

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniAMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNGSitzung vom
8. Juni 1999Mitgeteilt den
11. JUNI 1999Protokoll Nr.
1047

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR									
E		14. JUNI 1999				Nr.			
C	R	N	E	J	K	R			
		Za //							

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bergün/Bravuogn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. November 1998 eine Teilrevision der Ortsplanung. Die Revisionsvorlage umfasst einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen), einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Val S-chigra“ (Ergänzungen), einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“ (Ergänzungen), einen Zonenplan 1:2'000 „Runs“, einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Runs“ sowie eine Ergänzung des Baugesetzes (Art. 27^{bis} Sport- und Erholungszone). Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumplanung (ARP) einer Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. November 1998 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 7. Januar 1999. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 1998 ersuchte der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Mit der erstmaligen Ausscheidung einer Sport- und Erholungszone im Zonenplan musste das am 9. und 30. Juni sowie 25. August 1993 beschlossene Baugesetz mit einer entsprechenden Zonenbestimmung ergänzt werden. Mit dem von der Gemeinde am 5. November 1998 beschlossenen Art. 27^{bis} (Sport- und Erholungszone) ist ihr

jedoch ein Fehler unterlaufen, denn das rechtskräftige Baugesetz enthält bereits einen Art. 27^{bis} (Abbau- und Materialablagerungszone). Gemäss Systematik des Baugesetzes ist die Einordnung der neuen Bestimmung betreffend Sport- und Erholungszone nach der rechtskräftigen Bestimmung des Art. 27^{bis} betreffend Abbau- und Materialablagerungszone vorzunehmen. Der beschlossene Art. 27^{bis} (Sport- und Erholungszone) sollte daher als Art. 27^{ter} im Baugesetz eingeordnet werden. Die Gemeinde Bergün/Bravuogn erklärte sich mit Schreiben vom 23. März 1999 mit einer entsprechenden direkten Korrektur gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG einverstanden. Die Regierung beauftragt das ARP, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

Die Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde wird lediglich noch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Sport- und Erholungszone um eine Nichtbauzone handelt.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen)

1. Sport- und Erholungszone

Die Sporthotel Darlux AG beabsichtigt, südlich des Hotels Sport- und Erholungsanlagen (Minigolf, Kleintierzoo etc.) zu errichten. Zu diesem Zweck soll die an den Gemeindeversammlungen vom 9. und 30. Juni sowie 25. August 1993 beschlossene Erweiterung der Hotelzone mit überlagerter Freihaltezone sowie eine in der angrenzenden Landwirtschaftszone gelegene Parzelle in die Sport- und Erholungszone umgezont werden. Die überlagerte Freihaltezone der in der Hotelzone gelegenen Parzelle soll dabei ersatzlos aufgehoben werden. Mit der überlagerten Freihaltezone ist die Fläche gemäss Art. 33 des Baugesetzes (Freihaltezone) mit einem Bauverbot belegt. Die Ausnützungsziffer (AZ) kann jedoch auf die in der gleichen Zone gelegene Nachbarparzelle transferiert werden (Art. 39 Abs. 5 BauG). Eine Umzonung der erst im Jahre 1993 in die Hotelzone eingezonten Parzelle in eine Sport- und Erholungszone ist dann problematisch, wenn in der Zwischenzeit die AZ zugunsten der mit dem Hotel

überbauten Nachbarparzelle transferiert wurde. Mit Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 17. März 1999 teilte die Gemeinde mit, dass die AZ der fraglichen Parzelle Nr. 415 bei den letzten Ausbauten des Hotels „Darlux“ beinahe vollständig beansprucht wurde. Im Sinne einer Anhörung erklärte die Sporthotel Darlux AG als Eigentümerin des betroffenen Grundstückes mit Schreiben vom 13. April 1999, die betroffene Teilfläche sei in der Hotelzone zu belassen. Bei dieser Ausgangslage sieht die Regierung von einer Genehmigung der Umzonung des bisher in der Hotelzone liegenden Teils der Sport- und Erholungszone ab.

Gemäss dem am 5. November 1998 beschlossenen Art. 27^{bis} Abs. 2 des Baugesetzes dürfen in der Sport- und Erholungszone eingeschossige Bauten und Anlagen erstellt werden, die unmittelbar dem Zonenzweck dienen. Es dürfen somit lärmempfindliche Räume erstellt werden, weshalb der Zone eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet werden muss. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Zuordnung der ES bei nächster Gelegenheit vorzunehmen. Da es sich bei dieser Zone nicht um eine Erholungszone mit ausgesprochenem Ruhecharakter handelt, empfiehlt die Regierung, der Sport- und Erholungszone eine ES II oder III zuzuordnen, je nach Nutzung oder Bedürfnis der Hotelgäste.

2. Wintersportzone

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom September 1998 soll mit der Ausscheidung einer Wintersportzone zwischen der bestehenden Wintersportzone im „Val S-chigra“ und dem Parkplatz der Bergbahnen im Gebiet „Zops“ eine Verbindung für Langläufer sichergestellt werden. Die Verbindung wurde auf allen betroffenen Zonenplänen - ausser im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan „Bergün/Latsch/ Stuls“ 1:2'000 (Ergänzungen) - korrekt dargestellt. Im erwähnten Plan fehlt der Anschluss der überlagerten Wintersportzone an die Zone für öffentliche Anlagen (Parkplatz). Mit Schreiben vom 26. Februar 1999 wurde die Gemeinde Bergün/Bravuogn auf diesen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur von formellen Fehlern im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Mit Schreiben vom 23. März 1999 teilte die Gemeinde mit, dass sie mit der notwendigen Korrektur einverstanden sei. Das ARP wird hiermit beauftragt, im Zonenplan und Generellen

Gestaltungsplan 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen) den Verlauf der überlagerten Wintersportzone einzutragen.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen) vom 5. November 1998 kann im Übrigen genehmigt werden.

D.

Zonenplan „Runs“ 1:2'000 und Genereller Erschliessungsplan „Runs“ 1:2'000

Die Umzonung einer Fläche entlang der bestehenden Gemeindestrasse im Gebiet „Runs“ von der Landwirtschaftszone in das übrige Gemeindegebiet erfolgt mit dem Ziel, an dieser Stelle Parkplätze für den Skibetrieb im Gebiet „Zinols“ erstellen zu können.

Der Zonenplan 1:2'000 „Runs“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Runs“, in welchen der fragliche Parkplatz festgelegt wurde, können genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Val S-chigra“ (Ergänzungen) und Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“ (Ergänzungen)

Die beiden vorliegenden Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne enthalten eine Anpassung und Ergänzung der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Campingzone Val S-chigra“ und im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“, beide am 9. und 30. Juni sowie 25. August 1993 von der Gemeinde beschlossen, ausgeschiedenen überlagerten Wintersportzone.

Durch die Ausscheidung der Wintersportzonen findet grundsätzlich keine Beeinträchtigung von Wald statt, da die Zone im Waldareal ausschliesslich auf bestehende Wege beschränkt wurde. Die Anlagen sind jedoch jünger als 30 Jahre, weshalb ein nachträg-

licher Waldservitutsvertrag abzuschliessen ist. Die betroffenen Flächen verbleiben dabei in der Forstwirtschaftszone und werden mit einer Wintersportzone überlagert. Die Gemeinde wird angewiesen, innerhalb der nächsten zwei Jahre mit den Forstorganen die nötigen Servitutsverträge nachträglich abzuschliessen.

Mit dieser Anweisung können der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Val S-chigra“ 1:2'000 (Ergänzungen) und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“ (Ergänzungen), beide vom 5. November 1998, genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und 4 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 5. November 1998 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur genehmigt:

- Art. 27^{bis} (Sport- und Erholungszone) wird im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG als Art. 27^{ter} bezeichnet.

Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, diese Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen) vom 5. November 1998** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt sowie folgender Anweisung und direkter Korrektur genehmigt:

- a) Soweit die neue Sport- und Erholungszone Flächen der bisherigen Hotelzone betrifft, wird die entsprechende Umzonung nicht genehmigt.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, der Sport- und Erholungszone bei nächster Gelegenheit eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen.

- c) Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand und gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG wird im Bereich zwischen der Zone für öffentliche Anlagen (Parkplatz) im Gebiet „Zops“ und dem Anschluss im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“ (Ergänzungen) der Verlauf der Wintersportzone nachgetragen. Das ARP wird beauftragt, diese Nachtragung vorzunehmen.
3. Der Zonenplan 1:2'000 „Runs“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Runs“, beide vom 5. November 1998, werden genehmigt.
 4. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 „Val S-chigra“ (Ergänzungen) und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 „Teil Nord“ (Ergänzungen), beide vom 5. November 1998, werden im Sinne der Erwägungen mit der Anweisung genehmigt, innerhalb der nächsten zwei Jahre mit den Forstorganen nachträgliche Waldservitutsverträge zur Beanspruchung von Waldareal für die Ausübung des Wintersportes abzuschliessen.
 5. Der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. November 1998 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
 6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
 7. Das ARP wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem

Zweck dem ARP ihr Exemplar des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 „Bergün/Latsch/Stuls“ (Ergänzungen), des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 „Campingzone Val S-chigra“, des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 „Teil Nord“ und des Baugesetzes zur Verfügung.

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "K. Huber".

K. Huber

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dr. C. Riesen".

Dr. C. Riesen