

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
6. Mai 2003Mitgeteilt den
7. Mai 2003Protokoll Nr.
669

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG						
E	- 8. MAI 2003					
CH	RIP	NUP	SAR	RS	AD	

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 8. Dezember 2002 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Teilrevision des Baugesetzes betreffend die Hauptwohnungsanteile sowie eine projektbezogene Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“. Die projektbezogene Nutzungsplanung „San Jon“ besteht aus folgenden Planungsmitteln:

- Teilrevision des Baugesetzes (Art. 49^{bis})
- Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon
(Plan da zonas 1:5'000 Bain San Jon)
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Bain San Jon
(Plan general d'avertüra 1:5'000 Bain San Jon)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon
(Plan general da fuormaziun 1:1'000 Bain San Jon)

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Vorprüfung der Revisionsvorlage wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 25. September 2002 abgeschlossen.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 8. Dezember 2002 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 19. Dezember 2002. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2002 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Teilrevision des Baugesetzes betreffend die Hauptwohnungsanteile

Die revidierten Baugesetzesbestimmungen betreffend die Hauptwohnungsanteile (Art. 40.1 bis 40.4) können genehmigt werden.

C.

Projektbezogene Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“

1. Ausgangslage

Der Inhaber eines Pferdebetriebes im Gebiet „San Jon“, Gemeinde Scuol, plant seit längerer Zeit unter anderem den Neubau eines Mehrzweckgebäudes, welches im Wesentlichen 10 Schlafplätze für Ferien auf dem Bauernhof, ein 12 Schlafplätze umfassendes Massenlager, einen Esssaal mit rund 40 Plätzen inklusive Restaurationsbetrieb für Tagesgäste und Passanten, eine Küche, ein Büro, Theorie- und Bastelräume, eine Sattelkammer sowie die erforderlichen Nasszellen, Umkleide- und Trockenräume beinhalten soll. Mit einem solchen Neubau kann der Betreiber des Pferdebetriebes sein Angebot optimal ergänzen und abrunden.

Gemäss Zonenplan 1:25'000 vom 29. Juni 1986 befindet sich „San Jon“ in einer mit einer Landschaftsschutzzone und einer Ruhezone überlagerten Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Nutzungsplanung erwies sich die Erteilung einer Baubewilligung für das geplante Mehrzweckgebäude im Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) als nicht zulässig.

Mit der Zielsetzung, im Unterengadin Angebote des sanften Tourismus zu fördern, wurden in der Folge im Rahmen des Regionalen Richtplans Engiadina Bassa 1999 unter dem Titel „Spezielle Angebote Landwirtschaft - Tourismus“ folgende Festlegungen im Koordinationsstand „Festsetzung“ gemacht:

- Kriterien für die Zulassung von Bauten für Betriebe, welche eine gute Symbiose zwischen Landwirtschaft und Tourismus schaffen und damit zum angestrebten Nebenerwerb für die Landwirtschaft beitragen.
- Objekt Nr. 9.134 Betrieb „San Jon“, Gemeinde Scuol.

Die Kriterien für die Zulassung von Bauten und Anlagen wurden im Einzelnen wie folgt formuliert:

- Der ganzjährige Nebenerwerb bildet einen integrierenden Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes. Die landwirtschaftliche Nutzung dient der Erhaltung der Kulturlandschaft.
- Es handelt sich um einen speziellen Standort, dem eine historische Bedeutung zukommt (zum Beispiel früher Etappenhalt auf Durchgangssachse wie Meierei) und bei dem bereits früher Restaurationsbetriebe bestanden. Die historische Siedlung ausserhalb des Baugebietes ist erhaltenswert.
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb liegt ausserhalb der Gefahrenzone.
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb ist durch eine wintersichere Zufahrt erschlossen, falls auch im Winter ein Angebot besteht.

Im Genehmigungsbeschluss Nr. 647 vom 24. April 2001 zum Regionalen Richtplan Engiadina Bassa 1999 hielt die Regierung fest, dass die Art und der Umfang der zulässigen baulichen Massnahmen, der generelle Baustandort sowie die gleichzeitige Erhaltung des landschaftlichen und kulturellen Charakters im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde Scuol zu regeln sind.

Basierend auf die im Regionalen Richtplan Engiadina Bassa 1999 unter dem Titel „Spezielle Angebote Landwirtschaft - Tourismus“ enthaltenen Festlegungen erarbeitete die Gemeinde Scuol eine Anpassung der Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“.

2. Inhalt der Nutzungsplanung „San Jon“

Die vorliegende Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“ beinhaltet als wesentlichsten Bestandteil eine im Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon ausgeschiedene Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb) sowie die entsprechende Baugesetzesbestimmung (Art. 49^{bis}) mit folgendem Wortlaut:

- ¹ Die Landwirtschaftszone San Jon ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Unterbringung, Zucht und Ausbildung von Pferden bestimmt.
- ² Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind ergänzende Aktivitäten zulässig wie Reitveranstaltungen, Betrieb einer Reitschule und Angebote für Ferien auf dem Bauernhof.
- ³ Die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen sind abschliessend im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

Im Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon wurden zudem eine Landwirtschaftszone, eine Forstwirtschaftszone und eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Ferner erliess die Gemeinde Scuol einen Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 Bain San Jon, in welchem die Grundzüge der Erschliessung für das betroffene Gebiet geregelt sind, sowie einen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon, welcher neben der Bezeichnung einer abgegangenen Kapelle als Kulturobjekt die heute bestehenden Bauten und Anlagen sowie zudem im Grundsatz die Lage, die Form und die Gestaltung von zukünftigen Bauten und Anlagen festlegt.

3. 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 prüfen, ob die vorliegende Nutzungsplanung „San Jon“ mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, verabschiedet mit Regierungsbeschluss Nr. 1620 vom 19. November 2002) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt.

Für die Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“ sind namentlich die Kapitel 3.2 „Landwirtschaft“ (S. 32 ff.) und 4 „Tourismus“ (Seite 77 ff.) aus dem RIP2000 heranzuziehen. Als Zielsetzung unter dem Titel „Landwirtschaft“ ist im RIP2000 dargelegt, dass die Landwirtschaft zum Erhalt der dezentralen Besiedlung, zur Gestaltung und Erhaltung des Landschaftsbildes und des Erholungsraumes sowie zur Sicherung der ökologischen Ausgleichsflächen beiträgt. Die im RIP2000 unter dem Titel „Tourismus“ festgelegte Zielsetzung lautet vor allem dahingehend, dass ein langfristig wettbewerbsfähiger Tourismus, welcher zur Existenz- und Wohlfahrtsgrundlage beiträgt und sich auf die Basis ortsspezifischer Potenziale und Eigenheiten stützt, zu fördern ist. Unter den strategischen Schwerpunkten ist ferner dargelegt,

- dass der Tourismus nachhaltig weiterentwickelt und auf die Gästebedürfnisse und die natürlichen Voraussetzungen ausgerichtet werden soll und
- dass in ländlichen Räumen ein eigenständiger, auf den eigenen Stärken und Potenzialen aufbauender Tourismus entwickelt werden soll.

Für die Tourismusentwicklung in den ländlichen Räumen ergeben sich im Besonderen die folgenden einzuhaltenden Grundsätze (vgl. RIP2000, Seite 81):

- Eigene Potenziale entwickeln.
- Gewachsenen Kulturraum und Stärken nachhaltig in Wert setzen.
- Bestehende kleinräumige Intensiverholungsgebiete erhalten, neue Intensiverholungsgebiete abgestimmt auf eigene Entwicklungspotenziale schaffen.
- Partnerschaft mit Region, Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Ortsbild bilden.

Die vorliegende Nutzungsplanung „San Jon“ ist im Folgenden auf die Übereinstimmung mit den vorstehend aufgeführten Zielsetzungen, strategischen Schwerpunkten und Grundsätzen des RIP2000 zu überprüfen.

Mit dem der Nutzungsplanung „San Jon“ zugrunde liegenden Vorhaben kann zum einen ein Beitrag dazu geleistet werden, dass ein historisches landwirtschaftliches Gut in Scuol auch in Zukunft erhalten und weiterentwickelt werden kann. Damit kann gleichzeitig die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Pflege der grossen Wald-

lichtung „San Jon“, welche aufgrund ihrer besonderen Lage und ihres Charakters im Speziellen aus landschaftlichen und kulturhistorischen Gesichtspunkten, aber ganz allgemein auch in touristischer und naturkundlicher Hinsicht eine besondere Bedeutung aufweist, für die Zukunft gesichert werden. Einer unerwünschten Einwaldung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann wirkungsvoll entgegen gewirkt werden.

Zum anderen geht es vorliegend auch darum, optimale Voraussetzungen zu schaffen, damit ein Betrieb die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen im Gebiet „San Jon“ mit dem Aufbau eines touristischen Nebenbetriebs so zu kombinieren vermag, dass die Existenz einer Familie im Gebiet „San Jon“ gesichert bleibt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und das touristische Angebot für den Betrieb „San Jon“ sind eng miteinander verbunden und können in Zukunft noch optimaler aufeinander abgestimmt werden. Da es bei der bereits bestehenden und der in Zukunft vorgesehenen touristischen Nutzung des Gebietes „San Jon“ vor allem um die Entwicklung von Strukturen für eine sinnvolle und erlebnisreiche Erholungs- und Ferienbeschäftigung für Kinder und Jugendliche in einer schönen Umgebung geht, kann vorliegend ein bestehendes alternatives touristisches Angebot in Scuol weiterentwickelt werden. Einfache Unterkunftsmöglichkeiten im Sinne von Ferien auf dem Bauernhof respektive - wie vorliegend der Fall - auf dem Pferdehof garantieren durch die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb und zu den Tieren insbesondere für die jungen Gäste ein besonderes Erlebnis. Somit ist das touristische Angebot in San Jon auf die besonderen Bedürfnisse einer bestimmten Gästegruppe speziell abgestimmt.

Dem Grundsatz einer nachhaltigen und sanften touristischen Nutzung des betroffenen Gebietes kann zudem nachgelebt werden, indem die erforderlichen neuen Bauten und Anlagen im Bereich der bereits existierenden Bauten und Anlagen konzentriert werden und indem das Gebiet „San Jon“ im Übrigen einer mit einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen wurde.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass aufgrund der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung „San Jon“ ein Projekt realisiert werden kann,

- durch welches der gewachsene Kulturräum und die im Gebiet vorhandenen Potenziale optimal genutzt und in Wert gesetzt werden können;
- welches zu einer nachhaltigen Entwicklung des Tourismus im Unterengadin beitragen kann;
- welches sich im Sinne eines Nischenangebotes optimal auf die spezifischen Bedürfnisse einer bestimmten Gästegruppe ausrichtet;
- welches zur Existenzgrundlage einer Familie beiträgt, die bereit ist, eine grössere Fläche der Scuoler Kulturlandschaft zu bewirtschaften und zu pflegen.

Basierung auf die vorstehenden Ausführungen kann festgestellt werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung „San Jon“ mit den Zielsetzungen, strategischen Schwerpunkten und Grundsätzen des RIP2000 in Übereinstimmung steht.

Zudem ist die vorliegende Nutzungsplanung auch anhand der Festlegungen im Regionalen Richtplan zu überprüfen, wobei diesbezüglich auf die unter Ziffer 3.7, Seite 3.12 f. formulierten Zielsetzungen und Kriterien des Regionalen Richtplanes Engiadina Bassa 1999 zurückzugreifen ist (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 1 vorstehend). Unter Ziffer 2.2, Seite 4 des Planungs- und Mitwirkungsberichts vom 12. Dezember 2002 ist nachvollziehbar dargelegt, dass die Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“ den im Regionalen Richtplan formulierten Zielsetzungen und Kriterien entspricht.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Nutzungsplanung „San Jon“ sowohl mit der kantonalen als auch mit der regionalen Richtplanung übereinstimmt.

4. Spezifische Ausführungen zu einzelnen Inhalten der Planungsmittel

4.1 Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb)

Bei der Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb) handelt es sich nicht etwa um eine sogenannte Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG, also um eine Zone für Bauten und Anlagen, welche über eine innere Aufstockung eines Landwirtschaftsbetriebes hinausgehen, sondern vielmehr um eine „weitere Zone“ im Sin-

ne von Art. 18 Abs. 1 RPG. Die Ausscheidung einer solchen „weiteren Zone“ wurde im vorliegenden Fall erforderlich, weil die Gemeinde in „San Jon“ auch Bauten und Anlagen zulassen will, welche in Zusammenhang mit dem Reitsport beziehungsweise mit dem Reiten als Freizeitbetätigung sowie insbesondere der Unterbringung und der Bewirtung der Gäste des Hofes „San Jon“ stehen. Namentlich geht es dabei um die Realisierung eines Mehrzweckgebäudes mit Restaurationsbetrieb und Unterkunftsmöglichkeiten, welches nur in Bauzonen oder eben in gezielt dafür ausgeschiedenen „weiteren Zonen“ nach Art. 18 Abs. 1 RPG realisierbar ist.

Der Bedarf für einen Pferdebetrieb mit Reitschule, Pferdepension, Restaurations- und Unterkunftsmöglichkeiten kann im Gebiet „San Jon“ im Sinne eines Nischenangebotes zur Förderung eines sanften Tourismus als ausgewiesen betrachtet werden (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 3 vorstehend). Zwar sollten Bauten und Anlagen für bodenunabhängige Nutzungen, wie es vorliegend insbesondere in Bezug auf das geplante Mehrzweckgebäude der Fall ist, grundsätzlich im Bereich oder innerhalb der bestehenden Bauzonen von Scuol angegliedert oder integriert werden. Im vorliegenden Fall rechtfertigt es sich, ausnahmsweise von diesem Grundsatz abzuweichen. Insbesondere ist die Nutzungsplanung „San Jon“, wie unter Ziffer 3 hievordetailliert ausgeführt wurde, ausdrücklich auf die mit der regionalen und kantonalen Richtplanung verfolgten Ziele ausgerichtet. Hinzu kommt, dass es sich beim Standort „San Jon“ angesichts des bereits existierenden landwirtschaftlichen Gebäude- und Anlagenbestandes (Betriebsleiterwohnungen, Stallungen, Pferdeauslauf, Sandplatz) um einen vorgegebenen Standort für das geplante Mehrzweckgebäude handelt und dass sich der Standort für die geplante Nutzung als gut geeignet erweist. Ferner kann aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung „San Jon“ festgestellt werden, dass die durch das Vorhaben entstehenden neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt minimal gehalten werden können und durch die neue Nutzung keine offensichtlichen Nutzungskonflikte ersichtlich sind.

Insgesamt betrachtet kann die vorliegende Nutzungsplanung „San Jon“ somit aufgrund ihrer ausdrücklichen Übereinstimmung mit der Richtplanung, aufgrund der minimierten zusätzlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt sowie unter Berücksichtigung der konkreten besonderen Umstände auch unter dem Standortaspekt genehmigt werden.

Zu diesem Ergebnis trägt nicht zuletzt der Umstand bei, dass die Gemeinde mit dem Instrument des Generellen Gestaltungsplanes klare Vorgaben und Schranken in Bezug auf die Lage, das Ausmass und die Nutzung der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen festgelegt hat. Insbesondere bezüglich der Nutzung wird sich der jeweilige Eigentümer respektive Betriebsleiter bewusst sein müssen, dass die bestehenden und die neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen ausschliesslich entsprechend dem in Art. 49^{bis} des kommunalen Baugesetzes speziell und konkret umschriebenen Zweck der vorliegenden Nutzungsplanung verwendet werden dürfen.

4.2 Regelung der Beweidung von Wald

Inhalt des Zonenplanes 1:5'000 Bain San Jon bildet unter anderem der Hinweis, dass verschiedene Waldflächen beweidet werden respektive werden sollen. Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 12. Dezember 2002 (vgl. Ziffer 3, Seite 10) sollen die Abklärungen für eine Regelung der Beweidung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und dem Amt für Wald bis zum Vorliegen der Baubewilligung für das Mehrzweckgebäude abgeschlossen sein.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Forstbehörden darauf hingewiesen, dass die Regelung der Beweidung im Rahmen des sich zurzeit in der Projektierungsphase befindenden Integralprojektes Scuol erfolgen wird. Betreffend der Weidenutzung des Waldes ist ein Eintrag im Grundbuch der Gemeinde mit Verweis auf die im Integralprojekt festgehaltenen Regelungen und Massnahmen vorgesehen. Die entsprechenden Arbeiten werden voraussichtlich nicht bis zum Vorliegen der Baubewilligung für das Mehrzweckgebäude abgeschlossen werden können.

Im Übrigen gibt die projektbezogene Nutzungsplanung für das Gebiet „San Jon“ vom 8. Dezember 2002 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 49^{bis}), der Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon, der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Bain San Jon und der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Dezember 2002 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 40.1 bis 40.4 betr. Hauptwohnungsanteile)** wird genehmigt.
2. Die **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 49^{bis})**, der **Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Bain San Jon** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon**, alles vom 8. Dezember 2002, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Es werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen