



Sitzung vom

22. August 2023

Mitgeteilt den

23. August 2023

Protokoll Nr.

679/2023

Gemeinde Samnaun

OP-Teilrevision "Touristische Transportanlage Laret-Muller"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samnaun** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 18. Dezember 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 3, 8 und 14)
- Zonenplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller
- Zonenplan 1:5000 Touristische Transportanlage Laret – Muller
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Samnaun die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 20. Dezember 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Bericht "Standortevaluation Talstation Beschäftigungsanlage Laret – Champs – Muller", Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, vom September 2022
- Bericht "Gewässerraumausscheidung Milbach", Hunziker, Zarn & Partner AG, Domat Ems, vom 4. April 2022

- Bericht "Trockenstandort- und Naturschutzzonen", Arinas environment AG, Zernez, vom 16. Juni 2022
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung zur Ermittlung von Landmehrwerten (Mehrwertberechnung) der Parzellen Nrn. 541, 542, 543, 544, 545 Samnaun-Laret vom 17. Juli 2023
- Entwurf "Veranlagungsverfügung Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte nach Art. 19i ff. KRG"

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. März 2021 einen ersten und am 29. August 2022 einen zweiten Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 18. Dezember 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 20. Dezember 2022. Es ging eine Beschwerde ein, welche zufolge Rückzugs am 25. April 2023 abgeschrieben werden konnte. Mit einer gemeinsamen Stellungnahme vom 1. Mai 2023 äusserten sich die Pro Natura Graubünden, der WWF Graubünden, die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz sowie die Mountain Wilderness Schweiz zur vorliegenden Planung.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Samnaun um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Bergbahnen Samnaun AG planen den Bau einer 10-er Kabinenbahn "Laret – Champs – Muller" als zusätzliche Erschliessungsanlage vom Tal ins Skigebiet Samnaun. Die nutzungsplanerischen Grundlagen dafür wurden in zwei Teilrevisionen der Ortsplanung, beide vom 18. Dezember 2022, beschlossen. Die Festlegung der Linieneinführung für die geplante Seilbahn "Laret – Champs – Muller" erfolgte im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 "Touristische Transportanlagen/Bereinigung Moun-

tainbikewege". In diesem Plan wurden u. a. auch die übrigen Seilbahnanlagen (geplant oder bestehend) festgelegt. Das Genehmigungsverfahren für diese Planung erfolgt zeitgleich und koordiniert in einem separaten Regierungsbeschluss.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll der übrige Teil der nutzungsplanerischen Grundlagen für die geplante Seilbahn "Laret – Champs – Muller" geschaffen werden. Dazu wurde im Bereich der geplanten Talstation ein Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 sowie ein Genereller Erschliessungsplan 1:1000 verabschiedet. Gemäss Zonenplan sollen die Parzellen Nrn. 541, 542, 543, 544 und 545 von der Landwirtschaftszone in die Zone für touristische Einrichtungen eingezont werden. Zudem sollen im Bereich der geplanten Talstation rechtskräftige Gewässerabstandslinien aufgehoben und stattdessen eine Gewässerraumzone genehmigt werden. Der Generelle Gestaltungsplan enthält eine befristete Ausscheidung eines Baufelds mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite (Baulinie) und einer Gesamthöhe/Fassadenhöhe von max. 30 m. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller enthält folgende ebenfalls befristete Festlegungen: Skibrücke, Fussweg und Bushaltestelle. Weiter wurde im Bereich der Bahnstrecke ein Zonenplan 1:5000 beschlossen, worin Naturschutzzonen sowie Trockenstandortzonen ausgeschieden wurden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Einleitung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan "Engiadina Bassa" übereinstimmt.

Die geplante Seilbahn von Samnaun Laret zum Muller liegt im bestehenden Intensiv-erholungsgebiet (Objekt Nr. 9.122, Koordinationsstand Ausgangslage). Zudem wurde die Anlage im regionalen Richtplan Landschaft, Tourismus, Langsamverkehr und

Energie (Objekt Nr. 9.122.0.2) im Jahr 2017 festgesetzt und von der Regierung mit Beschluss vom 24. Oktober 2017 (Prot. Nr. 914/2017) genehmigt. In Koordination dazu hat die Regierung auch die Anpassung des entsprechenden Objekts (Skigebiet Samnaun, 09.FS.20) im Kapitel Tourismus in touristischen Intensiverholungsräume des kantonalen Richtplans (Kap. 4.2) genehmigt. Die Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bund erfolgte vorbehaltlos am 18. September 2020.

2. Erweiterung des Siedlungsgebiets

Gemäss der Vorgabe in Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S) sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde im regionalen Richtplan überkommunal abzustimmen, sofern diese Erweiterungen oder Verlagerungen während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten.

Entgegen der Ausführung im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Bauzonenflächenkompensation (vgl. Ziff. 4.5, S. 15) stellt die Regierung fest, dass die neue Bauzone zum Siedlungsgebiet gehört. Bei der Talstation zwischen den Dorfteilen Laret und Compatsch ist im vorliegenden Fall von einer Erweiterung des Siedlungsgebiets auszugehen. Diese Erweiterung im Umfang von ca. 1537 m² bedingt zwar keine Richtplananpassung, ist aber an die mögliche Erweiterung des Siedlungsgebiets von 1 ha während einer Planungsperiode anzurechnen.

Es kann somit festgestellt werden, dass die zu genehmigende Nutzungsplanvorlage vom 18. Dezember 2022 richtplankonform ist.

D.

Seilbahnrechtliche Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren

Der Genehmigungsbeschluss wird auch dem Bundesamt für Verkehr (BAV) mitgeteilt, zumal die Unterlagen für das seilbahnrechtliche Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren (PGV, inkl. der Umweltverträglichkeitsprüfung) dem BAV bereits am 10. Januar 2020 eingereicht worden sind. Das PGV-Verfahren wurde auf Antrag

der Regierung (Beschluss vom 14. April 2020, Prot. Nr. 307/2020) vom BAV mit Verfügung vom 28. April 2020 bis zur Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen sistiert.

E.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 18. Dezember 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 3, 8 und 14) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller

1. Zone für touristische Einrichtungen

Die Gemeinde hat für den Bau der Talstation der Laret-Muller-Bahn eine Fläche von ca. 1537 m² neu der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen. Es handelt sich hierbei um eine befristete Einzonung nach Art. 19h KRG, welche bis Ende 2030 gilt. Durch die Einzonung können die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten touristischen Transportanlagen bzw. deren Talstation geschaffen werden.

1.1 Standortevaluation Talstation Beschäftigungsanlage Laret – Champs – Muller

Der Standort der geplanten Talstation gab im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu Diskussionen Anlass. Auf Antrag des ARE wurde eine Standortevaluation durchgeführt. Darin wurden die geprüften Standorte ausgewiesen und die massgebenden Kriterien zur letztendlichen Standortwahl nachvollziehbar dargelegt. Die durchgeführte Standortevaluation erweist sich somit als genügend, weshalb das ARE den gewählten Standort im Rahmen der zweiten Vorprüfung positiv beurteilte.

1.2 Beurteilung

Beim Ortsbild von Samnaun Laret handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung, welches zwar nach der Methode des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen wurde, jedoch nicht Teil eines Bundesinventars darstellt. Das Objekt ist zudem auch nicht Bestandteil der Objektliste der schützenswerten Ortsbilder gemäss Kapitel 5.4 – 7 des kantonalen Richtplans. Vor diesem Hintergrund kann sich die Regierung mit der Interessenabwägung sowie dem daraus resultierenden Fazit im Bericht "Standortevaluation Talstation" vom 15. September 2022 einverstanden erklären. Aufgrund der sorgfältig durchgeführten Standortevaluation sowie der Interessenabwägung kann dem geplanten Standort somit zugestimmt werden.

In der weiteren Projektierung ist auf eine gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen zu achten. Dafür ist neben der Positionierung auch die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen wesentlich. Die Regierung wird sich dazu gestützt auf die konkrete Bauprojektierung und die Ergebnisse der Beurteilung durch die Denkmalpflege im Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren äussern.

1.3 Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung

1.3.1 Einleitende Bemerkungen

Die Gemeinde Samnaun zählt gemäss KRIP-S zu den Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen (sog. C-Gemeinden). Die entsprechende Einstufung als C-Gemeinde bezieht sich jedoch auf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die hier zur Diskussion stehenden Zone für touristische Einrichtungen fällt nicht in die Kategorie der WMZ, weshalb der KRIP-S der vorliegenden Planung diesbezüglich nicht entgegensteht.

1.3.2 Beurteilung unter dem Aspekt des Bedarfs

Mit der geplanten Anpassung der Zonenabgrenzung werden in Samnaun rund 1537 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für touristische Einrichtungen eingezont. Die Bauzone wird somit um rund 1537 m² erweitert. Bei Einzonungen sind neben den grundlegenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung die Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu

erfüllen. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden kann. Die erwähnte umfassende Standortevaluation hat ergeben, dass die geplante Talstation für die neue Seilbahnanlage nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen und auch nicht an einem anderen Ort in Laret/Compatsch zweckmässig erstellt werden kann. Die Gemeinde und die Bergbahnen haben somit hinreichend dargelegt, dass für die vorgesehene Einzonung ein Bedarf besteht.

1.3.3 Verfügbarkeit

Weiter verlangt Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG, dass die Verfügbarkeit des neu einer Bauzone zugewiesenen Lands rechtlich sichergestellt ist. Die Zuweisung der Zone für touristische Einrichtungen untersteht der gesetzlichen Sicherstellung bei Einzonungen nach Art. 19c KRG. Zudem wird die Einzonung der Parzellen Nrn. 541 bis 545 im Umfang von ca. 1537 m² wie auch sämtliche damit verbundenen nutzungsplanerischen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan nach Massgabe von Art. 19h KRG befristet.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Überbauungsfrist auf dem jeweiligen Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziff. 5 KRG). Somit ist die Verfügbarkeit des Bodens hinreichend sichergestellt.

1.3.4 Pflicht zur Mehrwertabgabe

Zudem hat das kantonale Recht nach Art. 5 RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile aus Planungsmassnahmen zu regeln. Diese bundesrechtlichen Vorgaben sind in Art. 19a bis 19w KRG bzw. Art. 35f bis 35n der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) umgesetzt. Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Vorliegend beziffert die Gemeinde

den Einzonungsmehrwert bezogen auf die Einzonungsfläche von ca. 1308 m² auf der Parzelle Nr. 541 auf ca. Fr. 162 584.– (vgl. PMB, S. 16f.). Der errechnete Mehrwert aller anderen Parzellen liegt unter der Grenze von Fr. 20 000.–, bei welchem nach Art. 19i Abs. 6 KRG eine Mehrwertabgabe fällig wird. Das Amt für Immobilienbewertung hat am 17. Juli 2023 ein Gutachten zur Bestimmung der Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und jener nach der geplanten Teilrevision der Ortsplanung Samnaun erstellt. Danach resultiert aus der vorliegenden Planung ein Einzonungsmehrwert von Fr. 160 968.–.

Unter dem Aspekt der Mehrwertabschöpfung erfolgt somit die Genehmigung der Einzonung auf der Parzelle Nr. 541 unter dem Vorbehalt der erforderlichen Veranlagung der Mehrwertabgabe nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Regierungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

2. Allgemeiner Vorbehalt

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller ausgeschiedene Zone für touristische Einrichtungen, die Anpassungen der Wintersportzone sowie das Baufeld im Generellen Gestaltungsplan stehen in direktem Zusammenhang mit dem beim Bund hängigen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren für den Neubau und den Betrieb der 10er-Kabinenbahn "Laret – Champs – Muller" (BAV-Nr. 72.182). Somit können die entsprechenden nutzungsplanerischen Festsetzungen nur unter der aufschiebenden Bedingung genehmigt werden, dass das BAV die erforderliche Konzession und Plangenehmigung tatsächlich erteilt.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller vom 18. Dezember 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:5000 Touristische Transportanlage Laret – Muller

Der Zonenplan 1:5000 Touristische Transportanlage Laret – Muller vom 18. Dezember 2022 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller

Auch die im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller festgesetzten geplanten Anlagen (Skibrücke, Fussweg, Bushaltestelle), stehen in direktem Zusammenhang mit dem beim Bund hängigen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren. Die vorliegenden Festsetzungen im Generellen Erschliessungsplan sind somit ebenfalls unter der aufschiebenden Bedingung zu genehmigen, dass das BAV die erforderliche Konzession und Plangenehmigung tatsächlich erteilt.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller vom 18. Dezember 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche 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 vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls die USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen einen

Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Vorliegend reichten die Pro Natura Graubünden, der WWF Graubünden, die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und die Mountain Wilderness Schweiz am 1. Mai 2023 frist- und formgerecht eine gemeinsame Stellungnahme gegen die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung ein. Entsprechend werden die USO in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der USO

Die USO beantragen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 1. Mai 2023 sinngemäss, den Generellen Erschliessungsplan nicht zu genehmigen. Die Linienführung sei so anzupassen, dass die Bergstation an einem Ort zu liegen komme, welcher die ungeschmälerzte Erhaltung des Flachmoors von nationaler Bedeutung Nr. 992 "Alp Bella" gewährleiste. Weiter seien die Ersatzmassnahmen nicht zu bewilligen, da diese langfristig nicht gesichert seien. Da die Ersatzmassnahmen ein integraler Bestandteil des Projekts bildeten und mit der Genehmigung des Projekts bereits verbindlich verfügt werden müssten, sei die Ortsplanung gesamt nicht genehmigungsfähig. Stattdessen seien neue, langfristig gesicherte Ersatzmassnahmen auszuarbeiten und mit der Genehmigung zu verfügen. Hierbei sei die Renaturierung des Moors von nationaler Bedeutung Nr. 991 "Alp Trida" als Ersatzmassnahme aufzunehmen. Schliesslich sei die neue Anlage erst dann zu erstellen, wenn das Moor erfolgreich renaturiert worden sei.

Zur Begründung führen die USO im Wesentlichen sinngemäss aus, dass das Flachmoor "Alp Bella" heute nur von Schneesportbetreibenden des Muller-Lifts überquert werde. Der Zugang zur neu geplanten Seilbahnanlage würde über die Alp Bella erfolgen. Damit würde der Nutzungsdruck auf das Moor stark erhöht, zumal dann alle Gäste der neuen geplanten Transportanlage über das Moor fahren würden. Da die Abfahrt neu eine Sammelpiste darstelle, müsse diese als neue Anlage beurteilt werden. Eine neue Anlage über ein national geschütztes Moor sei jedoch verfassungs- und gesetzeswidrig und nicht bewilligungsfähig. Um die ungeschmälerzte Erhaltung des Moors zu gewährleisten, müsse die Bergstation folglich an einen anderen Ort

verschoben werden. Die über das Moor verlaufende Piste sei aufzuheben. Zudem erweise sich die vorgeschlagene Ersatzmassnahme als ungeeignet. Erstens stelle der Erhalt der Trockenwiesen eine gesetzliche Pflicht der Kantone nach Art. 18a Abs. 2 des Bundesgesetzes über Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) dar, weshalb dieser nicht als Ersatzmassnahme dienen könne. Zweitens sei die Ersatzmassnahme nicht nachhaltig, da deren Dauer nicht gesichert sei. Eine einmalige Entbuschung würde dazu führen, dass die Trockenwiese in zehn Jahren wieder eingewachsen sei. Drittens müsse ein angemessener Ersatz geleistet werden. Dies setze voraus, dass der Eingriff an einem anderen Standort in Art, Erscheinung und Funktion (qualitativ und quantitativ) vollumfänglich auszugleichen sei. Als angemessen erwiesen sich die Massnahmen, wenn ihr ökologischer Wert demjenigen des beeinträchtigten Lebensraums ebenbürtig sei und die ökologische Bilanz zumindest unverändert bleibe oder verbessert werde. Somit sei die Ersatzmassnahme nicht konkret ausgearbeitet worden sowie nicht nachhaltig rechtlich gesichert. Alternativ könnte stattdessen das Flachmoor Nr. 991 "Alp Trida" als Ersatzmassnahme aufgewertet werden.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Samnaun

Die Gemeinde Samnaun beantragt in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2023 die Abweisung der Anträge der USO. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen sinngemäss aus, der Verlauf der Laret – Champs – Mullerbahn entspreche den richtplanerischen Voraussetzungen.

Im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanrevision "Touristische Transportanlage Laret Muller" sei im Übrigen keine Festlegung der Bahnachse erfolgt; dies sei vielmehr Bestandteil der Ortsplanungsrevision "Touristische Transportanlagen". Zudem befinde sich die geplante Bergstation weit ausserhalb eines Flachmoors, weshalb der Antrag der USO nicht nachvollziehbar sei. Die Skipisten ab Muller würden in vier Richtungen verlaufen (2x Alp Trida, 2x Alp Bella). Im Bereich, wo die Skipiste die Naturschutzzone quere, sei Art. 32 Abs. 4 des Baugesetzes massgebend, wonach eine Ausübung des Wintersports unter den baugesetzlichen Voraussetzungen gewährleistet sei. Im Übrigen seien die Ersatzmassnahmen langfristig vorgesehen und somit auch Bestandteil des Projekts. Die künftige Förderung der Trockenstandorte innerhalb des Trockenstandortes von regionaler Bedeutung Nr. 18 334 "Vanal" diene explizit dem Erhalt der artenreichen Vegetation. Die Bewirtschaftung

der Trockenwiesen an die Dauer des Bestandes der Mittelstation zu knüpfen, sei ohne weiteres möglich. Die rechtliche Sicherung müsse aus Sicht der Gemeinde jedoch über das Plangenehmigungsverfahren erfolgen. Schliesslich stehe das Flachmoor Nr. 991 "Alp Trida" in keinem Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Anlage. Der Ausbau der touristischen Anlagen sei für Samnaun, aber auch für die Region und den Kanton, von grösster öffentlicher Bedeutung, da Samnaun/Ischgl einen Schwerpunkt für den Wintertourismus in der Schweiz bilde. Bei der Gesamtbeurteilung spreche die Interessenabwägung eindeutig für die Planungsvorlage bzw. deren Realisierung.

4. Beurteilung durch die Regierung

Soweit die USO sinngemäss beantragen, der Generelle Erschliessungsplan mit der Linienfestlegung der geplanten Seilbahn "Laret – Champs – Muller" sei nicht zu genehmigen, kann darauf nicht eingetreten werden. Wie die Gemeinde Samnaun zu Recht feststellt, wurde der entsprechende Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 "Touristische Transportanlagen/Bereinigung Mountainbikewege" zwar ebenfalls an der Urnenabstimmung vom 18. Dezember 2022 beschlossen, jedoch in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Soweit die USO beantragen, die vorgesehenen Ersatzmassnahmen seien nicht zu genehmigen, kann ihnen nicht gefolgt werden. In Bezug auf Ersatzmassnahmen gemäss NHG muss auf Stufe Nutzungsplanung aufgezeigt werden, wie hoch diese voraussichtlich ausfallen und mit welchen Massnahmen der erforderliche Ersatz erbracht werden kann. Weiter ist im Rahmen der Nutzungsplanung auch die räumliche Sicherung der Ersatzmassnahmen zu überprüfen und vorzunehmen. Die entsprechenden Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Mit der Zuweisung von Standorten mit Aufwertungspotenzial (Standorte für die Ersatzmassnahmen) zu einer Naturschutzzone oder Trockenstandortzone sind diese in ihrem physischen Bestand gegenüber baulichen Eingriffen und potenziell schädlichen Nutzungen geschützt. Gemäss kantonaler Praxis werden Aufwertungsmassnahmen zudem nur als NHG-Ersatzmassnahmen akzeptiert, wenn die Folgebewirtschaftung der Standorte gesichert ist. Diese Sicherung kann jedoch nicht im Nutzungsplanungsverfahren erfolgen, sondern erst im Folgeverfahren, zumal erst dort

die Bauherrschaft zu involvieren ist. Entsprechend werden die notwendigen NHG-Ersatzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren von der Standortgemeinde resp. im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen durch das ARE verfügt. Bei Seilbahnanlagen erfolgt die langfristige Sicherung der NHG-Ersatzmassnahmen durch das BAV im Konzessions- und Projektgenehmigungsverfahren. Damit erweist sich die Befürchtung der USO, wonach die Ersatzmassnahmen unzureichend bzw. nicht langfristig gesichert seien, als unbegründet.

Schliesslich ist auch der Antrag betreffend Ersatzmassnahmen für das Flachmoor von nationaler Bedeutung Nr. 991 "Alp Trida" abzuweisen. Dies schon allein deshalb, weil der vorliegende Genehmigungsbeschluss an die Gemeinde und nicht an die Ersatzmassnahmepflichtigen (insbesondere Bergbahnen) adressiert ist. Zudem wird von den USO nicht näher ausgeführt, welche konkreten Massnahmen anzustreben wären. Im Übrigen müsste zuerst die Frage geklärt werden, ob überhaupt eine Störung des Biotopbereichs vorliegt bzw. ob eine allfällige Störung das Ergebnis eines nicht bewilligten oder unsachgemäss ausgeführten Eingriffs war. Diesbezüglich bleibt auf Art. 24e NHG hinzuweisen, wonach der Verursacher einer Beschädigung eines geschützten Biotops u. a. verpflichtet werden kann, die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen. Ungeachtet dessen kommt die Renaturierung eines Moors als Ersatz für die Beeinträchtigung von Trockenstandorten gemäss kantonomer Praxis nur in Betracht, wenn kein Realersatz geleistet werden kann. Vorliegend kann Realersatz in der gleichen Geländekammer, in der auch die Eingriffe erfolgen, erbracht werden. Somit ist der erforderliche NHG-Ersatz im Bericht der ARINAS zur Trockenstandortzone und Naturschutzzone vom 16. Juni 2022 hinreichend ausgewiesen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass den Anträgen der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden, der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und der Mountain Wilderness Schweiz in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 1. Mai 2023 nicht gefolgt werden kann, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Die Vorbringen der USO stehen der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision somit nicht entgegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 18. Dezember 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 3, 8 und 14) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller** vom 18. Dezember 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, folgender Bedingung und folgendem Hinweis genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der Parzelle Nr. 541 im Umfang von ca. 1295 m² unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 Touristische Transportanlagen vom 18. Dezember 2022 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

e) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) **Bezug der fälligen Abgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

g) **Meldung Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung**

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 **Aufschiebende Bedingung**

Die Genehmigung der Zone für touristische Einrichtungen, die Anpassungen der Wintersportzone sowie das Baufeld im Generellen Gestaltungsplan erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bund die erforderliche Konzession und Plangenehmigung für die geplante Seilbahn Laret – Champs – Muller tatsächlich erteilt.

2.3 **Hinweis zu den befristeten Festlegungen**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Befristung der Einzonung bzw. Festsetzungen anzumerken.

3. Der **Zonenplan 1:5000 Touristische Transportanlage Laret – Muller** vom 18. Dezember 2022 wird genehmigt.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Touristische Transportanlage Laret – Muller** vom 18. Dezember 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Bedingung und folgendem Hinweis genehmigt:

4.1 Aufschiebende Bedingung

Die Genehmigung der geplanten Anlagen (Skibrücke, Fussweg, Bushaltestelle) erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bund die erforderliche Konzession und Plangenehmigung für die geplante Seilbahn Laret – Champs – Muller tatsächlich erteilt.

4.2 Hinweis zu den befristeten Festlegungen

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Befristung der Einzonung bzw. Festsetzungen anzumerken.

5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
6. Der Gemeindevorstand Samnaun wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 18. Dezember 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen und Bedingungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
11. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Samnaun, 7562 Samnaun-Compatsch
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
 - Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern
 - Bundesamt für Verkehr BAV, 3003 Bern
 - Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - Mountain Wilderness Schweiz, Sandrainstrasse 3, 3007 Bern
 - Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern
 - Region Unterengadin und Val Müstair, Regionalentwicklung, Chasa du Parc, 7550 Scuol
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a prominent 'M' shape and several vertical strokes.

Daniel Spadin