

Sitzung vom

22. Juni 2021

Mitgeteilt den

23. Juni 2021

Protokoll Nr.

578/2021

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Disentis/Mustér** beschloss an der Sitzung vom 8. Juni 2020 eine Teilrevision des Arealplans Catrina. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Arealplanvorschriften Catrina
- Plan da zonas / Plan da formaziun 1:500 Plan d'areal Catrina (Midadas 2020)
- Plan d'avertura 1:500 Plan d'areal Catrina (Remplazza il plan d'avertura dils 23 matg 2016)
- Plan cun tagl traversal parcadi 1:500 Plan d'areal Catrina

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Disentis/Mustér die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) "Neubau Parkdeck St. Catrina", Ingenieur- und Planungsbüro Hartmann und Monsch, Parpan, vom 24. Januar 2020
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1)

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 21. Januar 2020 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 8. Juni 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 12. Juni 2020. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 23. Juli 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Disentis/Mustér um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision des Arealplans Catrina soll das Arealplangebiet erweitert und zugleich an die bereits erfolgte Strassenkorrektur angepasst werden. Der Arealplan umfasst künftig die Grundstücke Nrn. 1329, 1332 und 1333 sowie Teile der Grundstücke Nrn. 1328 und 1657.

Weiter wird die Grundlage dafür geschaffen, dass eine Parkieranlage für ca. 468 Personenwagen erstellt werden kann. Zu diesem Zweck wird mit dem Arealplan u. a. die Bauzone geringfügig erweitert. Es werden ca. 4 m² Parkierungszone und ca. 70 m² Spezialzone Catrina eingezont.

Ferner werden die Arealplanvorschriften angepasst, der rechtskräftige Plan da formaziun 1:500 Arealplan Catrina revidiert sowie der rechtskräftige Plan d'avertura 1:500 Arealplan Catrina, durch einen neuen Plan d'avertura 1:500 ersetzt.

Schliesslich wird der Arealplan Catrina mit dem Plan cun tagl traversal parcadi 1:500 Plan d'areal Catrina ergänzt.

C.

Teilrevision Arealplan Catrina

1. Ausgangslage

Die Regierung hat mit Beschluss vom 5. Juli 2016 (Prot. Nr. 640/2016) zwecks Realisierung des Catrina-Resorts bei der Talstation der Pendelbahn Disentis – Caischavedra eine projektbezogene Nutzungsplanung der Gemeinde Disentis/Mustér

genehmigt (Spezialzone Catrina samt Arealplanpflicht; Erlass der entsprechenden Zonenvorschrift von Art. 27^{bis} "Zona speciala Catrina" im Baugesetz).

Mit Beschluss vom 25. Oktober 2016 (Prot. Nr. 939/2016) hat die Regierung sodann den Arealplan Catrina mit den Detailregelungen bezüglich Situierung, Gestaltung und Dimensionierung der sechs neuen Gebäude sowie mit den erschliessungstechnischen Festlegungen (Parkierung, Strasse, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr und Versorgungsleitungen) genehmigt.

2. Parkierungsanlage

Zur Sicherung einer möglichst guten Einordnung der Parkierungsanlage wurden im Arealplan diverse Rahmenbedingungen festgesetzt. Eine detaillierte Beurteilung des Bauvorhabens sowie dessen Einordnung in die Umgebung wird die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vornehmen müssen. Gemäss den Arealplanvorschriften ist dazu zwingend die Gestaltungsberatung.

3. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 (Datum des Inkrafttretens der Teilrevision des KRG) beschlossen wurden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht, wobei sich diese nach den neuen Bestimmungen des teilrevidierten KRG (Art. 19i bis Art. 19r) zu richten hat (vgl. Übergangsbestimmung von Art. 108a Abs. 1 KRG). Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG u. a. Mehrwerte von weniger als Fr. 20 000.– pro Grundstück. Aufgrund der Grundstücksfläche wurde die Gemeinde aufgefordert, den Mehrwert festzustellen.

Die Bewertung des Mehrwerts durch das Amt für Immobilienbewertung vom 29. März 2021 ergab, dass vorliegend der Mehrwert unter der "Freigrenze" von Fr. 20 000.– liegt. Folglich besteht keine Mehrwertabgabepflicht.

4. Baulandmobilisierung

Für die vorliegende Einzonung auf der Parzelle Nr. 1321 gilt grundsätzlich die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

5. Schüttung

Westlich der geplanten Parkierungsanlage ist eine Schüttung vorgesehen. Diese betrifft gemäss rechtskräftigem Zonenplan die Zone für künftige bauliche Nutzungen respektive die Landwirtschaftszone. Das Vorhaben befindet sich entsprechend ausserhalb der Bauzone und ist folglich im BAB-Verfahren zu beurteilen.

6. Bodenbelastung

Die geplante Parkierungsanlage befindet sich im Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen. Da der heutige Parkplatz befestigt ist, kann vorliegend auf Bodenanalysen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Kiesbelag vorgängig zu entfernen und gesetzeskonform zu verwerten respektive zu entsorgen ist.

7. Kantonsstrasse

Die Gemeinde Disentis/Mustér wurde bereits im Regierungsbeschluss vom 25. Oktober 2016 (Prot. Nr. 939/2016) darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen sowie Zugänge und Zufahrten an Kantonsstrassen neben der kommunalen Baubewilligung auch einer Zusatzbewilligung des Tiefbauamts Graubünden bedürfen.

8. Feuerwehrzufahrt

Bei der im Plan bezeichneten Fläche "Ski-In/Ski-Out" wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Feuerwehrzufahrt (Auflage Brandschutz aus der Baubewilligung) handelt. Der Betreiber der Anlage hat entsprechend dafür zu sorgen, dass diese Zufahrt ständig mit den entsprechenden Rettungsfahrzeugen befahrbar bleibt.

9. Archäologiezone

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen die vorliegende Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die geplante Parkierungsanlage teilweise in der Archäologiezone liegt. Somit ist der Archäologische

Dienst Graubünden spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einzubeziehen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

10.1 UVP-Pflicht, Zuständigkeiten und Fristen

Die geplante Parkierungsanlage mit den zusätzlichen Parkplätzen ist als UVP-pflichtige Anlage einzustufen. Dies ergibt sich aus Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 lit. a und lit. b sowie aus Ziffer 11.4 des Anhangs der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011). Mit dem geplanten Parkdeck sowie der bereits realisierten Tiefgarage des Catrina Resort werden ca. 739 (468 + 271) Parkplätze zur Verfügung stehen. Damit überschreitet die Parkplatzanzahl den unter Ziff. 11.4 des Anhangs der UVPV für die UVP festgehaltenen Schwellenwert von 500 Parkplätzen. Die Anlage unterliegt daher der UVP-Pflicht.

Die kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP; BR 820.150) sieht das Nutzungsplangenehmigungsverfahren als massgebliches Verfahren für die UVP vor, sofern die Nutzungsplanung – wie dies vorliegend der Fall ist – eine umfassende Prüfung ermöglicht. Die für die Vornahme der UVP zuständige Behörde ist die Regierung. Grundlage dazu bildet der UVB vom 24. Januar 2020, der dieser Vorlage beiliegt.

10.2 Koordination mit anderen Bewilligungen

Das Vorhaben erfordert neben einer Baubewilligung weitere zu koordinierende Bewilligungen gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG. Für das Vorhaben sind im Baubewilligungsverfahren die folgenden Spezialbewilligungen (in Klammer jeweils die für die Bewilligung zuständige Behörde) nach Art. 88 KRG einzuholen:

- Zustimmung für Bauten, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen (Amt für Natur und Umwelt, ANU)
- (bei Bedarf) Bewilligung für die Ableitung von Baustellenabwasser (ANU)

10.3 Gegenstand und Inhalt der Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle

Gegenstand der Beurteilung ist der im Auftrag der Bergbahnen Disentis AG vom Ingenieur- und Planungsbüro Hartmann und Monsch erstellte UVB "Neubau Parkdeck St. Catrina" vom 24. Januar 2020. Dabei wird geprüft, ob die erforderlichen Angaben im UVB vollständig und richtig sind (Art. 13 Abs. 1 UVPV). Es wird geprüft, ob sämtliche Umweltauswirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind (Art. 8 USG). Im Weiteren wird die geplante Anlage im jetzigen Projektierungsstadium auf ihre Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt beurteilt (Art. 13 Abs. 3 UVPV). Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung dieser Vorschriften ergeben, bleiben in jedem Fall vorbehalten.

10.4 Beurteilung des UVB in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Der vorliegende UVB zeigt die zum heutigen Zeitpunkt absehbaren Konflikte mit den in Art. 3 Abs. 1 UVPV aufgeführten Umweltbereichen auf. Die Richtigkeit der Angaben ist grundsätzlich unbestritten. Eine Beurteilung der grundsätzlichen Machbarkeit aus Umweltsicht ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen zusammen mit den bei den kantonalen Fachstellen vorhandenen Kenntnissen möglich.

10.5 Materielle Beurteilung des Projekts

Gestützt auf den UVB werden in den nachfolgenden Abschnitten die nach dem heutigen Wissensstand erkannten und dem Projekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen beurteilt.

Sofern nachfolgend nichts Anderes angeordnet wird, sind gemäss Art. 10c Abs. 1 USG die im UVB vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.

10.5.1 Lärmschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Mit dem Bau des Resorts Catrina fielen ca. 140 Parkplätze der Bergbahnen weg. Die für das Resort Catrina erstellten Parkplätze (271) sind für den Betrieb des Resorts nicht ausreichend. Deshalb möchte man mit dem Bau des Parkdecks die fehlenden Parkplätze schaffen und gleichzeitig die vielen einzelnen Parkplätze der Bergbahnen

an der Strasse aufheben. Es sollen 443 Parkplätze aufgehoben werden. Auf drei Ebenen sollen neu rund 468 Parkplätze errichtet werden. Die Zunahme von 25 Parkplätzen entspricht rund fünf Prozent.

a) Strassenverkehr

Um die heutige Verkehrsbelastung aufzeigen zu können, wurde zuerst der durch das Resort Catrina generierte Verkehr unter Berücksichtigung des spezifischen Verkehrspotentials pro Parkplatz errechnet. Dabei resultierten 594 Fahrten pro Tag. Mit dem Bau der Parkieranlage werden verschiedene Parkplätze aufgehoben. Diese generieren einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 280 Fahrten pro Tag. Mit diesen Zahlen und den Zahlen aus dem Verkehrsmodell Graubünden (+ vier Prozent Steigung seit 2015) konnte die heutige Verkehrsbelastung errechnet werden.

Gegenüber der heutigen Situation ist durch die neue Anlage (nach Abzug des DTV der aufgehobenen Parkplätze) mit einem täglichen Mehrverkehr von ca. 100 Fahrten zu rechnen. Die höchste Zunahme des Strassenverkehrs auf der Via Acletta liegt im Bereich von ca. zehn Prozent. Dies hat eine Zunahme des Emissionspegels von ca. 0,4 dB(A) zur Folge. Aufgrund dieser geringen Zunahme wird für den Strassenverkehrslärm auf ein Lärmgutachten verzichtet.

b) Parkierananlage

Eine Parkierananlage generiert durch die Fahrten, das Ein- und Aussteigen sowie das Türeschliessen einen gewissen Lärm. Das nächstgelegene Gebäude mit Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung liegt in der Spezialzone Catrina. In dieser gilt die Emissionsstufe III (ES III). Der Parkieranlärmlärm darf somit die Planungswerte der ES III nicht überschreiten [Tag = 60 dB(A), Nacht = 50 dB(A)].

Die Berechnung des Parkieranlärms erfolgte gemäss den Vorgaben der VSS Norm SN 640 578. Die massgebenden Empfangspunkte bei den nächstgelegenen Gebäuden mit lärmempfindlicher Nutzung werden an den beiden Gebäuden des Resorts Catrina gesetzt. Die ermittelten Werte zeigen auf, dass der Betrieb des Parkdecks nicht dazu führt, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte überschritten werden.

c) Bauphase

Während der Bauphase kommen diverse Geräte und Maschinen zum Einsatz, welche temporär zu erhöhten Lärmbelastungen führen werden. Für die Bauphase werden die Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss Baulärm-Richtlinie des Bundes festgelegt.

D.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich u. a. zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, MBauG).

Aufgrund einer Teilrevision des RPG, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 15 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer ent-

sprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG sowie des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt Disentis/Mustér mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Einzonung im Gebiet Catrina die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Disentis/Mustér wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die **Teilrevision des Arealplans Catrina**, bestehend aus der Teilrevision der Arealplanvorschriften Catrina, dem Plan da zonas / Plan da formaziun 1:500, dem Plan d'areal Catrina (Midadas 2020), dem Plan d'avertura 1:500, dem Plan d'areal Catrina (remplazza il plan d'avertura dils 23 matg 2016) und dem Plan cun tagl traversal parcadi 1:500 Plan d'areal Catrina, vom 8. Juni 2020 wird im

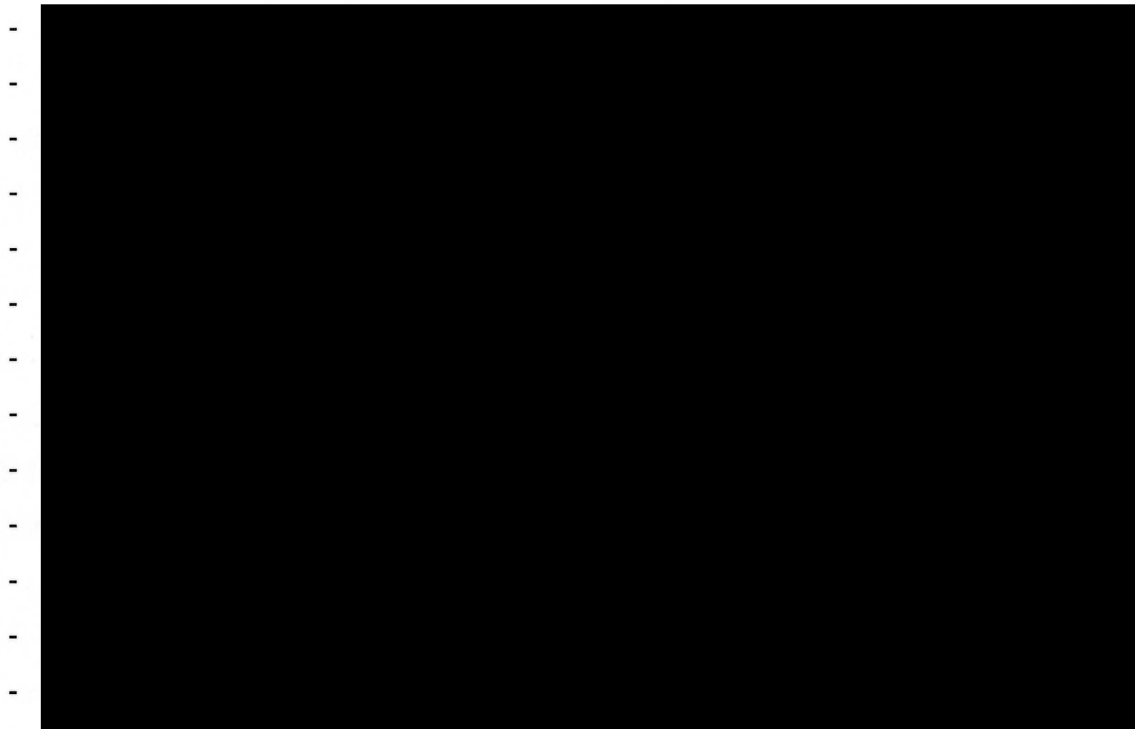
Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Es wird festgestellt, dass die Einzonungen im Bereich der Parzelle Nr. 1329 aufgrund von Art. 19i Abs. 6 KRG (Mehrwert unter Fr. 20 000.–) keine Mehrwertabgabepflichten auslösen.
 - b) Es wird festgestellt, dass die Einzonungen im Bereich der Parzelle Nr. 1329 der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG unterliegt. Der Gemeindevorstand Disentis/Mustér weist unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonungen das Grundbuchamt an, die Bauverpflichtung im Grundbuch auf der Parzelle Nr. 1329 anzumerken.
 - c) Im Bereich "Ski-In/Ski-Out" muss die von der Gebäudeversicherung Graubünden angeordnete Feuerwehrezufahrt dauernd befahrbar bleiben.
2. Es wird gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht vom 24. Januar 2020 und gestützt auf den dazu erstellten Beurteilungsbericht des Amts für Natur und Umwelt vom 3. August 2020 festgestellt, dass das geplante Parkdeck im Gebiet "Catrina" umweltverträglich errichtet und betrieben werden kann, sofern die folgenden Auflagen eingehalten werden:
- a) Die im Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Verminderung der Umweltbelastung sind allesamt umzusetzen.
 - b) Sollte Hangwasser anfallen, ist dem Amt für Natur und Umwelt ein Gesuch zur Behandlung und Ableitung von Baustellenabwasser einzureichen.
3. Der vorliegende Regierungsbeschluss, die genehmigte Nutzungsplanung, der Umweltverträglichkeitsbericht sowie der Beurteilungsbericht des Amts für Natur und Umwelt vom 3. August 2020 können – ab öffentlicher Bekanntgabe im Kantonsamtsblatt – während 30 Tagen im Verwaltungsgebäude Sinergia, Ringstrasse 10, 7001 Chur, nach telefonischer Voranmeldung (081 257 50 55)

eingesehen werden (Auflage nach Art. 20 Umweltverträglichkeitsverordnung, KVUVP).

4. Gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss können direkte Adressaten des Beschlusses innert 30 Tagen seit Eröffnung im Rahmen der Legitimationsvorschriften Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben.
5. Die Kosten für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung werden nach Massgabe der Beanspruchung der am Verfahren beteiligten Behörden der Gemeinde Disentis/Mustér auferlegt. Der Kostenentscheid erfolgt zu gegebener Zeit in einer separaten Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales.
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. Der Gemeindevorstand Disentis/Mustér sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amts für Raumentwicklung
9. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
10. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsgenehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

11. Mitteilung an:



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin