<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >> AMTSREGISTRATUR AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom	Mitgeteilt den	Protokoll Nr.
24. November 2015	25. November 2015	977

A.

Die Stimmberechtigten der vormaligen Gemeinde **Ftan** (in der Zwischenzeit fusioniert zur Gemeinde Scuol) beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche die folgenden Planungsmittel umfasst:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Nairs
  (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:500 Nairs)
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Nairs
  (Plan general d'avertüra 1:500 Nairs)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Ftan die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom März 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt den folgenden Anhängen:
  1. Auszug aus dem Vorprojekt für einen Neubau eines Gewerbe- und Wohnhauses „Nairs" der architectura castellani SARL, Scuol
  2. Lärmgutachten „Teilrevision Wohn- und Gewerbezone Nairs" des Ingenieur- und Planungsbüros Hartmann und Monsch, Parpan, vom 19. Dezember 2013, ergänzt am 18./19. Februar 2014 samt Anhängen
  3. Varianten für den Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse
- Planungsvertrag zwischen der [redacted] Scuol (Eigentümerin der Parzelle Nr. 52 688 des Grundbuches Scuol) und der Gemeinde Scuol

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

betreffend Teilrevision der Ortsplanung für die Gewerbezone (Ausgleich von Planungsvorteilen i.S.v. Art. 5 RPG und Art. 19 Abs. 3 KRG) vom 14. Oktober 2015

- Rodungsgesuch „Wohn- und Gewerbezone Nairs", datiert vom 10. September 2015

Weil die Vorlage bereits am 9. Februar 2014 von der ehemaligen Gemeinde Ftan verabschiedet worden war, verfasste das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 17. Februar 2014 lediglich einen vereinfachten und nicht abschliessenden Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 9. Februar 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. März 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. März 2014 ersuchte der Vorstand der ehemaligen Gemeinde Ftan um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mitte des Jahres 2010 brannte im Gebiet „Nairs" auf der heutigen Parzelle Nr. 52 688 das ehemalige Personalhaus des Hotels „Scuol Palace" vollständig ab. Bis heute wurde kein Ersatzbau realisiert.

Auslöser der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage bildet der Umstand, dass die Eigentümer des betroffenen Grundstückes einen Ersatzneubau als Wohn- und Gewerbebaute errichten möchten. Wegen der engen Platzverhältnisse sowie im Hinblick auf die Schaffung einer verbesserten, verkehrssichereren und auf die künftige bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes „Nairs" ausgerichteten strassenmässigen Erschliessung ist es erforderlich, den Baustandort für die Ersatzneubaute um 20 bis 30 m in nordöstliche Richtung zu verschieben. Dies bedingt eine Erweiterung der bislang rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone um ca. 987 m^2. Da die bislang an der betroffenen Stelle rechtskräftige Bauzone an ihrem nordöstlichen Rand direkt ans

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Waldareal angrenzt, ist eine permanente Rodung von Waldareal im Umfang von ca. 1173 m^2 sowie zusätzlich eine temporäre Rodung einer Fläche von ca. 1504 m^2 erforderlich.

Die von der ehemaligen Gemeinde Ftan verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung beruht auf einem vom Architekturbüro Castellani in Scuol erarbeiteten Vorprojekt für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes. Es handelt sich vorliegend mit anderen Worten also um eine projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung.

Mit der am 9. Februar 2014 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den geplanten Neubau eines Gewerbe- und Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 52 688.
- Sicherstellung einer hinreichenden Verkehrserschliessung für die heute im Gebiet „Nairs" bestehenden Bauzonen, aber auch im Hinblick auf eine allfällig vorzusehende zukünftige Erweiterung der Bauzonen in westliche Richtung im Sinne eines Gewerbegebietes.
- Rodung derjenigen Waldflächen, welche wegen des geplanten Wohn- und Gewerbehauses sowie wegen der Schaffung einer hinreichenden Verkehrserschliessung permanent oder temporär entfernt respektive beeinträchtigt werden müssen.
- Festlegung von Lärmschutzmassnahmen, welche in Zusammenhang mit dem Lärm der existierenden kantonalen Hauptstrasse stehen.

Dies führt zu folgenden Planungsinhalten:

- Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone um ca. 987 m^2, wobei hinsichtlich der vorgenommenen Einzonung eine Rückfallklausel gilt, wonach die Wohn- und Gewerbezone ohne erneuten Beschluss der Gemeinde in die früher geltenden Nutzungszonen respektive in den Wald zurückfällt, sofern nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung eine rechtskräftige Baubewilligung für ein

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Gewerbe- und / oder ein Wohngebäude vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der in Art. 91 KRG vorgegebenen Frist in Angriff genommen wird.

- Ausscheidung einer Zone „Übriges Gemeindegebiet" auf einer nördlich der neu festgelegten Wohn- und Gewerbezone gelegenen Fläche im Halte von ca. 223 m^2, soweit an dieser Stelle eine permanente Waldrodung erforderlich ist.
- Ergänzung der Gefahrenzonenausscheidung innerhalb des im Gebiet „Nairs" erweiterten Erfassungsbereichs „Gefahrenzonen".
- Erlass einer Regelung, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen sind, welche dazu geeignet sind, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) für lärmempfindliche Räume eingehalten werden können.
- Änderung der gestützt auf Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) festgelegten statischen Waldgrenzen entsprechend dem eingereichten Rodungsgesuch.
- Festlegung einer Abschrankung zwischen dem neu geplanten Wohn- und Gewerbegebäude und der kantonalen Hauptstrasse.
- Festlegung einer Baulinie in einem Abstand von 4 m zum Fahrbahnrand der kantonalen Hauptstrasse.
- Festlegung eines geplanten Anschlusspunktes „Erschliessungsstrasse", welcher den Standort für die geplanten Ein- und Ausfahrt in die kantonale Hauptstrasse markiert.
- Festlegungen in Bezug auf die vorgesehene Anpassung des auf der Parzelle Nr. 52 688 bestehenden Fuss- und Wanderweges.

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 vorliegende Teilrevision der Ortsplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

(RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Nairs

1. Übereinstimmung mit der eidg. Raumplanungsgesetzgebung

a) Ausgangslage

Das schweizerische Stimmvolk hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des RPG angenommen. Diese Gesetzesrevision sowie die dazugehörende Anpassung der RPV sind auf den 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Somit sind die neuen gesetzlichen Bestimmungen für die Beurteilung der von der Gemeinde Ftan am 9. Februar 2014 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung relevant.

In Zusammenhang mit der vorliegend zur Debatte stehenden Vorlage sind namentlich die folgenden Bestimmungen des geänderten RPG von Bedeutung:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:
  Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.
- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:
  Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.
- Art. 5 Abs. 1bis RPG:
  Planungsvorteile müssen mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (innert fünf Jahren seit Inkrafttreten).

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

- Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG:
  Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.
- Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG:
  Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der am 3. März 2013 von der Schweizer Stimmbevölkerung angenommenen Änderung des RPG ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder eine flächengleiche Auszonung mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

b) Beurteilung

Bauzonenkompensation:

Wie erwähnt, muss die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs vorgenommene Bauzonenerweiterung von ca. 987 m^2 zumindest gleichzeitig und zumindest in der gleichen Fläche mit einer Auszonung kompensiert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV). Wie nachstehend im Einzelnen ausgeführt ist, sind im vorliegenden Fall beide der vorgenannten Kriterien erfüllt.

In der ehemaligen Gemeinde Sent, welche in der Zwischenzeit wie die frühere Gemeinde Ftan ebenfalls zur neuen Gemeinde Scuol fusioniert worden ist, besteht im Gebiet „Panas-ch Sura" seit dem Jahre 1995 eine rechtskräftige Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe. Im Rahmen einer von der damaligen Gemeinde Sent am 25. September 2011 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Stimmbevölkerung unter anderem entschieden, diese rund 21 986 m^2 grosse Gewerbezone um ca. 1670 m^2 zu erweitern. Mit Regierungsbeschluss Nr. 1115 vom

20. November 2012 wurde das Genehmigungsverfahren für diese Gewerbezone (samt vorgenommener Erweiterung etc.) sistiert. Gleichzeitig wurde die Gemeinde aufgefordert, verschiedene Vorgaben zu erfüllen (richtplanerische Abstützung, Klärung der Erschliessung und Gestaltung, Schutz der Trockenwiesen etc.).

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 orientierte der Senter Gemeindevorstand die Regierung, dass er eine Gewerbezone im Gebiet „Chanals" ausscheiden möchte und gleichzeitig auf die Realisierung der Gewerbezone im Gebiet „Panas-ch Sura" verzichten würde. Die Gewerbezonenausscheidung im Gebiet „Chanals" bildete unter anderem Bestandteil des Regionalen Richtplanes „Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe" vom 13. Februar 2014, wobei der Standort im erwähnten Regionalen Richtplan als Objekt Nr. Ge-04 „Gewerbegebiet Chanals" indes lediglich im Koordinationsstand „Vororientierung" festgelegt ist. Dies weil der Standort im Rahmen des durchgeführten Richtplanvorprüfungsverfahrens sowohl aus raumplanerischen Gründen als auch aufgrund der Stellungnahmen diverser kantonaler Fachstellen für eine Gewerbeansiedlung als nicht geeignet beurteilt wurde. In den Unterlagen des Regionalen Richtplanes ist ausgeführt, dass der Standort im Rahmen des regionalen Richtplanes weiter geprüft werde und die Region diesbezüglich eine vertiefte Diskussion führen werde, sobald das kantonale Raumkonzept sowie der zu erarbeitende kantonale Richtplan „Siedlung" vorliegt. In diesem Sinne ist noch völlig offen, ob im Gebiet „Chanals" je eine Gewerbezonenausscheidung vorgenommen werden kann. Angesichts dieser Ausgangslage hat die Gemeinde Scuol mit Schreiben vom 5. März 2015 dem ARE mitgeteilt, dass sie bereit ist, die im Gebiet „Nairs" vorgenommene Einzonung von ca. 987 m^2 mit einer Auszonung der entsprechenden Gewerbezonenflächen im Gebiet „Panas-ch Sura" auf Territorium der ehemaligen Gemeinde Sent zu kompensieren.

Gestützt auf das Schreiben des Vorstandes der vormaligen Gemeinde Sent vom 13. Dezember 2013 sowie gestützt auf den Brief der fusionierten neuen Gemeinde Scuol vom 5. März 2015 wird die von den Stimmberechtigten der früheren Gemeinde Sent im Zonenplan 1:2000 Panas-ch Sura vom 25. September 2011 beschlossene Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe (samt der dieser Zone zugeordneten ES IV und samt der am nördlichen Rand der besagten Gewerbezone festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG) nicht genehmigt. Stattdessen wird die von dieser Nichtgenehmigung betroffene Fläche der mit einer Abbau- und

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Materialablagerungszone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen. Dieser Entscheid entspricht somit dem Antrag der Pro Natura Graubünden sowie des WWF Graubünden, den die beiden genannten Umweltschutzorganisationen in ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2012 in Bezug auf den von der früheren Gemeinde Sent am 25. September 2011 beschlossenen Zonenplan 1:2000 Panas-ch Sura formuliert haben.

Mit dem vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs erfolgt in der Gemeinde Scuol somit einerseits eine Bauzonenerweiterung von rund 987 m^2. Andererseits bedeutet die Nichtgenehmigung der im Zonenplan 1:2000 Panas-ch Sura ausgeschiedenen Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe eine Bauzonenreduktion um ca. 21 986 m^2. Es resultiert somit im vorliegenden Fall ein Auszonungsüberschuss von total rund 20 999 m^2 (21 986 m^2 – 987 m^2). Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass sich der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Nairs unter dem Aspekt des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Art. 38a des Raumplanungsgesetzes als rechtskonform erweist. Der besagte Nutzungsplan ist unter diesem Gesichtspunkt also ohne weiteres genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der unter dem Strich beschlossenen Bauzonenreduktion von total rund 20 999 m^2 geht der Vorstand der früheren Gemeinde Sent laut seinem Schreiben vom 13. Dezember 2013 davon aus, dass die vorgenommene Auszonung der Gewerbezone im Gebiet „Panas-ch Sura" zu Gunsten einer Einzonung einer Gewerbezone im Gebiet „Chanals" erfolgen müsste. Dies kann indes angesichts der zurzeit offenen Fragen in Bezug auf die Regionale Richtplanung nicht zugesichert werden (vgl. dazu die vorstehenden Ausführungen). Aber auch aus dem Schreiben der Gemeinde Scuol vom 5. März 2015 kann gefolgert werden, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die über die Einzonungsfläche hinausgehende Auszonung von gut 2.0 ha als Kompensationsfläche für künftige Einzonungsvorhaben innerhalb der Gemeinde Scuol zur Verfügung stehen soll. Diesbezüglich muss der Gemeindevorstand indes darauf hingewiesen werden, dass zukünftige Einzonungsbegehren in Anwendung der neuen Raumplanungsgesetzgebung (vgl. Art. 15 Abs. 3 RPG) in einem kantonalen respektive zumindest in einem regionalen Kontext zu prüfen sein werden, mit anderen Worten also mindestens eine überkommunale Abstimmung

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

erforderlich machen. Dies hat gestützt auf die im kantonalen Richtplan im Bereich „Siedlung" zu formulierenden Zielsetzungen, Grundsätze und Kriterien zu erfolgen. Unter anderem wird im Rahmen der bevorstehenden Anpassung des kantonalen Richtplans festzulegen sein, wie gross die Siedlungsfläche im Kanton Graubünden insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt werden soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (vgl. Art. 8a Abs. 2 lit. a RPG). Solange der überarbeitete kantonale Richtplan nicht rechtskräftig ist, muss daher vorderhand völlig offen bleiben, für welche künftigen Einzonungen die vorliegend als Auszonungsüberschuss resultierende Fläche von rund 20 999 m^2 kompensationsweise in die Waagschale geworfen werden kann.

Siedlungsentwicklung nach innen / bessere Nutzung / Verdichtung:

Mit der vorliegend zu genehmigenden Anpassung der Nutzungsplanung für das Gebiet „Nairs" kann gewährleistet werden, dass ein seit mehr als fünf Jahren brachliegender Parzellenteil, welcher einer rechtsgültigen Wohn- und Gewerbezone zugehört, in Zukunft im Sinne des Zonenzweckes in optimaler Weise erschlossen und genutzt werden kann. Dies trägt zur verdichteten Nutzung einer bestehenden und seit einiger Zeit ungenügend genutzten Bauzone bei.

Konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven:

Die vorliegend zur Debatte stehende Einzonung ergibt sich aus dem Umstand, dass am Standort eines abgebrannten Personalhauses eine Ersatzneubaute erstellt werden soll, für deren Realisierung jedoch aufgrund der engen Platzverhältnisse und der vorgesehenen Erstellung einer verkehrssichereren und zweckmässigeren strassenmässigen Erschliessung etwas mehr Fläche beansprucht werden muss. Aufgrund der bestehenden Nutzungen respektive der vorhandenen Bebauung sowie aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung eignet sich das Gebiet „Nairs" für die Erstellung von Personalwohnungen und Gewerbeflächen. Im Rahmen des durchgeführten Rodungsverfahrens hat sich zudem ergeben, dass aufgrund der genannten Umstände für die Erweiterung der Bauzone eine Standortgebundenheit gegeben ist. Die Bauzonenerweiterung in nordöstliche Richtung ins heutige Waldareal hinein beschränkt sich dann auch auf die direkt durch das Projekt und die Zufahrt beanspruchten Flächen und ist insbesondere aufgrund des Flächenbedarfs der geplanten

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Erschliessungsstrasse begründet. Zusammenfassend ergibt sich, dass mit der vorliegenden projektbedingten Teilrevision der Ortsplanung die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die inneren Nutzungsreserven in einer bestehenden Bauzone der Gemeinde Scuol optimal und konsequent genutzt werden können.

Ausgleich von Planungsvorteilen:

Wie aus dem zwischen der [redacted] Scuol, und der Gemeinde Scuol betreffend Teilrevision der Ortsplanung für die Gewerbezone (Ausgleich von Planungsvorteilen i.S.v. Art. 5 RPG und Art. 19 Abs. 3 KRG) abgeschlossenen Planungsvertrag vom 14. Oktober 2015 hervorgeht, erfolgt ein Planungsmehrwertausgleich in der Höhe von 30 % des durch die Einzonung geschaffenen Mehrwerts.

Fazit:

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass die am 9. Februar 2014 von der damaligen Gemeinde Ftan beschlossene Umzonung einer Fläche von ca. 987 m^2 von der Zone „Übriges Gemeindegebiet" respektive vom Wald in eine Wohn- und Gewerbezone mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung konform ist. Namentlich können auch die in Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV festgehaltenen Übergangsbestimmungen eingehalten werden.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

a) Ausgangslage

Beim weitaus grössten Teil der vorliegend zur Diskussion stehenden Wohn- und Gewerbezone handelt es sich um die Einzonung einer Fläche, welche bislang der Zone „Übriges Gemeindegebiet" sowie dem Wald zugehörte, wobei diese Fläche ca. 987 m^2 umfasst. Es geht vorliegend somit um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

Der RIP 2000 befasst sich mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. Kapitel 5.3.1 „Siedlungsgebiet"). 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

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Konkret 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

Es ist nachfolgend zu prüfen, ob die vorliegende Wohn- und Gewerbezone die vorstehend erwähnten Zielsetzungen, Kriterien und Anforderungen des RIP 2000 erfüllt.

b) Beurteilung

RIP 2000:

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 4.1, S. 6 f.) ist ausgeführt, weshalb die vorgenommene Einzonung den im RIP 2000 festgehaltenen Zielsetzungen in Bezug auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung respektive -qualität zu entsprechen vermag. Mit den erwähnten Ausführungen konnte mitunter im Speziellen nachgewiesen werden, dass die vorliegend zur Debatte stehende Einzonung einer ca. 987 m^2 messenden Fläche in die Wohn- und Gewerbezone den strategischen Schwerpunkten des RIP 2000 entspricht und die diese Schwerpunkte konkretisierenden Anforderungen zu erfüllen vermag. Zusammenfassend kann festgehalten werden,

- dass mittels der Einzonung keine zusätzlichen neuen Baustandorte geschaffen werden,
- dass sich der Standort „Nairs" aufgrund der bereits existierenden Nutzungen respektive der bereits vorhandenen Bebauung sowie aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung für die Erstellung von Personalwohnungen und Gewerbeflächen eignet,

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

- dass es im Interesse der Gemeinde ist, im Hinblick auf die mittel- bis langfristig allenfalls vorgesehene Gewerbegebietserweiterung in westliche Richtung bereits heute die Voraussetzungen für eine optimale strassenmässige Erschliessung sicherzustellen,
- dass der Bedarf für die Einzonung aufgrund der an Ort vorherrschenden eingeschränkten Platzverhältnisse und der geplanten Verbesserung der Situation in Bezug auf die Strassenerschliessung gegeben ist,
- dass auf die Erarbeitung eines eigenständigen Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes im vorliegenden Fall verzichtet werden kann, weil die beschlossene Einzonung lediglich ca. 987 m^2 umfasst und die sich ergebenden Gestaltungs- und Erschliessungsfragen im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojektes beantwortet werden können, soweit dies bei der Vorprojektierung nicht bereits geschehen ist,
- dass es sich im Laufe des Nutzungsplanungsverfahrens ergeben hat, dass der Einzonung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wobei insbesondere in Bezug auf die Interessen der Walderhaltung, des Lärmschutzes, der Verkehrssicherheit sowie des Langsamverkehrs spezifische Massnahmen erforderlich sind, deren Umsetzung im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahren sichergestellt werden kann,
- dass der Verfügbarkeitsnachweis für die neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen Flächen mittels der festgelegten Rückfallklausel erbracht ist und
- dass die vorgenommene Neueinzonung von 987 m^2 neuer Wohn- und Gewerbezone zudem auch die Anforderungen der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen geänderten Raumplanungsgesetzgebung zu erfüllen vermag (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 1 vorstehend).

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie gestützt auf die eingereichten Unterlagen kann somit festgehalten werden, dass die von der ehemaligen Gemeinde Ftan am 9. Februar 2014 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet „Nairs" mit dem RIP 2000 übereinstimmt und sich unter diesem Aspekt somit als genehmigungsfähig erweist.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Regionaler Richtplan:

Die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 3.1, S. 4 f.) in Bezug auf die Regionale Richtplanung erweisen sich als korrekt. In der Zwischenzeit ist der Regionale Richtplan „Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe" von der Regionalversammlung Engiadina Bassa am 13. Februar 2014 beschlossen und von der Regierung genehmigt worden (vgl. RB Nr. 359 vom 22. April 2014). Der Standort „Nairs" ist aufgrund seiner relativ geringen Ausdehnung und des damit einhergehenden als nicht genügend gross beurteilten Potentials für einen Gewerbestandort von regionaler Bedeutung nicht Bestandteil des genannten Regionalen Richtplanes. Entsprechend ergibt sich, dass durch die vorliegend zu beurteilende, von der ehemaligen Gemeinde Ftan am 9. Februar 2014 beschlossene Nutzungsplanungsvorlage für das Gebiet „Nairs" keine direkten Berührungspunkte in Bezug auf die Regionale Richtplanung Engiadina Bassa bestehen. Seitens des Regionalverbandes wird das Vorhaben zur Erstellung eines Wohn- und Gewerbehauses innerhalb der im Gebiet „Nairs" bestehenden sowie neu ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone gleichwohl ausdrücklich unterstützt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die vorliegend zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung der früheren Gemeinde Ftan, welche das Gebiet „Nairs" betrifft, auch mit der Regionalen Richtplanung der Region Engiadina Bassa als konform erweist.

3. Beanspruchung von Waldareal / Rodungsbewilligung

Wie erwähnt, erfordert die geplante Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone eine permanente Waldrodung von rund 1173 m^2 sowie eine temporäre Rodung von Waldareal von zusätzlich ca. 1504 m^2, wobei als Ersatz für die permanenten Rodungen in einem nördlich an die Rodungsflächen angrenzenden Gebiet Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes durch die Pflege von trockenen Weiden von nationaler Bedeutung sowie durch die Pflege eines Waldrandes vorgenommen werden.

Die Rodungsbewilligung ist seitens des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) am 18. September 2015 erteilt worden. Sie wird gleichzeitig mit dem vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung der vormaligen Gemeinde Ftan eröffnet.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

4. Auswirkungen der Rodungsbewilligung auf die Nutzungsplanung

Ursprünglich war vorgesehen, Waldflächen im Ausmass von rund 1499 m^2 permanent zu roden. Anlässlich einer am 19. Juni 2015 vor Ort stattgefundenen Besichtigung, an welcher Vertreter der Gemeinde Scuol, des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie der Grundeigentümer der betroffenen Parzelle Nr. 52 688 teilgenommen haben, wurden die dauerhaft zu rodenden Waldflächen in allseitigem Einverständnis auf ca. 1173 m^2 reduziert. Dies hat in Bezug auf den vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs zur Folge,

- dass die neue Wohn- und Gewerbezone hinsichtlich einer Teilfläche im nordöstlichen Bereich im Umfang von knapp 19 m^2 nach wie vor dem Wald angehört und
- dass die neue Wohn- und Gewerbezone hinsichtlich zweier Teilflächen im Nordwesten und im Nordosten im Halte von total rund 307 m^2 statt der Zone „Übriges Gemeindegebiet" weiterhin dem Wald zugehören.

Entsprechend sind die neue Wohn- und Gewerbezone resp. die Zone „übriges Gemeindegebiet" hinsichtlich der erwähnten Teilflächen im Halte von total ca. 326 m^2 (19 m^2 + 307 m^2) im Einvernehmen mit der Eigentümerin sowie den Vertretern der Gemeinde Scuol von der Genehmigung auszunehmen.

Die Regierung hält ferner fest, dass die vorstehend erwähnten Flächen, für welche die Wohn- und Gewerbezone respektive die Zone „Übriges Gemeindegebiet" nicht genehmigt werden kann, nach wie vor dem Wald angehören, was im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs entsprechend im Sinne eines Planhinweises zu kennzeichnen ist.

Als Folge der erwähnten Reduktion der permanenten Rodungsflächen erfahren die im Nordwesten und im Nordosten an die Wohn- und Gewerbezone angrenzenden festgelegten statischen Waldgrenzen gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG ebenfalls Änderungen. Somit werden diese statischen Waldgrenzen entsprechend dem Verlauf der Grenzen der dauernd aus dem Waldareal zu entlassenden Waldflächen geändert und in dieser Weise genehmigt.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Das ARE wird beauftragt, die aufgrund der vorstehenden Ausführungen sich ergebenden Anpassungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs zu kennzeichnen.

5. Lärmschutz

Im Hinblick auf den Wiederaufbau des im Gebiet „Nairs" im Jahre 2010 abgebrannten ehemaligen Personalhauses als Wohn- und Gewerbegebäude hat die ehemalige Gemeinde Ftan gemäss dem am 9. Februar 2014 beschlossenen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Nairs die im erwähnten Gebiet ausgeschiedene rechtskräftige Wohn- und Gewerbezone um rund 987 m^2 erweitert. Die Ausscheidung neuer Bauzonen, innerhalb welcher Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV bewilligt werden können, ist in Anwendung von Art. 29 LSV nur dann möglich, wenn die Lärmimmissionen bezüglich der neu ausgeschiedenen Bauzonen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die hier zur Debatte stehende Wohn- und Gewerbezone ist infolge des auf der Kantonsstrasse entstehenden Strassenlärms einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Im erstellten Lärmgutachten 2013/2014 wird einerseits aufgezeigt, dass der Planungswert der der Wohn- und Gewerbezone zugeordneten ES III nach LSV auf der der Strasse zugewandten geplanten Fassade des neuen Gebäudes um bis zu 8 dB sowie auf einem grossen Teil der rechtwinklig zur Strasse verlaufenden geplanten stirnseitigen neuen Gebäudefassaden um 1 dB bis 5 dB überschritten ist. Andererseits zeigt das vorerwähnte Lärmgutachten, dass der besagte Planungswert in Bezug auf die zu erstellenden lärmempfindlichen Räume voraussichtlich eingehalten werden kann, sofern die im Gutachten aufgezeigten Massnahmen (Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV in den lärmproblematischen Teilen des Gebäudes und / oder Montage von lichtdurchlässigen Fassadenelementen an den strassenzugewandten Fassaden im Sinne von eingemauerten Fenstern, welche nicht geöffnet werden können und / oder Realisierung von Balkonen und Loggien in den Obergeschossen der strassenzugewandten Fassaden und / oder Erstellung von Erkern an der Nordost- und Südwestfassade des geplanten Gebäudes und / oder Erstellung einer Lärmschutzwand) umgesetzt werden.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Nairs hält unter den weiteren Planinhalten fest, dass im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen ist, mit welchen Massnahmen der Planungswert der ES III in Bezug auf zu erstellende lärmempfindliche Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV eingehalten werden kann. Entsprechend ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in geeigneter Weise sicherzustellen, dass diese aufgezeigten Massnahmen dann auch umgesetzt respektive realisiert werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 vom 9. Februar 2014 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:500 Nairs

1. Anschluss an die kantonale Hauptstrasse

Für den strassenmässigen Anschluss des Gebietes „Nairs" an die kantonale Hauptstrasse ist richtigerweise eine konzentrierte Ein- / Ausfahrt vorgesehen. Im Hinblick auf eine allfällige Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Nairs" wird jedoch bereits heute darauf aufmerksam gemacht, dass dafür aus Gründen der Verkehrssicherheit voraussichtlich eine Linksabbiegespur auf der kantonalen Hauptstrasse erstellt werden müsste.

2. Anpassungen am Wanderwegnetz

Gemäss den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 5.2, S. 9) muss infolge der Realisierung des Bauvorhabens ein Teilstück des auf der Bauparzelle Nr. 52 668 bestehenden Wanderweges um einige Meter in nordöstliche Richtung verlegt werden. Die Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes 1:500 Nairs wird praxisgemäss mit der Auflage verbunden, dass die vorgesehene Anpassung des Wanderweges und die damit allfällig einhergehende Signalisationsänderung in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen hat.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Nairs vom 9. Februar 2014 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Nairs** vom 9. Februar 2014 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Feststellungen genehmigt:

   a) Die neue Wohn- und Gewerbezone Nairs wird bezüglich einer Teilfläche von ca. 19 m^2 im nordwestlichen Bereich, für welche keine Rodungsbewilligung vorliegt, im Einvernehmen mit der betroffenen Eigentümerin und der Gemeinde Scuol nicht genehmigt. Es wird festgestellt, dass die erwähnte Teilfläche nach wie vor dem Wald angehört.

   b) Die Zone „Übriges Gemeindegebiet" Nairs wird bezüglich zweier Teilflächen von total rund 307 m^2 im Nordosten und Nordwesten, für welche keine Rodungsbewilligung vorliegt, im Einvernehmen mit der betroffenen Eigentümerin und der Gemeinde Scuol nicht genehmigt. Es wird festgestellt, dass die erwähnten Teilflächen nach wie vor dem Wald angehören.

   c) Die festgelegten statischen Waldgrenzen werden entsprechend dem Verlauf der Grenzen der dauernd aus dem Waldareal zu entlassenden Waldflächen angepasst und so genehmigt.

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:500 Nairs** vom 9. Februar 2014 wird im Sinne der Erwägungen mit der Auflage genehmigt, dass die vorgesehene Anpassung des Wanderweges und die damit allfällig einhergehende Signalisationsänderung in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen hat.

3. Die mit dem **Zonenplan 1:2000 Panas-ch Sura** vom 25. September 2011 von den Stimmberechtigten der vormaligen Gemeinde Sent beschlossene Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe Panas-ch Sura wird samt der dieser Zone zugeordneten Empfindlichkeitsstufe IV und samt der am nördlichen Rand festgelegten

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

statischen Waldgrenze nicht genehmigt. Stattdessen wird die von dieser Nichtgenehmigung betroffene Fläche der mit einer Abbau- und Materialablagerungszone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen.

4. Die **Rodungsbewilligung** des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 18. September 2015 für das Gebiet „Nairs" wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss zur Nutzungsplanung eröffnet.

5. Der Gemeindevorstand Scuol wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

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

8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen der am 9. Februar 2014 seitens der früheren Gemeinde Ftan beschlossenen Nutzungspläne sowie im graphischen Auszug des Zonenplanes 1:2000 Panas-ch Sura vom 25. September 2011 der vormaligen Gemeinde Sent vorzunehmen. Zu diesem Zweck sendet die Gemeinde Scuol dem ARE ihr analoges Exemplar des Zonenplanes 1:2000 Panas-ch Sura zu.

9. Der Gemeindevorstand Scuol sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden beziehungsweise wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

10. Mitteilung an:

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen