

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
29. April 2014

Mitgeteilt den
30. April 2014

Protokoll Nr.
423

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, welche ein neues Baugesetz, neue Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie neue Generelle Erschliessungspläne umfasst.

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

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. August 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. August 2013. Es gingen sieben Beschwerden ein. Bis auf eine konnten alle zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die verbliebene Beschwerde wird im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 13. September 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair die Regierung um Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 49 KRG. Das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist zurzeit noch im Gange. Wegen des grossen Umfangs der Vorlage sowie infolge eines zu einzelnen Punkten durchzuführenden Anhörungsverfahrens wird dieses noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

B.**Anlass für die vorgezogene Genehmigung einzelner Zonen**

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die geänderte Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Laut der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 1 und Abs. 2 RPG passen die Kantone innert fünf Jahren nach dessen Inkrafttreten ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an, wobei bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Dies wird dazu führen, dass zumindest für die erwähnte Übergangszeit keine Einzonungen mehr genehmigt werden können, sofern die zur Einzonung vorgesehenen Flächen nicht an anderer Stelle im Kanton Graubünden flächengleich mittels einer entsprechenden Auszonung kompensiert werden.

Die am 7. August 2013 von der Gemeinde Val Müstair beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung beinhaltet die folgenden genehmigungsfähigen Neueinzonungen, welche entweder nicht gleichzeitig kompensiert werden können respektive deren Genehmigung aufgrund eines aktuellen Bauprojektes dringlich ist:

- Ausscheidung einer Hotelzone A auf der im Gebiet „Palüds Dadaint“ gelegenen Parzelle Nr. 2279 im Halte von total rund 1390 m², wobei davon rund 6 m² bereits bislang einer rechtskräftigen Bauzone angehört haben;
- Ausscheidung einer Dorfzone A auf den im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava gelegenen Parzellen Nr. 1525, Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538, soweit die genannten Parzellen mit einem Bereich für An- und Kleinbauten überlagert sind. Diese Bauzonenfläche misst total rund 4368 m², wobei die Parzelle Nr. 1525 im Halte von rund 712 m² bereits bislang einer rechtskräftigen Bauzone angehört hat;
- Ausscheidung einer Dorfzone A auf der im Gebiet „Muglin Clastra“ in Müstair gelegenen Parzelle Nr. 356. Die Einzonung umfasst eine Fläche von rund 146 m².

Da die vorstehend beschriebenen Einzonungen bereits im Sommer 2013 von der Gemeinde Val Müstair beschlossen worden sind und einer Genehmigung vor dem 1. Mai 2014 nichts im Wege steht, rechtfertigt sich diesbezüglich eine vorgezogene Genehmigung.

C.

Hotelzone A, Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung, Baubereich A „Hochbauten“ sowie Erschliessungs- und Parkierungsbereich auf der Parzelle Nr. 2279 im Gebiet „Palüds Dadaint“

1. Vorhaben sowie nutzungsplanerische Umsetzung

Auslöser einer neuen Hotelzone A in Lü bildet der geplante Bau und Betrieb eines Gastgewerbes mit Übernachtungsmöglichkeiten und Restauration (sogenannte „Alpin Lodge“). Laut den vorliegenden Vorprojektunterlagen bietet die viergeschossige „Alpin Lodge“ rund 70 Übernachtungsmöglichkeiten und beinhaltet einen Restaurationsbetrieb mit 106 Plätzen. Der Zimmer- und Servicestandard würde leicht über demjenigen einer SAC-Hütte liegen.

Zum Zwecke der Realisierung des vorstehend umschriebenen Vorhabens beschloss die Gemeinde Val Müstair am 7. August 2013 die folgende Zonenausscheidung sowie die folgenden weitergehenden Planfestlegungen:

- Hotelzone A auf der im Gebiet „Palüds Dadaint“ in Lü gelegenen, eine Fläche von rund 1390 m² umfassenden Parzelle Nr. 2279 (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai);
- Rückfallklausel, wonach die der Hotelzone A zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die bisherige Wohnzone 2. Nutzungsetappe (entspricht laut Art. 107 Abs. 2 Ziffer 4 KRG einer Zone für künftige bauliche Nutzung) zurückfällt und die speziellen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan als aufgehoben gelten, sofern für das Hotelprojekt nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Hotelzone A eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der in Art. 91

KRG vorgegebenen Frist in Angriff genommen wird (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai);

- Pflicht zur Gestaltungsberatung (zwecks Sicherstellung einer guten Gestaltung und Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild);
- Baubereich A „Hochbauten“ (max. GH: 11.5 m, max. FH: 10.7 m, bzw. max. 1919.65 m.ü.M) sowie Erschliessungs- und Parkierungsbereich.

2. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die von der Gemeinde Val Müstair auf der Parzelle Nr. 2279 beschlossene Hotelzone mit dem Kantonalen Richtplan (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan „Val Müstair“ übereinstimmt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Val Müstair hinsichtlich der neuen Hotelzone einerseits eine Rückfallklausel und andererseits eine Pflicht zur Gestaltungsberatung (vgl. Ziffer 1 vorstehend) festgelegt hat, sowie aufgrund der eingereichten Unterlagen (Planungs- und Mitwirkungsbericht, vgl. Ziff. 3.5.2, S. 22 f.) kann festgehalten werden, dass die Hotelzone A mit dem RIP 2000 vereinbar ist.

Die Gemeinde Val Müstair hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 auch über einen neuen Regionalen Richtplan „Val Müstair“ befunden. Dieser Regionale Richtplan befindet sich zurzeit ebenfalls noch im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren. Inhalte des genannten Regionalen Richtplans „Val Müstair“ sind von der auf der Parzelle Nr. 2279 in Lü ausgeschiedenen Hotelzone A nicht betroffen.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die neue Hotelzone A richtplankonform und somit genehmigungsfähig ist.

3. Fazit

Der Ausscheidung einer Hotelzone A auf der Parzelle Nr. 2279 in Lü samt den damit in Zusammenhang stehenden weiteren Festlegungen stehen auch keine anderen Interessen im Wege. Entsprechend können die die genannte Parzelle betreffenden nutzungsplanerischen Planinhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung Val Müstair genehmigt werden.

D.

Dorfzone A sowie Bereich für An- und Kleinbauten auf den im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava gelegenen Parzellen Nr. 1525, Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538

Die von der Gemeinde Val Müstair im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Valchava im Gebiet „Bauorcha“ beschlossenen Neueinzonungen betreffen die Parzellen Nr. 1526, Nr. 1532 (Teilfläche), Nr. 1533 (Teilfläche), Nr. 1534 und Nr. 1538 (Teilfläche). Für diese neu der Bauzone zugewiesenen Flächen sowie für die bereits vorher der rechtskräftigen Bauzone angehörende Parzelle Nr. 1525 wurde gleichzeitig im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair ein Bereich für An- und Kleinbauten festgelegt, was bedeutet, dass auf den betroffenen Flächen lediglich eingeschossige An- und Kleinbauten, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, erstellt werden dürfen.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Zusammenhänge erweist es sich als zweckmässig, die vorgezogene Genehmigung der Dorfzone A nicht nur hinsichtlich der neu in die Bauzone ausgeschiedenen Flächen der Parzellen Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538, sondern auch hinsichtlich der bereits bislang der Bauzone angehörenden Parzelle Nr. 1525 vorzunehmen, wobei sie den im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair festgelegten Bereich für An- und Kleinbauten mit einschliesst.

Angesichts des Umstandes, dass auf den neu der Dorfzone A zugewiesenen, zwischen Kantonsstrasse und bestehender Siedlung gelegenen Restflächen lediglich eingeschossige An- und Kleinbauten, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, erstellt werden dürfen, geht es im vorliegenden speziellen Fall nicht um eine Siedlungserweiterung, für welche die im RIP 2000 (vgl. Kapitel 5.3.1 – S. 2) enthaltenen Kriterien zu erfüllen respektive Nachweise zu erbringen sind. Inhalte des am 7. August 2013 von der Gemeindeversammlung Val Müstair beschlossenen Regionalen Richtplans „Val Müstair“ sind von der auf den Parzellen Nr. 1525, Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538 in Valchava ausgeschiedenen Dorfzone A ebenfalls nicht betroffen. Die Richtplankonformität der zur Debatte stehenden vorgenommenen Einzonung ist somit gegeben.

Die besagten Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 1525, Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538 stehen angesichts der gleichzeitigen Festlegung eines Bereichs für An- und Kleinbauten auch keine überwiegenden Interessen entgegen. Zusammenfassend kommt die Regierung somit zum Schluss, dass die Dorfzone A betreffend die Parzellen Nr. 1525, 1526, 1532, 1533, 1534 und 1538, soweit sie von einem Bereich für An- und Kleinbauten überlagert ist, genehmigt werden kann. Gleichzeitig erfolgt auch die Genehmigung in Bezug auf den erwähnten Bereich für An- und Kleinbauten.

E.

Laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Müstair hat die Gemeinde Val Müstair auf der im Gebiet „Muglin Clastra“ in Müstair gelegenen Parzelle Nr. 356 eine Erweiterung der Dorfzone A um rund 146 m² beschlossen. Gleichzeitig wurde die neu eingezonte Fläche dem Ortsbildschutzbereich zugewiesen (vgl. Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair). Mit diesen Massnahmen werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit der auf der Nachbarparzelle Nr. 361 existierende Gewerbebetrieb erweitert werden kann.

Zu der vorerwähnten geringfügigen Erweiterung der Dorfzone A auf Parzelle Nr. 356 in Müstair sowie zur Zuordnung der eingezonten Flächen in einen Ortsbildschutzbereich drängen sich keine Bemerkungen auf. Diese nutzungsplanerischen Festlegungen können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die im **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Fuldera / Lü / Lüsai** vom 7. August 2013 im Gebiet „Palüds Dadaint“ in Lü auf der Parzelle Nr. 2279 ausgeschiedene Hotelzone A wird samt der festgelegten Rückfallklausel (vgl. schwarze Schraffur im Plan sowie in der Planlegende unter dem Untertitel „Weitere Planinhalte“) genehmigt.
2. Die im **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Valchava** vom 7. August 2013 im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava auf den Parzellen Nr. 1525, Nr. 1526, Nr. 1532, Nr. 1533, Nr. 1534 und Nr. 1538 ausgeschiedene Dorfzone A wird genehmigt, soweit sie Flächen betrifft, für welche laut Generellem Gestaltungsplanes 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair vom 7. August 2013 ein Bereich für An- und Kleinbauten festgelegt worden ist.
3. Die im **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Müstair** vom 7. August 2013 im Gebiet „Muglin Clastra“ auf der Parzelle Nr. 356 ausgeschiedene Dorfzone A wird genehmigt.
4. Folgende im **Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair** vom 7. August 2013 auf der Parzelle Nr. 2279 in Lü festgelegten Bereiche werden genehmigt:

- Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung;
 - Baubereich A „Hochbauten“ (max. GH: 11.5 m, max. FH: 10.7 m, bzw. max. 1919.65 m.ü.M);
 - Erschliessungs- und Parkierungsbereich.
5. Der im **Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair** vom 7. August 2013 im Gebiet „Bauorcha“ in Valchava festgelegte Bereich für An- und Kleinbauten wird genehmigt.
6. Der im **Generellen Gestaltungsplan 1:2000 „Tschier / Tschier Orasom / Lü / Lüsai / Fuldera / Fuldera Daint / Prazöl / Furom / Valchava / Valpaschun / Craista / Pütschnai / Sta. Maria / Sielva / Müstair“** vom 7. August 2013 auf der Parzelle Nr. 356 in Müstair festgelegte Ortsbildschutzbereich wird genehmigt.
7. Die verbliebene Planungsbeschwerde wird im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
8. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Der Gemeindevorstand Val Müstair sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen