<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>
AMTSBEGLEITUNG
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.
05. Dezember 2011	07. Dezember 2011	1089

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. April 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 69)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 San Jon

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Scuol einen auf den 6. Mai 2010 datierten Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt den folgenden Anhängen ein:

1. Regelung im regionalen Richtplan vom 8. Dezember 1999
2. Betriebsentwicklungskonzept San Jon Scuol der GRischa-Consulting, Maienfeld, vom 22. Januar 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. Juli 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 25. April 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Mai 2010. Es gingen keine Beschwerden ein. Jedoch nahm in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 KRG die Pro Natura Graubünden am 30. Juli 2010 zur vorliegenden Nutzungsplanung "San Jon" Stellung.

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

Mit Schreiben vom 28. Juni 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Scuol bildet das in einer Waldlichtung gelegene Gebiet "San Jon". Hier befindet sich das landwirtschaftliche Betriebszentrum eines Pferdehaltungsbetriebes. Nachdem der heutige Betriebsführer das Gut "San Jon" im Jahre 1983 als Rindviehhaltungsbetrieb übernommen und weitergeführt hatte, erfolgte die Umstellung auf Pferdehaltung respektive in einen Pferdehof ab dem Jahre 1993 sukzessive, bis im Jahre 2002 noch ein Rindviehbestand von lediglich einer Grossvieheinheit (GVE) ausgewiesen war. Laut dem Zertifikat der bio.inspecta AG vom 30. September 2009 bewirtschaftete der Betreiber des Pferdehofes "San Jon" im Jahre 2008 eine landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) von gut 30 ha und verfügte über Nutztiere im Umfang von 37.3 GVE. Ferner wurden Waldflächen im Umfang von knapp 14 ha als Waldweide genutzt. An diesen Betriebsdaten hat sich in der Zwischenzeit nichts Wesentliches geändert.

Die Pferde werden für ein umfangreiches Freizeitangebot (Reitkurse, Jugendreitlager, geführte Ausritte, Kutschen- und Schlittenfahrten, Ferien auf dem Bauernhof) eingesetzt. Daneben bietet der Hof "San Jon" auch eine Pferdepension an.

Basierend auf die im Regionalen Richtplan Engiadina Bassa "Landschaft", "Tourismus", "Materialabbau und -ablagerung", "Siedlung" und "Verkehr" (RRIP) vom 8. Dezember 1999 unter dem Titel "Spezielle Angebote Landwirtschaft – Tourismus" festgehaltenen Festlegungen beschloss die Gemeinde Scuol am 8. Dezember 2002 eine projektbezogene Nutzungsplanung für das Gebiet "San Jon". Die Regierung genehmigte diese Nutzungsplanung mit Beschluss Nr. 669 vom 6. Mai 2003. Inzwischen hat der Inhaber des Pferdehofes "San Jon" verschiedene Investitionen getätigt. Insbesondere wurde basierend auf die von der Gemeinde am 8. Dezember 2002 be-

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

schlossene Nutzungsplanung ein Mehrzweckgebäude mit unter anderem 26 Schlafplätzen für die Gäste des Pferdehofs, einem Restaurant mit 35 Plätzen sowie Angestelltenwohnungen bewilligt und im Jahre 2004 erstellt. Als Folge der Realisierung des Mehrzweckgebäudes wurde vermehrt Reitausbildung in Form von Reitunterricht, Kinderreitlagern oder Reitkursen nachgefragt und das diesbezügliche Angebot wurde entsprechend sukzessive ausgebaut. Gleichzeitig wurde die Restauration forciert. Dagegen blieb die Anzahl der auf dem Hof "San Jon" gehaltenen Pferde im genannten Zeitraum stabil. Während der Betrieb "San Jon" vor der Errichtung des Mehrzweckgebäudes drei Arbeitsstellen umfasste, arbeiten zum heutigen Zeitpunkt erfreulicherweise rund zehn Festangestellte auf dem Betrieb, was hauptsächlich damit zusammenhängt, dass die Ausbildung und die Kinderbetreuung viel mehr Personal benötigt.

Aufgrund der durch den Betrieb des Pferdehofes "San Jon" gemachten Erfahrungen hat sich ergeben, dass insbesondere der Restaurationsbetrieb inklusive Küche vergrössert werden muss, um den Anforderungen der Pensionsgäste sowie der Tagesgäste gerecht werden zu können. Verstärkt hat sich auch die Nachfrage nach Ausbildung und Unterricht, was zusätzliche Gästebetten für Angestellte, externe Ausbildner, Kinder, Kursbesucher und Hausgäste sowie zusätzliche Ausbildungs- und Administrationsräumlichkeiten erforderlich macht.

Für den zukünftigen Betrieb des Pferdehofes sind ferner die folgenden weiteren Bauten und Anlagen vorgesehen (vgl. dazu auch die ausführlicheren Ausführungen im Protokoll vom 31. März 2011 / 19. April 2011 / 10. Mai 2011 zu der am 31. März 2011 durchgeführten Betriebsbesichtigung).

- Erstellung eines neuen Stallgebäudes
  Bei den beiden heute existierenden Grossviehställen handelt es sich um Anbindeställe. Gemäss Art. 59 Abs. 1 und 226 i.V.m. Anhang 5 (vgl. Übergangsbestimmung Ziffer 24) der eidg. Tierschutzverordnung (TSchV) sind Anbindeställe ab dem 31. August 2013 für Pferde verboten. Ein Umbau der bestehenden Ställe ist aufgrund der vorhandenen Raum- respektive Gebäudehöhen sowie der Trägerkonstruktionen nicht denkbar. Daher muss ein neuer Boxenstall, welcher im Übrigen auch als Unterstand für Kutschen respektive Schlitten und als Heulager-

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

raum verwendet werden soll, gebaut werden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Ställe einerseits als dringend benötigtes Materiallager für Ross und Reiter zu nutzen und andererseits als Heulagerraum weiterzuführen.

- Erweiterung der Parkierungsanlage
  Die bestehende Parkierungsanlage soll in südwestliche Richtung bis zur Waldgrenze erweitert werden. Dies dient einerseits für die infolge des Stallneubaus voraussichtlich teilweise erforderliche Verschiebung von Parkplätzen sowie andererseits der Abdeckung des zusätzlichen Parkplatzbedarfs.
- Erstellung eines neuen Round-Pens respektive Longierzirkels
  Da sich der Kinderspielplatz und der Streichelzoo in der Nähe des Restaurants befinden müssen, muss der vorgesehene neue Round-Pen aus betrieblichen Gründen sowie aus Sicherheitsüberlegungen auf der nordöstlich der Siedlung von San Jon gelegenen Parzelle Nr. 5061 errichtet werden.
- Erstellung von neuen Blockhütten
  Nordwestlich angrenzend an die bestehende Siedlung von San Jon ist die Erstellung von neuen Blockhütten als alternative Unterkunftsmöglichkeit für Gäste, welche Ferien mit ihrem Pferd auf dem Pferdehof "San Jon" verbringen wollen, vorgesehen.
- Verschiebung der eingezäunten Beweidungsflächen
  Infolge des Verbotes von permanent eingezäunten Weiden im Wald werden solche Weideflächen neu nordwestlich der Siedlung von San Jon eingerichtet. Für die notwendigen Schattenplätze ist unter anderem ein heute als Geräte- und Fahrzeugunterstand genutztes Gebäude vorgesehen. Damit für die Tiere mehrere Fluchtwege zur Verfügung gestellt werden können, ist ein Zugang zu dieser neu eingerichteten Schattenstelle zu schaffen. Ferner soll in Absprache mit den Forstbehörden eine neue Verbindung zwischen der permanent eingezäunten Weide und den Weideflächen im Osten gesucht werden.

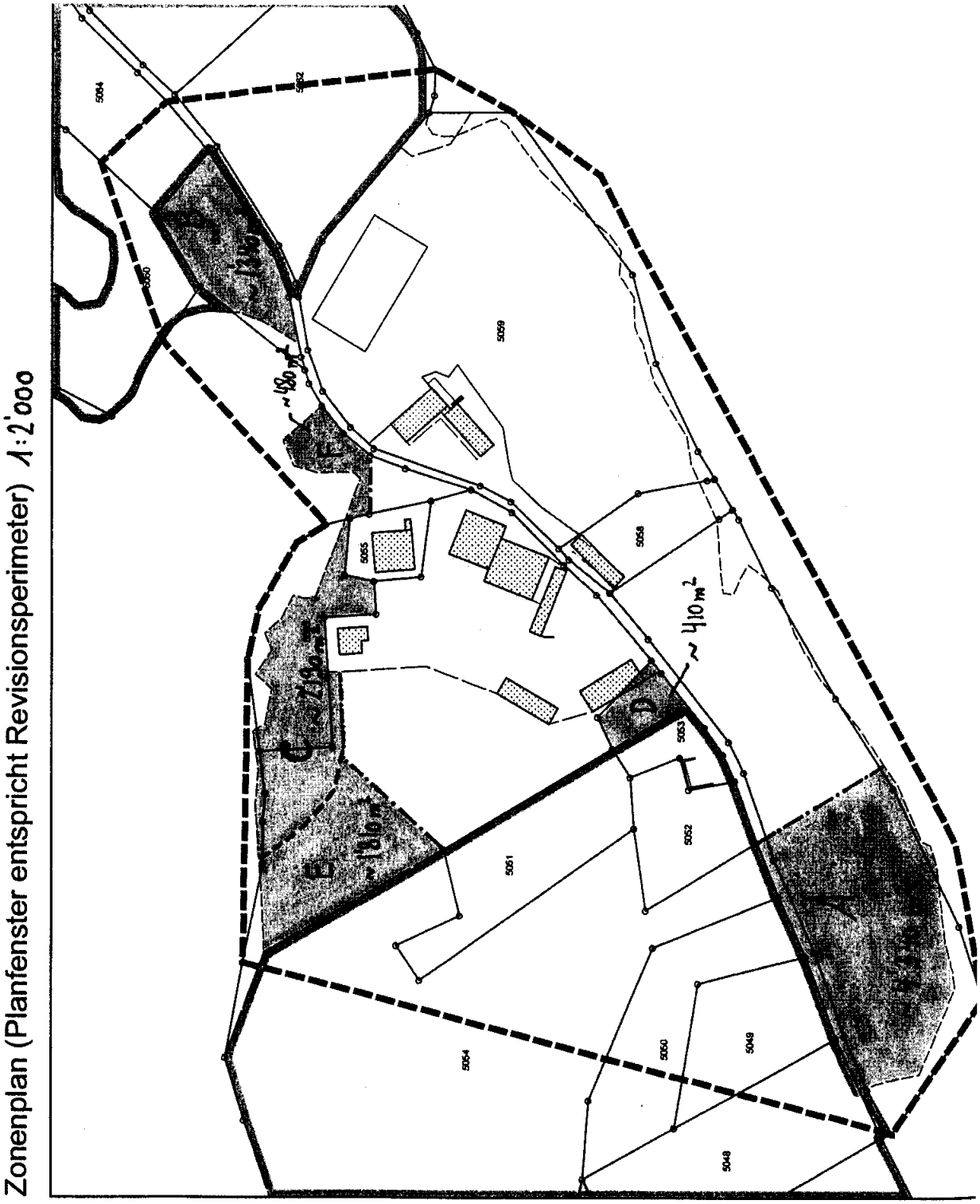
Aufgrund dieser Bedürfnisse, aber auch aufgrund des Umstandes, dass der Pferdehofbetreiber zusätzliche Flächen erwerben konnte sowie als Folge der in der Zwischenzeit durchgeführten genaueren Waldausscheidung, wurden im Vergleich zur bisher rechtsgültigen Nutzungsplanung "San Jon" im Einzelnen an folgenden Stellen Erweiterungen der Landwirtschaftszone "San Jon" respektive Verkleinerungen der

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

Landschaftsschutzzone vorgenommen (vgl. dazu auch den nachstehend abgebildeten Ausschnitt aus dem Zonenplan 1:2'000 San Jon):

- Auf der Parzelle Nr. 5057 im südwestlichen Bereich des Planperimeters des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes (ZP/GGP) 1:2'000 San Jon zum Zwecke der Erweiterung respektive Verschiebung der Parkierungsanlage (vgl. Fläche A; rund 4'340 m^2).
- Auf der Parzelle Nr. 5061 im nordöstlichen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon zum Zwecke der Erstellung eines neuen Round-Pens respektive Longierzirkels (vgl. Fläche B; rund 1'340 m^2).
- Auf den Parzellen Nr. 5085 und Nr. 5054 (Teilfläche) im nördlichen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon zum Zwecke der Erstellung von neuen Blockhütten (vgl. Fläche C; rund 2'190 m^2).
- Auf der Parzelle Nr. 5053 im zentralen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon zum Zwecke der Integration des bisherigen Geräteschuppens als Schattenplatz in die permanent eingezäunte Weidefläche respektive den Pferdeauslauf (vgl. Fläche D; rund 410 m^2).
- Auf der Parzelle Nr. 5054 im nördlichen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon zum Zwecke der Verlegung der permanent eingezäunten Weidefläche respektive des Pferdeauslaufs (vgl. Fläche E; rund 1'810 m^2).
- Auf der im nördlichen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon liegenden Waldparzelle als Folge der in der Zwischenzeit durchgeführten genaueren Waldausscheidung (vgl. Fläche F; Restfläche im Halte von rund 480 m^2).

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



Die betroffenen Flächen messen gesamthaft rund 10'570 m². Dadurch wird die Landwirtschaftzone "San Jon" von rund 25'851 m² auf rund 36'421 m² erweitert.

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

Ferner umfasst der ZP/GGP 1:2'000 San Jon die Festlegung von Nutzungs- respektive Baubereichen anstelle der bisher rechtsgültigen Festlegung der einzelnen bestehenden und neu zu erstellenden Bauten und Anlagen laut Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002. Damit soll eine Flexibilisierung für die zukünftige Entwicklung des Pferdehofes "San Jon" in Bezug auf die durchzuführenden Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) erreicht werden. In diesem Zusammenhang steht auch die vorgenommene Anpassung respektive Ergänzung der Bestimmungen von Art. 69 BauG in Bezug auf die Landwirtschaftszone "San Jon".

Vorliegend handelt es sich somit in weiten Teilen um eine projektbezogene Nutzungsplanung in Bezug auf die Weiterentwicklung des Pferdehofes "San Jon".

C.

Prüfung der Nutzungsplanung "San Jon"

I. Vorbemerkungen

Die Ausgangslage, das Betriebskonzept für den Betrieb "San Jon", die Entwicklungsvorstellungen für die vorliegende Nutzungsplanung "San Jon" sowie die wirtschaftliche Bedeutung der Vorhaben für den Betrieb sind in den vorliegenden Unterlagen (Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. Mai 2010; Betriebsentwicklungskonzept vom 22. Januar 2010; Protokoll der Betriebsbesichtigung vom 31. März 2011 / 19. April 2011 / 10. Mai 2011) in genügender und nachvollziehbarer Weise beschrieben. Es kann diesbezüglich auf die Darstellungen in den vorerwähnten Dokumenten sowie auf die zusammenfassenden Ausführungen unter Abschnitt B vorstehend verwiesen werden. Aus Sicht der Regierung ergeben sich dazu keine weiteren Bemerkungen.

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

II. 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 Scuol mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), namentlich mit den darin unter den Kapiteln "Tourismus" und "Siedlung und Ausstattung" enthaltenen Leitüberlegungen und Verantwortungsbereichen (vgl. Ziffer 4 und Ziffer 5), sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Pro Engiadina Bassa übereinstimmt.

Aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung "San Jon" soll der Betrieb "San Jon" im Vergleich zum heutigen Zustand weder grundsätzlich neu ausgerichtet werden, noch sollen damit neue Betriebsteile geschaffen werden. Gegenstand der Planung bilden mit Ausnahme der nordwestlich der bestehenden Siedlung "San Jon" vorgesehenen neuen Blockhütten sowie der Erweiterung der Parkierungsanlage vielmehr einerseits eine gewisse Flexibilisierung der Planungsvorgaben, indem statt der einzelnen Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan neu verschiedene Baubereiche festgelegt worden sind, sowie andererseits gewisse eher geringfügige Anpassungen des existierenden Betriebes, welche zu erwünschten Optimierungen respektive Anpassungen im Hinblick auf eine nachhaltige Weiterentwicklung des Betriebes beitragen. Somit kann in Bezug auf die Beurteilung der Übereinstimmung mit der Richtplanung grundsätzlich auf die nach wie vor unverändert geltenden ausführlichen Darstellungen unter Ziffer 3, Seite 4 ff. des Regierungsbeschlusses Nr. 669 vom 6. Mai 2003 verwiesen werden. Für weitergehende Darlegungen in Bezug auf einzelne Vorgaben aus dem Regionalen Richtplan wird auf die nachstehenden Ausführungen im Unterabschnitt III, Ziffer 2.4, lit. b verwiesen.

Zusammenfassend hält die Regierung fest, dass die Nutzungsplanung "San Jon" auch nach der vorliegenden Teilrevision nach wie vor richtplankonform ist.

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

III. Stellungnahme der Pro Natura Graubünden

1. Vorbemerkungen betreffend Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat im vorliegenden Fall die Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Umweltorganisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls an das Verwaltungsgericht zu rekurrieren, zumal sie als Vertreter der Pro Natura Schweiz angesichts des Charakters der angefochtenen Planung (projektbezogene Nutzungsplanung) als beschwerdelegitimiert anzusehen ist. Entsprechend wird die Pro Natura Graubünden in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der Pro Natura Graubünden

2.1 Antrag sowie zusammenfassende Begründung

In ihrer Stellungnahme vom 30. Juli 2010 beantragt die Pro Natura Graubünden, die von der Gemeinde Scuol am 25. April 2010 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung "San Jon" (ZP/GGP 1:2'000 San Jon sowie die dazugehörenden Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Baugesetzes) nicht zu genehmigen. Zur Begründung rügt die Pro Natura insbesondere, dass im Falle der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanung der Grundsatz der Trennung zwischen Bau- und Nichtbauland und dem daraus abgeleiteten Verbot der Ausscheidung von Kleinbauzonen verletzt sei und dass damit eine unzulässige Umgehung der Vorschriften von Art. 24 ff. RPG herbeigeführt werde.

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

2.2 Anpassung der Nutzungsplanung aufgrund einer Einigungsverhandlung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Pro Natura Graubünden führte das ARE am 9. Juni 2011 in Anwesenheit von Vertretern des betroffenen Eigentümers respektive Bewirtschafters, der Gemeinde Scuol, der Pro Natura Graubünden sowie des DVS eine Einigungsverhandlung durch. Sowohl die Eigentümer respektive Bewirtschafter des Gutes "San Jon" als auch die Gemeinde zeigten sich im Verlaufe der Gespräche damit einverstanden, dass die regierungsrätliche Genehmigung der Nutzungsplanung "San Jon" unter folgenden Vorbehalten und Auflagen vorgenommen wird (vgl. dazu auch das entsprechende Protokoll des ARE vom 24. Juni 2011 sowie den dazugehörenden und im vorliegenden Regierungsbeschluss abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP 1:2'000 San Jon):

- *Vorgesehene Erweiterung des Mehrzweckgebäudes sowie geplanter Neubau des Stalles*
  Die Projektierung und die Realisierung der vorgesehenen Erweiterung des Mehrzweckgebäudes mit Restaurant und Gästehaus sowie des geplanten Neubaus des Stalles, welche Flächen innerhalb der Landwirtschaftszone "San Jon" laut Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 betreffen, haben unter Beizug der Denkmalpflege und/oder des kommunalen Bauberaters zu erfolgen.

- *Vorgesehene Erweiterung der Parkierungsanlage*
  Die Genehmigung der Landwirtschaftszone "San Jon" respektive des Bereichs für unbefestigten Parkplatz erfolgt lediglich für knapp die Hälfte der für die Erweiterung der Parkierungsanlage ursprünglich vorgesehenen Fläche (vgl. Fläche a im Halte von rund 2'190 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 San Jon). Hinsichtlich der restlichen Fläche wird festgehalten, dass dieses Gebiet in Analogie zum Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 der mit einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen wird (vgl. Fläche b im Halte von rund 2'150 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon).

- *Vorgesehene Erstellung eines neuen Round-Pen respektive Longierzirkels*
  Die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 5061 ausgeschiedenen Landwirtschaftszone "San Jon" sowie des gleichenorts festgelegten Bereichs "Nebenan-

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

lagen" (vgl. Fläche c im Halte von rund 2'150 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) erfolgt unter der Bedingung, dass auf dem südöstlichen, an den Wald angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 5059 (vgl. schraffierte Fläche d im Halte von rund 2'260 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.

- *Vorgesehene Ansiedlung der Blockhütten*

  Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Landwirtschaftszone "San Jon", soweit darauf laut ZP/GGP 1:2'000 San Jon vom 25. April 2010 ein Bereich "Einstöckige Wohnbauten" festgelegt ist (vgl. Fläche e im Halte rund 2'190 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon), hinsichtlich des Bereichs "Einstöckige Wohnbauten" sowie hinsichtlich Art. 69 Abs. 5 BauG wird sistiert. Für die von der Sistierung betroffenen Flächen bleibt vorderhand der Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 rechtsgültig. Mit anderen Worten gilt für die betroffenen Flächen bis auf weiteres eine von einer Landschaftsschutzzone überlagerte Land- beziehungsweise Forstwirtschaftszone. Die Stellungnahme der Pro Natura vom 30. Juli 2010 bleibt beim sistierten Genehmigungsverfahren. Sollte das Genehmigungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich dieses Bereichs der Landwirtschaftszone "San Jon" wieder aufgenommen werden, wird die Regierung auf diese Stellungnahme eintreten, so dass das Beschwerderecht der Pro Natura dannzumal ausdrücklich gewahrt bleibt.

- *Integration des bisherigen Geräteschuppens als Schattenplatz in die permanent eingezäunte Weidefläche respektive den Pferdeauslauf*

  Die zum Zwecke der Integration des bisherigen Geräteschuppens als Schattenplatz in die permanent eingezäunte Weidefläche zusätzlich ausgeschiedene Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der diesbezüglich festgelegte Bereich "Einstöckige Ökonomiegebäude" (vgl. Fläche f im Halte von rund 410 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) wird genehmigt.

- *Erweiterung der permanent eingezäunten Weidefläche respektive des Pferdeauslaufs*

  Die zum Zwecke der Erweiterung der permanent eingezäunten Weidefläche respektive des Pferdeauslaufs zusätzlich ausgeschiedene Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der diesbezüglich festgelegte Bereich "Nebenanlagen" (vgl. Flä-

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

che g im Halte von rund 1'810 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) wird genehmigt.

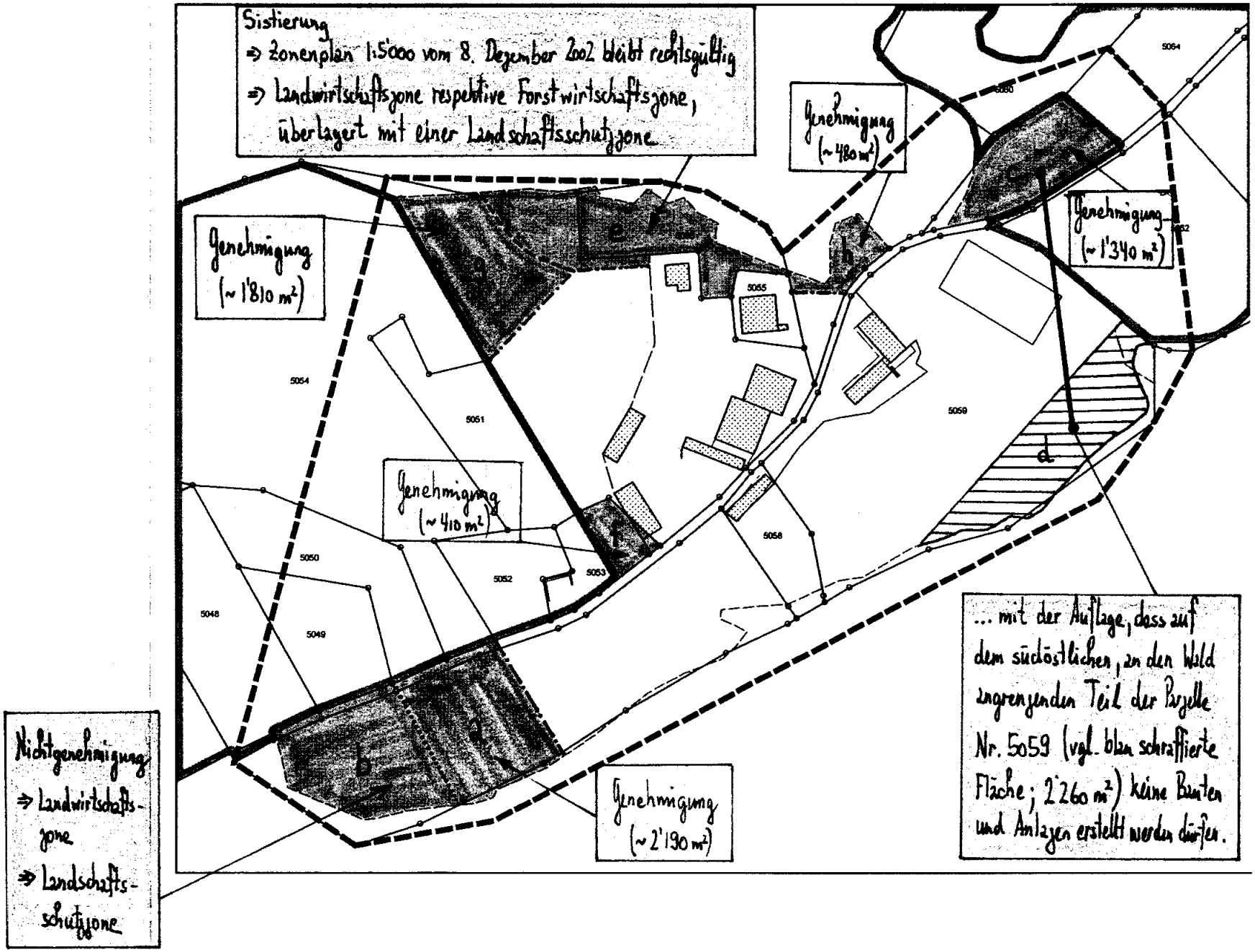
- *Restfläche auf der im nördlichen Bereich des Perimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon liegenden Waldparzelle*
  Die als Folge der in der Zwischenzeit auf der im nördlichen Bereich des Planperimeters des ZP/GGP 1:2'000 San Jon liegenden Waldparzelle durchgeführten genaueren Waldausscheidung zusätzlich der Landwirtschaftszone "San Jon" zugewiesene Restfläche (vgl. Fläche h im Halte von rund 480 m^2 im nachstehenden Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) wird genehmigt.

Mit diesen Genehmigungsvorbehalten kann namentlich gewährleistet werden,

- dass die Ausscheidung der Landwirtschaftszone "San Jon" im südwestlichen Bereich der Waldlichtung von San Jon nur soweit vorgenommen wird, als auch ein ausgewiesener Bedarf für die Bereitstellung von zusätzlichen respektive die Umsiedlung von bestehenden Parkierungsflächen besteht,
- dass auf die Ausscheidung der Landwirtschaftszone "San Jon" im nördlich an die bestehende Siedlung von San Jon angrenzenden Bereich vorderhand verzichtet wird, weil zurzeit kein unmittelbares Bedürfnis an der Erstellung der hier vorgesehenen Blockhütten besteht, weil es sich hierbei um das am meisten umstrittene Element der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanung "San Jon" handelt und weil diesbezüglich zudem noch Konflikte mit der Eidgenössischen Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) bestehen,
- dass im südöstlichen Bereich von San Jon aufgrund der dort vorherrschenden Topographie für die Überbauung wenig geeignete Flächen lediglich als Weideflächen genutzt werden sowie
- dass sich auch die bedeutenderen Hochbauten gut in die vorherrschende Landschaft einfügen werden.

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

Zonenplan (Planfenster entspricht Revisionsperimeter) 1:2000



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

Der Bedarf für die übrigen vorgenommenen Erweiterungen der Landwirtschaftszone "San Jon" (Flächen a, c, f und g laut vorstehendem Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) ist in der Beurteilung der Regierung ausgewiesen.

Zusammenfassend hält die Regierung aufgrund der vorstehend beschriebenen Resultate der am 9. Juni 2011 durchgeführten Einigungsverhandlung sowie dem dazu vorliegenden Einverständnis des Grundeigentümers respektive Betreibers des Gutes "San Jon" sowie der Gemeinde Scuol fest, dass die vorliegende Nutzungsplanung "San Jon" mit den vorstehend formulierten Vorbehalten sowie Auflage und Bedingung erfolgt.

Für die von der Sistierung betroffenen Flächen bleibt vorderhand der Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 rechtsgültig. Mit anderen Worten gilt für die betroffenen Flächen bis auf weiteres eine von einer Landschaftsschutzzone überlagerte Land- beziehungsweise Forstwirtschaftszone. Die Stellungnahme der Pro Natura vom 30. Juli 2010 bleibt wie erwähnt beim sistierten Genehmigungsverfahren. Sollte das Genehmigungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich dieses Bereichs der Landwirtschaftszone "San Jon" wieder aufgenommen werden, wird die Regierung auf diese Stellungnahme eintreten, und das Beschwerderecht der Pro Natura bleibt diesbezüglich gewahrt.

Mit einer Ausnahme konnte sich auch die Pro Natura Graubünden mit den Ergebnissen der Einigungsverhandlung einverstanden erklären. Die Ausnahme betrifft die Landwirtschaftszone "San Jon", soweit darauf gemäss ZP/GGP 1:2'000 San Jon vom 25. April 2010 ein Bereich "Einstöckige Wohnbauten" festgelegt ist, den Bereich "Einstöckige Wohnbauten" sowie Art. 69 Abs. 5 BauG. Wie der Geschäftsführer der Pro Natura dem zuständigen Kreisplaner des ARE am 30. Juni 2011 übermittelt hat, fordert die Umweltorganisation statt einer diesbezüglichen Sistierung des Genehmigungsverfahrens eine Nichtgenehmigung. Mittels E-Mail vom 3. August 2011 teilte der Präsident der Gemeinde Scuol dem ARE mit, dass der Eigentümer respektive Bewirtschafter des Betriebes "San Jon" mit einer solchen Nichtgenehmigung nicht einverstanden ist.

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

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass eine Einigung zwischen der Pro Natura, der Gemeinde Scuol und dem von der Planung betroffenen Eigentümer respektive Bewirtschafter des Gutes "San Jon" nicht zustande gekommen ist. Im Folgenden ist daher auf die Stellungnahme der Pro Natura Graubünden vom 30. Juni 2010 im Einzelnen einzugehen, wobei die Regierung ihrer Beurteilung die aufgrund der durchgeführten Einigungsverhandlung angepasste Nutzungsplanung "San Jon" zu Grunde legt.

2.3 Bereits rechtskräftiger Regionaler Richtplan respektive Nutzungsplan

a) Einzelne Rügen der Pro Natura Graubünden

Pro Natura Graubünden vertritt die Auffassung, dass bereits der RRIP der Region "Engiadina Bassa" vom 8. Dezember 1999 in Bezug auf das Kapitel "Spezielle Angebote Landwirtschaft – Tourismus" sowie die projektbezogene Nutzungsplanung der Gemeinde Scuol für das Gebiet "San Jon" vom 8. Dezember 2002 nicht hätten genehmigt werden dürfen. Nach Ansicht der Umweltschutzorganisation widerspreche die als weitere Zone im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG ausgeschiedene Landwirtschaftszone "San Jon (Pferdebetrieb)" dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und umgehe das aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet abgeleitete Verbot von Kleinstbauzonen. Mit der Genehmigung der vorerwähnten Planungsmittel seien nämlich ein sehr weitgehender Ausbau sowie eine Umnutzung von vormals landwirtschaftlichen Zwecken dienenden bestehenden Bauten und Anlagen einhergegangen. Im Falle des Betriebes "San Jon" könne von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Sinne des RPG keine Rede mehr sein. Die gewerblichen Aktivitäten des Betriebes seien in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Zum Zwecke der Ausübung dieser gewerblichen Nutzung seien teilweise Bauten und Anlagen bewilligt worden, welche nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen seien und deshalb dem Interesse der Freihaltung der Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes und dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen widersprechen würden, womit unter Umgehung von Art. 24 ff. RPG eine nicht zulässige Klein- oder Punktbauzone geschaffen würde.

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

Zudem halte der heutige Betrieb "San Jon" die Vorgaben des RRIP sowie die Bestimmungen von Art. 69 BauG nicht ein. Die touristische Nutzung habe längst nicht mehr den Charakter eines Nebenerwerbes, wie dies im RRIP als erstes Kriterium für die Zulassung von Bauten am Standort "San Jon" aufgeführt sei. Wie im vorliegenden Betriebsentwicklungskonzept ausgeführt sei, habe die Eröffnung des Mehrzweckgebäudes im Jahr 2004 die Entwicklung in San Jon stark geprägt und das Angebot sei entsprechend in Richtung "Reitausbildung" und "Restauration" angepasst worden. Während vor der Errichtung des Mehrzweckgebäudes in San Jon drei Mitarbeiter beschäftigt worden seien, beschäftige der Betrieb heute rund zehn Angestellte. Auch dieser Umstand zeige, dass bereits die rechtskräftige Nutzungsplanung weit über das mit dem RRIP verfolgte Ziel der Ermöglichung eines touristischen Nebenbetriebs als Ergänzung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinausgeschossen und damit nicht richtplankonform sei.

b) Beurteilung durch die Regierung

Pro Natura Graubünden geht davon aus, dass sowohl der RRIP von 8. Dezember 1999 als auch die am 8. Dezember 2002 von der Gemeinde Scuol beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet "San Jon" nicht hätte genehmigt werden dürfen. Mit Beschlüssen Nr. 647 vom 24. April 2001 respektive Nr. 669 vom 6. Mai 2003 hat die Regierung sowohl die besagte Regionale Richtplanung als auch die erwähnte Nutzungsplanung der Gemeinde Scuol genehmigt. Diese Genehmigungsbeschlüsse sind sodann unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Gestützt auf die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung sowie gestützt auf anschliessend eingeholte Baubewilligungen hat der Eigentümer respektive Bewirtschafter des Betriebes "San Jon" in legaler Weise Bauten und Anlagen realisiert. Die Pro Natura resp. ihr damaliger Geschäftsführer waren über sämtliche Verfahren bestens im Bilde und haben dagegen keine Rechtsmittel erhoben.

Aufgrund der vorstehend zur Debatte stehenden, lediglich geringfügigen Anpassungen der Nutzungsplanung "San Jon", mit welchen der Betrieb im Hinblick auf seine nachhaltige Weiterentwicklung in moderater Weise optimiert respektive angepasst werden kann (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Abschnitt C, Unterabschnitt II), ist die Regierung ferner davon überzeugt, dass die Rechtmässigkeit des

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

RRIP vom 8. Dezember 1999 sowie der Nutzungsplanung "San Jon" vom 8. Dezember 2002 in ihren Grundsätzen zum heutigen Zeitpunkt respektive im Rahmen des vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanungsverfahrens nicht mehr in Frage gestellt werden kann.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass weder die Richtplanung vom 8. Dezember 1999 noch die Nutzungsplanung "San Jon" vom 8. Dezember 2002 Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bilden können. Auf den Teil der Stellungnahme der Pro Natura Graubünden, welcher sich auf die heute bereits rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung bezieht, muss daher im Grundsatz nicht weiter eingegangen werden.

Auf die einzelnen Argumente in der Stellungnahme der Pro Natura (Ziffer 4) geht die Regierung nachfolgend nur ein, weil in Bezug auf die beantragte Nichtgenehmigung der Nutzungsplanung "San Jon" vom 25. April 2010 ähnliche Begründungen ins Feld geführt werden.

2.4 Nutzungsplanung "San Jon" vom 25. April 2010

a) Einzelne Rügen der Pro Natura Graubünden

In Bezug auf die am 25. April 2010 von der Gemeinde Scuol beschlossene Nutzungsplanung "San Jon" führt die Pro Natura Graubünden in ihrer Stellungnahme vom 30. Juli 2010 im Wesentlichen dieselben Argumente ins Feld wie in Bezug auf die bereits rechtskräftigen Planungen. Im Einzelnen sind dies:

- Die Diskrepanz zur Zielsetzung des RRIP, nämlich der Existenzsicherung von Landwirtschaftsbetrieben durch Schaffung von Nebenerwerbsmöglichkeiten, werde durch die Nutzungsplanung "San Jon" vom 25. April 2010 weiter akzentuiert. Die touristische Nutzung in San Jon habe längst nicht mehr den Charakter eines Nebenerwerbes. Die vorliegende Nutzungsplanung stimme daher mit der Richtplanung nicht überein und verstosse zudem auch gegen die baugesetzlichen Bestimmungen, zumal es sich bei den jetzt verfolgten Aktivitäten eben nicht mehr um bloss ergänzende Aktivitäten im Sinne von Art. 69 Abs. 2 BauG

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

handle. Der bestehende richtplan- und gesetzwidrige Zustand würde durch die vorliegende Planungsrevision noch weiter zementiert und ausgeweitet.

- Die geplanten Bauten und Anlagen, insbesondere die Restaurations- und Übernachtungsplätze (Erweiterung des Mehrzweckgebäude sowie Neuerstellung von Blockhütten), seien nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen und einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG nicht zugänglich. Eine Umgehung dieser Problematik via Spezialzone sei nach Lehre und Rechtsprechung unzulässig. Unter dem Deckmantel der Existenzsicherung von Landwirtschaftsbetrieben dürften nicht plötzlich weit ausserhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs in umfangreicher Art und Weise Bauten und Anlagen wie Restaurants, Blockhütten, Seminarräume etc. erstellt werden, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun hätten, die zur Existenzsicherung offensichtlich nicht benötigt würden und die auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen nicht angewiesen seien.
- Mit einer räumlichen Erweiterung der Landwirtschaftszone "San Jon" und der Vergrösserung der baulichen Möglichkeiten in Form von Blockhütten werde der Zersiedlung weiter Vorschub geleistet. Die von der Verfassung geforderte Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet werde verletzt, und es entstehe in San Jon eine unzulässige Punktbauzone, wobei das Verbot von Kleinstbauzonen nicht durch die Schaffung oder Erweiterung von Spezialzonen umgangen werden dürfe, was vorliegend der Fall sei.
- Erschwerend komme hinzu, dass für die Verwirklichung der Ausbaupläne die bestehende rechtskräftige Landschaftsschutzzone beschnitten würde, was zeige, wie heikel der gewählte Standort aus landschaftlicher Sicht sei. Umso schärfer müsse hier die Einhaltung des Konzentrationsprinzipes und des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbauland gefordert werden. Wie beispielsweise die vorgesehene massive Erweiterung des Parkplatzes zeige, würden die geplanten landwirtschaftsfremden baulichen Infrastrukturen aber nicht nur zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes, sondern auch zu grossem Mehrverkehr und allgemein zu weitreichenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt führen.

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

b) Beurteilung durch die Regierung

Beim Betrieb "San Jon" handelt es sich aufgrund seiner Betriebsdaten (30 ha LN; 37.3 GVE sowie 2.5 Standardarbeitskräfte [SAK; Stand Ende 2002]) nach wie vor um ein gesundes und zukunftsfähiges landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Der Landwirtschaftbetrieb "San Jon" bewirtschaftet seine LN im Umfang von rund 30 ha als Mähwiesen sowie Weideflächen und verfüttert die aus dieser landwirtschaftlichen Tätigkeit stammenden Produkte (Raufutter wie Gras und Heu) an die auf dem Betrieb "San Jon" gehaltenen Tiere. Zusätzlich beweiden die gehaltenen Pferde Waldweideflächen von rund 14 ha. Laut dem vorliegenden Zertifikat der bio.inspecta AG vom 30. September 2009 beträgt der Feldertrag aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Flächen rund 1'355 dt Trockensubstanz (TS).

Aus den vorliegenden Angaben im Zertifikat der bio.inspecta AG vom 30. September 2009 kann entnommen werden, dass sich der Grundfutterverzehr der auf dem Hof "San Jon" gehaltenen Tiere auf rund 1'534 dt TS beläuft. Weiter geht aus dem Zertifikat hervor, dass rund 244 dt TS zugekauft werden müssen, was einem Anteil von rund 16 % der Gesamtmenge des Grundfutterverzehrs der gehaltenen Tiere entspricht. Ferner kauft der Betrieb "San Jon" 300 dt TS Weizenstroh zum Einstreuen ein. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus den vorliegenden Unterlagen zweifelsfrei hervorgeht, dass die im Betrieb "San Jon" gehaltenen Tiere überwiegend mit auf dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb produzierten Futter ernährt werden können.

Ob dieses Gras und Heu – wie in Graubünden weitverbreitet – an Kühe oder aber an andere Nutztiere wie beispielsweise Ziegen, Schafe oder eben Pferde verfüttert oder sogar an Dritte verkauft wird, ist nach Ansicht der Regierung nicht von Bedeutung. Entscheidend ist vielmehr, dass der Landwirtschaftsbetrieb "San Jon" seine ihm zur Verfügung stehenden Flächen landwirtschaftlich nutzt respektive pflegt und durch diese Tätigkeit ein landwirtschaftliches Produkt erntet, welches er in überwiegendem Masse an seine auf dem Hof gehaltenen Tiere – im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um Pferde – verfüttert.

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

In Bezug auf Beantwortung der Frage, ob eine Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist oder nicht, muss einerseits geklärt werden, ob die Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden oder nicht. Das Eidgenössische Raumplanungsrecht umschreibt den Begriff des Landwirtschaftsbetriebes nicht explizit, stellt aber verschiedene Anforderungen an das Vorhandensein eines Betriebes, nämlich:

1. Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau oder Nutztierhaltung (vgl. Art. 34 Abs. 1 lit. a RPV sowie Art. 6 Abs. 1 lit. a der eidg. Verordnung über die landwirtschaftlichen Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen [LBV])
2. Dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfeld (in Abgrenzung zu einem blossen Freizeit- respektive Hobbybetrieb)
3. Längerfristige Existenzfähigkeit (vgl. Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV)

Es kann ohne weiteres festgehalten werden, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB – wie dies, wie vorstehend aufgezeigt, beim Betrieb "San Jon" der Fall ist – die vorstehend unter Punkt 1 und 2 aufgeführten Kriterien erfüllt. Zudem ist die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebes "San Jon" im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV zweifelsfrei gegeben. Es kann somit festgehalten werden, dass die Pferde auf dem Gut "San Jon" auf einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden. Demnach ist im Falle des Betriebes "San Jon" eine erste Voraussetzung für eine zonenkonforme Haltung von Pferden in der Landwirtschaftszone erfüllt.

Pferde sind Raufutter verzehrende Tiere und gelten laut Art. 27 LBV grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutztiere. Raumplanungsrechtlich gilt aber nicht jedes Pferd als landwirtschaftliches Nutztier, kommt es doch hier auf den Verwendungszweck an.

Bauten und Anlagen für die Pferdezucht respektive die Pferdeaufzucht sowie für die Pferdeausbildung können in der Landwirtschaftszone dann als zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV bewilligt werden, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Ein Tierhaltungsbetrieb produziert bodenabhängig, wenn er über eine ausreichende betriebseigene Futtergrundlage verfügt respektive wenn die Tiere nicht überwiegend mit zugekauftem Futter ernährt

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

werden. Wie als Einleitung zum vorliegenden Abschnitt dargelegt worden ist, erfüllt der Landwirtschaftsbetrieb "San Jon" die vorstehenden Kriterien in Bezug auf eine bodenabhängige Produktion bei weitem.

Ferner können Bauten und Anlagen, welche der Unterbringung, Fütterung und dem Auslauf von Pensionspferden dienen, ebenfalls zonenkonform bewilligt werden, wenn diese auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden, welcher auch ohne Pensionspferde die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB erfüllt, welcher über eine ausreichende Futterbasis für die gehaltenden Tiere verfügt und welcher den zusätzlichen Arbeitsaufwand mit dem bisherigen Personalbestand bewältigen kann. Der Hof "San Jon" hält diese Kriterien in Bezug auf die gehaltene Anzahl Pensionspferde ein.

Da die für die Pferdezucht respektive die Pferdeaufzucht sowie für die Pferdeausbildung, aber auch für die Haltung der Pensionspferde erforderlichen Bauten und Anlagen unter dem Titel der Zonenkonformität erstellt werden dürfen, ist es ohne weiteres einleuchtend, dass die entsprechenden Pferdehaltungsformen auf dem Betrieb "San Jon" ebenfalls zonenkonform sind.

Es ist nun unbestritten nicht von der Hand zu weisen, dass auf dem Betrieb "San Jon" neben der landwirtschaftlichen auch eine touristische Nutzung stattfindet und einzelne Gebäude und Anlagen für diesen Betriebsbereich erstellt worden sind respektive deren Erweiterung gemäss der vorliegenden Nutzungsplanung "San Jon" geplant ist, damit im Gebiet "San Jon" ein langfristig nachhaltiger und betriebswirtschaftlich solider Pferdehof geführt werden kann. Zu denken ist dabei insbesondere an das existierende Mehrzweckgebäude mit Gästebetten und Restaurationsbetrieb sowie die Parkierungsanlage, welche erweitert werden sollen, aber auch an Einrichtungen, welche im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Betriebes stehen sowie von betriebsfremden Pferdebesitzern genutzt werden können. Damit dieser nichtlandwirtschaftliche Teil des Pferdehofes "San Jon" nutzungsplanungskonform geführt und die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen bewilligt werden konnten respektive können, wurde im Rahmen der von der Gemeinde Scuol am 8. Dezember 2002 beschlossenen Nutzungsplanung "San Jon" eine Spezialzone in Form der Landwirtschaftszone "San Jon" geschaffen. Dabei handelt es sich explizit nicht

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

um eine Landwirtschaftszone, auch nicht um eine Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG, sondern um eine so genannte weitere Zone im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG. Laut dem rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Scuol gilt die Landwirtschaftszone "San Jon" als Nichtbauzone. Aus diesem Grund kann es sich bei dieser Zone auch nicht um eine unzulässige Punkt- oder Kleinbauzone handeln, wovon die Pro Natura in ihrer Stellungnahme ausgeht, zumal die betroffene Zone immerhin eine Ausdehnung von mehr als 2 ha aufweist.

Es fragt sich jedoch, ob mit der Schaffung der besagten Spezialzone der zentrale raumplanungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet umgangen wird. Gemäss einschlägiger Bundesgerichtspraxis ist ein planerischer Lösungsansatz für ein konkretes Projekt dann zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht. Ist dies der Fall, so liegt keine Umgehung von Art. 24 RPG vor, auch wenn eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung ist insbesondere dort anzunehmen, wo mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen würde oder sonst eine sachlich nicht vertretbare Interessenabwägung vorliegt. Eine Umgehung liegt demgegenüber nicht vor, wenn durch eine Kleinbauzone respektive – wie im vorliegenden Fall – durch eine spezielle Zone nach Art. 18 Abs. 1 RPG keine zusätzliche Streubauweise, sondern lediglich eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebietes oder die massvolle Erweiterung bereits bestehender Bauten ermöglicht wird, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Abschnitt C, Ziffer 4, Seite 12 der aktualisierten Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamtes für Raumentwicklung vom Oktober 2011).

Im Gebiet "San Jon" bestanden bereits vor der Einrichtung des Pferdebetriebes ab dem Jahre 1993 verschiedene Gebäude, namentlich zwei Wohnhäuser, zwei Stallgebäude sowie am südwestlichen Rand eine grössere Remise. Diese Gebäudeansammlung bildete bereits vor dem Jahre 1993 eine zwar landwirtschaftliche geprägte, aber nicht ausschliesslich landwirtschaftliche Kleinsiedlung. Im Übrigen ist belegt, dass das betroffene Gebiet bereits in früherer Zeit besiedelt war. Um das Jahr 1900 wurde San Jon jahrzehntelang als Ausflugsziel und Gastwirtschaftsbetrieb für Kurgäste genutzt. Auch existieren Ruinen einer ehemaligen Kapelle. Durch die vor-

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

liegend zur Debatte stehende eng abgegrenzte Landwirtschaftszone "San Jon" sowie die im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes in kompakter Weise festgelegten Standorte und Flächen für nichtlandwirtschaftliche Nutzungsformen ist gewährleistet, dass das bereits seit jeher überbaute Gebiet von San Jon nur geringfügig erweitert wird und mit der hier früher existierenden Siedlung zumindest in Bezug auf die Nutzungsart durchaus vergleichbar ist. Es besteht somit im vorliegenden speziellen Fall keine Gefahr einer weiterführenden Streubauweise, zumal es sich bei der Landwirtschaftszone "San Jon" ohnehin nicht um eine Bauzone handelt.

Ferner sind auch keine anderen gewichtigen überwiegenden Interessen ersichtlich, welche der Ausscheidung der vorliegend zur Debatte stehenden Landwirtschaftszone "San Jon" widersprechen würden. Vielmehr hat es sich im Jahre 2002 aufgrund der Geschichte des Ortes sowie aufgrund des an dieser Stelle bereits existierenden landwirtschaftlichen Pferdehofes sowie der damit einhergehenden Synergien geradezu aufgedrängt, an diesem Ort gestützt auf die damals beschlossene Nutzungsplanung "San Jon" ein Pferdezentrum zu ermöglichen, welches neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch touristische Nutzungen umfasste, zumal es offensichtlich ist, dass sich eine analoge Nutzung innerhalb der bestehenden Unterengadiner Bauzonen als nicht realisierbar erweisen würde. Aufgrund dieser speziellen Ausgangslage sowie aufgrund der damals vorgenommenen Interessenabwägung hat sich im Rahmen des im Jahre 2003 durchgeführten Genehmigungsverfahrens ergeben, dass sich die Ausscheidung der Landwirtschaftszone "San Jon" mitsamt einer im Bereich der bestehenden Kleinsiedlung notwendigen, aber im Vergleich zu ihrer Gesamtausdehnung geringfügigen Aufhebung der Landschaftsschutzzone als genehmigungsfähig erwiesen hat.

Nachdem das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Landwirtschaftszone "San Jon" sistiert wird, soweit laut Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 San Jon ein Bereich "Einstöckige Wohnbauten" festgelegt ist, und nachdem die Landwirtschaftszone "San Jon" lediglich für rund die Hälfte des neu festgelegten Bereichs für unbefestigten Parkplatz genehmigt wird (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt C, Unterabschnitt III vorstehend), steht im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens lediglich noch eine gut 2'000 m^2 messende Erweiterung des Parkplatzes zur Debatte, welche zumindest teilweise für nicht landwirtschaftliche Zwecke neu der

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

Landwirtschaftzone "San Jon" zugewiesen wird. Die übrigen Erweiterungen der Landwirtschaftszone "San Jon" betreffen dagegen Vorhaben, welche auch in einer Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG zonenkonform bewilligt werden könnten. Wie der am 31. März 2011 durchgeführte Augenschein gezeigt hat, erweisen sich im Übrigen auch die vorgenommenen Aufhebungen der Landschaftsschutzzone in Bezug auf die neu in die Landwirtschaftszone "San Jon" ausgeschiedenen Flächen für die Erhaltung des Gesamtlandschaftsbildes von San Jon nicht als wesentlich.

Gestützt auf die vorliegend zur Debatte stehende Nutzungsplanung "San Jon" kann zudem gewährleistet werden, dass der Betrieb "San Jon" für die Zukunft betriebswirtschaftlich gut gerüstet ist und auf gesunden, soliden Beinen steht, womit sichergestellt werden kann, dass die Waldlichtung von San Jon weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und als wichtiges Element sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Scuoler Kulturlandschaft erhalten bleibt. Ferner schafft diese Nutzungsplanung die Voraussetzung für eine nachhaltige und langfristige wirtschaftliche Tätigkeit eines Betriebes, welcher sowohl für die Gemeinde Scuol als auch für die Region Unterengadin von grosser Bedeutung ist. Die Nutzungsplanung nimmt zudem – wie vorstehend beschrieben – ausreichend Rücksicht in Bezug auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft und gewährleistet in Verbindung mit der zu formulierenden Auflage in Bezug auf die Bauberatung (vgl. dazu Abschnitt C, Unterabschnitt III vorstehend) in ausreichender Weise, dass sich die zukünftig zu erstellenden Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen.

Es kann somit festgehalten werden, dass aufgrund der von der Gemeinde Scuol am 25. April 2010 beschlossenen Nutzungsplanung "San Jon", soweit sie vorliegend genehmigt wird,

- keine unzulässige Kleinbauzone geschaffen wird,
- keine zusätzliche unzulässige Streubauweise hervorgerufen wird,
- keine Gefahr für eine Zersiedlung im Gebiet "San Jon" besteht,
- keine überwiegenden Interessen existieren, welche gegen eine Genehmigung der Nutzungsplanung im vorgenommenen Rahmen sprechen und
- die Planungsmassnahme damit den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht.

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

Soweit Pro Natura Graubünden eine Verletzung der Vorgaben des RRIP sowie der Bestimmungen von Art. 69 BauG rügt, kann ihr ebenfalls nicht beigepflichtet werden. In Bezug auf den RRIP kann dabei namentlich auf die Ausführungen unter Abschnitt C, Unterabschnitt II vorstehend sowie unter Abschnitt C, Ziffer 3, Seite 4 des Regierungsbeschlusses Nr. 669 vom 6. Mai 2003 verwiesen werden. Näher einzutreten ist lediglich auf das Kriterium, nach welchem Bauten unter anderem nur dann zulässig sind, wenn der ganzjährige Nebenerwerb integrierender Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs bildet. Dazu ist vorweg klarzustellen, dass der Begriff "Nebenerwerb" nicht mit dem im Raumplanungsrecht verwendeten Begriff "Nebenbetrieb" (vgl. insbesondere Art. 24b RPG) gleichzusetzen ist. Die im Raumplanungsrecht für einen Nebenbetrieb anwendbaren Kriterien sind daher im vorliegenden Fall nicht massgebend. Nebenerwerb im Sinne des RRIP ist vielmehr in dem Sinne zu verstehen, dass mit der Erstellung der touristischen Bauten und Anlagen im Sinne der Nutzungsplanung "San Jon" vom 8. Dezember 2002 neben der bereits seit jeher im Gebiet "San Jon" betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung auch ein ganzjähriger Erwerb aus einer nicht zonenkonformen touristischen Nutzung erwirtschaftet werden kann. Es darf aus dieser Formulierung im RRIP namentlich nicht gefolgert werden, dass der Nebenerwerb den landwirtschaftlichen Erwerb finanziell oder hinsichtlich Arbeitseinsatz nicht übertreffen darf. Unabhängig davon wäre es im Falle des Betriebes "San Jon" ohnehin sehr schwierig bezifferbar, welche monetären Erträge sich aus dem landwirtschaftlichen respektive dem touristischen Betrieb des Gutes "San Jon" ergeben. Bei dem vorliegend zur Debatte stehenden Kriterium des RRIP ist im Übrigen aber insbesondere massgebend, dass die touristische Nutzung ein integrierender Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes bilden muss und dass dadurch die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der Erhaltung der Kulturlandschaft aufrechterhalten werden kann. Dies ist im Falle des Pferdebetriebes "San Jon" in exemplarischer Weise gegeben, wobei dafür die Kombination "Sanfter Tourismus - Landwirtschaftliche Nutzung" ein wichtiger Garant ist.

Gemäss Art. 69 Abs. 2 BauG sind neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie der Unterbringung, Zucht und Ausbildung von Pferden innerhalb der Landwirtschaftszone "San Jon" ergänzende Aktivitäten wie Reitveranstaltungen, Betrieb einer Reitschule sowie Angebote für Ferien auf dem Pferdehof zulässig. Diese Bestimmung besagt, dass die vormaligen landwirtschaftlichen Nutzungen durch die in

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

Art. 69 Abs. 2 BauG erwähnten Aktivitäten ergänzt werden können. Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone "San Jon" beinhalten dabei in keiner Weise, in welchem Umfang die Ergänzung zulässig ist. Vielmehr wurde mittels der Formulierung von Art. 69 BauG insbesondere die Hauptzielsetzung des RRIP umgesetzt, nach welcher im Gebiet "San Jon" nichtlandwirtschaftliche Nutzungen wie Reitveranstaltungen, Betrieb einer Reitschule und Angebote für Ferien auf dem Bauernhof ausschliesslich zusammen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung zulässig sind. Die Ergänzung des Landwirtschaftsbetriebs durch nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten ist in Anwendung der Bestimmung von Art. 69 Abs. 2 BauG ausschliesslich in diesem Sinne zu verstehen.

IV. Hinweise für die weitere Projektierung und die Folgeverfahren

1. Verbindung der Weiden

Aufgrund der Verschiebung der permanent eingezäunten Waldweidefläche in den nordöstlich an die Siedlung von San Jon angrenzenden Bereich muss eine neue Verbindung zu den östlich gelegenen Weiden gefunden werden. Laut den Angaben im vorliegenden Betriebsentwicklungskonzept könnte die Verbindung dieser Weiden mit einem eingezäunten Durchgang über die ehemalige permanent eingezäunte Weidefläche im Wald eingerichtet werden. Im Interesse der Walderhaltung respektive -regeneration des betroffenen Waldstückes ist eine solche Verbindung jedoch nicht möglich. Es muss daher diesbezüglich eine andere Lösung gesucht werden.

2. Problematik der freien Zugänglichkeit von Futtermitteln für das Schalenwild

Landwirtschaftsbetriebe mit Aussenfütterungsstellen respektive für Schalenwild zugängliche Futterdepots sind für die Wildtiere besonders im Winter sehr attraktiv. Gerade im Falle des Hofes "San Jon", der in unmittelbarer Nähe guter Hirschwildwintereinstände liegt, ist diesem Aspekt einerseits im Hinblick auf die Realisierung neuer Bauten und Anlagen sowie im Hinblick auf die Anpassung bestehender Einrichtungen und andererseits im Rahmen der vorzusehenden Betriebsabläufe besondere Beachtung zu schenken. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass die Lagerung von Futtermitteln (insbesondere von Siloballen), die Fütterung der Pferde sowie auch

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

das Beseitigen allfälliger Futterreste in der Weise erfolgen müssen, dass das Futter für Schalentiere im Winter nicht zugänglich respektive nicht erreichbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des oder der zukünftig durchzuführenden BAB-Verfahren die diesbezüglich allenfalls erforderlichen Auflagen zu formulieren sein werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf das Füttern von Schalentieren zu verzichten ist. Fütterungseinrichtungen dürfen laut Art. 6 Abs. 1 der Kantonalen Hegeverordnung (KHV) nur im Rahmen der Hegekonzepte und nach Anleitung des Amtes für Jagd und Fischerei (AJF) sowie mit Bewilligung des zuständigen Wildhüter-Bezirkschefs angelegt werden.

V. Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehend vorgenommenen Beurteilung der Nutzungsplanung "San Jon" ergibt sich somit, dass die am 25. April 2010 von der Gemeinde Scuol beschlossene Nutzungsplanung "San Jon", bestehend aus einer Teilrevision des BauG (geänderter respektive ergänzter Art. 69 "Landwirtschaftszone San Jon [Pferdebetrieb]") sowie einem ZP/GGP 1:2'000 San Jon, mit folgenden Vorbehalten sowie mit folgender Bedingung und Auflage genehmigt werden kann:

- Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 69 Abs. 5 BauG wird sistiert.
- Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Landwirtschaftszone "San Jon", soweit darauf gemäss ZP/GGP 1:2'000 San Jon vom 25. April 2010 ein Bereich "Einstöckige Wohnbauten" festgelegt ist (vgl. Fläche e im Halte rund 2'190 m^2 in dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2 der vorstehenden Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon), sowie hinsichtlich des Bereichs "Einstöckige Wohnbauten" wird sistiert. Für die von der Sistierung betroffenen Flächen bleibt vorderhand der Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 rechtsgültig. Mit anderen Worten gilt für die betroffenen Flächen bis auf weiteres eine von einer Landschaftsschutzzone überlagerte Land- bzw. Forstwirtschaftszone.
- Die Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der Bereich für unbefestigten Parkplatz für die im Südwesten von San Jon an den Wald angrenzende Fläche im Umfang

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

von rund der Hälfte des gesamten festgelegten Bereich für unbefestigten Parkplatz wird nicht genehmigt (ca. 2'150 m^2; vgl. Fläche b in dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2 der vorstehenden Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon). Diese Fläche wird in Analogie zum Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 der mit einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen.

- Die auf der Parzelle Nr. 5061 ausgeschiedene Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der gleichenorts festgelegte Bereich "Nebenanlagen" (vgl. Fläche c in dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2 der vorstehenden Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) wird unter der Bedingung genehmigt, dass auf dem südöstlichen, an den Wald angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 5059 (vgl. schraffierte Fläche d im Halte von rund 2'260 m^2 in dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2 der vorstehenden Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.
- Die Projektierung und die Realisierung der vorgesehenen Erweiterung des Mehrzweckgebäudes sowie des geplanten Neubaus des Stalles haben unter Beizug der Denkmalpflege und/oder des kommunalen Bauberaters zu erfolgen.

Das ARE wird beauftragt, die aufgrund der vorstehend festgehaltenen Vorbehalte und Bedingungen erforderlichen Kennzeichnungen in der Teilrevision des Baugesetzes sowie im ZP/GGP 1:2'000 San Jon, beides vom 25. April 2010, vorzunehmen. Im Übrigen wird festgehalten, dass mit der vorliegenden Genehmigung die bislang für das Gebiet "San Jon" rechtsgültige Nutzungsplanung, namentlich der am 8. Dezember 2002 von der Gemeinde Scuol beschlossene Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon, soweit der Perimeter des ZP/GGP 1:2'000 San Jon vom 25. April 2010 betroffen ist, sowie der an demselben Datum beschlossene Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Bain San Jon ausser Kraft gesetzt sind.

Gestützt auf Art. 49 KRG

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

beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. April 2010 beschlossene Nutzungsplanung "San Jon", bestehend aus einer **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 69) sowie einem **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 San Jon**, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Bedingungen und Auflagen genehmigt:

   a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 69 Abs. 5 des BauG wird sistiert.

   b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Landwirtschaftszone "San Jon", soweit darauf laut ZP/GGP 1:2'000 San Jon vom 25. April 2010 ein Bereich "Einstöckige Wohnbauten" festgelegt ist (vgl. Fläche e gemäss dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2, der Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon), sowie hinsichtlich des Bereichs "Einstöckige Wohnbauten" wird sistiert. Es wird festgehalten, dass in Bezug auf die von der Sistierung betroffenen Flächen vorderhand der Zonenplan 1:5'000 Bain San Jon vom 8. Dezember 2002 in Rechtskraft bleibt.

   c) Die Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der Bereich für unbefestigten Parkplatz für die im Südwesten von San Jon an den Wald angrenzende Fläche im Umfang von rund der Hälfte des gesamten festgelegten Bereichs für unbefestigten Parkplatz wird nicht genehmigt (vgl. Fläche b laut dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2, der Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon). Es wird festgehalten, dass die betroffene Fläche der mit einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

   d) Die auf der Parzelle Nr. 5061 ausgeschiedene Landwirtschaftszone "San Jon" sowie der gleichenorts festgelegte Bereich "Nebenanlagen" (vgl. Fläche c laut dem unter Abschnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2, der Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) wird unter der Bedingung genehmigt, dass auf dem südöstlichen, an den Wald angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 5059 (vgl. schraffierte Fläche d laut dem unter Ab-

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

schnitt C, Unterabschnitt III, Ziffer 2.2, der Erwägungen abgebildeten Ausschnitt aus dem ZP/GGP 1:2'000 San Jon) keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.

e) Die Projektierung und die Realisierung der vorgesehenen Erweiterung des Mehrzweckgebäudes sowie des geplanten Neubaus des Stalles haben unter Beizug der Denkmalpflege und/oder des kommunalen Bauberaters zu erfolgen.

2. 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 25. April 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den Beschluss sowie die darin enthaltenen Vorbehalte, Bedingungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

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

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

5. Der Gemeindevorstand Scuol sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

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

[redacted]

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

Namens der Regierung

Der Präsident:	Der Kanzleidirektor:
i.V. Barbara Janom Steiner	Dr. C. Riesen