



Kanton Graubünden
Cumün da Val Müstair

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
La Sassa**

Impressum

Auftraggeber

Cumün da Val Müstair, Forum, CH-7536 Müstair

Kontaktperson

Luzian Ruinatscha

+41 81 858 72 27

luzian.ruinatscha@cdvm.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni – Dezember 2017, Juni und August 2018

Bearbeitungsstand

17. September 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe	7
2.6	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	7
2.7	Beschwerdeaufgabe	7
3	Gesamtkonzept Projekt La Sassa	8
4	Resort La Sassa	9
4.1	Projektstudie	9
5	Grundlagen	12
5.1	Abstimmung kantonaler Richtplan	12
5.2	Abstimmung regionaler Richtplan	15
5.3	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	16
5.4	Zweitwohnungsgesetzgebung	19
5.5	Qualitätssicherung	21
5.6	Gewässer	21
5.7	Gefahrenzone	21
5.8	Landschafts- und Naturschutz	21
5.9	Wald	21
5.10	Lärm	22
5.11	Luftreinhaltung	22
5.12	Bauphase	22
6	Pistenkorrektur Era Sot / Prà Chalchera	23
6.1	Ausgangslage	23
6.2	UVB Beschneiungsanlage	23
6.3	Trockenwiesen- und Weiden	23
6.4	Wald	23
7	Umsetzung in den Planungsmitteln	24
7.1	Teilrevision Baugesetz	24
7.2	Zonenplan	24
7.3	Genereller Gestaltungsplan	26
7.4	Genereller Erschliessungsplan	26
8	Rodung	27

Beilagen

Beilage A – Fakten und Zahlen La Sassa, Sportanlagen AG Val Müstair, 20. Dezember 2016

Beilage B – Projektstudie, domenig Architekten, Chur, 31. August 2018 (nicht massstäblich)

Beilage C – Visualisierung, domenig Architekten, Chur, 2018

Beilage D – Vorprojekt Erschliessung «Resort La Sassa», AF Toscano, Pontresina, 15. Dezember 2017
(nicht massstäblich)

Beilage E – Betriebskonzept für die Überbauung, Biosfera La Sassa, Val Müstair (31. August 2018)

Beilage F – Regiun Engiadina Bassa Val Müstair, Standortentwicklungsstrategie Engiadina Bassa / Val Müstair, Juni 2015, Tabelle 1 vom 25. November 2015

Beilage G – Protokoll Gemeindeversammlung vom 2. November 2016

Beilage H – Lärmschutznachweis, Strassenlärm, Gondelbahn, Parkplatz/Tiefgarage, Biosfera La Sassa Val Müstair, Prà Chlachera, 7532 Tschier, Kuster + Partner, Chur, 30. April 2018

Beilage I – Stellungnahme bezüglich Parkierung, domenig Architekten, Chur, 2. Juli 2018

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

In der Val Müstair haben die anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Tourismus in den letzten Jahren zu einem starken Rückgang der Logiernächte in der Hotellerie und der Parahotellerie geführt. Einige Hotelbetriebe mussten den Betrieb einstellen, was zu einem Abbau des touristischen Angebotes führte. Um diese Entwicklungstendenz aufzuhalten, dadurch bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen und somit zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beizutragen, ist die Attraktivität des Tales über das ganze Jahr zu steigern.

Ein wichtiger Faktor des Tourismus bildet das Skigebiet Minschuns. Bis anhin wird das Gebiet jedoch nur über eine steile und schneebedeckte Zufahrtsstrasse erschlossen. Dies mindert die Zugänglichkeit zum Skigebiet. Bereits in den 1970er Jahren wurden daher durch die damalige Gemeinde Tschierv Vorabklärungen und Planungen zur Realisierung einer Zubringerbahn ab Prà Chalchera getätigt. Die damalige Gemeinde hat bereits damals die notwendigen Grundstücke erworben.

Die Gemeinde Val Müstair plant nun zusammen mit der domenig Immobilien AG die Realisierung eines Resorts auf dem Areal Prà Chalchera. Verbunden wird dieses Resort mit der Realisierung der Zubringeranlage sowie einer Erweiterung der Beschneiungsanlage.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung des Projekts «La Sassa» geschaffen werden. Dies bedingt einerseits eine Umzonung der rechtskräftigen Touristikzone Prà Chalchera, andererseits ist auch eine Einzonung zur Erweiterung der Parkierung für die Zubringerbahn und das Resort notwendig. Zudem ist aufgrund der Planungen des Resorts eine Pistenanpassung im Gebiet Prà Chalchera (inkl. Rodung) notwendig.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau des Parkplatzes Era Sot sowie der zukünftig geplanten Beschneiungsanlage Alp da Munt bis Tschierv erfolgt ebenfalls eine Pistenkorrektur, welche eine Rodung erforderlich macht.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2013, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 800 vom 13. September 2016.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	2017
Vorprüfung	11. Januar 2018 – 22. Mai 2018
Mitwirkungsaufgabe	5. Juli – 4. August 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	14. September 2018
Beschwerdeaufgabe	20. September – 19. Oktober 2018
Genehmigung Regierung	Winter 2018

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde bezüglich gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 22. Mai 2018 wurde das Vorhaben durch die kantonalen Amtsstellen beurteilt. Dabei ergaben sich folgende wesentlichen Ausführungen:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
KRIP-S: Nach Erlass des neuen kantonalen Richtplanes (Teil Raumordnungspolitik und Siedlung) sei dieser zu berücksichtigen.	Grundsätzlich wird der KRIP-S mit Genehmigung durch den Bundesrat rechtskräftig, die Beschlussfassung durch die Gemeinde erfolgt vorgängig. Gewisse Präzisierungen wurden im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Kap. 5.1) vorgenommen.
Baugesetz: Diverse Präzisierungen / Konkretisierungen: a) Abstimmung Formulierung auf ZWG b) Präzisierung Zulässigkeit Nutzungen c) Klärung Zulässigkeit Quersubventionierung d) Anwendung Rückfallklausel auf sämtliche Festlegungen.	Anpassungen vorgenommen: a) Abstimmung erfolgt b) Formulierung angepasst c) Koordination erfolgt im Rahmen der laufenden Erarbeitung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung. d) Formulierung angepasst.
Naturgefahren: a) Anpassungen Abgrenzung im Süden der Kantonsstrasse b) Arealschutz: Es ist eine Vereinbarung bezüglich Bauherrschaft, Bewilligungs- und Realisierungszeitpunkt sowie Werkeigentum und Unterhaltspflicht notwendig.	a) Abgrenzung korrigiert b) Die entsprechende Vereinbarung ist in Erarbeitung und wird zuhanden der Beschlussfassung beigebracht.

Gewässerraum: Ein solcher ist auszuscheiden, im Gewässerraum sind keine neuen Parkplätze und keine neuen Pisten zulässig.	Gewässerraumausscheidung erfolgt im Rahmen einer laufenden separaten Teilrevision der Ortsplanung. Der betreffende Bereich wird aufgenommen und hinweisend dargestellt.
Gestaltungskonzept: a) Neben der kommunalen Bauberatung sei auch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission beizuziehen. b) Bauberater bereits im Laufe der Ortsplanung beiziehen um Optimierungspotential mit Auswirkungen auf die Ortsplanung abzuklären.	a) Beratender Beizug in Baugesetz aufgenommen. b) Beizug erfolgt.
Parkierung: a) Nach Möglichkeit sind alle für das Resort notwendigen Parkplätze unterirdisch anzulegen. b) Sollte dies nicht möglich sein ist unter Beizug einer Landschaftsarchitektin eine naturnahe Einpassung der Parkierung sicherzustellen und verbindlich zu regeln.	a) Eine vollständige unterirdische Parkierung ist aktuell nicht realisierbar (vgl. Stellungnahme Beilage I). b) Beratender Beizug in Baugesetz aufgenommen.
Bushaltestelle: Festlegung auf einen Standort notwendig	öV-Haltestelle beim Wendeplatz und Car-Haltestelle entlang der Strasse festgelegt.
Wildschutz: Wildruhegebiete sind als Wildschutzzone in Nutzungsplanung festzulegen.	Im Bereich Minschuns werden die entsprechenden Gebiete als Wald- und Wildschonzone festgelegt. Die entsprechenden kommunalen Schutzbestimmungen sind dementsprechend aufzuheben.
Touristische Transportanlage: Diese sind neu im Generellen Erschließungsplan festzulegen.	Umsetzung erfolgt.
Gutachten Zweitwohnungen: Sofern Zweitwohnungen zur Quersubventionierung notwendig sind, ist das entsprechende Gutachten bereits für die Nutzungsplanung beizubringen. Davon kann nur abgesehen werden, wenn dieses keinen Einfluss auf die Planungsgrundlagen hat.	Für die Nutzungsplanung hat die Frage der Quersubventionierung keinen direkten Einfluss. Die Option zur Erstellung von Zweitwohnungen zur Quersubventionierung ist gegeben aber nicht zwingender Bestandteil der Planungsmittel. Demnach wird das entsprechende Gutachten gegebenenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beigebracht.
Diverse Bemerkungen zur UVB Beschneidung: a) Ergänzung UVB (Restwasserbericht) ggf. notwendig. b) Beeinträchtigung und Realersatz Trockenwiese- und Weiden aufzeigen. c) Lärmnachweis aufzeigen. d) Terrainveränderungen über 5000 m² würden UVP bedingen.	Kenntnisnahme a) Ergänzungen vorgenommen. b) Ergänzungen vorgenommen c) Lärmauswirkungen sind beurteilt d) Aktuell keine grossflächigen Terrainveränderungen vorgesehen.

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 können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt vom 5. Juli bis 4. August 2018.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ist beim Gemeindevorstand eine Stellungnahme eingegangen. Die Einwendung betraf die Anlieferung zur Talstation über die Parz. Nr. 2294. Der Gemeindevorstand hat diese behandelt und den Einsprecher schriftlich benachrichtigt.

2.5 Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurde der Generelle Erschliessungsplan 1: 1000 geringfügig angepasst. Die geplante Anlieferung zur Talstation erfolgt neu über die geplante Erschliessungsstrasse zu Ressort bzw. Parkierung. Zudem wurde der Baubereich E (Etappierung), der Platzbereich angepasst sowie die Parkierungszone (inkl. Rodungsfläche) reduziert.

2.6 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. September 2018 beschlossen.

2.7 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 20. September bis 19. Oktober 2018.

3 Gesamtkonzept Projekt La Sassa

Das Projekt La Sassa (vgl. Beilage A) besteht aus drei Bestandteilen:

- Resort La Sassa mit Hotel, Restaurant, Wohnungen und Dienstleistungen
- Zubringerbahn La Sassa – Alp da Munt
- Beschneigung Talabfahrt Alp da Munt – La Sassa

Das Gesamtkonzept bedingt eine Anpassung der Richtplanung sowie eine Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Val Müstair. Für die Beschneigungsanlagen wird ein BAB-Verfahren durchzuführen sein. Für die Gondelbahn ist das ordentliche Plangenehmigungsverfahren massgebend.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet das Resort inklusive der Parkierung, welcher teilweise der Gondelbahn dient (vgl. Kap. 4 und 5), sowie die Pistenkorrektur Era Sot und Prà Chalchera (Kapitel 6) wie auch die im Zusammenhang mit der Gondelbahn stehende Anpassung der Wald- und Wildschonzone.

Auf die Zubringerbahn sowie die Beschneigung wird, sofern die vorliegende Teilrevision inhaltlich tangiert wird, eingegangen respektive verwiesen.

4 Resort La Sassa

4.1 Projektstudie

Allgemeines

Die doménig Architekten, Chur, haben für das geplante Vorhaben eine Projektstudie erarbeitet (Beilage B und C). Im Projekt werden die Lage und Dimensionen des Gebäudes, die Gebäudenutzungen, die Etappierung sowie die Erschliessung (Beilage D, durch AF Toscano, Pontresina) und Parkierung aufgezeigt. Zudem liegt ein Betriebskonzept vor (Beilage E).

Nutzung

Bei der Talstation entsteht ein 4 Sterne plus Resort. Das Resort «La Sassa» ist als Feriendorf mit bewirtschafteten Ferienwohnungen, Hotelzimmer, Rezeption, Restaurant, öffentlichem Spa/Wellness, Sportartikelgeschäft sowie weiteren Dienstleistungen für die Gäste konzipiert. Der Gebäudekomplex weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf, es werden hotelmässige Dienstleistungen für die Mehrheit der Gäste erbracht und die Bewirtschaftung erfolgt als einheitlicher Betrieb.



Abb. 1: Visualisierung Resort La Sassa (doménig Architekten, Chur, 2018)

Lage

Das Resort liegt mehrheitlich innerhalb der rechtskräftigen sistierten Touristikzone. Für die Parkierung ist eine Erweiterung der bestehenden Parkierungszone notwendig. Das Gebiet Prà Chalchera ist dank der leichten Hanglage (Exposition Ost) attraktiv gelegen und gut besonnt. Dank der direkten Anbindung an das Skigebiet ist ein «Ski in/Ski out» Betrieb möglich. Das Resort ist zudem ideal an die weiteren touristischen Angebote im Tal angebunden (Langlauf, Schlittelbahn, Winterwanderwege im Winter sowie Wander, Biken, Nationalpark im Sommer).

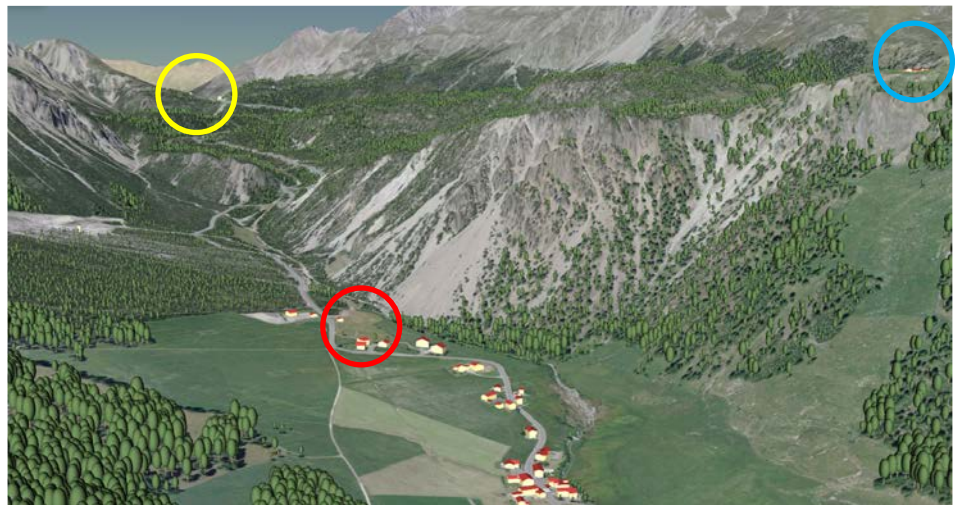


Abb. 2: Ansicht La Sassa, Rot: Areal Resort, Blau: Bergstation Minschuns, Gelb: Ofenpass (Eigene Darstellung basierend auf swisstopo 2015, 2017)

Areal und Gebäude

Das Resort besteht im Endausbau aus sechs Einzelhäusern. Entlang eines zentralen Hauptplatzes werden drei Bauten mit Hotel, Reception, Restaurant und Dienstleistern sowie einigen Wohnungen gruppiert. Südlich angrenzend entstehen drei Gebäude mit Wohnnutzung.

Durch die Verwendung für die Region typischer Materialien wirken die Baukörper authentisch und orientieren sich klar an den Gegebenheiten des Val Müstair. Dadurch und durch die kubische Form der Gebäude wird ein klarer Bezug zum sich im Hintergrund auftürmenden Gebirge hergestellt. Auch beim Innenausbau wird auf die Verwendung hochwertigster Naturprodukte gesetzt.

Die sechs Häuser sind direkt an den Parkplatz respektive die neu geplante Bushaltestelle angebunden. Ein Haus (A) wird als Hotel genutzt; zwei weitere (B und C) verfügen über eine Mischnutzung mit Wohnungen und Mietflächen, Spa und Bergbahn-Kasse; drei weitere Häuser (D, E, F) dienen der reinen Wohnnutzung.



Abb.3: Resort La Sassa, Situation (domenig Architekten, Chur, 2018)

Etappierung

In einer ersten Etappe sind drei Gebäude mit 100 Hotelbetten (38 Doppelzimmer und 5 Hotelsuiten), 11 Wohnungen mit 56 Betten sowie eine unterirdische Parkierung mit etwa 71 Plätzen sowie 30 Aussenparkplätze (Teilbereich des Bergbahnenparkplatzes) vorgesehen. Das Baugesuch im Herbst 2018 umfasst die Etappe 1 und 2. In der Etappe 2 sind zusätzliche 12 Wohnungen mit 56 Betten vorgesehen. Im Endausbau (Etappe 1 bis 3) sind 320 Gästebetten und 100 Einstellplätze geplant.

Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab Ofenbergstrasse über einen neuen Kreisel. Der Abzweiger erschliesst einerseits die Parkierung der Bergbahn und des Resorts (130 Parkplätze) und führt anderseits zur Tiefgarage (100 Parkplätze) und zum Haupteingang (Besucherparkplätze für anreisende Gäste) des Resorts. Der bestehende Wanderweg wird innerhalb des Areals neu angelegt. An den öffentlichen Verkehr wird das Areal über eine neue Bushaltestelle innerhalb des Resorts optimal angebunden.

Arealschutz

Aufgrund der Lage in der blauen Gefahrenzone sind gewisse Schutzmassnahmen notwendig (vgl. dazu auch Beilage D). Vorgesehen ist ein Arealschutz im Norden, im Süden und im Westen des Areals entlang der Ofenbergstrasse.

5 Grundlagen

5.1 Abstimmung kantonaler Richtplan

Tourismus

Bezüglich der Zubringeranlage wird der kantonale Richtplan im Bereich Tourismus überarbeitet. Die öffentliche Auflage erfolgt parallel zur Mitwirkungsaufgabe der vorliegenden Nutzungsplanung.

Siedlung

Aufgrund des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, seit 1. Mai 2014 in Kraft) passt der Kanton Graubünden seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben an. Mit Regierungsbeschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassungen (KRIP-S) erlassen. Nachfolgend wird auf den noch geltenden RIP2000 eingegangen und, sofern zweckmässig, zudem auf den KRIP-S (2018).

RIP-2000

Der RIP2000 (Kapitel 5.3.1) stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen und in Tourismusräumen die Abstimmung auf das regionale Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die einzelnen Anforderungen des RIP2000 werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung wie folgt berücksichtigt:

Leitbild, Zielvorstellungen, regionales Siedlungskonzept

Das Gesamtprojekt La Sassa ist für die Region ein wegweisendes Tourismusprojekt. Das Projekt bildet Bestandteil der regionalen Standortentwicklungsstrategie (Agenda 2030, Beilage F1). Der Bericht hält fest, dass der Tourismus am stärksten zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Region Engiadina Bassa / Val Müstair (EBVM) beiträgt. Sinkende Bettenkapazitäten und der Rückgang an Logiernächten wie auch die geänderten Rahmenbedingungen (u.a. Freigabe des Euro-Franken-Kurses) bedingen eine Anpassung der touristischen Angebotsvielfalt und -qualität sowie der Strukturen («Tourismus vernetzen»).

Nationalpark und Biosfera stellen die Angebots- und Vermarktungsbasis für einen natur- und kulturnahen Tourismus dar. Art und Umfang der Angebote zielen auf Nischenmärkte, so etwa das Familienskigebiet Minschuns. Zentrales Element bildet dabei die Stärkung der Beherbergung. Diese führt zu einer Erhöhung der Frequenz sowie trägt stark zur regionalen Wertschöpfung bei.

Bestandteil der Massnahmen- und Projektliste bildet somit die Stärkung der Beherbergung (Massnahme 3), die Unterstützung von Infrastrukturen in Synergie mit der Beherbergung (Massnahme 3a) sowie wertschöpfende Produkte und Infrastrukturen in Nischenmärkten (Massnahme 7), so das Resort La Sassa und das Skigebiet Minschuns (Beilage F2, Tabelle 1).

Bedarfsnachweis

Der Tourismus, und somit auch die Hotellerie, trägt einen wesentlichen Anteil zur Wertschöpfung in Graubünden bei^{1, 2}.

Die Val Müstair verfügt heute über rund 500 Betten in 17 Hotelbetrieben³. Im Jahre 2005 waren noch 22 Betriebe mit total über 550 Betten im Tal tätig. Im selben Zeitraum nahm die Anzahl Logiernächte um rund 13% ab. Zur Stärkung des Tourismus ist die Gemeinde aufgrund dieses Rückganges und insbesondere auch mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative, auf die Ansiedlung neuer Beherbergungsbetriebe angewiesen.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Vgl. Kapitel 4.

Keine anderen überwiegenden Interessen

Aus Sicht der Gemeinde stehen dem Projekt keine überwiegenden Interessen entgegen. Der Standort tangiert direkt keine Schutzobjekte gemäss RIP2000 oder der geltenden Ortsplanung.

Nachweis der Verfügbarkeit des Landes

Die geplante Hotelzone ist mit einer baugesetzlichen Rückfallklausel verbunden, wonach im Falle einer Nichtrealisierung des Beherbergungsbetriebs innert Frist, die Hotelzone automatisch und entschädigungslos dahinfällt (vgl. Kapitel 7.1). Mit dieser öffentlich-rechtlichen Massnahme ist die Verfügbarkeit indirekt sichergestellt bzw. die Baulandhortung wird ausgeschlossen.

¹ BAKBasel (2010): Wertschöpfung im Kanton Graubünden. Entwicklung von Regionen und Branchen 1990 bis 2013.

² HTW Chur. Forschungsstelle für Wirtschaftspolitik (2008): Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens – Stand und Entwicklung.

³ Bundesamt für Statistik (2016): HESTA

KRIP-S

Schaffung richtplanerische Grundvoraussetzungen

Nach Kapitel 5.2.1 bedürfen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes von über 1 ha innerhalb einer Gemeinde und innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass der Richtplananpassung) eine regionale Abstimmung und richtplanerische Sicherung. Vorliegend beträgt die Erweiterung des Siedlungsgebiets rund 0.6 ha, die Grenze ist somit nicht überschritten. Zudem ist das Vorhaben «La Sassa» im regionalen Gesamtrichtplan als Entwicklungsstandort Tourismus bezeichnet. Das Vorhaben ist demnach regional abgestimmt und richtplanerisch gesichert.

Kompensationspflicht

Gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG sind bis zur Genehmigung des KRIP-S sämtliche neuen Bauzonenflächen vollumfänglich durch Auszonungen zu kompensieren. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Genehmigung der nutzungsplanerischen Festlegungen nach der Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat erfolgt. Demnach ist keine Bauzonenkompensation erforderlich.

Eine flächengleiche Auszonung ist nach Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat gegebenenfalls für sogenannte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), nicht aber für die vorliegend vorgesehene touristische Spezialzone bzw. die Parkierungszone. Somit unterliegt das Vorhaben keiner Pflicht zur Bauzonenkompensation.

Kommunal räumliches Leitbild (KRL)

Nach Kapitel 5.2.4 KRIP-S gelten Standorte in der Nähe zur Bergbahnstationen, touristischen Einrichtungen oder Ortszentren und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung als potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe wie das vorliegende Resort «La Sassa». In Prà Chalchera sind diese Bedingungen klarerweise gegeben. Entsprechende Potenzialgebiete sind bei Erarbeitung in einem KRL zu bezeichnen.

Richtplanerische Festlegung «La Sassa»

Wie vorstehend erwähnt grenzt das Gebiet Prà Chalchera unmittelbar an die bestehende Siedlung. Eine richtplanerische Festlegung wäre unter diesem Aspekt somit nicht zwingend erforderlich. Wie bereits ausgeführt ist der Standort Inhalt des regionalen Gesamtrichtplanes und somit festgelegt.

5.2 Abstimmung regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan (RRIP) Val Müstair wurde mit RB Nr. 11 am 17. Februar 2015 genehmigt. Der RRIP ist für die Behörden bezüglich der Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und konkreter Richtplanfestlegungen verbindlich. Die Gemeinde hat die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Im Zusammenhang mit der Zubringeranlage ist der RRIP Engiadina Bassa / Val Müstair im Bereich Landschafts- und Naturschutz, Wildruhegebiete in Überarbeitung. Die öffentliche Auflage erfolgt parallel zur Mitwirkungsaufgabe der vorliegenden Nutzungsplanung.

Raumkonzept

Der Schwerpunkt der Regionalentwicklung liegt unter anderem auf dem Erhalt, der Modernisierung und der Schaffung neuer Angebote in der Hotellerie als wichtiges Standbein für die Regionalwirtschaft. Zudem sollen Projekte für warme Betten gefördert werden. Spezifisch wird die Standortsicherung für touristische Nutzungen (Thema Resort) erwähnt (Kapitel 2, B: Leitüberlegungen regionaler Raumkonzept).

Die strategischen Grundsätze des Raumkonzepts legen zwei funktional komplementäre Teilräume fest (Kapitel 2, B, Strategische Grundsätze, a): Tschierv gehört demnach dem Tourismus- und Freizeitraum an, welcher wichtige regionale Infrastrukturen für Sommer- und Winteraktivitäten und den Anschluss an die attraktiven Naturräume bereithält. Zudem sollen für den Tourismus die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung innovativer Produkte geschaffen werden. Kostenintensivere Anlagen konzentrieren sich auf das Siedlungsgebiet oder auf bereits touristisch erschlossene Räume (Kapitel 2, B, Strategische Grundsätze, d).

Es zeigt sich somit, dass das Gesamtkonzept «La Sassa» die Anforderungen des Raumkonzepts in optimaler Weise zu erfüllen vermag.

Siedlungsgebiet / Hotelstandorte

Der RRIP legt als Grundsatz fest, dass der haushälterische Umgang mit dem Boden wegleitend für die Siedlungspolitik der Region sei. Gewisse Vorhaben, wie Tourismusresorts, können aufgrund ihrer Grösse und ihrer spezifischen Erschliessungs- und Standortanforderungen meist nicht in der bestehenden Bauzone realisiert werden.

Gemäss RIP2000 und RRIP ist für grössere Vorhaben im Bereich touristischer Beherbergung (komplexe Tourismusresorts, Hotelresorts oder Apartment-Resorts) eine regionale Abstimmung und Beurteilung der Standortkriterien auf Stufe RRIP dann vorgesehen, wenn sich dieser ausserhalb (Fall 3) des Siedlungsgebiets befinden. Sofern sich der Standort im (Fall 1) oder angrenzend (Fall 2) am Siedlungsgebiet befindet erfolgt die Beurteilung des Vorhabens auf Stufe Nutzungsplanung. Die Region nimmt soweit erforderlich Stellung dazu, insbesondere im Fall 2.

Der RIP2000 definiert drei Typen von Resorts: Komplexe Tourismusresorts, Hotelresorts und Apartment-Resorts. Das vorliegende Vorhaben kann von der Nutzungsart her der Kategorie der komplexen Tourismusresorts (diversifiziertes Serviceangebot, Mix aus Hotel und bewirtschafteten Wohnungen, Wohneinheiten in der Regel nicht individuell möbliert) zugewiesen werden.

Aufgrund der besonderen institutionellen Verhältnisse (die ehemalige Region Val Müstair bildete das Gemeindegebiet), wurden im RRIP auch Vorhaben im oder angrenzend (wie vorliegende der Fall) dem Siedlungsgebiet im regionalen Richtplan festgelegt. Diese Standorte sind aus regionaler Sicht wichtig für die Struktur und funktionale Nutzung des Raumes. Dementsprechend ist der Standort in Prà Chalchera, gestützt auf die Anforderungen der kantonalen Richtplanung und die Grundsätze des regionalen Richtplanes Kapitel 3.4 (Regionaler Naturpark Val Müstair) und Kapitel 4 (grosse kommerzielle Hotelanlagen dürfen nur in einem Siedlungszusammenhang erstellt werden), im regionalen Richtplan als Objekt Nr. 10.SW.04 bezeichnet.

Tourismus

Nach dem rechtskräftigen Richtplan liegt der geplante Resortstandort direkt am Intensiverholungsgebiet Minschuns (Talabfahrt) (Objekt Nr. 10.FS.10). Der Tourismus stellt für die Val Müstair ein wichtiges Standbein dar. Das Wintersportangebot konzentriert sich auf den oberen Talbereich mit dem Skigebiet Minschuns und diversen Langlaufloipen, Schlittelbahn und Eisfeld.

Gemäss den Zielsetzungen des regionalen Richtplans (Kapitel 4) soll das touristische Angebot unter Berücksichtigung der regionalen Potenziale und Eigenheiten bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Angestrebt wird eine höhere Angebotsqualität, eine verbesserte Auslastung der Infrastrukturen und eine Erhöhung der regionalen Wertschöpfungswirkung. Dadurch wird die Tourismusregion Val Müstair als Sommer- und Winterdestination attraktiver. Namentlich unterstützt werden Vorhaben für Beherbergungsbetriebe im gehobenen Preissegment sowie Resorts (Kapitel 4, Grundsätze, c).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Hotelprojekt mit dem KRIP und dem RRIP konform ist.

5.3 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (Raumplanungsgesetz [RPG] und -verordnung [RPV]) in Kraft getreten. Für die vorliegende Ortsplanungsvorlage sind dabei insbesondere folgende Regelungen von Belang:

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 RPG).
- Brachliegende Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 RPG).
- Kantone und Gemeinden treffen Massnahmen zur Baulandmobilisierung (Art. 15 RPG).

- Neueinzonungen sind nur möglich wenn auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven ein Bedarf besteht und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 RPG).
- Bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz darf die Fläche der ausgeschiedenen Bauzone nicht vergrössert werden (Art. 38a RPG). Bis dahin sind Einzonungen durch Rückzonungen zu kompensieren.
- Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 % ausgeglichen. Das kantonale Recht regelt dies so, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden (Mehrwertabschöpfung) (Art. 5 RPG).

Auf obige Anforderungen der neuen Raumplanungsgesetzgebung wird nachfolgend, soweit erforderlich und möglich, eingegangen.

Nutzungsreserven / Entwicklung nach Innen

Die Gemeinde Val Müstair verfügt rein rechnerisch über gewisse Bauzonenreserven. Faktisch handelt es sich dabei jedoch um wenige zusammenhängende Bauflächen. Vielmehr sind es kleinere Baulücken. Diese kommen für den Bau eines Resorts aus naheliegenden Gründen (Grösse, Lage, Erschliessung, Grundeigentum) nicht in Frage. Zudem handelt es sich beim vorgesehen Standort um einen im Richtplan bezeichneten Resortstandort. Die bereits bestehende Bauzone ist nicht nur an das Skigebiet, sondern auch an die Siedlung angegliedert.

Bauzonengrösse und Kompensation der Einzonung für ein Resort

Die Realisierung des Gesamtprojekts La Sassa benötigt total eine Bauzonenfläche von rund 20 000 m². Davon entfallen 10 796 m² auf die sistierte Touristikzone im Gebiet Prà Chalchera, 206 m² auf Erschliessungsflächen (üG) innerhalb der Bauzone (neu Hotelzone), 2452 m² auf die Parkierungszone und 6204 m² auf Einzonungen (Hotelzone: 1504 m², Parkierungszone: 4687 m²). Durch die neue Erschliessung mittels Kreisel wird auch die Gewerbezone südlich der Kantonsstrasse neu erschlossen. Durch den Kreisel wie auch die neue Erschliessung wird eine Fläche von total 656 m² nicht mehr der Gewerbezone bzw. Landwirtschaftszone (und teilweise der sistierten Touristik- respektive der Parkierungszone) zugerechnet, sondern der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Spezialeinnutzung und keine den Reserveflächen zurechenbare Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) führt Resorts daher auch unter einem eigenen Kapitel (5.2.5, Gebiete für touristische Beherbergung) und nicht unter dem Kapitel 5.2.2 (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ), welche für die Berechnung der Bauzonenreserven relevant sind. Daher, und aus folgenden, spezifischen Gründen, kommen Rückzonungen der bestehenden WMZ für die Neueinzonung einer Hotelzone respektive Parkierungszone nicht in Frage (vgl. dazu auch Ausführungen in Kap. 5.1):

- Die WMZ-Flächen verteilen sich über die ganze Val Müstair. Diese liegen oft innerhalb des engeren Siedlungsgebiets, sind klein, vollumfänglich erschlossen und im Privatbesitz. Die Auszonung solcher kleinen Flächen steht nicht im Sinne der Ziele der Raumplanung und ist somit nicht sinnvoll.
- Wie erwähnt sind Hotel- und Parkierungszonen nicht zur Kategorie der WMZ zu zählen, sondern sind als Spezialzonen zu betrachten. Eine Kompensation mit, namentlich dem Wohnen dienenden, WMZ ist demnach grundsätzlich nicht möglich. Eine Kompensation mit anderen Hotelzonen im Tal ist, da diese für andere Projekte zur Verfügung stehen sollen, nicht möglich.
- Für das Gesamtprojekt La Sassa sind hohe Investitionen erforderlich. Momentan geht der Investor von total rund 48 Mio. SFr. aus. Die Bodenkosten sind dabei üblicherweise ein wesentlicher Faktor. Beim vorliegenden Projekt steht das Land im Eigentum der Gemeinde. Der Verkaufspreis des Landes beträgt 1.7 Mio. SFr. (Gemeindeversammlung 2. November 2016, Beilage G).
Die Auszonung von anderen Bauzonen als Kompensation für die Einzonung der Hotel-, respektive Parkierungszone würde sehr hohe Entschädigungszahlungen nach sich ziehen. Diese müssten mit dem Landpreis verrechnet werden und würden diesen somit erhöhen. Dies würde die Investition in das Projekt erneut massiv erhöhen. Eine solche Kompensation kann daher im Interesse der Tourismusförderung nicht in Betracht gezogen werden.
- Eine allfällige Kompensation der Einzonung mit Rückzonungen in anderen Gemeinden des Kantons kann nicht durch die Gemeinde Val Müstair erfolgen. Vorbehalten bleibt jedoch eine Kompensation über die gesamtkantonale Bauzonenreserve. Eine solche wäre Sache des Kantons.

Mobilisierung der Nutzungsreserven und Verdichtung

Gestützt auf Art. 15 RPG sind Neueinzonungen nur möglich, wenn auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven ein Bedarf besteht und die Verfügbarkeit sichergestellt ist. Gemäss RPG dürfen Bauzonen somit erst erweitert werden, wenn keine Reserven mehr zur Verfügung stehen.

Wie bereits vorstehend ausgeführt kann das Projekt La Sassa aufgrund der Grösse, des Standortes mit Anbindung an die vorbestehende Infrastruktur und der Bedeutung für die Region nicht an jeder beliebigen Stelle realisiert werden. Ein Grossteil des Projekts wird innerhalb der rechtskräftigen Bauzone (sistierte Touristikzone) realisiert. Diese Bauzonenreserven werden somit mobilisiert und mittels verdichteter Bauweise optimal genutzt. Die Frage der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (bezüglich der notwendigen Erweiterung der Bauzone) in der gesamten Val Müstair kann jedoch nicht direkt mit dem vorliegenden Projekt in Verbindung gebracht werden. Ebenfalls kann die Frage des Bedarfs nicht von der Mobilisierung der inneren Reserven abhängig gemacht werden.

Mehrwertabschöpfung

Nach Art. 5 RPG sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen (Mehrwertabschöpfung).

Durch die vorliegende Einzonung (Erweiterung Parkierung- und Hotelzone, nicht jedoch die Umzonung von der Tourismus- in die Hotelzone) resultiert eine Wertsteigerung des betroffenen Bodens. Nach Art. 5 Abs. 1bis RPG muss mindestens 20% des entstehenden Mehrwerts abgeschöpft werden und für raumplanerische Massnahmen (wie die Entschädigung von Auszonungen andernorts oder für Massnahmen der Siedlungsverdichtung) eingesetzt werden. Gemäss Art. 5 Abs. 1quinquies RPG kann jedoch von der Erhebung dieser Abgabe abgesehen werden, wenn (a) ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre oder (b) der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

Beim vorliegenden Projekt sind beide Voraussetzungen erfüllt. Die Parzellen Nr. 2291 und Nr. 2550 stehen im Eigentum der politischen Gemeinde Val Müstair. Somit ist Buchstabe a erfüllt.

Zudem ist, wie aus dem Finanzierungsmodell (Beilage E) ersichtlich, eine Querfinanzierung vorgesehen. Wie bereits vorstehend ausgeführt, würde eine Erhöhung des Bodenpreises, welche durch die Abschöpfung des Planungsmehrwertes implizit erfolgt, die Finanzierung des Projekts erschweren. Eine notwendige Reduktion des Bodenpreises (sofern eine Mehrwertabschöpfung erfolgt) würde dazu führen, dass der Aufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zum Abgabeertrag steht. Somit ist auch Buchstabe b erfüllt.

In Anwendung von Art. 5 Abs. 1quinquies lit. a und b RPG verzichtet die Gemeinde daher auf die Abschöpfung des Planungsmehrwertes.

5.4 Zweitwohnungsgesetzgebung

Gemäss dem am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) samt entsprechender Verordnung (Z WV) ist in Gemeinden mit einem Anteil Zweitwohnungen von über 20% der Bau von neuen Zweitwohnungen nur noch in bestimmten Fällen gestattet. In der Gemeinde Val Müstair ist dieses Gesetz anwendbar, da die Gemeinde über einen Anteil an Zweitwohnungen von rund 45% verfügt.

Gemäss Betriebskonzept ist beim vorliegenden Projekt der Bau von sogenannten «Betriebsstätte-Appartements» vorgesehen. Dabei handelt es sich um bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG. Für diese Wohnungen wird Stockwerkeigentum begründet. Zu Stockwerkeigentum und touristisch bewirtschafteten Wohnungen hält die Vollzugshilfe zum ZWG und Z WV des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS) folgendes fest:

«Handelt es sich bei den touristisch bewirtschafteten Wohnungen um Stockwerkeigentums-Wohnungen, so liegen gewisse Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen. Es sind deshalb zusätzliche Kriterien zu beachten:

- Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben (die Eigennutzung kann durch die Eigentümerschaft oder durch deren Familienmitglieder, Freunde und Bekannte erfolgen). Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten. Eine Nutzung der Wohnungen durch die erwähnten Personengruppen über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben immer noch möglich. Die Dauervermietung der Wohnung als Zweitwohnung muss ausgeschlossen sein.*
- Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber und für den Eigentümer verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein, und der Betreiber und der Eigentümer müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, das Risiko der mangelnden Einigkeit unter Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen langfristig einzuschränken.*
- Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, sowie solche bereits vorliegen.*

Obige Rahmenbedingungen werden im Baugesetz aufgenommen. Zudem ist aus dem Betriebskonzept (Beilage E) ersichtlich, dass diese Anforderungen bereits angedacht werden: In einem Verwaltungsreglement werden die Beherbergungsverpflichtung, das Dienstleistungsangebot der Betreiber und die Einrichtung der Wohnungen geregelt. Zudem wird im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht zugunsten der Verkäufer festgelegt, welches bei einer Umgehung der Vermietungsverpflichtung zum Tragen kommt. Im Weiteren sind ein Beherbergungsvertrag sowie ein Reglement der Eigenbelegung vorgesehen.

In Ergänzung zu den bewirtschafteten Zweitwohnungen, welche neben den «klassischen» Hotelzimmern den Hauptteil des Resorts La Sassa ausmachen, werden zur Finanzierung «Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben» nach Art. 8 ZWG vorgesehen. Geplant ist, je nach Bedarf und Nachfrage, die Errichtung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (nach Art. 7 Abs. 1 ZWG) im Umfang von 20% der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen (Art. 8 Abs. 1 ZWG).

5.5 Qualitätssicherung

Als Grundlage für die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde eine Projektstudie (Beilage B) inklusive Visualisierung (Beilage C) erarbeitet. Das konkrete Vorhaben dient als Richtprojekt und wird im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz aufgenommen. Durch die Pflicht zur Gestaltungsberatung (Begleitung durch die kommunale Bauberatung und Beratung bei wesentlichen Bauvorhaben durch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission) werden die Rahmenbedingungen für eine gute Gestaltung gesichert und im Baubewilligungsverfahren eingefordert.

5.6 Gewässer

Das Gebiet ist keiner Grundwasser- und Quellschutzzone wie auch keiner Grundwasserschutzzone oder einem Grundwasserschutzbereich zugeordnet.

Die Gemeinde erarbeitet momentan die Gewässerraumausscheidung nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG). Aufgrund der Vorgaben des Amtes für Natur und Umwelt wird im fraglichen Bereich ein Gewässerraum ausgeschieden und im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung hinweisend dargestellt.

5.7 Gefahrenzone

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung liegt die gesamte der Bauzone zugewiesene Fläche innerhalb einer blauen Gefahrenzone (Gefahrenzone 2). Die nördlichen Flächen sind der roten Gefahrenzone 1 zugewiesen.

Aufgrund des Projekts La Sassa wurde eine Überprüfung der Gefahrensituation im Raum Prà Chalchera in Auftrag gegeben. Gemäss dem Protokoll der Gefahrenkommission 3 vom 25. Mai 2016 wurde die Gefahrenzone im Norden und Westen der Parzelle neu der Gefahrenzone 2 zugewiesen. Gestützt auf diese Abklärungen ist innerhalb der blauen Gefahrenzone ein Areal- und teilweise ein Objektschutz vorzusehen.

5.8 Landschafts- und Naturschutz

Das Vorhaben tangiert keine Objekte des Natur- und Landschaftsschutzinventars.

5.9 Wald

Für die Totalrevision der Ortsplanung 2013 wurden die Waldumrisse gemäss der Daten des damaligen Amtes für Wald beigezogen. Diese Abgrenzung bildet die Grundlage für das erforderliche Rodungsgesuch für die Erweiterung der Parkierungsfläche.

5.10 Lärm

Grossteils handelt es sich beim Baustandort um eine bestehende Bauzone. Bei der Erweiterung der Parkierungszone handelt es sich um eine Neueinzonung. Bei letzterer dürfen somit grundsätzlich die Planungswerte gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschritten sein oder aber diese Werte sind durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen einzuhalten. Da in der Parkierungszone keine Hochbauten zulässig sind, besteht jedoch keine Empfindlichkeitsstufe. Bei den bestehenden Bauzonen (Touristikzone resp. neu Hotelzone B La Sassa) sind die Immissionsgrenzwerte (ES III: 65 dB(A) am Tag, 55 dB(A) in der Nacht) einzuhalten. Sind diese überschritten, dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf den dem Lärm abgewandten Seiten des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können.

Beim vorliegenden Projekt beziehen sich die Lärmimmissionen auf den Verkehr der Kantonsstrasse, den Lärm der geplanten Zubringeranlage und der Beschneiungsanlage sowie die Mehrbeanspruchung der bestehenden Erschliessungsstrasse im Gebiet. Im Rahmen des Gesamtprojektes La Sassa wurde ein Lärmgutachten erarbeitet (vgl. Beilage H). Es zeigt sich, dass sämtliche massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.

5.11 Luftreinhaltung

Die Thematik zur Abluft der Parkierungsanlage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt werden.

5.12 Bauphase

Durch die unterirdische Parkierungsanlage werden voraussichtlich grössere Aushubkubaturen resultieren. Ebenfalls werden Baustellen-Abwässer abzuleiten sein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Entsorgungserklärung, das Gesuch betreffend Abwasserentsorgung während der Bauphase sowie nach Abschluss der Bauarbeiten der Entsorgungsnachweis via Gemeinde an das ANU einzureichen sein.

6 Pistenkorrektur Era Sot / Prà Chalchera

6.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Planungen zeigte sich, dass im Zusammenhang mit der Aufhebung des Parkplatzes Era Sot eine Optimierung des Pistenverlaufes möglich ist. Die bisherige Piste ist nicht attraktiv und führt nur zum Parkplatz; einerseits steigt die Piste teilweise an, andererseits ist diese nicht durchgängig (endet am Parkplatz und beginnt neu nach dem Parkplatz). Eine attraktive Talabfahrt muss durchgängig befahrbar sein. Diese unbefriedigende Situation kann somit bereinigt werden. Durch den gleichzeitig geplanten Rückbau der Parkplätze und der Redimensionierung der Strasse wird in der Summe ein viel grösseres Gebiet (welches teilweise schützenswert ist) nicht mehr touristisch genutzt als dasjenige, welches von der neuen Piste tangiert wird. Das im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) eingetragene Teilobjekt Nr. 759 des Objekts-Nr. 11 089 Plaun da l'Aua wird durch die neue Linienführung der Piste nicht tangiert.

Aufgrund des geplanten Resorts soll der Verlauf der bestehenden Talabfahrt im Gebiet Prà Chalchera leicht nach Norden verschoben werden um den Anschluss an das Areal zu optimieren.

6.2 UVB Beschneiungsanlage

Sowohl für die neue Beschneiungsanlage als auch für die neue Zubringerbahn wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erarbeitet. Die formelle Prüfung des UVB Beschneiungsanlage erfolgt im Rahmen des BAB-Verfahrens zur Beschneiungsanlage und nicht im Rahmen der vorliegenden Anpassung der Wintersportzone.

6.3 Trockenwiesen- und Weiden

Die bestehende Skipiste tangiert eine Trockenstandortzone (Art. 31 Baugesetz). Nach Art. 34 Abs. 4 Baugesetz der Gemeinde darf die Pistenpräparation somit nur bei minimal 30 cm Schneemächtigkeit erfolgen. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 800/2016 sind diese Trockenstandortzonen aufgrund des Bundesinventars im Detail zu überprüfen. Der Verlauf der neuen Piste (Wintersportzone) wurde daher abgestimmt auf den Perimeter des Bundesinventars festgelegt. Die Trockenwiese wird durch die neue Wintersportzone nicht tangiert.

Die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Beschneiungsanlage auf die Trockenwiese und Weide Plaun da l'Aua bildet Inhalt des UVB Beschneiungsanlage, welche im Rahmen des BAB-Verfahrens zu prüfen sein wird.

6.4 Wald

Für die Totalrevision der Ortsplanung 2013 wurden die Waldumrisse gemäss der Daten des damaligen Amtes für Wald beigezogen. Diese Abgrenzung bildet die Grundlage für das erforderliche Rodungsgesuch.

7 Umsetzung in den Planungsmitteln

7.1 Teilrevision Baugesetz

Für das Projekt La Sassa braucht es eine eigene baugesetzliche Bestimmung und eine Ergänzung des Zonenschemas mit direktem Bezug zum Projekt. Die bis anhin nicht verwendete (und daher sistierte) Hotelzone B, Art. 23 Baugesetz der Gemeinde, BauG, bietet die entsprechende Grundlage und beinhaltet die folgenden Regelungen:

- Nutzungsart:
In der Hotelzone B La Sassa sind nur Gastgewerbebetriebe (gemäss Art. 22 Baugesetz, d.h. Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen) und strukturierte Beherbergungsbetriebe (gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung) zulässig. Dies umfasst auch Verkaufslokale und Personalwohnungen in Verbindungen mit Gastgewerbebetrieben und touristisch bewirtschaftete Wohnungen.
- Mass der Nutzung:
Lage, Höhe und Länge der zulässigen Bauten sind mit Baulinien und Mantellinien begrenzt.
- Gestaltung:
Das Richtprojekt gilt als Richtlinie. Die Bauberatung ist beizuziehen.
- Parkierung:
Pflichtparkplätze sind mit Ausnahme von einigen Besucherparkplätzen unterirdisch zu erstellen.
- Arealschutz: Für das Areal La Sassa ist ein Arealschutz zu realisieren und zu unterhalten; für das Baufeld E ist zudem ein Objektschutz notwendig.
- Rückfallklausel:
Sollte innert fünf Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage die Realisierung des Projekts nicht in Angriff genommen werden, fallen die der vorliegenden Teilrevision zugrundeliegenden Festlegungen entschädigungslos und automatisch dahin. Alle Festlegungen gelten dann als aufgehoben und es gelten wieder die vorgängig zur Teilrevision geltenden nutzungsplanerischen Festlegungen. Diese Frist verlängert sich, wenn Beschwerdeverfahren gegen das Baugesuch hängig sind.

7.2 Zonenplan

7.2.1 La Sassa

Der Zonenplan regelt die zulässige Nutzung des Bodens mit folgenden Inhalten:

- Hotelzone B La Sassa:
Das Areal für das geplante Resort wird von der bisherigen Touristikzone (Parzelle Nr. 2291) in die Hotelzone B La Sassa umgezont. Zudem erfolgt eine Teilumzonung der Erschliessungsfläche (Zone übriges Gemeindegebiet) auf der bisherigen Parzelle Nr. 2294 in die Hotelzone B. Im Norden

der Parzelle Nr. 2291 wird die bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen Fläche im Umfang von 1482 m² neu in die Hotelzone B eingezont. Zudem erfolgt auf Parzelle Nr. 2300 eine geringfügige Einzonung von 26 m² in die Hotelzone zur Realisation der Talstation der Zubringerbahn.

- Parkierungszone:
Die bestehende Parkierungszone wird im Nordwesten auf den Parzellen Nr. 2550 und Nr. 2656 um total 4687 m² erweitert.
- Gefahrenzonen:
Die Gefahrenzonen werden entsprechend dem Protokoll vom 25. Mai 2016 festgelegt.

7.2.2 Wintersportzone

Im Bereich Era Sot wird, abgestimmt auf die Abgrenzung des TWW-Objekts, die Topographie sowie den Waldumriss, eine Wintersportzone neu ausgeschieden. Nördlich und südlich des Waldes erfolgt ein Anschluss an die bestehende rechtskräftige Wintersportzone. Die rechtskräftige Wintersportzone im Bereich des Parkplatzes und entlang der Zufahrtsstrasse wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone respektive dem Waldareal zugewiesen.

Im Bereich des Resorts La Sassa wird ein neuer Pistenverlauf festgelegt, hier erfolgt ebenfalls eine Zuweisung respektive Aufhebung (mit Zuweisung zum Wald) der Landwirtschaftszone.

7.2.3 Wald- und Wildschonzone

Die Gondelbahn überspannt die von der ehemaligen Gemeinde Tschiers erlassene Wildruhezone (kommunaler Erlass). Im Rahmen der Richtplanung wurden flankierende Massnahmen im Projektperimeter definiert. Demnach werden die neuen Wildruhegebiete gemäss Richtplanung im Zonenplan als Wald- und Wildschonzone festgelegt. Im Bereich der Gondelbahn wird ebenfalls eine Wald- und Wildschonzone definiert, die Errichtung der Gondelbahn wie auch der Betrieb derselben bleibt innerhalb der Wald- und Wildschonzone möglich. In diesem Bereich dient die Zone dazu, den Durchgang von Wintersportlern in einem allfälligen Korridor für die Bahn zu verhindern.

7.3 Genereller Gestaltungsplan

7.3.1 La Sassa

Der Generelle Gestaltungsplan regelt gestützt auf das Richtprojekt das zulässige Ausmass und die Gestalt der geplanten Baukörper in den Grundzügen. Der Plan hat folgende Inhalte:

- Freihaltebereich: Der Freihaltebereich definiert den Aussenraum des Resorts. Zulässig sind nach Art. 47 Abs. 2 BauG (resp. der Ersatzanordnung) eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Gebäudehöhe von 2.5 m bzw. einer Firsthöhe von 3.5 m.
- Platzbereich: Dieser Bereich strukturiert das ständig öffentlich zugängliche Areal des Resorts und dient der Erschliessung (Fussgängerverkehr) oder der Nutzungen und Veranstaltungen (z.B. Eisfeld im Winter).
- Baulinie: Baubereich C, D und E Hochbaute:
Definiert die Perimeter der Überbauung. Die einzelnen Baubereiche beziehen sich auf die vorgesehen Etappierung.
- Baulinie: Baubereich Seilbahn: Baufeld für die Zubringerbahn.
- Baulinie: Baubereich Parkierung: Baufeld für die Parkierung.
- Baulinie: Mantellinie Baubereich C, D und E: Umriss und Maximalhöhe der Gebäude.
- Schnitte:
Die Schnitte legen die Einordnung der Baukörper sowie die Gestaltung des Geländes (Terrainveränderungen durch Sockel) fest.
- Höhenkote: Die max. Höhenkoten werden pro Baubereich festgelegt.
- Baugestaltungslinie:
Die Baugestaltungslinie legt zwingend die Lage einer Gebäudeseite fest. Neben der Baugestaltungslinie ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Baufeldes frei.
- Arealschutz: Südlich, nördlich und westlich des Areals ist ein Arealschutz notwendig.

7.4 Genereller Erschliessungsplan

7.4.1 La Sassa

Der Generelle Erschliessungsplan regelt die Grundsätze der Erschliessung. Der Plan hat folgende Inhalte:

- Erschliessungsstrasse: Diese verläuft bis zur Tiefgarage resp. Parkplatz.
- Fuss- und Wanderweg:
Der bestehende Fuss- und Wanderweg wird aufgehoben und, abgestimmt auf das Richtprojekt, neu im Areal geführt. Der Anschluss an die bestehende Wegführung im Westen erfolgt über die neue Wintersportzone. Ab Parkplatz resp. der Bushaltestelle führt ein zusätzlicher Fussweg zum Areal.

- Anlieferung zu Talstation:
Die geplante Erschliessungsstrasse wird im Bereich der Tiefgaragenzufahrt mit einer Anlieferung zur Talstation verknüpft. Diese dient alleine der Zufahrt zur Talstation und nicht den Gästen des Areals.
- Langlaufloipe:
Die bestehende Langlaufloipe wird bis zur Bushaltestelle / Kreisel resp. Fussgängerübergang verlängert.
- Bereich unterirdische Parkierung: Die Tiefgaragen werden festgelegt.
- Besucherparkplätze: Diese werden vor dem Hotel bezeichnet.
- Kehrplatz: Der Wendeplatz für das Postauto wird bezeichnet.
- Ein- / Ausfahrt Tiefgarage: Der jeweilige Zufahrtspunkt wird festgelegt.
- Bushaltestelle:
Es wird eine Bushaltestelle für Postautos (inkl. Kehrplatz) innerhalb des Areals festgelegt. Zudem wird eine Bushaltestelle für Cars bezeichnet.
- Kreisel: Der geplante Kreisel an der Ofenbergstrasse wird festgelegt.

7.4.2 Wintersportzone

Die bestehende Bushaltestelle wird aufgehoben. Die geplante Zubringerbahn wird entlang der nun vorgesehenen Linienführung neu festgelegt.

8 Rodung

Das für die Rodung erforderliche Rodungsgesuch wurde mit dem Forst vorbesprochen und liegt den Unterlagen bei. Es werden total 4121 m² Waldareal im Bereich der neuen Pistenführung gerodet (Era Sot: 2959 m², Prà Chalchera: 1162 m²). Zudem erfolgt eine Rodung von total 457 m² aufgrund der Erweiterung der Parkierungszone. Die Ersatzaufforstungen für diese Rodungen erfolgt im Bereich der aufgehobenen Wintersportzone in Prà Chalchera sowie beim aufgehobenen Parkplatz Era Sot.

Chur, 17. September 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz