeordnet. Im ländlichen Raum bildet der raumverträgliche Tourismus eine wichtige Entwicklungsmöglichkeit und soll Arbeitsplätze erhalten und schaffen (Kap. 2.3 KRIP). Das vorliegende Projekt ist auf den weniger anlagengebundenen Tourismus wie Wanderer, Biker, Skitourenfahrer etc. ausgerichtet und entspricht somit den Grundsätzen der Richtplanung. Mit der vorgesehenen Alpin Lodge⁺ werden voraussichtlich ca. 5 Arbeitsplätze geschaffen.

2. Bedarfsnachweis

Im Val Müstair bestehen derzeit keine vergleichbaren Übernachtungsmöglichkeiten, wodurch mit dem vorliegenden Projekt eine Angebotslücke genutzt werden kann. Das Projekt ist abgestimmt auf die Bedürfnisse des naturnahen Tourismus. Die Marktanalyse, wel-

che im Rahmen des Businessplanes erstellt wurde zeigt auf, dass es sich bei der Alpin Lodge⁺ um ein in der Region einzigartiges Angebot handelt.

3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Parzelle Nr. 2279 wurde im Rahmen eines Quartierplans weitgehend erschlossen. Es kann die bestehende Zufahrt Richtung Wohnzone „Palüds Dadaint“ genutzt werden. Aufgrund der Nähe zur Bauzone können die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung ohne erheblichen Aufwand sichergestellt werden.

Das Vorprojekt zeigt die Lage, Nutzungen und Volumetrie der vorgesehenen Lodge auf. Die Nutzflächen sind funktional dimensioniert und zweckmässig angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsbereiche, in den Obergeschossen die einfach eingerichteten Zimmer. Es handelt sich dabei ausschliesslich um hotelmässig bewirtschaftete Zimmer.

Die Lodge befindet sich am Rand der Bauzone und bildet somit den Siedlungsabschluss. Zur Sicherstellung einer guten Gestaltung und Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild wird ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung festgelegt.

4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Von der Überbauung der Parzelle Nr. 2279 ist Landwirtschaftsland betroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parzelle unmittelbar an die bestehende Bauzone angrenzt und bereits in der rechtskräftigen Planung als Bauland vorgesehen war. Das Landwirtschaftsland ist lediglich randlich betroffen, sodass keine Zerschneidung wertvoller Flächen resultiert. Weitere überwiegende Interessen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

5. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP2000 ist im vorliegenden Fall in Form eines konkreten Projektes gegeben. Des Weiteren ist zur Sicherstellung der Realisierung der geplanten Alpin Lodge⁺ eine Rückfallklausel vorgesehen, wodurch bei einer allfälligen Nichtüberbauung der Hotelzone diese ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die heute rechtskräftige Zone zurückfällt.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Vorhaben getätigte Infrastrukturinvestitionen berücksichtigt, die Siedlungsqualität erhalten werden kann und die notwendigen Vorabklärungen und Vorarbeiten für eine Umsetzung getätigt wurden. Die vorgesehene Einzonung kann aufgrund der obigen Ausführungen als benötigt und als ausreichend erschlossen betrachtet werden und kann somit die Richtplanvorgaben erfüllen.

3.6 Wald

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone ist die Waldfläche (Waldgrenze) im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald bereits weitgehend festgelegt.

Bei einigen Waldflächen, welche an die Bauzone grenzen, ist die Waldfeststellung im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes noch vorzunehmen. Die Einspracheaufgabe zur Waldfeststellung erfolgt parallel zur Beschwerdeaufgabe.

3.7 Digitalisierung Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

4 Inhalt der Ortsplanung

4.1 Zonenplan

Die Abgrenzung des bestehenden Siedlungsbereiches wurde weitgehend unverändert übernommen. Alle bisherigen Teilrevisionen wurden in den Plan integriert. Wo möglich und zweckmässig wurden kleinere Anpassungen an die bestehenden Parzellengrenzen, Gebäudekanten, Waldgrenzen oder sonstige Grenzen der Bodenbedeckung vorgenommen. Offensichtlich unzweckmässige Zonenabgrenzungen wurden korrigiert. Insbesondere wurden die verschiedenen Nutzungszonen in den einzelnen Fraktionen überprüft und abgestimmt. Die Zonenbezeichnungen wurden für die Gesamtgemeinde harmonisiert, sodass vergleichbare Siedlungsgebiete in den einzelnen Fraktionen derselben Zone zugehören. Im Folgenden wird kurz auf einzelne Zonen eingegangen und deren Zweck umschrieben:

4.1.1 Bauzonen

Dorfzonen

Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen erhalten und massvoll erweitert werden, wobei die Abstandsregeln gemäss ART einzuhalten sind. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht mehr zulässig.

Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Auch neue Stallbauten haben betreffend Gebäude- und Firsthöhen Bezug zu den benachbarten Bauten zu nehmen. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

In der Fraktion Müstair wurde die Dorfzone im Bereich der Parzelle Nr. 361 geringfügig erweitert. Grund dafür ist eine vorgesehene Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Wohnzone 2

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen, zulässig. Im Gebiet Pra dal Fops wurde die Wohnzone (0.17 ha) erweitert.

Die bisher als 2. Etappe vorgesehenen Flächen der Wohnzone 2 in Tablà Nov / Malöjas wurden der Wohnzone 2 mit überlagerter Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit und überlagertem Quartierplanperimeter zugewiesen.

Touristikzone

In der Touristikzone sind Hotels, Gaststätten, Erholungs- und Sportbetriebe, Wohnbauten und Verkaufslokale erlaubt.

Hotelzone

Die Hotelzone A ist für reine Gastgewerbebetriebe (Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen) bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören. Apparthotels sind nicht zulässig.

In Valchava wurde der Hotel- und Restaurationsbetrieb ‚Zentral‘ neu der Hotelzone A zugewiesen. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurde des Weiteren im Gebiet ‚Dosü‘ in der Fraktion Müstair eine Hotelzone A ausgeschieden.

Die für die Alpin Lodge⁺ vorgesehene Parzelle Nr. 2279 im Umfang von ca. 1400 m² wird ebenfalls der Hotelzone A zugewiesen. Das Grundstück war bisher der Wohnzone, 2. Nutzungsetappe zugewiesen. In diesem Sinne handelt es sich um eine Neueinzonung (vgl. Ziff. 5.3). Die vorgesehene Lodge entspricht den Zonenbestimmungen, wonach lediglich Gaststätten, Hotels, Pensionen und ähnliche Betriebe zulässig sind.

Gewerbezone, Gewerbe- und Wohnzone

Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. In der Gewerbezone sind nur Wohnungen (pro Betrieb darf maximal eine Wohnfläche von 200 m²), welche im Zusammenhang mit Gewerbebauten stehen, zulässig.

In der Gewerbe- und Wohnzone darf der Anteil für das Wohnen höchstens 30% der anrechenbaren Landfläche betragen. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m² aGF zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.

Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

Im Gebiet Plaun Schumpeder besteht das Bedürfnis (Fam. Iris und David Spinnler) betreffend einer Nutzungszone, welche die Ausbildung, Aufzucht resp. und Unterbringung von Pferden ermöglichen soll.

Klosterzone

Das berühmte Kloster St. Johann ist aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und Bauweise (Romantik) der Klosterzone zugewiesen. Es wurde in die UNESCO-Liste der Weltkulturgüter aufgenommen.

Die Klosterzone umfasst den historischen Klosterbezirk. Sie bezweckt die Erhaltung und Fortbestand der Anlage. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kant. und der eidgenössischen Denkmalpflege.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen wie Schulanlage, Werkhof etc. bestimmt.

4.1.2 Landwirtschaftszone

Im Sinne eines Reservebaugebietes wurden bei einer früheren Totalrevision der Ortsplanung am Siedlungsrand diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.1.3 Schutzzonen

Das Schutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Planinhalte festgelegt:

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (LSZ) bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss Richtplan übernommen und in der Ortsplanung umgesetzt.

Perimeter Nationalpark

Der genaue Perimeter des Nationalparks wird speziell erwähnt resp. bezeichnet. Es gelten darin die Bestimmungen gemäss Parkvertrag.

Perimeter Moorschutzzandschaft

Der genaue Perimeter der Moorschutzzandschaft von nationaler Bedeutung gemäss Art. 3 der Moorschutzverordnung wird für die Gebiete Buffalora und Juffplaun ebenfalls bezeichnet.

Naturschutzzone

9 Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Als Grundlage für die Festlegung der Naturschutzzonen wurde die Flächen der vorhandenen Inventare und des Vernetzungskonzeptes beugezogen (Umsetzungsperimeter des Amtes für Natur und Umwelt).

Die generelle Anpassung der Naturschutzzone längs von Kantons- und Erschliessungsstrassen ist darin begründet, als durch die Unterhaltspflege (Winterdienst u.a. mehr sowie Werkleitungsführungen längs dieser Strassenzüge die Freihaltung eines Bereiches von 10 m ab Strassenachse sinnvoll und gerechtfertigt ist.

Freihaltezone

Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und für Aussichtslagen freizuhalten sind. Ferner dienen sie der Gliederung von Siedlungsgebieten.

Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Lebensräume von hohem ökologischen Wert und grossem ökologischen Aufwertungspotential. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden. Für die Bewirtschaftung werden in der Regel Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

Archäologiezone

Auf dem Gemeindegebiet der Cumün da Val Müstair sind eine ganze Reihe bedeutender Archäologischer Objekte vorhanden. Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die gefassten oder in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen für die öffentliche Trinkwasserversorgung wurden bereits in den bestehenden Nutzungsplanungen untersucht und übernommen.

4.1.4 Weitere Zonen

Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz

Entsprechend der Nutzung des Gebietes Sot Graveras wird für die Sammlung und Sortierung von Materialien eine eigens für diesen Zweck bestimmte Zone festgelegt.

Campingzone

In der Campingzone sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. Im Generellen Gestaltungsplan können zusätzlich einzelne Nutzungsbereiche und dazugehörige Bestimmungen festgelegt werden.

Im Rahmen der bereits genehmigten Teilrevision 'Camping Muglin' wurden bereits detaillierte Festlegungen für dieses Gebiet getroffen. Die Inhalte der Teilrevision wurden in die vorliegende Gesamtrevision übernommen.

Gefahrenzonen I / II:

Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Kinderspielplatzzone

Die Kinderspielplatzzone umfasst Flächen in denen Kinderspielanlagen errichtet werden dürfen. Zulässig sind eingeschossige Spielhäuschen bis 10 m² Gebäudegrundfläche und herkömmliche Anlagenteile wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Feuerstelle etc. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht.

Lagerzone

Die Lagerzone ist für Holzlagerung des Sägereibetriebes bestimmt. Offene Überdachungen zum Schutze des Lagergutes sind gestattet, sofern sie nicht als Produktionsstätte dienen oder in anderer Form Arbeitsplätze aufweisen.

Materialabbauzone

Die Materialabbauzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Kies und Sand, Baumaterialien sowie Baugeräten. Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage, von Anlagen für die Verarbeitung von Kies und Sand sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt. Überdachungen und Hallen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.

Kiesaufbereitungs- und Lagerzone

Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Kies und Sand, Baumaterialien sowie Baugeräten. Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage, von Anlagen für die Verarbeitung von Kies und Sand sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt. Überdachungen und Hallen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.

Materialablagerungszone

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abbruchmaterial abgelagert werden. Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

Parkierungszone

Die Parkierungszone ist für die privaten Parkierungsbedürfnisse von Produktions- und Gastgewerbebetrieben reserviert. Es sind keine Hochbauten zugelassen.

In den Gebieten Las Portellas und „Sot Fuldera“ wurden neue Parkierungszonen ausgeschieden. Es handelt sich um Gebiete, welche bereits heute zu Parkierungszwecken genutzt werden und auch weiterhin für diese Nutzung vorgesehen sind. Gleichzeitig sollen bedarfsgerechte Erweiterungen ermöglicht werden.

Spielplatz- und Freizeitzone

Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Spiel- und Freizeiteinrichtungen innerhalb des Waldareals und dient der Erholung. Alle Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Amt für Wald abzusprechen. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). 26

Zone für künftige bauliche Nutzung

Im Sinne eines Reservebaugebietes sind bei früheren Totalrevisionen der Ortsplanung diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen worden. Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes, welche für eine künftige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen, werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt.

Übriges Gemeindegebiet

Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen.

Zone für Grünflächen

Die bestehende Ortsplanung der Fraktionen Tschier und Lüsai wiesen verschiedene Freihalteflächen im Siedlungsinne resp. am Siedlungsrand aus. Diese Flächen wurden neu der Zone für Grünflächen im Sinne von Art. 30 KRG zugewiesen.

Wald

Der Wald richtet sich nach der Forstgesetzgebung und ist deshalb nicht mehr Bestandteil der Ortsplanung. Der Wald wird somit in den Zonenplänen als Hinweis dargestellt.

Wintersportzone

Die bestehende lineare Wintersportzone wurde den heutigen Bedürfnisse der möglichen Pistenführungen angepasst. Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sowie die ergänzenden Vorschriften im Baugesetz der Gemeinde.

4.2 Genereller Gestaltungsplan

Der GGP ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Der GGP umfasst das Siedlungs- und das Landschaftsgebiet. Er befasst sich mit dem Schutz (z. B. von Bauten, Anlagen, Freiräumen) und der Gestaltung von besonderen Objekten. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Festlegungen im GGP eingegangen.

Infolge der Digitalisierung mussten diverse geringfügige Anpassungen vorgenommen werden. Wesentliche inhaltliche Änderungen sind nachfolgend beschrieben.

4.2.1 Historische Bausubstanz

Die Standorte, die Formen und die Architektur der historischen Siedlungen im Val Müstair sind stark geprägt von der ursprünglich im Gebiet vorherrschenden Agrarwirtschaft. Die bestehende Bausubstanz in den dichten Kernbebauungen der Taldörfer und Hangweiler geht in der Regel zurück auf historische Bauernhöfe, welche eng strukturierte Gassendörfer formen. Die charakteristischen Aufreihungen der Gebäude entlang der Fahrstrassen sind dabei auf die spezifischen, topographischen Gegebenheiten der einzelnen Orte abgestimmt. Die sorgfältig bestimmten Gebäudestellungen lassen in der Regel zusammenhängende Aussenräume (Gassen, Plätze) entstehen, welche gute, teilweise sogar aussergewöhnliche räumliche Qualitäten aufweisen. Die profane Architektur reicht vom einfachen, bergbäuerlichen Hof bis zu stattlichen Bürgerbauernhäusern des 17.-18. Jahrhunderts. Sonderbauten, welche das Dorfgefüge und die Dorfsilhouetten prägen sind traditionellerweise die Kirchenbezirke mit den Gotteshäusern.

Als Folge davon bildet der scharfe Kontrast zwischen den geschlossenen, historischen Kernbebauungen und dem freien Umland seit je her ein besonderes Merkmal der Münstertaler Siedlungen. Die Entwicklungsgeschichte der Siedlungen im Münstertal ist im Weiteren auch massgeblich durch zwei traditionelle, vom Mittelalter bis heute viel begangene / befahrene Ost-West-Verbindungen vom Engadin bis nach Italien (Ofenpass und Umbrailpass) geprägt worden.

Diese bedeutenden Verbindungsachsen hatten zur Folge, dass zum Beispiel Teile der ursprünglichen, rein bäuerlichen Architektur in Folge des aufkommenden Transportgewerbes und des Durchgangsverkehrs im 17. -19. Jahrhundert umgenutzt, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt wurden. In die Reihen der Bauernhäuser mischten sich Gebäude des Transport- und Transitgewerbes, Gasthöfe und später Hotels.

Trotz dieser baulichen Überlagerungen aus allen Epochen des 16.-19. Jahrhunderts blieben die räumlichen Qualitäten und die architektonische Gesamtwirkung der Bebauungen in den historischen Kernen zunächst weitgehend erhalten.

Die zukünftige Nutzung und Gestaltung der zahlreichen nicht mehr verwendeten Ökonomiebauten in den historischen Dorfzentren ist sehr wichtig. Im Wissen um die Bedeutung von attraktiven Ortsbildern sowie aus Respekt und Wertschätzung der historischen Bau-

substanz sind bei der Erarbeitung der bereits bestehenden Ortsplanungen die oben erwähnten Erkenntnisse über die spezifischen Qualitäten eingeflossen.

Die engeren Siedlungsgebiete werden in einem separaten Plan (Genereller Gestaltungsplan) bearbeitet. Das weitere Siedlungsgebiet und die Landschaftsgebiete sind im Zonenplan integriert.

4.2.2 Ortsbildschutzbereich

In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.

4.2.3 Geschützte Bauten

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.

Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

4.2.4 Erhaltenswerte Bauten

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. In Ausnahmefällen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann eine erhaltenswerte Baute abgebrochen werden. Ein Abbruch ist in der Regel nur dann zulässig, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, welcher die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.

4.2.5 Bereich für An- und Kleinbauten

Im Bereich für An- und Kleinbauten sind nur eingeschossige An- und Kleinbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, eine max. Grundfläche von 42 m² sowie die Fassadenhöhe von 3.0 m und die Gesamthöhe von 4.5 m nicht übertreffen, zulässig.

4.2.6 Freihaltebereich

Durch die Freihaltebereiche sollen wertvolle Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, für das Ortsbild erhalten bleiben. Im Freihaltebereich sind nur 1-geschossige An- und Kleinbauten, die eine max. Grundfläche von 36 m² sowie die Fassadenhöhe von 3.0 m und die Gesamthöhe von 4.5 m nicht übertreffen, zulässig.

4.2.7 Baubereiche Hochbauten / Erschliessungs- und Parkierungsbereich

Aufgrund konkreter Hotelprojekte in Lü (Alpin Lodge) und Valchava (Erweiterung Hotel Central) wurden Baubereiche mit projektspezifischen Bestimmungen in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

4.2.8 Hochbauverbot

Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbotsbereich belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut, jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer miteinbezogen werden.

4.2.9 Natur- und Kulturobjekte, Mauern, Auals

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze, sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Erhaltenswerte Mauern sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Die Auals sind Bestandteil eines alten Flurbewässerungssystems. Sie sind weitgehend inventarisiert und dokumentiert. Im Rahmen der Umsetzung Biosfera Val Müstair sollen sanierungsbedürftige Teilabschnitte Instand gestellt werden.

4.2.10 Weitere Planinhalte

Quartierplanpflicht

Quartierplanungen dienen der Entwicklung einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bebauung und Erschliessung in den bezeichneten Baugebieten. Der Quartierplanpflicht unterstellt sind alle Gebiete mit einer rechtskräftigen Quartierplanung.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Daten-Dokumentation digitalisiert, aktualisiert und ergänzt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit ist der Generelle Erschliessungsplan in einen Teil Verkehr und einen Teil Ver- und Entsorgung aufgeteilt.

Verkehr

Ausserhalb der Bauzone wurden die Wanderwege aufgrund der Inventardaten des BAW (Bündner Vereinigung für Wanderwege) angepasst. Bezüglich der Festlegung der Fuss- und Wanderwege wird festgestellt, dass Fusswege Verkehrsverbindungen für die Fussgänger sind und in der Regel im Siedlungsgebiet liegen. Fusswege erschliessen und verbinden Wohn- und Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden. Wanderwege dienen vorwiegend der Erholung und liegen in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sie erschliessen für die Erholung geeignete Gebiete, schöne Landschaften (Aussichtslagen, Ufer usw.), kulturelle Sehenswürdigkeiten, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie touristische Einrichtungen. Ebenfalls bezeichnet wurden die Langlaufloipen.

Die Linienführung der Langlaufloipe im Gebiet Tschier Orasom kann nur mittels Rodung sinnvoll und benutzerfreundlich angelegt werden. Anlässlich eines Augenscheins wurde verschiedene Varianten geprüft; es zeigt sich, dass insbesondere die am Hangfussverlaufende Trasseführung sich sowohl für die Benutzer (eher schwächere Langläufer) und die Sicherheit (steile Abfahrt mit links Kurve). Das Rodungsgesuch wird zusammen mit dem BAB-Gesuch abgewickelt.

Ver- und Entsorgung

Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert und angepasst. Diese Planungsinhalte bieten einen Gesamtüberblick über alle Erschliessungsträger und sind daher eine wichtige Arbeitsgrundlage für die öffentliche Verwaltung.

4.4 Baugesetz

Die bisherigen Baugesetze der heutigen Fraktionen wurden zu einem einzigen Baugesetz für die Gemeinde Val Müstair zusammengeführt. Es fand eine Überarbeitung und Abstimmung auf das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG, seit 1. November 2005 in Kraft) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) statt. Das neue Baugesetz ist grundsätzlich gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG07/12) aufgebaut. Gestützt auf die Revisionsinhalte der Nutzungspläne ergänzt mit Änderungsanträgen des Gemeindevorstandes und der Planungskommission wurde ein abgestimmtes Baugesetz erarbeitet. Die Eigenheiten der bisherigen Fraktionen wurden soweit als möglich berücksichtigt.

Messweisen und Baubegriffe

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Gemeinden sind verpflichtet, die kommunalen Baugesetze auf die Begriffe und Messweisen der IVHB anzupassen (Art. 36 KRVO).

Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer wird seit Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Art. 37a geregelt. Im Baugesetz der Gemeinde sind lediglich noch ergänzende Vorschriften möglich. In der Gemeinde Val Müstair betrifft dies die Regelung betreffend Unterschreitungen der AZ um mehr als 30% bei Bauvorhaben (Art. 15 BauG).

5 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen im Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Die Zuordnung erfolgte aufgrund der Empfehlungen gemäss Wegleitung Nr. 9 des ARE. Aus Sicht der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastung gibt es keine Gründe zur Annahme, dass übermässige Lärmimmissionen bestehen könnten.