

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

20. Juni 2017

Mitgeteilt den

22. Juni 2017

Protokoll Nr.

572

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Scuol beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:1000 Tarasp, Chants umfasst.

Ein auf den 5. Juni 2016 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. Januar 2016 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 16. Juni 2016. Es gingen keine Beschwerde ein. Mit Schreiben vom 25. Juli 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand des vorliegenden ZP/GGP 1:1000 bildet eine 96 m² umfassende Erweiterung der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 20 899 im südlich von Vulpera gelegenen Gebiet „Chants“. Gleichzeitig wurde der Erhaltungsbereich auf derselben Fläche erweitert. Mit dieser Bauzonenvergrösserung soll es ermöglicht werden, auf der nördlichen Seite des zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Wohnhauses einen halbunterirdischen Anbau zu erstellen, um einen Hofladen einzurichten.

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. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegend zur Debatte stehende Baulandeinzonung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Engiadina Bassa / Val Müstair übereinstimmt.

Unter dem Aspekt des regionalen Richtplans Engiadina Bassa / Val Müstair ergeben sich keine Bemerkungen.

Der RIP 2000 befasst sich im Kapitel 5.3.1 „Siedlungsgebiet“ 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. Namentlich sind für Erweiterungen des Siedlungsgebietes die folgenden sechs Anforderungen zu erfüllen:

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

Mit der hier zu genehmigenden kleinflächigen Einzonung können die Kriterien und Anforderungen des RIP 2000 entweder erfüllt werden, oder die genannten Anforderungen sind ohne Relevanz. Namentlich kann festgehalten werden,

- dass für die Einzonung ein unmittelbarer Eigenbedarf der betroffenen Eigentümer besteht,

- dass der Nachweis der Verfügbarkeit dieser neuen Bauzonenfläche gegeben ist, weil sich das eingezonte Land im Eigentum der Bauherrschaft befindet und
- dass zudem auch keine überwiegenden Interessen vorliegen, welche der Einzonung entgegenstehen, sofern das erarbeitete Projekt für den neuen Hofladen in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Fachperson für die Bauberatung ausgeführt wird, was im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses mittels einer entsprechenden Auflage sichergestellt wird (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Ziff. 2 sowie Ziff. 1 des Dispositivs).

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der von der Gemeinde Scuol am 5. Juni 2016 beschlossene ZP/GGP 1:1000 richtplankonform ist.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Tarasp, Chants

1. Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Am 3. März 2013 verabschiedete das Stimmvolk eine Teilrevision des RPG. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit einer Anpassung der RPV in Kraft. Die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG bestimmt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der erwähnten Übergangsfrist Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Gemäss vorliegendem ZP/GGP 1:1000 Tarasp, Chants geht es vorliegend um die Einzonung einer Fläche von 96 m². Die Vorlage beinhaltet indes keine gleichzeitige Auszonung zur Kompensation der Einzonung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das ARE zum Zeitpunkt des Vorprüfungsverfahrens noch davon ausgegangen war,

dass bei geringfügigen Einzonungen von weniger als 100 m² von einer Kompensation abgesehen werden könne (vgl. Ziffer 1, Seite 2 des Vorprüfungsberichtes des ARE vom 25. Januar 2016). Aufgrund von Reaktionen des Bundesamtes für Raumentwicklung hat es sich dann aber im Laufe des Jahres 2016 herausgestellt, dass mit Ausnahme einiger weniger Fälle (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. b und c RPV) sämtliche Einzonungen, auch wenn sie noch so geringfügig ausfallen, kompensationspflichtig sind. Entsprechend ist also auch die vorliegende Erweiterung der Dorfzone um 96 m² kompensationspflichtig.

Aufgrund der Fehleinschätzung im Vorprüfungsbericht des ARE vom 25. Januar 2016 rechtfertigt es ausnahmsweise, die erforderliche Kompensationsfläche von 96 m² im vorliegenden speziellen Fall aus dem kantonalen Kompensationstopf zur Verfügung zu stellen. Damit kann verhindert werden, dass das Bauvorhaben blockiert wird. Dieses Vorgehen rechtfertigt sich im Übrigen auch aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde Scuol vor zwei Jahren im Gebiet „Panas-ch Sura“ eine rund 2 ha messende Gewerbezonefläche ausgezont hat, welche damals dem Kompensationstopf des Kantons zugewiesen werden konnte (vgl. Schreiben der Gemeinde Scuol vom 5. März 2015 ans ARE sowie Regierungsbeschluss Nr. 977 vom 24. November 2015).

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen erweist sich die Vorlage unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG als genehmigungsfähig.

2. Gestaltung / Ortsbildschutz

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan „Sgné, Chants, Tarasp-Vulpera“ 1:2000 der ehemaligen Gemeinde Tarasp vom 24. Mai 2011 liegen die überbauten Flächen der im Gebiet „Chants“ gelegenen Parzellen Nr. 20 899, Nr. 21 305 und Nr. 21 306 weitgehend in einer Dorfzone. Der geplante Hofladenbau soll auf Flächen erfolgen, welche neu ebenfalls der Dorfzone zugewiesen werden. Gemäss Art. 20 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG) der früheren Gemeinde Tarasp können Anbauten innerhalb der Dorfzone im Rahmen der Regelbauweise (vgl. Art. 12 BauG) bewilligt werden, wenn Volumen, Form und Materialverwendung der bestehenden Baustrukturen sowie der

architektonische Charakter des Ortsbildes respektiert werden. Indes unterliegen Bauvorhaben in der Dorfzone nach Art. 20 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 37 BauG ganz generell der obligatorischen Gestaltungsberatung, wobei es eine Aufgabe der beigezogenen Fachperson für die Gestaltungsberatung bildet, dass innerhalb der Dorfzone die Einheit des alten Dorfbildes gewahrt bleibt.

Im Übrigen kommt der vorgesehene Anbau für einen landwirtschaftlichen Hofladen gemäss vorliegendem ZP/GGP 1:1000 in einen Erhaltungsbereich zu liegen. Gemäss Art. 38 Abs. 2 BauG sind innerhalb des Erhaltungsbereichs die bestehende Siedlungsstruktur und wertvolle Aussenräume zu erhalten, wobei Änderungen nur bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung gestattet sind. Ferner handelt es sich beim Gebäude mit der Versicherungs-Nr. 181, an welchem der Anbau vorgenommen werden soll, um eine erhaltenswerte Baute bezüglich Bauteilen, Stellung und Volumen. Gemäss Art. 44 Abs. 4 BauG sind Bauvorhaben an solchen Bauten vor der Ausarbeitung des Bauprojektes ebenfalls durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Da die vorliegende Einzonung mit einem konkreten Anbauvorhaben für einen landwirtschaftlichen Hofladen begründet ist, verlangte das ARE, dass im vorliegenden speziellen Fall seitens des Bauherrn ein Projekt vorgelegt wird, welches den Anforderungen von Art. 12, 20, 37, 38 und 44 BauG der früheren Gemeinde Tarasp entspricht, was unter anderem auch den Einbezug der kommunalen Fachperson für die Gestaltungsberatung erforderlich macht. In der Folge reichte die Gemeinde Scuol dem ARE mit Schreiben vom 20. März 2017 sowie vom 6. April 2017 die folgenden Unterlagen nach:

- Baugesuchplan 1:100 (Situation „Untergeschoss“) vom 16. Januar 2017
- Baugesuchplan 1:100 (Situation „Erdgeschoss“) vom 16. Januar 2017
- Baugesuchplan 1:100 (Nordfassade, Ostfassade, Schnitt A-A, Foto) vom 16. Januar 2017 / revidiert am 4. April 2017
- Baugesuchplan 1:100 (Gesamtübersicht Nordfassade) vom 16. Januar 2017 / revidiert am 4. April 2017
- Bericht der Fachperson für die Bauberatung vom 5. April 2017

Die Fachperson für die Bauberatung ist in ihrem Bericht zum Schluss gelangt, dass das Projekt unter dem Aspekt der Gestaltung und des Ortsbildschutzes gemäss den Baueingabeplänen vom 16. Januar 2017 respektive vom 4. April 2017 ausgeführt werden kann,

- sofern die Mauer des Sockelanbaus die Struktur und Farbgebung der dort bereits bestehenden Stützmauer aufnimmt und
- sofern der Zaun der Terrasse möglichst filigran gestaltet und im Maximum die auf dem Grundriss 1:100 vom 16. Januar 2017 angegebene Länge aufweist.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erfolgt die Genehmigung des ZP/GGP 1:1000 Tarasp, Chants vom 5. Juni 2016 mit der Auflage, dass die Detailprojektierung und die Ausführung des Bauvorhabens gemäss den Baueingabeplänen vom 16. Januar 2017, teilweise revidiert am 4. April 2017, erfolgt und von der kommunalen Fachperson für die Gestaltungsberatung weiterbegleitet wird.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

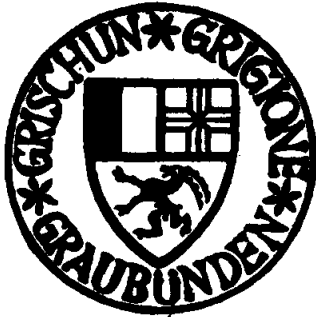
1. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Tarasp, Chants vom 5. Juni 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgender Feststellung genehmigt:**
 - a) Die Detailprojektierung und die Ausführung des Bauvorhabens sind von der kommunalen Fachperson für die Gestaltungsberatung zu begleiten.
 - b) Die aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG geforderte Kompensation der 96 m² messenden Einzonenfläche wird über den kantonalen Kompensationstopf abgewickelt.

- 
- | Service | Percentage |
|--------------------------------|------------|
| Online banking | 85% |
| Mobile banking | 95% |
| Online bill payment | 75% |
| Online account opening | 70% |
| Online loan application | 80% |
| Online investment services | 65% |
| Online insurance services | 55% |
| Online credit card application | 45% |
| Online mortgage application | 60% |

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen