

Die Regierung  
des Kantons GraubündenLa regenza  
dal chantun GrischunIl Governo  
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

05. Juli 2011

Mitgeteilt den

06. Juli 2011

Protokoll Nr.

625

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Änderung Baugesetz (Art. 63 „Campingzone“)
- Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Camping Muglin“

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Val Müstair die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Oktober/Dezember 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen:
  1. Vertrag zwischen der Gemeinde Val Müstair, der Erbgemeinschaft [REDACTED] sowie [REDACTED] betreffend Schliessung des Campingplatzes im Gebiet „Clenga“ vom 25. Februar 2010 samt Sicherheitsdispositiv für den Campingplatz „Clenga“ in Müstair vom 27. Februar 2010
  2. Räumliches Grobkonzept mit Grünstreifen, Siedlungsgebiet und Standort „Camping Muglin“
- Baurechtsvertragsentwurf zwischen der Politischen Gemeinde Val Müstair und der Camping Muglin AG in Gründung hinsichtlich eines 5'567 m<sup>2</sup> grossen Teils der im Gebiet „Muglin Dimmez“ gelegenen Parzelle Nr. 565
- Kaufrechtsvertragsentwurf zwischen der Politischen Gemeinde Val Müstair und der Camping Muglin AG in Gründung hinsichtlich der im Gebiet „Muglin Dimmez“ gelegenen Parzelle Nr. 566

- Einverständniserklärung der Camping Muglin AG in Gründung vom 14. Juni 2011 zum Baurechtsvertrag sowie zum Kaufrechtsvertrag.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. November 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 9. Dezember 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der von der Gemeinde Val Müstair am 3. Dezember 2010 beschlossenen Nutzungsplanung „Camping Muglin“ bildet insbesondere die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Campingplatzes im Gebiet „Muglin Dimmez“. Daneben geht es noch um die Sicherung von Reserveflächen für öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie für eine spätere allfällige Erweiterung des Campingplatzes.

Laut Zonenplan 1: 2'000 „Camping Muglin“ wurde für die sich in privatem Eigentum befindende, rund 2.3 ha grosse Parzelle Nr. 566 eine Campingzone festgelegt. Gleichzeitig beschloss die Gemeinde Val Müstair für die westlich an die neue Campingzone angrenzende Parzelle Nr. 565 eine neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Als teilweise Kompensation für die neu ausgeschiedene ZöBA wurde der südliche Teil der Parzelle Nr. 559 aus der mit einem Hochbauverbot belegten ZöBA ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Schliesslich wurden die nördlich an die Parzelle Nr. 565 anschliessenden, im Gebiet „Funtauna“ liegenden Parzellen Nr. 342 und Nr. 564 einer Zone für künftige bauliche Nutzung zugeordnet.

Der Generelle Gestaltungsplan 1: 2'000 „Camping Muglin“ gibt in den Grundsätzen die Strukturierung und die Gestaltung des zukünftigen Campingplatzareals vor. Im Einzelnen sind neben verschiedenen erhaltenswerten Hecken und Feldgehölzen ein Bereich für Hochbauten, ein Bereich für Saisonplätze, ein Bereich für Wohnwagen/ Wohnmobile, ein Bereich für Zelte, ein Bereich für Spiele sowie ein Bereich „Parkplatz“ festgelegt.

Auslöser der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet „Muglin Dimmez/Funtauna“ bildet der Umstand, dass der heute in der Fraktion Müstair im Gebiet „Clenga“ existierende Campingplatz auf den 31. Dezember 2011 geschlossen werden muss, weil dieses Gebiet stark von Naturgefahren bedroht ist (vgl. dazu den unter Abschnitt A vorstehend erwähnten Vertrag betreffend Schliessung des Campingplatzes im Gebiet „Clenga“ vom 25. Februar 2010). Der im Gebiet „Muglin Dimmez“ geplante neue Campingplatz wird als Sommerplatz konzipiert. Es sind rund 33 saisonal vermietete Stellplätze, rund 78 weitere Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sowie ein für Zelte reservierter Bereich vorgesehen. Damit kann die Kapazität im Vergleich zum heute bestehenden Campingplatz leicht erhöht werden. Für die Fraktion Müstair ist es wichtig, dass die durch die notwendig werdende Aufgabe des bestehenden Campingplatzes entstehende Lücke im touristischen Beherbergungsangebot umgehend geschlossen werden kann.

Das Campingkonzept sieht zudem die Errichtung eines öffentlich zugänglichen und natürlich gestalteten Kinderspielplatzes sowie eines Schwimmteiches vor. Die dafür erforderlichen Flächen im Umfang von rund 0.2 ha gehören zusammen mit einem kleinen Teil der geplanten Stellplätze (rund 0.3 ha) einer Parzelle an, welche die Gemeinde in ihr Eigentum übernehmen möchte und für welche sie entsprechend die Zuweisung zu einer ZöBA vorsieht. Die übrigen der ZöBA zugewiesenen Flächen hält sich die Gemeinde als Reserve zum Zwecke einer späteren Konzentration von intensiven Freizeit- und Erholungsnutzungen in diesem Gebiet offen. Konkret prüft sie namentlich die Verlegung des heute direkt an den Rombach angrenzenden Fussballplatzes in diese neue ZöBA. Längerfristig wird ein Schwerpunktgebiet für Freizeit- und Erholungsnutzungen im Gebiet „Muglin Dimmez“ angestrebt. Die Zone für künftige bauliche Entwicklung ist schliesslich als längerfristige Reserve für öffentliche Nut-

zungen sowie gegebenenfalls für eine erforderliche Erweiterung des Campingplatzes gedacht.

### 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 der Gemeinde Val Müstair mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Val Müstair übereinstimmt.

Die Beurteilung der Frage, ob die vorliegende Nutzungsplanung mit dem RIP 2000 übereinstimmt, ist unter Abschnitt 3.1, Seite 8 f. des Planungs- und Mitwirkungsberichtes korrekt abgehandelt. Mit dem zwischen der Politischen Gemeinde Val Müstair und der Camping Muglin AG in Gründung abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag respektive Baurechtsvertrag kann sichergestellt werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzung des im Gebiet „Muglin Dimmez“ geplanten Campingplatzes erfolgen kann. Aufgrund der vorgenommenen Standortevaluation und Interessenabwägung (vgl. Ziffer 3.2, Seite 10 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes) hat sich zudem ergeben, dass das Interesse an der Nutzung der betroffenen Fläche als Campingplatz die Interessen an der Erhaltung dieser Flächen als Landwirtschaftsland sowie die Landschaftsschutz- und Ortsbildschutzinteressen überwiegt, wobei diesbezüglich auf die speziellen materiellen Ausführungen zur Nutzungsplanungsvorlage und die im Rahmen der Nutzungsplanungsgenehmigung zu formulierenden Auflagen (vgl. Abschnitt E der nachstehenden Erwägungen sowie Ziffer 3 des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses) verwiesen wird. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Nutzungsplanung in Verbindung mit verschiedenen zu formulierenden Auflagen mit den Festlegungen des RIP 2000 übereinstimmt.

Die Verantwortung für die überörtliche Planung von Campingplätzen liegt gemäss RIP 2000 indes bei den Regionen. Entsprechend wurde die Thematik „Campingplätze“ im Münstertal im Rahmen des am 5. Mai 2000 von der damaligen Region Val Müstair beschlossenen Regionalen Richtplanes 1999 behandelt. Laut Richtplan hat sich die Talschaft Val Müstair zum Ziel gesetzt, ein genügendes Angebot an Campingplätzen zu erhalten sowie die bestehenden Plätze fallweise vergrössern zu können, falls ein ausgewiesener Bedarf besteht und keine Konflikte vorliegen.

Der heute in der Fraktion Müstair im Gebiet „Clenga“ existierende, in einem naturgefährdeten Gebiet gelegene Campingplatz wurde im vorgenannten Regionalen Richtplan im Koordinationsstand „Festsetzung“ bezeichnet. Die regierungsrätliche Genehmigung dieser Festsetzung erfolgte jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass eine Lösung in Bezug auf die vorherrschende Gefährdungsproblematik gefunden wird (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 536 vom 3. April 2001). In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass die zur Lösung des Problems erforderlichen Massnahmen unverhältnismässig grosse Eingriffe in die Natur und Landschaft mit sich gebracht hätten sowie auch in finanzieller Hinsicht nicht tragbar gewesen wären. Dies führt dazu, dass der im Gebiet „Clenga“ existierende Campingplatz aufgegeben und revitalisiert werden muss (vgl. dazu den unter Abschnitt A vorstehend erwähnten Vertrag betreffend Schliessung des Campingplatzes im Gebiet „Clenga“ vom 25. Februar 2010) und durch den vorliegend zur Debatte stehenden neuen Campingplatz im Gebiet „Muglin Dimmez“ ersetzt werden soll. Damit kann verhindert werden, dass im Beherbergungsangebot in der Fraktion Müstair eine Lücke entsteht.

Bei der Umsiedlung des Campingplatzes der Fraktion Müstair aus dem Gebiet „Clenga“ ins Gebiet „Muglin Dimmez“ handelt es sich um eine Verschiebung von lediglich gut 500 m. Wie dies beim bisherigen Campingplatz „Clenga“ bereits der Fall war, kommt das zukünftige Campingareal in unmittelbare Nähe zum Dorfzentrum und zur Klosteranlage angrenzend an den Rombach zu liegen. Im Vergleich zur heute existierenden Anlage wird die neue Anlage lediglich leicht vergrössert. Wie unter Ziffer 3.1, Seite 10 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes ausgeführt ist, wird an den im Regionalen Richtplan 1999 in Bezug auf die Thematik „Campingplätze“ formulierten Zielen und Grundsätzen im Übrigen weiterhin festgehalten. Der Bedarf für einen Campingplatz in der Fraktion Müstair ist nach wie vor gegeben. In-

sofern handelt es sich um eine geringfügige Anpassung des existierenden Regionalen Richtplanes 1999.

Geringfügige Anpassungen von Richtplanobjekten, die im Rahmen der durch den rechtskräftigen Regionalen Richtplan bereits vorgezeichneten räumlichen Entwicklung stehen, können im Sinne einer Fortschreibung des rechtskräftigen Richtplaninhaltes behandelt werden. Die verfahrensmässigen und formellen Schritte bezüglich der Information und Mitwirkung sind im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens erfolgt, zumal die Gemeinde Val Müstair gebietsmässig identisch mit der Region Val Müstair ist. Gemäss der Verordnung zur Durchführung der regionalen Richtplanung der Cumün da Val Müstair werden Fortschreibungen vom Gemeindevorstand erlassen. Die vorliegende Fortschreibung ist am 9. Dezember 2010 vom Gemeindevorstand ordnungsgemäss beschlossen worden. In Bezug auf die materielle Prüfung des vorgesehenen neuen Campingstandortes kann auf die vorstehenden Ausführungen zum RIP 2000 verwiesen werden.

Zusammenfassend stellt die Regierung fest, dass einer Fortschreibung des Regionalen Richtplanes (Standortverschiebung des Campingplatzes für die Fraktion Müstair vom Gebiet „Clenga“ ins Gebiet „Muglin Dimmez“ durch eine Aufhebung des Objektes CA-03.1 „Standort Clenga“ und eine gleichzeitige Aufführung eines neuen Objektes CA-03.2 „Standort Muglin“ im Koordinationsstand „Festsetzung“) nichts im Wege steht. Diese Richtplanfortschreibung kann genehmigt werden. Aufgrund der genehmigten Richtplanfortschreibung ist die Richtplankonformität der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanungsvorlagen mit der Regionalen Richtplanung ebenfalls gegeben.

#### **D.**

#### **Änderung Baugesetz**

Die am 3. Dezember 2010 beschlossene Änderung des Baugesetzes (Art. 63 „Campingzone“) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

## **E.**

### **Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“**

#### **1. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)**

Laut Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“ hat die Gemeinde Val Müstair die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 565 einer neuen ZöBA zugewiesen, obwohl Teilflächen der genannten Parzelle gemäss den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Camping Muglin“ offensichtlich Teil des Campingplatzes bilden werden, so namentlich ein Teil des Bereichs für Saisonplätze und des Bereichs für Wohnwagen/Wohnmobile. Damit die zukünftige zonenkonforme Nutzung dieser Flächen gewährleistet werden kann, erfolgt die Genehmigung dieses Teils der ZöBA mit der Auflage, dass die betroffene Fläche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsgesamtrevision ebenfalls der Campingzone zuzuweisen ist.

Mit Schreiben des ARE vom 25. März 2011 wurde der Gemeinde Val Müstair die Gelegenheit geboten, sich zur vorstehend erwähnten Auflage vernehmen zu lassen. Die Gemeinde Val Müstair teilte mit Schreiben vom 29. April 2011 mit, dass sie die Ansicht des ARE teile, wonach für die zonenkonforme Nutzung der durch den zukünftigen Campingplatz belegten Flächen der Parzelle Nr. 565 eine Zuweisung in die Campingzone erforderlich sei. Aus Sicht der Gemeinde kann diese Zuweisung ohne weiteres im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

#### **2. Konsumation von Landwirtschaftsflächen, teilweise von Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die vorliegend zur Debatte stehende Nutzungsplanung beansprucht landwirtschaftlich wertvolle und gut bewirtschaftbare Flächen im Halte von fast 4.4 ha, wobei rund 0.8 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) mitbetroffen sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht ein vitales Interesse, dass gut geeignete Landwirtschaftsflächen möglichst weitgehend erhalten werden können. Eine funktionierende Landwirtschaft ist für das Val Müstair mit seinem ländlichen Tourismus sehr wichtig. In diesem Sinne ist der Verlust von heute gut nutz- und bewirtschaftbaren Landwirtschaftsflächen aus Sicht der Landwirtschaft bedauerlich.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bedarf für die Realisierung eines neuen Campingplatzes im Wesentlichen allein schon aufgrund der gezwungenermassen vorzunehmenden Schliessung des heutigen betrieblich gut funktionierenden Campingplatzes im Gebiet „Clenga“ (vgl. dazu auch die Ausführungen unter den Abschnitten B und C vorstehend). Aufgrund der vorgenommenen Standortevaluation und Interessenabwägung (vgl. Ziffer 3.2, Seite 10 ff. des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes) hat sich ferner ergeben, dass sich der Standort „Muglin Dimmez“ für die Ansiedlung eines neuen Campingplatzes im näheren Bereich des Siedlungsgebietes der Fraktion Müstair am besten eignet. Gestützt auf diese Ausgangslage muss der Verlust der landwirtschaftlich gut bewirtschaftbaren Flächen zu Gunsten der Umsiedlung des Campingplatzes Müstair in Kauf genommen werden. Immerhin kann in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass sich die vom Campingplatz belegten Flächen relativ einfach und weitgehend wieder zu landwirtschaftlich nutzbaren Flächen wiederherstellen liessen, falls der Campingplatz in Zukunft wider Erwarten nicht mehr betrieben und/oder akute Not an landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen bestehen würde. Das Gelände des heute im Gebiet „Clenga“ existierenden Campingplatzes wird im Übrigen in der Weise rückzubauen sein, dass die betroffenen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung wieder verwendet werden können (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 5 nachstehend).

In Bezug auf die Konsumation von FFF im Umfang von rund 0.8 ha kann festgestellt werden, dass diese FFF durch die Auszonung des südlichen, rund 0.65 ha umfassenden Teils der Parzelle Nr. 559 von der ZöBA in die Landwirtschaftszone fast vollständig kompensiert werden können.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass das Interesse an der Umsiedlung des Campingplatzes aus dem Gebiet „Clenga“ in das Gebiet „Muglin Dimmez“ höher wiegt als die Erhaltung der von der Campingneuan-siedlung betroffenen heutigen Landwirtschaftsflächen. Im Hinblick auf die Gewährleistung sowie die Sicherung optimaler zukunftsgerichteter landwirtschaftlicher Strukturen erfolgt die Genehmigung des Zonenplanes 1:2'000 „Camping Muglin“ jedoch in Verbindung mit der Auflage, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine die landwirtschaftlichen Bedürfnisse berücksichtigende landwirtschaftliche Planung durchzuführen ist. Dabei wird es darum gehen, mittels einer Gesamtschau zu

überlegen, welche landwirtschaftlichen Strukturen zukünftig im Tal anzustreben sind. Dazu wird beispielsweise die Frage zu beantworten sein, wie viele Landwirte im Münstertal wirtschaften sollen respektive können und was dazu erforderlich ist, also mitunter auch wie viele landwirtschaftlich ertragsreiche Flächen dafür gesichert werden müssen.

Mit Brief des ARE vom 25. März 2011 wurde der Gemeinde Val Müstair die Gelegenheit geboten, sich zur vorstehend erwähnten Auflage vernehmen zu lassen. Die Gemeinde Val Müstair teilte dem ARE mit Schreiben vom 29. April 2011 mit, dass sie sich damit einverstanden erklärt, im Rahmen der Ortsplanungsgesamtrevision konzeptionelle Überlegungen und Ziele bezüglich der landwirtschaftlichen Strukturen im Val Müstair aufzuzeigen.

### **3. Kompensation der landschaftlichen Auswirkungen sowie der Beeinträchtigung der Schutzziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild der Fraktion Müstair als von nationaler Bedeutung verzeichnet. Besonders charakteristisch ist dabei seine historische Anlage als Strassendorf. Das vorliegend zur Debatte stehende Gebiet „Muglin Dimmez/Funtauna“ liegt laut ISOS in der Umgebungszone IV „Flusswiesen“. Diese Umgebungszone hat gemäss der Einstufung im ISOS insbesondere aufgrund seiner räumlichen Qualitäten eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild, wobei im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziffer 3.3, Seite 13) zu Recht darauf hingewiesen wird, dass sich die Flussebene schon vor der ISOS-Inventarisierung nicht frei von Bauten präsentiert hat. Das betroffene Gelände wurde der Aufnahmekategorie „ab“ (Unerlässlicher bis empfindlicher Teil des Ortsbildes) zugewiesen, wobei für das Gebiet laut ISOS das Erhaltungsziel „a“ (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche und der für das Ortsbild wesentlichen Altbauten sowie Beseitigen der störenden Veränderungen) formuliert ist.

Seit dem Zeitpunkt der Erstellung des ISOS haben im betroffenen Gebiet verschiedene bauliche Entwicklungen stattgefunden, namentlich eine bedeutende Erweiterung der Besiedlung im Gebiet „Funtauna/Palü Clastra“, die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Gebiet „Muglin Aintasom/Palü Daint“, die Realisierung des Forums

sowie die Entstehung von drei zusätzlichen Bauernhöfen in den Gebieten „Puntetta/Muglin Dimmez“ und „Fuschina Veglia“. Die Zielsetzung zur vollständigen Freihaltung der im ISOS bezeichneten Umgebungszone erscheint darum nicht mehr ganz aktuell. Eine geschlossene Bebauung zwischen dem existierenden talseitigen Ortsrand und dem Rombach würde dem Schutzziel des ISOS aber nach wie vor widersprechen.

In Bezug auf die durch die vorliegende Planung hervorgerufenen landschaftlichen Auswirkungen sowie in Bezug auf die Beeinträchtigung der im ISOS formulierten Schutzziele ist in Anwendung von Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ein angemessener Ersatz zu schaffen, wobei die Ersatzmassnahmen im gleichen Verfahrensschritt abzusichern sind, in welchem die Beeinträchtigung des schützenswerten ISOS-Objektes vorgesehen ist. In Bezug auf die zu treffenden Ersatzmassnahmen kann einerseits der in der Beurteilung der Regierung zweckmässige und richtige Ansatz des im Planungs- und Mitwirkungsbericht unter Ziffer 3.3, Seite 13 beschriebenen räumlichen Gesamtkonzeptes herangezogen werden. Demnach beabsichtigt die Gemeinde, mittels eines durchgehenden Grünstreifens respektive Freihaltebereichs ein Zusammenwachsen der existierenden respektive der neu geplanten Siedlungsteile in der Flussebene mit dem historischen Siedlungsteil zu verhindern (vgl. dazu die anschaulichen Skizzen in Anhang 2 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes). Aus landschaftlicher und naturkundlicher Sicht sind ferner auch die im Gesamtkonzept vorgesehene Reaktivierung des Mühlbachs/Rombacharms sowie die vorgesehene Konzentration der Freizeit- und Erholungsnutzungen innerhalb der auf der Parzelle Nr. 565 neu geschaffenen ZöBA positiv zu werten. So könnte namentlich mit der Aufhebung der existierenden Nutzungen innerhalb der auf der orographisch rechten Seite des Rombachs ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) eine wesentliche Entlastung der Flusslandschaft des Rombachs erreicht werden (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 3.2 und 3.3, Seite 12 f. sowie unter Ziffer 4.2, Seite 16 im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht). Im Rahmen der hier zur Debatte stehenden Nutzungsplanung „Camping Muglin“ wurde indes lediglich ein Teil der im Gebiet „Prövis“ gelegenen Parzelle Nr. 559 von der mit einem Hochbauverbot belasteten ZöBA in die Landwirtschaftszone umgezont. Weitere zu treffende Massnahmen, nämlich neben der allfälligen Revitalisierung des Mühlbaches insbesondere die Aufhebung der auf der orographisch rechten Seite des Rombachs im Gebiet „Via Daint“ für den Sport-

platz, den Kinderspielplatz und die Parkplätze ausgeschiedenen ZöA samt der Verlegung der im betroffenen Gebiet heute existierenden Nutzungen in die neu im Gebiet „Muglin Dimmez“ ausgeschiedene ZöBA sollen dagegen erst zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Mit dem Ziel, die zu treffenden Ersatzmassnahmen sicherzustellen, teilte das ARE der Gemeinde Val Müstair mit Schreiben vom 25. März 2011 im Rahmen einer Anhörung mit, dass es vorgesehen sei, der Regierung die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 565 ausgeschiedenen ZöBA, soweit davon laut Generellem Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1:2'000 vom 3. Dezember 2010 weder die Bereiche für Saisonplätze, für Wohnwagen/Wohnmobile, für Spiele sowie der Bereich „Parkplatz“ betroffen sind, in Verbindung mit der Auflage zu beantragen, wonach die rechtsseitig des Rombachs im Gebiet „Via Daint“ gelegenen ZöA innerhalb von drei Jahren aufzuheben und anschliessend die betroffenen Flächen innerhalb von weiteren zwei Jahren naturnah wiederherzustellen seien oder wonach allenfalls andere gleichwertige Ersatzmassnahmen getroffen werden müssten. Gleichzeitig wurde der Gemeinde Val Müstair die Gelegenheit geboten, sich zu dieser vorgesehenen Auflage vernehmen zu lassen.

Die Gemeinde Val Müstair teilte dem ARE mittels ihrem Schreiben vom 29. April 2011 mit, dass sie nachvollziehen könne, dass die Aufhebung der ZöA auf der orographisch rechten Seite des Rombachs im Sinne eines Ersatzes für die landschaftlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung geeignet sei. Wie dies unter Ziffer 4.2, Seite 16 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes beschrieben sei, sehe die Gemeinde eine solche Aufhebung auch vor. Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass sie vor der Aufhebung der ZöA für den sich heute im Gebiet „Via Daint“ existierenden Sport- und Kinderspielplatz sowie für die sich in demselben Gebiet befindenden Parkplätze deren ordentliche Abschreibung sicher- und einen angemessenen Ersatz bereitzustellen habe. Dies bedürfe unter anderem einer Standortevaluation, einer Sicherung der Finanzierung sowie einer Planung und Projektierung dieser Anlagen am neuen Standort. Angesichts der nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen, welche durch die Verlegung beziehungsweise den Neubau der Anlagen auf die Gemeinde Val Müstair zukämen sowie der noch durchzuführenden Planungsschritte erachte die Gemeinde die vorgegebenen

Fristen von drei respektive fünf Jahren als unrealistisch. Entsprechend beantragt die Gemeinde Val Müstair, für die Aufhebung der im Gebiet „Via Daint“ ausgeschiedenen ZöA keine beziehungsweise eine wesentlich längere Frist anzusetzen.

In Berücksichtigung des im Schreiben vom 29. April 2011 enthaltenden Antrages der Gemeinde Val Müstair sowie der dafür angegebenen und aus Sicht der Regierung gerechtfertigten Begründungen erfolgt die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 565 ausgeschiedenen ZöBA, soweit davon laut Generellem Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1:2'000 vom 3. Dezember 2010 weder die Bereiche für Saisonplätze, für Wohnwagen/Wohnmobile, für Spiele sowie der Bereich „Parkplatz“ betroffen sind, in Verbindung mit der Auflage, dass über die Aufhebung der rechtsseitig des Rombachs im Gebiet „Via Daint“ gelegenen ZöA innert einer Frist von 8 Jahren ab Datum des vorliegenden Regierungsbeschlusses zu entscheiden sein wird und dass die betroffenen Flächen innerhalb einer Frist von weiteren 4 Jahren ab Datum des Gemeindebeschlusses hinsichtlich Aufhebung der ZöA naturnah wiederherzustellen sind oder dass im Falle eines negativen Entscheides in Bezug auf die Aufhebung der besagten ZöA innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Beschlussfassung andere gleichwertige Ersatzmassnahmen getroffen werden.

#### **4. Stellungnahme der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden**

##### **4.1 Vorbemerkungen betreffend Verfahren**

Laut Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat im vorliegenden Fall die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden Gebrauch gemacht. Diese USO haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls an das Verwaltungsgericht zu rekurrieren, zumal sie als Vertreter der Pro Natura Schweiz und des WWF Schweiz angesichts des Charakters der angefochtenen Planung (projektbezogene Nutzungsplanung in Bezug auf den im Gebiet „Muglin Dimmez“ vorge-

sehenen Bau und Betrieb eines neuen Campingplatzes) als beschwerdelegitimiert anzusehen sind. Entsprechend wird die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

#### **4.2 Stellungnahme der Pro Natura Graubünden und des WWF Graubünden**

Die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden halten in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 21. Dezember 2010 fest, dass die ausgeschiedene Campingzone in ihrem östlichen Rand den Gewässerraum sowie den Waldabstandsbereich betrifft. Obwohl die Freihaltung dieser randlich gelegenen Flächen der Campingzone laut dem am 3. Dezember 2010 beschlossenen Zonenplan „Camping Muglin“ 1:2'000 durch eine Gewässerabstandslinie respektive eine Waldabstandslinie nutzungsplanerisch gesichert ist, gehen die genannten beiden USO davon aus, dass der betroffene Raum dennoch genutzt werden wird. Entsprechend beantragen sie, die Gemeinde Val Müstair zur Ergreifung von Massnahmen zu verpflichten, mit welchen sichergestellt werden kann, dass der Gewässerraum sowie der Waldabstandsbereich respektiert werden, indem darin weder feste Bauten errichtet noch Wohnmobile oder Wohnwagen gestellt werden dürfen.

#### **4.3 Beurteilung sowie Entscheid**

Für die Realisierung und den Betrieb des im Gebiet „Muglin Dimmez“ vorgesehenen Campingplatzes ist im Anschluss an die Genehmigung der Nutzungsplanung ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) durchzuführen (vgl. dazu auch die korrekten Ausführungen unter Ziffer 4.1, Seite 16 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom Oktober/Dezember 2010). Laut der im genannten Planungs- und Mitwirkungsbericht in der Abbildung 4 auf Seite 15 dargestellten vorgesehenen Anordnung ist eine Beanspruchung des Gewässerraums und des Waldabstandsbereichs weder durch bauliche Massnahmen noch durch geplante Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen des BAB-Verfahrens wird dies sicherzustellen sein, und das Bauprojekt ist entsprechend darauf auszurichten und zu realisieren. Zu diesem Zweck ist in der Campingordnung unter anderem festzuhalten, dass keine Stellplätze in den Bereichen des Gewässerraumes und des Waldabstands angelegt werden dürfen. Die Kontrolle der korrekten Umsetzung des Bauprojektes sowie der korrekten Nutzung der Campingzone obliegt

anschliessend der Gemeinde Val Müstair, welche für die baupolizeilichen Aufgaben zuständig ist.

Es ist vorauszusehen, dass infolge des Campingbetriebes im Vergleich zum heutigen Zustand in Zukunft eine intensivere Nutzung des Rombaches sowie des angrenzenden linksseitigen Ufers dieses Gewässers auftritt. In diesem Zusammenhang wird es notwendig sein, die Zugänglichkeit zum Rombach seitens des Campingplatzes mit geeigneten Massnahmen – beispielsweise mittels einer geeigneten Abzäunung und Wegführung – zu kanalisieren. Allenfalls werden diesbezüglich weitere ordnende Massnahmen zu treffen sein. Die Regierung erwartet, dass die diesbezüglich erforderlichen Massnahmen im Hinblick auf die Durchführung des BAB-Verfahrens im Rahmen des Bauprojektes aufgezeigt werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung erfolgt die Genehmigung des Zonenplanes 1:2'000 „Camping Muglin“ mit den folgenden Auflagen:

- Das Bauprojekt hat auf die in der Nutzungsplanung ausgeschiedene Waldabstandslinie sowie Gewässerabstandslinie Rücksicht zu nehmen, indem innerhalb der durch diese Baulinien abgegrenzten Bereiche der Campingzone keine festen Bauten, keine Stellplätze sowie keine anderen intensiven Nutzungen vorgesehen werden dürfen. Die Campingordnung ist entsprechend auszugestalten.
- Im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben hat die Gemeinde Val Müstair dafür zu sorgen, dass der durch die genannten Baulinien abgegrenzte Gewässerraum respektive Waldabstandsbereich im Sinne des bewilligten Bauprojektes respektiert wird.
- Im Rahmen des Bauprojektes ist aufzuzeigen, mit welchen geeigneten Massnahmen die Zugänglichkeit zum Rombach seitens des Campingplatzes kanalisiert werden kann. Ferner ist das Bauprojekt nötigenfalls auch mit weiteren notwendigen Massnahmen in Bezug auf eine geordnete Nutzung des Rombachs und seines Uferbereichs zu ergänzen.

Mit Schreiben des ARE vom 25. März 2011 wurde der betroffenen Grundeigentümerschaft respektive dem zukünftigen Campingbetreiber sowie der Gemeinde Val Müstair die Gelegenheit geboten, sich zu den beschriebenen Auflagen vernehmen zu

lassen. Mit Schreiben vom 11. Mai 2011 teilte die Gemeinde Val Müstair dem ARE dazu das Folgende mit:

- Die Gemeinde wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben sicherstellen, dass die im Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“ festgelegte Waldabstands- und Gewässerabstandslinie berücksichtigt und respektiert werden sowie dass die Campingordnung mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt wird.
- Das Bauprojekt wird Massnahmen in Bezug auf die Kanalisierung der Zugänglichkeit zum Rombach sowie gegebenenfalls weitere Massnahmen bezüglich einer geordneten Nutzung des Uferbereichs des Rombachs nachweisen müssen, und die Gemeinde wird die Umsetzung dieser Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Val Müstair mit den zu formulierenden Auflagen einverstanden ist. Als Mitunterzeichner des Schreibens der Gemeinde Val Müstair vom 11. Mai 2011 haben die betroffenen Grundeigentümer sowie der zukünftige Campingbetreiber von den vorgesehenen Auflagen Kenntnis genommen und sind mit deren Umsetzung ebenfalls einverstanden.

## **5. Rückbau des im Gebiet „Clenga“ bestehenden Campingplatzes**

In Bezug auf die notwendige Aufhebung des bis heute im Gebiet „Clenga“ existierenden Campingplatzes wird die Gemeinde Val Müstair darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezüglich ein BAB-Verfahren durchzuführen sein wird. In Hinblick auf die Abwicklung dieses Verfahrens weist die Regierung darauf hin,

- dass die beim Rückbau des Campingareals anfallenden mineralischen Bauabfälle gemäss der Weisung über die Bewirtschaftung von Bauabfällen durchzuführen sind und
- dass das betroffene Gebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen ist, wofür der Rückbau der existierenden Zufahrtsstrassen- oder Standplatzfoundationen notwendig sein wird.

## **6. Reaktivierung des Rombacharms**

In Bezug auf die allenfalls vorgesehene Reaktivierung des Mühlbachs/Rombacharms wird die Gemeinde Val Müstair darauf hingewiesen, dass diesbezüglich ein BAB-Verfahren durchzuführen sein wird.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“ vom 3. Dezember 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

### **F.**

#### **Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Camping Muglin“**

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Camping Muglin“ vom 3. Dezember 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

#### **beschliesst die Regierung:**

1. Die **Fortschreibung des Regionalen Richtplanes 1999 „Val Müstair“** vom 9. Dezember 2010, welche eine Standortverschiebung des Campingplatzes für die Fraktion Müstair vom Gebiet „Clenga“ ins Gebiet „Muglin Dimmez“ durch eine Aufhebung des Objektes CA 03.1 „Standort Clenga“ und eine gleichzeitige Auf-  
führung eines neuen Objektes CA-03.2 „Standort Muglin“ im Koordinationsstand „Festsetzung“ beinhaltet, wird genehmigt.
2. Die am 3. Dezember 2010 beschlossene **Änderung des Baugesetz** (Art. 63 „Campingzone“) wird genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:2'000 „Camping Muglin“** vom 3. Dezember 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:

- a) Die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 565 ausgeschiedenen ZöBA wird, soweit davon laut Generellem Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1:2'000 die Bereiche für Saisonplätze und für Wohnwagen/Wohnmobile betroffen sind, mit der Auflage verbunden, dass diese Flächen im Rahmen der Ortsplanungsgesamtrevision der Campingzone zuzuweisen sind.
- b) Die Genehmigung des Zonenplanes 1:2'000 „Camping Muglin“ erfolgt mit der Auflage, dass im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung eine die landwirtschaftlichen Bedürfnisse berücksichtigende landwirtschaftliche Planung durchzuführen ist.
- c) Die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 565 ausgeschiedenen ZöBA erfolgt, soweit davon laut Generellem Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1:2'000 die Bereiche für Saisonplätze, für Wohnwagen/Wohnmobile, für Spiele sowie der Bereich „Parkplatz“ betroffen sind, mit der Auflage, dass über die Aufhebung der rechtsseitig des Rombachs im Gebiet „Via Daint“ gelegenen Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) innert einer Frist von 8 Jahren ab Datum des vorliegende Regierungsbeschlusses zu entscheiden sein wird und dass die betroffenen Flächen innerhalb einer Frist von weiteren 4 Jahren ab Datum des Gemeindebeschlusses hinsichtlich Aufhebung der ZöA naturnah wiederherzustellen sind oder dass im Falle eines negativen Entscheides in Bezug auf die Aufhebung der besagten ZöA innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Beschlussfassung andere gleichwertige Ersatzmassnahmen getroffen werden.
- d) Die Genehmigung des Zonenplanes 1:2'000 „Camping Muglin“ erfolgt ferner mit folgenden Auflagen:
- das Bauprojekt hat auf die in der Nutzungsplanung ausgeschiedene Waldabstandslinie sowie Gewässerabstandslinie Rücksicht zu nehmen, d.h. innerhalb der durch diese Baulinien abgegrenzten Bereiche der Campingzone dürfen keine festen Bauten, keine Stellplätze sowie keine anderen intensiven Nutzungen vorgesehen werden; die Campingordnung ist entsprechend auszugestalten;

- die Gemeinde Val Müstair hat im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben dafür zu sorgen, dass der durch die genannten Baulinien abgegrenzte Gewässerraum respektive Waldabstandsbereich im Sinne des bewilligten Bauprojektes respektiert wird;
- im Rahmen des Bauprojektes ist aufzuzeigen, mit welchen geeigneten Massnahmen die Zugänglichkeit zum Rombach seitens des Campingplatzes kanalisiert werden kann sowie welche weiteren Massnahmen in Bezug auf eine geordnete Nutzung des Rombachs und seines Uferbereichs notwendig sind.

4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Camping Muglin“** vom 3. Dezember 2010 wird genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Dezember 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenden Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

- 11. Mitteilung an:**

- 
- | Government          | Percentage |
|---------------------|------------|
| Current government  | 80%        |
| Previous government | 20%        |



Part 1/2

Keren

**Dr. C. Riesen**