



Kanton Graubünden
Gemeinde Samnaun

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Touristische Transportanlage Laret – Muller

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Samnaun, CH-7562 Samnaun

Kontaktperson

Florian Patsch, Leiter Bauverwaltung

+41 81 861 83 08

florian.patsch@gemeindesamnaun.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Cyrell Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2020; November 2021, Mai, Juli 2022

Bearbeitungsstand

20. Dezember 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	4
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Urnenabstimmung	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	7
3	Rahmenbedingungen und Nachweise	8
3.1	Projekt Beschäftigungsanlage Laret - Muller	8
3.2	Verhältnis zum Plangenehmigungsverfahren	9
3.3	Konzession und Plangenehmigung	9
3.4	Richtplanung	9
3.5	Standortprüfung	10
3.6	Gefahrenzonen	10
3.7	Gewässerraum	11
3.8	Schutzinventare	11
4	Umsetzung in der Ortsplanung	13
4.1	Teilrevision Baugesetz	13
4.2	Teilrevision Zonenplan	14
4.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	14
4.4	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	14
4.5	Bauzonenflächenkompensation	15
4.6	Sicherung Baulandverfügbarkeit	15
4.7	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	15

Anhang

- Anhang A – Projekt Talstation Laret, Grundriss, Ansichten (Bergbahnen Samnaun AG)
- Anhang B – Beschäftigungsanlage Laret-Champs-Muller, Standortevaluation Talstation (Bericht: 7.10.2021, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur)
- Anhang C – Gewässerraumausscheidung Milbach, Samnaun (04.04.2022, Hunziker Zarn & Partner AG, Domat/Ems)
- Anhang D – 10-MGD Laret-Champs-Muller, Trockenstandort- und Naturschutzzonen (16.06.2022, ARINASenvironment, Zernezh)
- Anhang E – Gutachten Ermittlung von Landwerten (Mehrwertberechnung) Parzellen Nr. 541+542+543+544+545 Samnaun-Laret (17.11.2022, Amt für Immobilienbewertung Gebiet Süd)
- Anhang F – Entwurf Veranlagungsverfügung Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte nach Art. 19i ff. KRG

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Bergbahnen Samnaun AG beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Seilbahn-Infrastruktur um fünf Anlagen: Samnaun / Laret – Muller, Morellbahn, Salaaserbahn, Samnaun Dorf – Salaaserkopf und Alp Bella – Unter Malfrag. Gemäss eidgenössischem Seilbahngesetz (SebG) dürfen solche touristischen Transportanlagen nur gebaut werden, wenn sie raumplanungskonform sind.

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan (GEP) sind die touristischen Transportanlagen als Planhinweis bezeichnet. Gemäss neuer kantonaler Praxis sind solche Anlagen im GEP festzulegen. Daher beschloss der Gemeindevorstand im Herbst 2019, die Festlegung sämtlicher bestehenden und geplanten touristischen Transportanlagen mittels der separaten Teilrevision «Touristische Transportanlagen» im GEP festzulegen.

Mit Vorprüfungsbericht vom 19. November 2020 äusserte sich der Kanton zu dieser separaten Teilrevision «Touristische Transportanlagen». Darin wurde erwähnt, dass der Standort der Talstation Laret – Muller in Konflikt mit der Gewässerabstandslinie, dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) stehe. Weiter bestünden sowohl bei der Mittelstation als auch bei zwei Stützen Konflikte mit rechtskräftigen Naturschutzzonen.

1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 19. November 2020 wurde für die Seilbahnanlage Laret – Muller die vorliegende Teilrevision zwecks Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen erarbeitet.

Die Festlegung der Verbindung Laret – Muller im Generellen Erschliessungsplan erfolgt im Rahmen der separaten Teilrevision «Touristische Transportanlagen» (Gesamtvorlage) und ist folglich nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Samnaun beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Martin Zahner und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Dezember 2020
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2020 – August 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	20. September – 20. Oktober 2022
Urnenabstimmung	18. Dezember 2022
Beschwerdeaufgabe	20. Dezember 2022 – 19. Januar 2023
Genehmigung durch Regierung	...

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen des Kantons und einer Besprechung vom 3. Mai 2021 in Chur wurde sowohl das Projekt als auch die Vorlage überarbeitet und ergänzt und im Anschluss im November 2021 zur ergänzenden Vorprüfung dem Kanton zugestellt. Mit Vorprüfungsbericht vom 29. August 2022 hat das ARE auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen und sinngemäss folgende Anträge und Hinweise vorgebracht:

Antrag / Hinweis Kanton	Entscheid Gemeinde
Standortevaluation Talstation (Anhang B) – Es wurden diverse Bemerkungen zur Standortevaluation vorgebracht. Die einzelnen Aspekte sind im Anhang III der Evaluation aufgeführt.	– Vgl. Anhang III der Standortevaluation (Anhang B)
Gestaltung Talstation – Touristische Bauten sind meist grösser und stellen besondere Bauten dar. Daher ist eine hohe gestalterische Qualität notwendig. Zur Sicherung dieser, ist zwingend eine Bauberatungspflicht festzulegen.	– Die Bauberatungspflicht wird im Baugesetz ergänzt.
Baugesetz – Beim neuen Art. 29a BauG handelt es sich um eine abgewandelte Bestimmung von Art. 29 KRG. Gemäss Art. 26 Abs. 3 KRG gelten in den im KRG umschriebenen Zonen ausschliesslich die KRG-Bestimmungen. Möchte die Gemeinde an der Bestimmung Art. 29a BauG festhalten, ist diese als kommunale Bestimmung festzulegen (z.B. «Zone für touristische Einrichtungen Samnaun»). Aus Sicht Kanton ist die Bestimmung vorliegend nicht zwingend notwendig. – Es wird empfohlen, unter Art. 8 Baugesetz die Bauberatungspflicht für die Zone für touristische Einrichtungen einzuführen.	– Auf die Festlegung einer kommunalen Zone wird verzichtet und es wird auf Art. 29 KRG verwiesen. – Das Zonenschema wird um eine Zeile zu Art. 29 KRG ergänzt. – Die Bauberatungspflicht für die Zone für touristische Einrichtungen wird unter Art. 8 BauG aufgenommen (vgl. Kap. 4.1).
Mehrwertabschöpfung – Die im vorliegenden Planungsbericht verwendeten Landpreise seien zu überprüfen. – Zuhanden des Genehmigungsverfahrens ist zwingend ein Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) erstellen zu lassen.	– Die Landpreise werden gemäss Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung angepasst (vgl. Kap. 4.7). – Das entsprechende Gutachten liegt vor.
Naturschutz – Die strukturierte Fläche auf den Parz. Nrn. 3034, 3025 und 3024 sei unter genügender Aussparung für die Stütze Nr. 9 der Naturschutzzone oder der Trockenstandortzone zuzuweisen.	– Die betreffende Fläche wird der Trockenstandortzone unter Aussparung eines Baufelds für die Stütze Nr. 9 zugewiesen.
Skibrücke (Gewässerraum) – Brückenpfeiler müssen ausserhalb der Gewässerraumzone zu liegen kommen. – Im Übrigen liege die Talstation ausserhalb des Gewässerraumes.	– Wird zur Kenntnis genommen. Das Anliegen wird im Rahmen des Folgeverfahrens (Baubewilligungsverfahren) berücksichtigt. – Kenntnisnahme
Richtplanung – Der Bedarf für die Einzonung ist mit dem Projekt ausgewiesen. Das Siedlungsgebiet wird erweitert, die Erweiterung liegt jedoch unter 1 ha, womit keine Richtplanung notwendig ist. – Die Verfügbarkeit sei mit den vorgesehenen Regelungen genügend gesichert. – Das Vorhaben sei richtplankonform.	– Kenntnisnahme

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen der Auflagefrist vom 20. September bis 20. Oktober 2022 erfolgten zwei private Eingaben, eine weitere Eingabe der Umweltschutzorganisationen Pro Natura, WWF, Stiftung Landschaftsschutz und Mountain Wilderness erfolgte nach Fristablauf.

Moniert wurde spezifisch die Gestaltung, der Standort, die Erschliessung sowie die Pistenführung zur Talstation. Von Seiten der Umweltschutzorganisationen wurde ein Verzicht auf die Bahn (samt damit verbundener Festlegungen) wie auch eine andere Ausscheidung der Naturschutzzonen beantragt. Die Gemeinde hat die Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. An den Planungsmitteln erfolgten keine Anpassungen.

2.5 Urnenabstimmung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 18. Dezember 2022 verabschiedet.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 20. Dezember 2022 bis 19. Januar 2023.

3 Rahmenbedingungen und Nachweise

3.1 Projekt Beschäftigungsanlage Laret - Muller

Die Bergbahnen Samnaun AG beabsichtigen die Realisierung einer neuen Beschäftigungsanlage mit Zubringerfunktion zwischen Laret und Muller mit einer Zwischenstation bei Champs (vgl. Anhang A). Die Talstation (1) kommt im Bereich der Parzellen Nrn. 541 – 545 zu liegen. Die Talstation soll über eine neue Brücke von der Welschdörflistrasse her über den Milbach erschlossen werden (2). Um die Piste mit der Talstation zu verbinden, ist eine Überwerfung bzw. «Skibrücke» (3) bis zur Talstation geplant (Abb. 1 und 2).

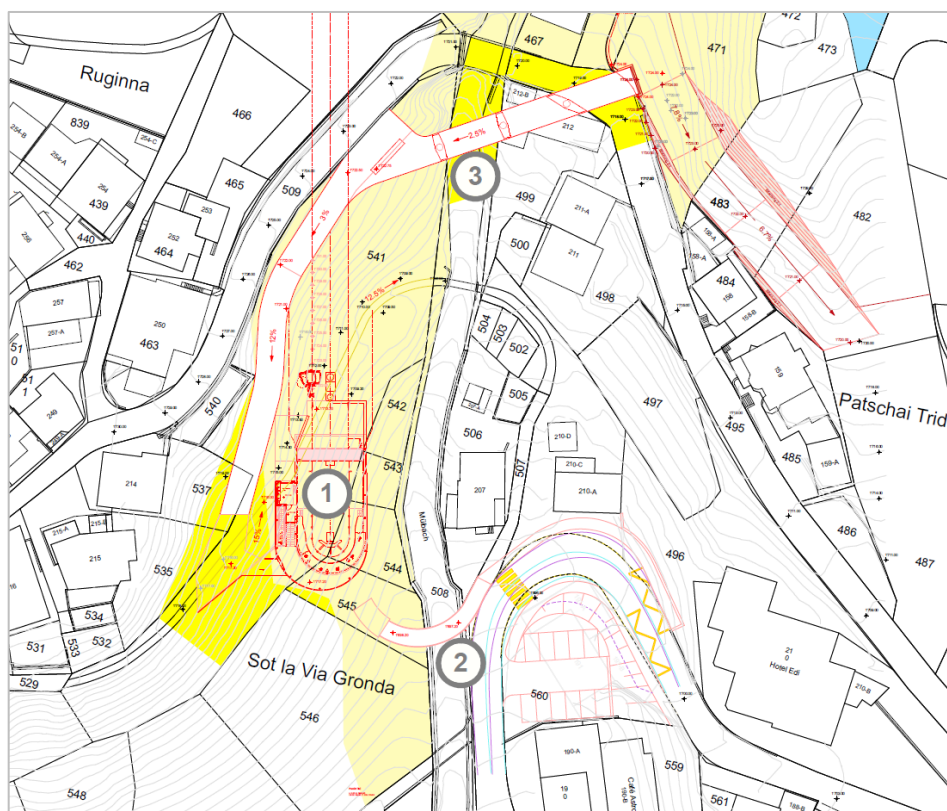


Abb. 1: Übersicht geplante Vorhaben; Talstation (1), Zugang Talstation (2) und Skibrücke (3)

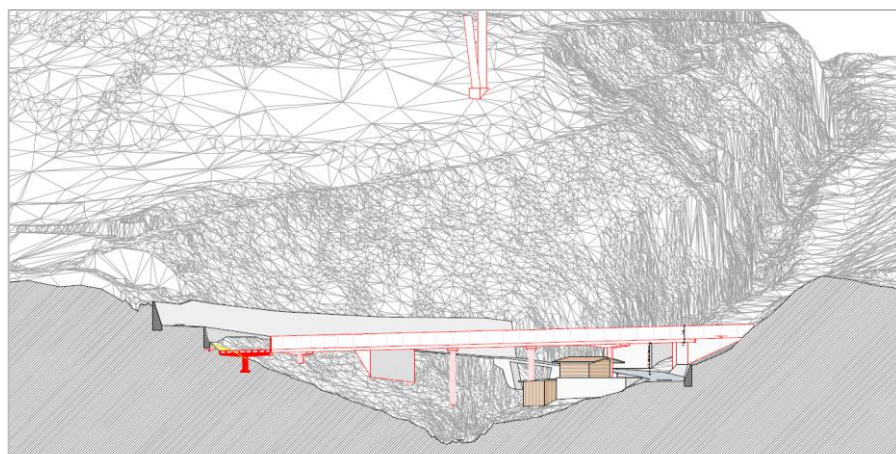


Abb. 2: Schnitt Skibrücke

3.2 Verhältnis zum Plangenehmigungsverfahren

Das Seilbahngesetz (SebG) regelt den Bau und den Betrieb von Seilbahnen, die der Personenbeförderung dienen (wie die vorliegende touristische Transportanlage Laret–Muller). Beim Bundesamt für Verkehr (BAV) ist ein entsprechendes Gesuch um Erteilung der Plangenehmigung sowie der Konzession für den Bau und Betrieb einzureichen. Die Prüfung der konkreten Machbarkeit, der Umweltverträglichkeit sowie der abschliessenden räumlichen Abstimmung erfolgt im Rahmen dieses Konzessions- und Plangenehmigungsverfahrens.

3.3 Konzession und Plangenehmigung

Mit Schreiben vom 10. Januar 2020 ersuchte die Bergbahnen Samnaun AG das BAV um Erteilung der Plangenehmigung sowie der Konzession für den Bau und Betrieb der neuen 10er-Kabinenbahn Laret–Champs–Muller (Bahn Nr. 72.182).

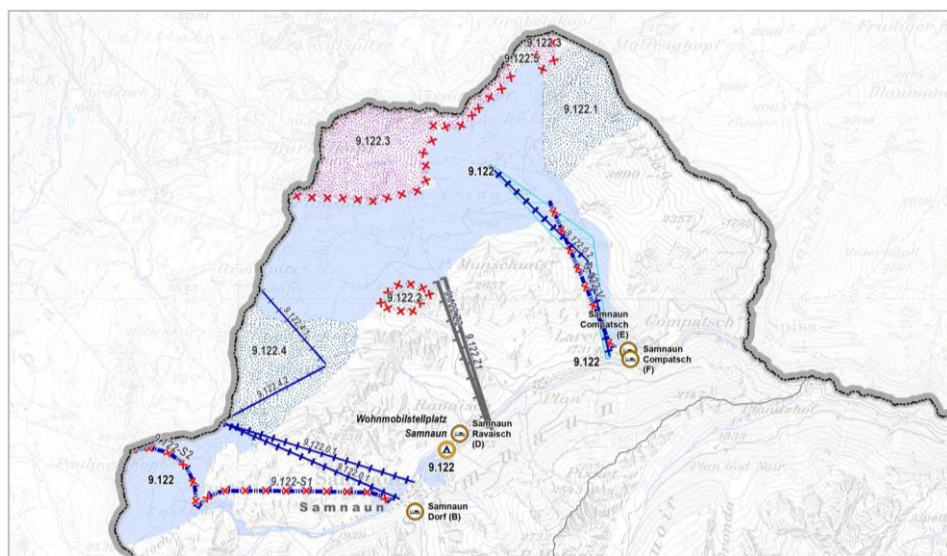
Das Konzessions- und Plangenehmigungsgesuch wurde am 23. Januar 2020 öffentlich ausgeschrieben. Während der öffentlichen Auflage vom 23. Januar bis 21. Februar 2020 wurden insgesamt drei Einsprachen eingereicht. Das Plangenehmigungsverfahren bleibt beim BAV sistiert, solange nicht sämtliche nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen worden sind.

3.4 Richtplanung

Im Rahmen der Anpassung 2017 des regionalen Richtplans in den Bereichen Landschaft, Tourismus, Langsamverkehr und Energie wurde die für die vorliegende Teilrevision relevante touristische Transportanlage festgelegt:

Objekt Nr.	Anlage	Koordinationsstand
9.122.0.2	Beschäftigungsanlage Samnaun / Laret – Muller	Festsetzung

Die Verbindung Laret–Muller ist Bestandteil des bestehenden Intensiverholungsgebiets (Objekt Nr. 9.122, Koordinationsstand Ausgangslage). Der regionale Richtplan mit obenstehender Anpassung wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 914 vom 24. Oktober 2017 genehmigt. In Abstimmung auf die Ergänzung und Anpassung des regionalen Richtplans in den Bereichen Landschaft, Tourismus, Langsamverkehr und Energie erfolgte auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Dieser wurde vom Bundesrat mit Vorbehalten am 18. September 2020 genehmigt. Für die Verbindung Laret–Muller ergaben sich aus dem Entscheid keine Vorbehalte. Das Vorhaben ist somit richtplankonform (vgl. Abb. 3).



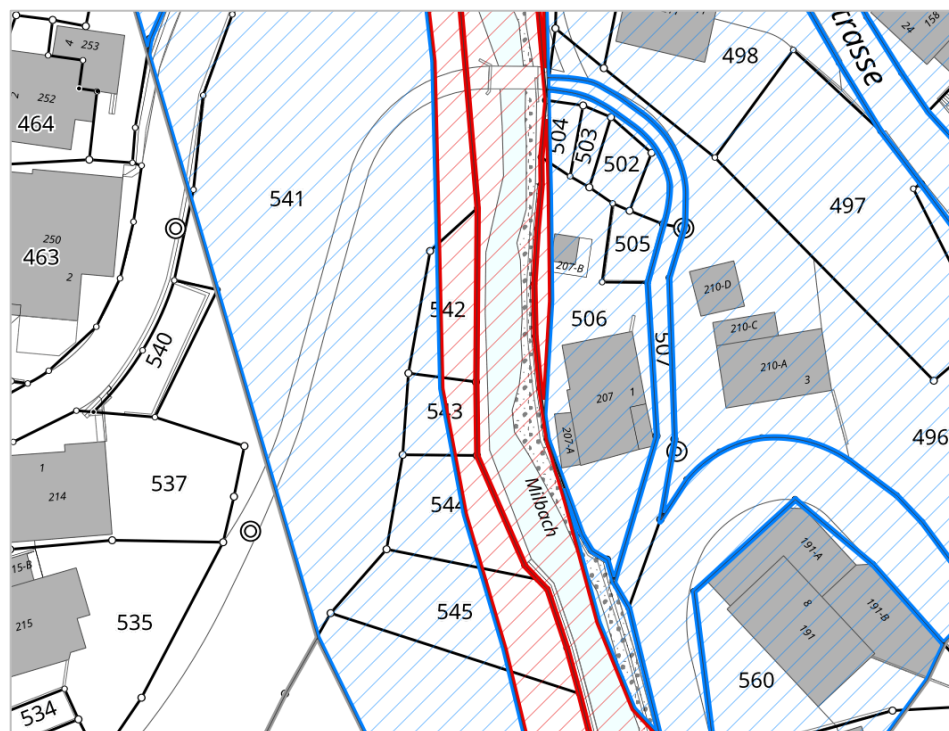


Abb. 4: Gefahrenzonen im Bereich der Talstation, geogr.ch

Entlang des Milbachs besteht zudem eine Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung). In dieser Zone dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen eines angemessenen Objektschutzes (Art. 38 Abs. 4 KRG).

3.7 Gewässerraum

Die Gemeinde Samnaun erarbeitet derzeit die Festlegung des Gewässerraums gemäss der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision. Die Festlegung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund des konkreten Vorhabens der Beschäftigungsbahn Laret-Muller wird der Gewässerraum im betreffenden Abschnitt des Milbachs vorgezogen festgelegt (vgl. Anhang C).

3.8 Schutzinventare

3.8.1 Naturschutz

Die Mittelstation sowie zwei Stützen liegen innerhalb einer rechtskräftigen Naturschutzzone (Biotop «Ganda», Objektnummer ueB-768: Vegetation auf einem Moränenhügel) und in einem Trockenstandort von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotopinventar (Objektnummer TWW-18334, «Vanal»).

Durch das Büro Arinas, Zernez, wurden Umweltabklärungen bezüglich der Naturschutzzone und der Trockenstandorte vorgenommen (vgl. Beilage D). Gemäss

diesem Bericht werden Anpassungen an den Trockenstandortzonen vorgenommen (in Abweichung zum Inventar) und diese im Bereich der Seilbahn neu festgelegt. Zudem erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Naturschutzzone.

Verbunden mit einer Verschiebung einer Stütze führen die beiden Anpassungen dazu, dass das Projekt der Seilbahn weder bei der Mittelstation noch den Stützen eine Trockenstandortzone oder eine Naturschutzzone tangiert (vgl. Abb. 5).

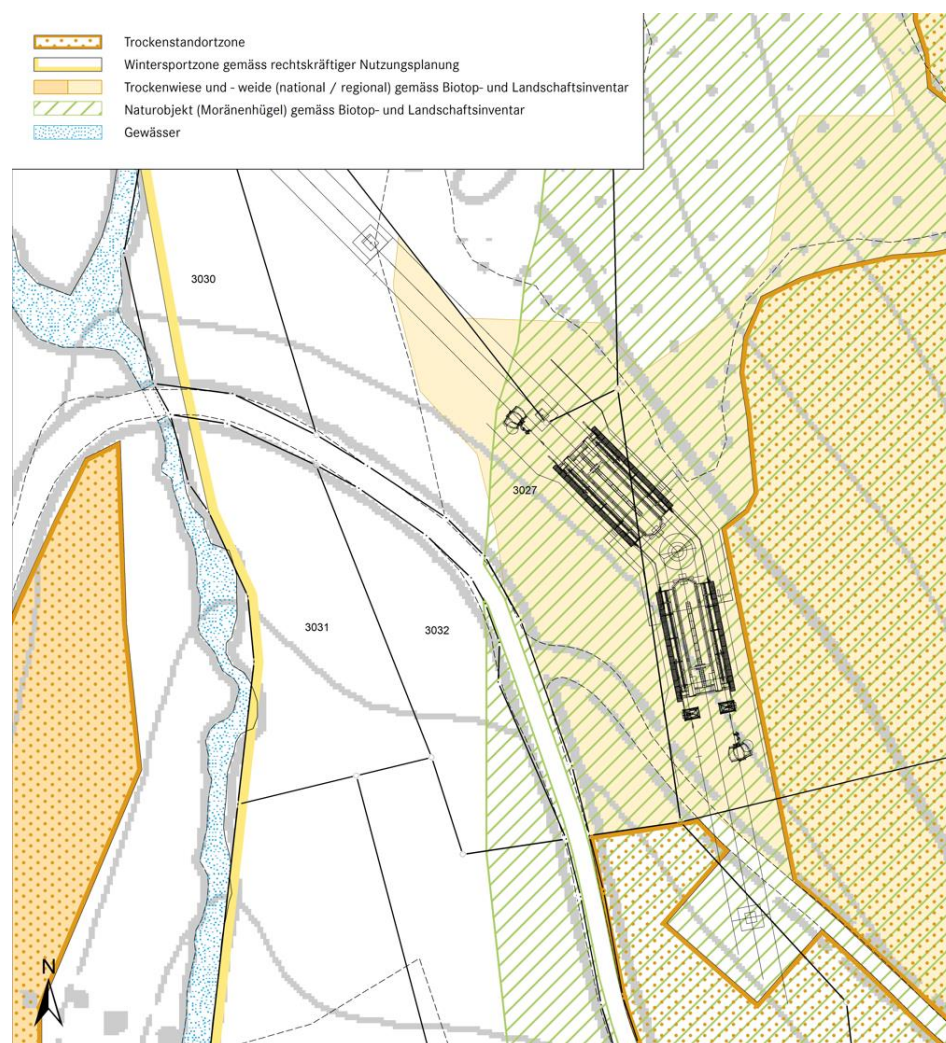


Abb. 5: Trockenstandortzone gemäss Revisionsvorlage; Naturobjekt und Trockenstandorte gemäss kantonalem Biotopinventar.

3.8.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Samnaun Laret ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet. Der Standort der geplanten Talstation der neuen Beschäftigungsanlage Laret – Muller liegt in der Umgebungszone I (Steile Uferhänge unter Ort) mit Erhaltungsziel «a». Das Erhaltungsziel bezweckt die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Der historische Siedlungsteil liegt auf einer Hangterrasse, die (Ufer-)Hänge tragen zur prägnanten Dorfansicht von Laret bei.

Samnaun Laret ist nicht in der Bedeutung «national» im ISOS aufgenommen. Es handelt sich um ein Objektblatt, welches nach der ISOS-Methode aufgenommen wurde, jedoch nicht Teil des Bundesinventars ist. Diesem kommt keine Rechtskraft im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) zu¹.

Ebenfalls ist das Objekt nicht Bestandteil der Objektliste der schützenswerten Ortsbilder gemäss Kapitel 5.4-7 des kantonalen Richtplans. Im Rahmen der Gesamtrevision 2012 (Regierungsbeschluss Nr. 642 vom 7. Juli 2015) wurden keine Bemerkungen diesbezüglich vorgebracht. Somit ist das ISOS-Objekt nicht weiter zu berücksichtigen.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass:

- die ISOS-Aufnahme vom 27. Mai 1982 stammt. Nach dem Brand von 1985 weicht das Ortsbild offensichtlich von der ISOS-Aufnahme ab;
- die Aufnahme mit einem Alter von bald 40 Jahren unabhängig davon nicht mehr der Realität entspricht und kaum mehr herangezogen werden kann.

Diesbezüglich wird auch auf die Standortevaluation mit Interessenabwägung (Anhang B) verwiesen.

3.8.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Talstation tangiert das IVS-Objekt GR 2190.1.2. von lokaler Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz. Wie beim ISOS handelt es sich dabei nicht um ein national bedeutsames Objekt. Zudem sind heute nur noch wenige Spuren dieses historischen Wegverlaufs ersichtlich und der Weg wird nicht mehr begangen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass dem Weg noch eine grössere Bedeutung zukommen kann. Diesbezüglich wird auch auf Anhang III der Standortevaluation (Anhang B) verwiesen.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Teilrevision Baugesetz

Gestützt auf Art. 19 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) können Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz der Mehrwertabgabe bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken. Der Art. 3 BauG wird dementsprechend ergänzt.

Zur Sicherung einer guten Gestaltung in der Zone für touristische Einrichtungen wird im Baugesetz eine Bauberatungspflicht festgelegt (Art. 8 Abs. 4 BauG).

¹ Vgl. dazu: <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/kulturerbe/heimatschutz-und-denkmalpflege/isos/das-isos-in-kuerze.html> (letzter Zugriff: 7.12.2020)

Artikel 29 KRG regelt die Zone für touristische Einrichtungen prinzipiell abschliessend. Im Baugesetz wird dementsprechend lediglich im Zonenschema (Art. 14) das Mass der Nutzung weiter spezifiziert. Präzisierend wird hier festgehalten, dass bezüglich Berechnung des Grenzabstandes Art. 20 Abs. 2 BauG (grösserer Grenzabstand bei Mehrhöhe) nicht anwendbar ist. Somit kann eine Baute bis auf den ordentlichen Grenzabstand von 2.5m respektive bis zum Rande des Baufeldes realisiert werden, unbesehen von der Höhe (sofern innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan definierten Masse).

4.2 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Festlegung «Zone für touristische Einrichtungen» nach Art. 29 KRG.
- Befristung der Einzonung nach Art. 19h KRG bis Ende 2030.
- Festlegung Gewässerraumzone (Art. 37a KRG) gemäss Gewässerraumauscheidung Hunziker, Zarn & Partner (Anhang C).
- Aufhebung Gewässerabstandslinie (Art. 55, 78 KRG) im Bereich der neuen Gewässerraumzone.
- Festlegung Wintersportzone (Ergänzung Teilflächen aufgrund Pistenführung zur Talstation und der Talstation selbst).
- Festlegung Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen nach Konzept Arinas.
- Aufhebung rechtskräftige Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen gemäss Konzept Arinas.

Das Richtprojekt der Talstation wird hinweisend dargestellt.

4.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan wird um folgende Inhalte ergänzt:

- Baufeld mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite und Gesamt- bzw. Fassadenhöhe von 30 Meter zur Sicherstellung der Masse der Talstation.

Die Festlegung wird im Sinne von Art. 19h Abs. 3 KRG als «befristete Festlegungen» aufgenommen.

4.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird um folgende Inhalte ergänzt:

- Skibrücke zur Rückführung der Skifahrer zur Talstation (Überquerung Welschdörflistrasse und Milbach).
- Geplante Bushaltestelle.
- Geplanter Fussweg ab Bushaltestelle mit Querung Milbach mittels Brücke.

Die Festlegungen werden im Sinne von Art. 19h Abs. 3 KRG als «befristete Festlegungen» aufgenommen.

4.5 Bauzonenflächenkompensation

Vorliegend handelt es sich um die Einzonung in eine Zone für touristische Einrichtungen, welche projektbezogen erfolgt und an den gewählten Standort gebunden ist. Die Zone ist nach Art. 29 KRG ausschliesslich für touristische Bauten und Anlagen wie Talstationen touristischer Transportanlagen bestimmt.

Gemäss Ausführungen im kantonalen Richtplan handelt es sich hierbei um eine eingeschränkt nutzbare Bauzone, welche nicht zum Siedlungsgebiet zählt. Eine Kompensationspflicht, wie sie der kantonale Richtplan für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen oder auch Arbeitsgebieten vorsieht, ist damit für die vorliegende Einzonung nicht gegeben.

4.6 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Zuweisung der Zone für touristische Einrichtungen untersteht der gesetzlichen Sicherstellung bei Einzonungen nach Art. 19c KRG.

Zudem wird die vorliegende Einzonung wie auch sämtliche damit verbundenen nutzungsplanerischen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan nach Massgabe von Art. 19h KRG befristet:

- Die Baubewilligung (vorliegend die Erteilung der Plangenehmigung nach Spezialgesetzgebung) muss bis am 31. Dezember 2030 erteilt sein.
- Baubeginn und -vollendung richten sich nach Art. 91 KRG. Demnach ist mit dem Bau spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baubewilligung zu beginnen und das Bauvorhaben innert drei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Sollten diese Voraussetzungen nicht eingehalten werden, fallen sämtliche nutzungsplanerischen Festlegungen (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan; vgl. Art. 19h Abs. 3 KRG) entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Die neu der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesene Fläche fällt demzufolge wieder in die Landwirtschaftszone gemäss Zonenplan vom 9. Dezember 2012 zurück.

4.7 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Bei der vorliegenden Revision der Ortsplanung erfolgt eine Einzonung im Umfang von rund 1622 m². Nach Art. 19j KRG unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone (vorliegend: Landwirtschaftszone) zu einer Bauzone (vorliegend: Zone für touristische Einrichtungen) grundsätzlich einer Mehrwertabgabe.

Nach Art. 19k Abs. 2 KRG entspricht der Mehrwert (welcher abgabepflichtig ist), der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit der Planungsmassnahme.

Für die Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) wird ein Wert von CHF 10.-/m² eingesetzt. Da die Parzelle Nr. 541 dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterliegt beträgt der Landwert hier CHF 0.70.-/m². Die Zone touristische Einrichtungen ist, wie unter Kap. 4.6 erwähnt, eine eingeschränkt nutzbare Bauzone, welche lediglich zur Realisierung der Talstation Verwendung findet. Vergleichbar mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und (gemäss Kenntnisstand der Gemeinde) anderen Standorten von Bergbahn Talstationen wird vorliegend ein Wert rund CHF 125.-/m² eingesetzt. Die Angaben entsprechen dem Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) mit Bewertungszeitpunkt 17. November 2022 (vgl. Anhang E).

Mit obigen Landpreisen ergeben sich für die betroffenen Parzellen folgende Werte:

Parz.	Z rk	A rk	Pr/m ²	Pr tot.	Z neu	A neu	Pr/m ²	Pr tot.
541 (T)	LWZ	1308 m ²	0.70	916	TE	1308 m ²	125	163 500
542	LWZ	32 m ²	10	320	TE	32 m ²	125	4000
543	LWZ	41 m ²	10	410	TE	41 m ²	125	5125
544	LWZ	91 m ²	10	910	TE	91 m ²	125	11 375
545	LWZ	150 m ²	10	1500	TE	150 m ²	125	18 750
Summe		1622 m ²				1622 m ²		

Parz. = Parzellen Nr; Z rk = Nutzungszone rechtskräftig, LWZ = Landwirtschaftszone; A rk = Fläche der rechtskräftigen Nutzungszone; Pr/m² = Preis pro Quadratmeter; Pr tot. = Preis total; Z neu = Nutzungszone neu, TE = Zone für touristische Einrichtungen; A neu = Fläche der neuen Nutzungszone

Aus der Tabelle ergibt sich, dass lediglich die Parzelle Nr. 541 (T) über der Grenze von CHF 20 000.- liegt, bei welcher nach Art. 19i Abs. 6 KRG eine Mehrwertabgabe fällig wird. Gemäss der Tabelle beträgt der Mehrwert rund CHF 162 584.-, 20% davon entsprechen demnach CHF 32 516.80.-.

Da zum Zeitpunkt der Mitwirkungsaufgabe das Gutachten des AIB noch nicht vorlag und somit potenziell auch weitere Grundeigentümer von einer Abgabepflicht betroffen sein könnten, wurde das Orientierungsschreiben im Sinne von Art. 35k Abs. 1 KRVO sämtlichen tangierten Grundstückeigentümerschaften zugestellt.

Nach Vorliegen des Gutachten konnte auf eine Anhörung im Rahmen von Art. 35k Abs. 2 KRVO verzichtet werden, die Veranlagungsverfügung liegt im Entwurf der Vorlage bei (Anhang F).