

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

26. Mai 2009

Mitgeteilt den

27. Mai 2009

Protokoll Nr.

532

**Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 800 vom 13. September 2016 (Gesamtrevision) gelten die in diesem Regierungsbeschluss enthaltenen Erwägungen betreffend Zweckentfremdung eines Güterzusammenlegungsgrundstückes sowie betreffend Rückerstattung von Subventionsbeiträgen für den landwirtschaftlichen Hochbau unverändert weiter.
Der übrige Teil dieses Regierungsbeschlusses verbleibt ausser Kraft.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten folgende Planungsmittel:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. März 2009 samt folgenden Beilagen im Anhang:
 1. Beurteilung weiterer Gewerbestandorte in der Talgemeinde Müstair
 2. Bebauungsvarianten
 3. Konzept „Gestaltung und Erschliessung Quartier Palü Daint“
- Kaufsvertrag zwischen der Li & Co GmbH, Val Müstair, und der Politischen Gemeinde Val Müstair in Bezug auf die als III. Etappe ausgewiesene Teilfläche der im Gebiet „Palü Daint“ in der Fraktion Müstair gelegenen Parzelle Nr. 547 vom 5. Mai 2009
- Tauschvertrag zwischen Isidor Sepp, Val Müstair, und Jon Jachen Flura, Val Müstair, in Bezug auf die in der Fraktion Müstair gelegenen Parzellen Nr. 441 und Nr. 567 vom 4. Mai 2009

- Parzellenteilung, Kaufvertrag, Tauschvertrag, Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen Isidor Sepp, Val Müstair, der Li & Co GmbH, Val Müstair, und Franz Oswald Conrad, Val Müstair, in Bezug auf die in der Fraktion Müstair gelegenen Parzellen Nr. 441, Nr. 547 und Nr. 809 (neugebildet) sowie in Bezug auf die in der Fraktion Tschierg gelegene Parzelle Nr. 2478 vom 29. April 2009
- Feststellungsverfügung betreffend Nichtbewilligungspflicht des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland als ständige Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in Bezug auf die in der Fraktion Müstair gelegene Parzelle Nr. 547

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 13. Februar 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. März 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 26. März 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. März 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Val Müstair um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500 bildet einerseits die Zuweisung der 2.7 ha umfassenden Parzelle Nr. 547 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone respektive – soweit ein Waldabstandsbereich zum Auenwaldareal des Rombachs sowie ein Gewässerabstandsbereich zur Aua da Taunter Ruinas von je 10 m betroffen ist – in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Die erwähnten Abstandsbereiche werden zusätzlich durch die Festlegung einer Waldabstands- respektive einer Gewässerabstandslinie gesichert. Ferner umfasst der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Gewerbe-

zone Palü Daint Parz. Nr. 547" 1:2'500 für die auf der Parzelle Nr. 547 neu ausgeschiedene Gewerbezone einen Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung. Zudem ist in der südlichen Verlängerung der bestehenden Gebäude der Li & Co auf den Parzellen Nr. 547, Nr. 548 und Nr. 766 innerhalb der Gewerbezone ein Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgelegt.

Auslöser des vorliegend zur Debatte stehenden Einzonungsvorhabens bilden Erweiterungsabsichten des nordöstlich an die Parzelle Nr. 547 angrenzend auf den Parzellen Nr. 548 und Nr. 766 existierenden Gewerbebetriebes der Li & Co GmbH. Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 547 wird die Lücke zwischen den rechtskräftigen Gewerbezonenteilen der Gebiete „Chasselas“ (Parzellen Nr. 543 bis Nr. 545) und „Palü Daint“ (Parzellen Nr. 23 bis Nr. 29, Nr. 31 und Nr. 32 sowie Nr. 775 und Nr. 766) geschlossen.

Das neue Gewerbezonenteilgebiet soll strassenmässig ab Kantonsstrasse über die im Gebiet „Palü Daint“ bestehende Erschliessungsstrasse mit einer erweiterten neuen Verbindung Richtung „Chasselas“ an den dortigen bestehenden Anschluss an die Kantonsstrasse erschlossen werden. Es ist zudem geplant, die Wasserhauptleitung zusammen mit der neuen Erschliessungsstrasse in den Strassenkörper zu integrieren. Die Kanalisationshauptleitung verläuft bereits heute am östlichen Gewerbezonenteilrand zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Münstair. Die erforderlichen Ergänzungen und Änderungen dieser Erschliessungsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. 547" 1:2'500 festgelegt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist namentlich zu prüfen, ob die am 18. März 2009 von der Gemeinde Val Müstair beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat ge-

nehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Inhalte des Regionalen Richtplans „Val Müstair“ sind von der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair nicht betroffen.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Der RIP 2000 (S. 96) befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen Bauzonenvergrößerungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zusammenfassend folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Es sind keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen bekannt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen, namentlich der Ausführungen unter Ziffer 4 auf Seiten 10 bis 13 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes, hat ergeben, dass die geplante Siedlungserweiterung im Gebiet „Palü Daint“ den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP 2000 ent-

spricht. Einer Genehmigung der beschlossenen Gewerbelandeinzonung steht daher in Bezug auf die Einhaltung der Festlegungen im RIP 2000 nichts entgegen.

2. Zweckentfremdung eines Güterzusammenlegungsgrundstückes

Bei dem von der geplanten Umzonung betroffenen Grundstück Nr. 547 handelt es sich um eine Fläche, welche in den Perimeter der Güterzusammenlegung Val Müstair einbezogen wurde. Nach Art. 51 Abs. 1 lit. a des kantonalen Meliorationsgesetzes (MelG) fällt eine Rückerstattung von Meliorationsbeiträgen an, wenn Güterzusammenlegungsgrundstücke ihrem Zweck entfremdet werden. Sollte die erwähnte Teilfläche der Parzelle Nr. 547 in Zukunft wie vorgesehen gewerblich genutzt werden, entsteht aufgrund der vorstehenden Ausführungen für die besagte Fläche eine Rückerstattungspflicht der betreffenden Bundes- und Kantonsbeiträge.

3. Rückerstattung von Subventionsbeiträgen für den landwirtschaftlichen Hochbau

Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 547 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone wird auch eine Zweckänderung der auf der genannten Parzelle existierenden landwirtschaftlichen Hochbauten, für welche teilweise Subventionsbeiträge geflossen sind, erfolgen. Die Zweckänderung hat einerseits zur Folge, dass die erhaltenen Beiträge für die Sanierung des Wohnhauses ganz oder teilweise zurückbezahlt werden müssen. Andererseits wird im Falle des Ökonomiegebäudes der Meliorationsfondsbeitrag für Tierschutzanpassungen und die Stallerweiterung ebenfalls anteilmässig zurückzuerstatten sein.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500 vom 18. März 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500

Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass die bestehenden Zufahrten ab der Kantonalen Hauptstrasse in die Quartiere „Palü Daint“ und „Chassellas“ aufgrund der am südlichen Rand der Fraktion Müstair vorgesehenen Gewerbegebietsentwicklung in Zukunft einiges an Mehrverkehr aufnehmen müssen. Der Gemeinde wird diesbezüglich geraten, das zukünftig vermehrte Verkehrsaufkommen an den besagten zwei Einmündungen auf die Kantonsstrasse zu beobachten und auf allfällig auftretende Sicherheitsprobleme an diesen zwei Stellen rechtzeitig zu reagieren.

In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde zudem darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) die Erstellung sowie die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst einer Baubewilligung auch einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedarf, wobei eine Bewilligung auch dann erforderlich ist, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Ferner ist noch zu erwähnen, dass für denjenigen Bereich der neu ausgeschiedenen Gewerbezone, welcher an die Kantonsstrassenparzellen angrenzt, die Abstandsvorschriften gemäss Art. 19 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten sind.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500 vom 18. März 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500** vom 18. März 2009 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan „Gewerbezone Palü Daint Parz. Nr. 547“ 1:2'500** vom 18. März 2009 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Val Müstair sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Val Müstair, Forum, 7537 Müstair
 - Stauffer & Studach AG für Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Herr Franz Oswald Conrad, 7537 Müstair
 - Herr Jon Jachen Flura, Funtauna 50 C, 7537 Müstair
 - Herr Isidor Sepp, Somvih 110 D, 7537 Müstair
 - Li & Co GmbH, Palü Daint, 7537 Müstair
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald

- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Kantonspolizei, Abteilung „Regionen- und Verkehrspolizei“
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'C' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Dr. C. Riesen