

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

25. September 2007

26. September 2007

1130

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinden **Tschappina und Urmein** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 10. Juli 2007 je eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

Gemeinde Tschappina:

- Änderung Baugesetz (Art. 40a und Art. 44)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Aclas Beverin
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Aclas Beverin

Gemeinde Urmein:

- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Aclas Beverin

Neben diesen Planungsmitteln reichten die Gemeinden Tschappina und Urmein u.a. noch folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 11. April 2007 zwischen Emil Hänni, Flerden, und der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG betreffend Parzelle Nr. 333
- Öffentlich beurkundete Vereinbarung vom 14. September 2007 zwischen den Gemeinden Tschappina und Urmein einerseits und der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG andererseits
- Vegetationskartierung vom September 2007, Landschaftsplanung Franziska Knüsel, Muldain
- Hydrologisches Gutachten vom 11. September 2007, Christian Böhm, Chur.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste einen Vorprüfungsbericht (Bericht vom 23. Mai 2007).

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 10. Juli 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 19. Juli 2007. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2007 ersuchten die Gemeinden Tschappina und Urmein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Vorlage

Gegenstand der Revisionsvorlage bildet die Ausscheidung einer neuen Wohnbauzone zwischen den Gemeinden Tschappina und Urmein, unmittelbar am unteren Siedlungsrand der Fraktion Oberurmein (Gebiet „Cazeschg“). Die als Ferienhauszone „Aclas Beverin“ bezeichnete Neueinzonung im Halte von rund 8'000 m² ist für die Realisierung von 20 kleineren Ferienhäusern vorgesehen, welche von einer Betreiberfirma kommerziell vermietet werden sollen.

Initiiert wurde diese Einzonung von der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG, welche mit dem Projekt ihre Ertragsbasis durch neue Feriengäste längerfristig verbessern möchte. Die kommerziell bewirtschafteten Ferienhäuser sollen dazu beitragen, neue Feriengäste ins Skigebiet zu bringen. Der wichtigste Einstiegsstandort ins Skigebiet befindet sich in Oberurmein, wo neben dem grössten Gästeparkplatz die vorliegend zur Diskussion stehende neue Ferienhauszone ausgeschieden wurde. Daneben sollen die Ferienhäuser auch einen neuen Bestandteil des ausbaufähigen Sommertourismus darstellen.

Um eine allfällige Immobilienspekulation durch Abparzellierung und Weiterverkauf an Dritte oder eine allfällige längerfristige Exklusivvermietung der Ferienhäuser zu verhindern, haben die Gemeinden Tschappina und Urmein mit der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG Mindestvermietungsspflichten, Abparzellierungsverbote, Vorkaufsrechte und Konventionalstrafen für den Fall einer Verletzung der Mindestvermietungsspflichten vereinbart. Die Regierung nimmt diese Vereinbarung vom 14. September 2007 zur Kenntnis.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan übereinstimmt.

Für das Skigebiet der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG ist ein Intensiverholungsgebiet im ländlichen Raum, Objekt 03.FS.30 (vgl. Kapitel 4.2, 4.3 Tourismus des RIP2000), festgesetzt worden.

Im vorliegenden Fall ist die Übereinstimmung der fraglichen Neueinzonung mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des Richtplankapitels 5.2 „Siedlung und Ausstattung“ von Bedeutung. Gemäss richtplanerischer Vorgabe sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten wird und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Dabei ist die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering zu halten. Es sind dabei die folgenden 6 Anforderungen einzuhalten: 1. Leitbild/Zielvorstellungen; 2. Regionales Siedlungskonzept; 3. Bedarfsnachweis; 4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept; 5. Keine überwiegenen Interessen und 6. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes.

Eine Überprüfung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die geplante Ferienhaussiedlung „Aclas Beverin“ den vorstehend erwähnten Anforderungen entspricht. Zum Bedarfsnachweis und zum Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes drängen sich die folgenden Bemerkungen auf:

2. Bedarfsnachweis

Sowohl die Gemeinde Tschappina als auch die Gemeinde Urmein verfügen im Prinzip über ausreichende Baulandreserven im Sinne von Art. 15 RPG, wie die Regierung in den jeweiligen Ortsplanungsgenehmigungsbeschlüssen Nr. 413 vom 12. April 2005 (Tschappina) resp. Nr. 926 vom 9. August 2005 (Urmein) festgestellt hat. Die

darin enthaltenen Zahlen über die Baulandreserven sind nach wie vor aktuell, weshalb für eine herkömmliche Wohnbauzone oder eine (unbewirtschaftete) Ferienhauszone mit „kalten Betten“ kein Bedarf anerkannt werden könnte.

In der Fraktion Oberurmein (Gemeinde Urmein) befinden sich schon heute zwei grosse, zusammenhängend unüberbaute Wohnzonenflächen, welche sich für das vorliegende Projekt räumlich eigentlich eignen würden. Beide Flächen stehen jedoch aus verschiedenen Gründen für das Vorhaben „Aclas Beverin“ nicht zur Verfügung. Auf der einen Reservefläche (im Eigentum der Stadt Chur) wurde bereits eine Quartierplanung durchgeführt, und es sind gewisse Erschliessungsanlagen realisiert worden, weshalb das vorliegende Projekt dort nicht realisiert werden kann. Die im Eigentum der Gemeinde Urmein liegende zweite Reservefläche soll für eigene Projekte verwendet werden und ist ebenfalls nicht verfügbar. In Anbetracht dessen, dass das Projekt „Aclas Beverin“ quasi hotelmässig mit „warmen Betten“ konzipiert ist und dabei nicht Tagestouristen, sondern neue Feriengäste übers ganze Jahr angesprochen werden, kann die Regierung den Einzonungsbedarf trotz den vorhandenen Reserven ausnahmsweise bejahen. Immerhin ist sicherzustellen, dass das Projekt wie vorgesehen realisiert wird und dass insbesondere die kommerzielle Bewirtschaftung beständig bleibt.

3. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Realistischerweise ist davon auszugehen, dass das vorliegende Konzept nur in Zusammenarbeit mit der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG realisiert und längerfristig zweckentsprechend betrieben werden kann. Der Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes für die Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG wurde mit dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 11. April 2007 sichergestellt. Da in diesem Kaufvertrag jedoch vorgesehen ist, dass der Vertrag dahinfällt, falls bis zum 31. Dezember 2010 keine rechtskräftige Baubewilligung für die vorgesehene Überbauung vorliegt, ist die Verfügbarkeit des Baulandes für die Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG nach diesem Datum nicht mehr gegeben. Es drängt sich daher auf, im vorliegenden Beschluss sicherzustellen, dass die regierungsrätliche Genehmigung der neuen Ferienhauszone "Aclas Beverin" nachträglich dahinfällt, wenn bis am 31. Dezember 2010 keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Feriensiedlungsprojekt im Sinne von Art. 40a des Baugesetzes, des Planungsberichtes vom 31. Juli 2007 und der Vereinbarung vom 14. September 2007 zwischen den Gemeinden Tschappina und Urmein einerseits und der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG andererseits vorliegt.

Im Übrigen gibt die Revisionsvorlage aus richtplanerischer Sicht zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann als richtplankonform betrachtet werden.

D.

Änderung des Baugesetzes

Art. 40a BauG

Gemäss Art. 40a Abs. 1 BauG ist die Ferienhauszone „Aclas Beverin“ für die Errichtung einer Feriensiedlung mit so genannten „warmen Betten“ bestimmt. Art. 40a Abs. 3 BauG hält folgerichtig fest, dass die Wohnbauten Ferienwohnungen zu beinhalten haben, die vorwiegend regelmässig genutzte und bewirtschaftete Bette umfassen, wobei eine Änderung dieser Nutzung der Bewilligung der Gemeinde bedürfe.

Sämtliche Beteiligten sind bemüht, gewerbsmässig bewirtschaftete Ferienwohnungen auf dem Markt anzubieten. Dennoch mussten auch Überlegungen angestellt werden, wie die Ferienhauszone resp. die einzelnen Objekte genutzt werden könnten, falls die innovative Idee wider Erwarten nicht zum Erfolg führen sollte resp. im Verlaufe der Zeit aufgegeben werden müsste. In einem solchen Fall müsste vorgängig einer allfälligen Änderung des Zonenzwecks (anderweitige Vermietung, Verkauf der einzelnen Objekte etc.) ein Nutzungsplanungsverfahren gemäss Art. 26 KRG (Beschluss der Gemeinde Tschappina mit anschliessender Genehmigung durch die Regierung) durchgeführt werden. Art. 40a Abs. 3 BauG (letzter Satz) regelt dies nicht klar und könnte zu Missverständnissen führen. Für die Beteiligten war resp. ist es jedoch klar und unbestritten, dass eine allfällige spätere Änderung der Nutzung der einzelnen Wohnbauten in Richtung einer unbewirtschafteten Vermietung (geringe Nutzungsintensität) eines ortsplanerischen Beschlusses der Gemeindeversammlung mit anschliessender Genehmigung durch die Regierung bedarf. In der Gemeindeversammlung Tschappina vom 10. Juli 2007 führte die Gemeindepräsidentin auf eine entsprechende Frage denn auch aus, dass „bei einer allfälligen Nutzungsänderung die Gemeindeversammlung darüber zu befinden hätte“. Sodann wurde auch in der Vereinbarung vom 14. September 2007 festgehalten, dass eine Änderung der Baugesetzgebung und Nutzungsplanung einzuleiten sei, sofern seitens der belasteten Gesellschaft nachgewiesen werden könne, dass die gewerbsmässige Ferienvermietung wirtschaftlich nicht tragbar sei (vgl. Ziff. 4). Im Interesse der Rechtssicherheit

wird die Genehmigung von Art. 40a BauG mit einem entsprechenden Vorbehalt verbunden.

Im Übrigen gibt die am 10. Juli 2007 beschlossene Änderung des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Aclas Beverin

Gemäss der im Zuge des Genehmigungsverfahrens angeordneten Vegetationskartierung vom 11. September 2007 sind durch das Vorhaben ein Kalk-Kleinseggenried (Flachmoor) im Umfang von ca. 166 m² sowie Goldhaferwiesen/Halbtrockenrasen im Umfang von ca. 1'124 m² betroffen. Ebenfalls tangiert werden ein nicht ständig wasserführender Graben ohne ausgebildete Sohle sowie ein Grünerlengebüsch.

Halbtrockenrasen und Flachmoore sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) schutzwürdige Biotope. Eine Beeinträchtigung solcher Objekte erfordert Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Solche Ersatzmassnahmen sind in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesen, obwohl die Leistung von Ersatzmassnahmen praxisgemäss Zug um Zug zu erfolgen hat.

Gemäss Abklärungen des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) bei der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG sind im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) „Gesamtkonzept Beschneiungsanlagen“ verschiedene Ersatzmassnahmen vorgesehen. Die durch das Vorhaben „Aclas Beverin“ erforderlichen Ersatzmassnahmen könnten somit im Rahmen des Beschneiungsprojekts realisiert werden. Aus Sicht des ANU kann diesem Vorgehen ausnahmsweise zugestimmt werden.

Das ANU weist weiter darauf hin, dass zum Schutze der Qualität und Quantität des Wassers aus den Quellen „Cazeschg“ die im hydrogeologischen Gutachten vom 11. September 2007 enthaltenen Empfehlungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen seien. Die Genehmigung erfolgt mit einer entsprechenden Verpflichtung.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Aclas Beverin vom 10. Juli 2007 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Aclas Beverin (Gemeinde Tschappina und Urmein)

Die Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Aclas Beverin der Gemeinden Tschappina und Urmein vom 10. Juli 2007 geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 10. Juli 2007 von der Gemeinde Tschappina beschlossene **Änderung des Baugesetzes** (Art. 40a und 44 BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anordnung genehmigt:
 - In Präzisierung von Art. 40a Abs. 3 letzter Satz BauG wird angeordnet, dass eine allfällige spätere Änderung des in Art. 40a BauG vorgesehenen und im Planungsbericht vom 31. Juli 2007 resp. in der Vereinbarung vom 14. September 2007 zwischen den Gemeinden Tschappina/Urmein und der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG umschriebenen Konzeptes zur Bewirtschaftung und Nutzung der geplanten Feriensiedlung "Aclas Beverin" (warme Betten durch kommerzielle Bewirtschaftung resp. Vermietung) eine vorgängige entsprechende Änderung des in Art. 40a BauG umschriebenen Zonenzwecks im Nutzungsplanverfahren nach Art. 47 ff. KRG (Beschluss Gemeindeversammlung; Genehmigung Regierung) voraussetzt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Aclas Beverin** der Gemeinde Tschappina vom 10. Juli 2007 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

- a) Die Genehmigung der neuen Ferienhauszone Aclas da Beverin erfolgt unter der Bedingung, dass bis am 31. Dezember 2010 eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Feriensiedlungsprojekt im Sinne von Art. 40a des Baugesetzes, des Planungsberichtes vom 31. Juli 2007 und der Vereinbarung vom 14. September 2007 zwischen den Gemeinden Tschappina und Urmein einerseits und der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG andererseits erteilt wird. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, fällt die Genehmigung dahin, und die Neueinzonung ist von der Regierung einer neuen Prüfung zu unterziehen.
 - b) Die wegen des Projektes „Aclas Beverin“ erforderlichen Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG sind nach Rücksprache mit dem ANU im Rahmen derjenigen Ersatzmassnahmen umzusetzen, welche im Zusammenhang mit dem "Gesamtkonzept Beschneiungsanlagen" der Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein AG zu realisieren sind.
 - c) Die Gemeinde Tschappina hat die gemäss hydrologischem Gutachten erforderlichen Massnahmen zum Quellschutz im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Aclas Beverin** der Gemeinden Tschappina und Urmein vom 10. Juli 2007 werden genehmigt.
 4. Der Gemeindevorstand Tschappina 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 10. Juli 2007 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Auflagen, Bedingungen, Anweisungen und Anordnungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Mitteilung des vorliegenden Beschlusses.

