

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

13. Dezember 2011

Mitgeteilt den

14. Dezember 2011

Protokoll Nr.

1110

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 12. Dezember 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 53 und 62)
- Zonenplan 1:1'000 Spinatscha
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Spinatscha

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. September 2010/22. Februar 2011 samt Anhängen A bis E
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus einem Plan 1:2'000 vom 17. Juli 2009 sowie drei Tabellen vom 14. Juli 2009
- Kaufrechtsverträge zwischen den betroffenen Eigentümern und der Politischen Gemeinde Scuol für die neu der Wohnzone 2 zugewiesenen Teilflächen der Parzellen Nr. 947, 948 und 950 vom 4. Juli 2011 respektive vom 13. Juli 2011
- Reglement über die Abgabe von Bauland in der Wohnzone 2 „Spinatscha“ (Reglement „Spinatscha“) vom 27. November 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 4. Dezember 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 12. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. Januar 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. März 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Scuol bildet einerseits die Einzonung von Teilflächen der Parzellen Nr. 947, 948 und 950 im Halte von rund 0.34 ha in die Wohnzone 2. Die besagten Flächen sind laut der bislang rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Scuol der Landwirtschaftszone zugewiesen, welche ihrerseits mit einer Kulturlandschaftszone sowie teilweise mit einer Gefahrenzone „Gasaustritte möglich“ überlagert ist. Aus diesem Grund ist eine Aufhebung der Kulturlandschaftszone auf den von der Einzonung betroffenen Flächen erforderlich. Im Zonenplan 1:1'000 Spinatscha ist ferner eine Quartierplanpflicht und ein Bereich mit Hauptwohnungsanteil 100 % festgelegt.

Die Ergänzung von Art. 53 und 62 des Baugesetzes (BauG) umfasst die spezifischen baugesetzlichen Vorschriften für die im Gebiet „Spinatscha“ neu ausgeschiedene Wohnzone 2 (Hauptwohnungsanteil = 100 %; Bedingungen für die Erstellung und Vermietung von Einliegerwohnungen).

Schliesslich ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Spinatscha eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsstrasse auf die tatsächlichen Verhältnisse sowie eine Ergänzung der Abwasserleitung enthalten.

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

D.

Teilrevision Baugesetz

Die am 12. Dezember 2010 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 53 und 62) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1'000 Spinatscha

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonung mit dem RIP 2000)

1.1 Ausgangslage

Bei der im Zonenplan 1:1'000 Spinatscha ausgeschiedenen Wohnzone 2 handelt es sich um eine Einzonung einer Fläche von rund 0.34 ha, welche bislang der Landwirtschaftszone zugehörte. Es geht vorliegend somit um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

Der RIP 2000 befasst sich im Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. S. 95 ff.) mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen Bauzonenvergrößerungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Namentlich sind für Erweiterungen des Siedlungsgebietes die folgenden sechs Anforderungen zu erfüllen:

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

Es ist somit nachfolgend zu prüfen, ob die von der Gemeinde am 12. Dezember 2010 im Gebiet „Spinatscha“ ausgeschiedene Wohnzone 2 die vorstehend erwähnten Zielsetzungen, Kriterien und Anforderungen des RIP 2000 erfüllt.

1.2 Prüfung anhand der Zielsetzungen, Kriterien und Anforderungen des RIP 2000/Standortevaluation

Die Flächen der vorliegend zur Debatte stehenden neuen Wohnzone 2 sind weitgehend erschlossen. Die Quartierstrasse ist bereits vorhanden. Für die Wasserversorgung kann an die im Quartierstrassenkörper existierenden Leitungen angeschlossen werden. Ferner ist auch die Grundversorgung mit Elektrisch und Telekommunikation gegeben. Lediglich die Kanalisation wird im Trennsystem neu verlegt. Es kann somit festgehalten werden, dass durch die vorgenommene Neueinzonung im Gebiet „Spinatscha“ Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden können, wie dies der RIP 2000 verlangt.

Die Gemeinde Scuol hat anlässlich der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 ein Reglement über die Abgabe von Bauland in der Wohnzone 2 „Spinatscha“ (Reg-

lement „Spinatscha“) beschlossen. Aufgrund dieses Reglementes sind für die Überbauung der eingezonten Flächen der Parzellen Nr. 947, 948 und 950 die folgenden Grundsätze einzuhalten:

- Alle Neubauten und Ersatzbauten auf den genannten Parzellen sind im Minergiestandard (ohne kontrollierte Lüftung) und mit erneuerbaren Energiequellen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung zu erstellen.
- Im Quartierplan ist eine verdichtete Bauweise mit Reiheneinfamilienhäusern oder Doppel-einfamilienhäusern mit einheitlichen Firstrichtungen festzulegen.
- Es dürfen keine Fertighäuser oder Elementhäuser nach Katalog erstellt werden. Die Verwendung einzelner vorgefertigter Bauelemente ist dagegen zulässig.

Mit diesen Überbauungsgrundsätzen kann gewährleistet werden, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes (vgl. Anhang D des Planungs- und Mitwirkungsberichtes) auch eingehalten werden können. Dies trägt entscheidend dazu bei, dass eine gute Siedlungsqualität im Sinne des RIP 2000 geschaffen wird.

Wie eine im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht unter Anhang A angefügte Auflistung der Gemeinde Scuol zeigt, besteht zudem eine ausgewiesene Nachfrage für die Erstellung von Eigenheimen innerhalb der neuen Wohnzonenflächen.

Bezüglich der Anforderungen Nr. 1 bis 4 gemäss vorstehender Auflistung kann im Übrigen auf die zutreffenden Ausführungen unter Ziffer 4 (Seite 4 ff.) des Planungs- und Mitwirkungsberichtes verwiesen werden. Dazu ist aus Sicht der Regierung nichts beizufügen.

Hinsichtlich des zu erbringenden Verfügbarkeitsnachweises (vgl. Anforderung Nr. 6) kann festgehalten werden, dass der Regierung einerseits für jede der neu eingezonten Teilflächen der drei betroffenen Parzellen ein unterschriebener und öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag zwischen den jeweiligen Eigentümern und der Politischen Gemeinde vom 4. Juli 2011 respektive vom 13. Juli 2011 vorliegt sowie dass andererseits zusätzlich von der Gemeinde Scuol am 27. November 2011 ein Reglement „Spinatscha“ beschlossen worden ist, welches mitunter die Ausübung der Kauf-

rechte durch die Gemeinde Scuol betreffend der neu eingezonten Flächen regelt. Basierend auf die vorerwähnten Dokumente ergibt sich somit, dass der Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes in der Zwischenzeit ebenfalls erbracht werden konnte.

Ferner ist im vorgenannten Reglement „Spinatscha“ zusätzlich sichergestellt, dass folgende Personengruppen keinen Anspruch auf Zuteilung von Bauland in der im Gebiet „Spinatscha“ neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 haben:

- Personen, welche in der Gemeinde Scuol bereits ein eigenes Haus, eine Eigentumswohnung oder ein Baugrundstück besitzen;
- Personen, welche die finanziellen Möglichkeiten (> 120'000.-- steuerbares Einkommen) zum Erwerb eines Baugrundstückes oder einer Liegenschaft andernorts haben;
- Personen, welche in den letzten 10 Jahren vor Einreichung des Zuteilungsgesuchs ein eigenes Grundstück oder eine Liegenschaft innerhalb der Gemeinde Scuol veräussert haben.

Mit diesen Bestimmungen kann sichergestellt werden, dass sich ausschliesslich Personen im neuen Quartier „Spinatscha“ ansiedeln werden, welchen es ansonsten praktisch verunmöglicht wäre, in der Gemeinde Scuol ein Eigenheim zu realisieren. Diese Regelung trägt ferner dazu bei, dass aufgrund der im Gebiet „Spinatscha“ ausgeschiedenen neuen Wohnzone nicht einfach eine Verschiebung des Wohnsitzes aus dem alten Scuoler Dorfkern in ein Neubauquartier erfolgt und der Dorfkern so zusätzlich entleert wird. Die Regierung begrüsst die in diesem Zusammenhang stehenden Bemühungen der Gemeinde Scuol ausdrücklich.

Bezüglich der Anforderung Nr. 5 (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) verhält es sich so, dass von der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung einerseits Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen sind und dass andererseits eine Kulturlandschaftszone (Terrassenlandschaft) tangiert wird, welche gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar Teil der Landschaft L-1211 „Foppas“ von regionaler Bedeutung ist, wobei dieses inventarisierte Schutzgebiet im RIP 2000 nicht umgesetzt wurde.

Gestützt auf diese Ausgangslage hat die Gemeinde Scuol anhand einer Standort-evaluation sechs mögliche Wohnbauzonenstandorte einander gegenübergestellt. Drei dieser Standorte wurden aufgrund der nur mässigen bis schlechten Eignung als Bauland für Einfamilienhäuser und/oder aufgrund der ungeeigneten Lage (Aussicht/Besonnung, Erreichbarkeit Infrastruktur, Lärmbelastung etc.) von der Gemeinde verworfen. Für zwei der übrigen drei Standorte konnte einerseits die Verfügbarkeit nicht vollständig sichergestellt werden, und andererseits schnitten diese zwei Standorte auch bezüglich der Erschliessungssituation schlechter ab. Da lediglich der Standort „Spinatscha“ die vorstehend erwähnten zwei zentralen Vorgaben des RIP 2000 optimal erfüllen kann, hat sich die Gemeinde Scuol für die Weiterverfolgung dieses Standortes entschieden. Die getroffene Standortwahl ist aus Sicht der Regierung nachvollziehbar, obwohl es sich beim Gebiet „Spinatscha“ um denjenigen Standort handelt, welcher am periphersten zum Dorfzentrum mit seinen zentralen Einrichtungen wie beispielsweise der Schule liegt. Immerhin lässt sich das Dorfzentrum bei erträglichem Höhenunterschied sowohl zu Fuss als auch mit dem Fahrrad auf einem sicheren Weg (Via Trü) bequem erreichen, und die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel (RhB, Postauto und Ortsbus) sowie an die Bergbahn liegen in unmittelbarer Nähe (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2, Seite 3 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes).

1.3 Interessenabwägung

Im Folgenden bleibt somit zu prüfen, ob die Interessen an der Ausscheidung einer neuen Wohnzone 2 für Einheimische im Gebiet „Spinatscha“ die Interessen an einer uneingeschränkten Berücksichtigung der Natur- und Landschaftschutzanliegen sowie die Interessen an einer uneingeschränkten Erhaltung der FFF überwiegen.

a) Kulturlandschaftszone/Landschaft L-1211 „Foppas“ von regionaler Bedeutung

Bezüglich der Kulturlandschaftszone, welche im Bereich der neu zu schaffenden Wohnzone 2 aufgehoben werden muss, nimmt die Gemeinde Scuol den Standpunkt ein, dass der Entscheid über diese Aufhebung im Ermessensbereich der Gemeinde liege, da diesbezüglich kein Konflikt mit dem RIP 2000 bestehe, weil die im RIP 2000 ausgewiesenen Flächen wesentlich kleiner und weiter westlich angesiedelt sind. Die-

ser Argumentation kann grundsätzlich gefolgt werden. Unbestrittenermassen werden durch die geplante Überbauung jedoch Natur- und Landschaftswerte zerstört, wofür – zumindest was die beeinträchtigten Hecken und Trockensteinmauern betrifft – sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Realersatz zu leisten sein wird (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2 nachstehend). Die Abwägung der Nutzungs- und der Schutzinteressen in Bezug auf die betroffenen Flächen sind daher im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens in jedem Fall der Regierung vorbehalten.

Aufgrund der vorliegend durchgeführten Standortevaluation hat sich ergeben, dass es sich bei den betroffenen Flächen in "Spinatscha" zurzeit um den am besten geeigneten Standort für die Ausscheidung einer Einheimischenwohnzone in der Gemeinde Scuol handelt. Zudem macht die unmittelbar nördlich an eine bestehende Quartierstrasse angrenzende Überbauung im Rahmen einer Bautiefe aufgrund der damit einhergehenden Synergien in Bezug auf die bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen Sinn. Ferner kann festgehalten werden, dass es sich bei der aufzuhebenden Kulturlandschaftszone um eine geringfügige Fläche an ihrem südlichen Rand handelt. Mit dem im Rahmen der Folgeverfahren umzusetzenden Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Anhang D im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht) ist zudem gewährleistet, dass wiederum ein klarer Abschluss des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft geschaffen werden kann. In Anlehnung an das ortsprägende Landschaftselement der Terrassen soll der Strassenrand von einer mit heimischen Hecken und nach Möglichkeit mit Bruchsteinmauern befestigten Böschung gesäumt werden. Selbstredend muss – wie vorstehend bereits erwähnt – für die beeinträchtigten Hecken und Trockensteinmauern sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Realersatz geleistet werden.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass das Interesse an der Ausscheidung einer Wohnzone 2 für Einheimische im Gebiet „Spinatscha“ eine randliche Beeinträchtigung der betroffenen, im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar als Objekt L-1211 „Foppas“ verzeichneten Terrassenlandschaft rechtfertigt, also mit anderen Worten das Interesse an einer ungeschmälernten Erhaltung der genannten Landschaft überwiegt.

b) Fruchtfolgeflächen

Die von der Einzonung in die Wohnzone 2 betroffenen Teilflächen in "Spinatscha" liegen – wie dies im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht richtig dargestellt ist – aufgrund des Sachplanes „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes in der FFF. Im Falle einer Überbauung der neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 werden rund 3'400 m² FFF konsumiert.

Einerseits ist jeder Verlust von FFF aus Sicht der Landwirtschaft bedauerlich. Andererseits fällt die zur Konsumation vorgesehene und randständig gelegene FFF im vorliegenden Fall im Vergleich zu dem vom Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ vorgeschriebenen Kontingent der seitens des Kantons Graubünden sicherzustellenden FFF kaum in die Waage. Hinsichtlich der neuen Wohnzone 2 rechtfertigt sich die Konsumation der betroffenen FFF im Übrigen aus den nachfolgenden Gründen (vgl. dazu die vorstehenden spezifischeren Ausführungen im vorliegenden Regierungsbeschluss sowie die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht):

- Der Bedarf sowie das gesellschaftliche und wirtschaftliche Interesse an der Bereitstellung von Bauland für Einheimische sind ausgewiesen;
- Die Standortevaluation hat gezeigt, dass es sich bei den betroffenen Flächen zurzeit um den am besten geeigneten Standort für die Ausscheidung einer Einheimischenwohnzone in der Gemeinde Scuol handelt;
- Die im RIP 2000 enthaltenen Zielsetzungen, Anforderungen und Kriterien für die Schaffung der vorliegenden Wohnzone 2 sind weitgehend erfüllt;
- Dem ausgewählten Standort „Spinatscha“ stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann somit festgehalten werden, dass der Verlust an FFF im vorliegenden Fall in Kauf genommen werden kann.

1.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend hält die Regierung fest, dass die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie das Interesse an der Erhaltung der FFF dem Interesse an der

Schaffung einer neuen Wohnzone für Einheimische im Gebiet „Spinatscha“ zwar teilweise entgegenstehen, dieses jedoch nicht überwiegen. Ferner konnte die Gemeinde Scuol mit der vorgenommenen Standortevaluation weitgehend nachvollziehbar und plausibel aufzeigen, dass im Gegensatz zum Gebiet „Spinatscha“ an den anderen geprüften Standorten die Verfügbarkeit des Landes nicht gegeben und/oder die Lage beziehungsweise die Erschliessung nicht optimal ist. Es kann demnach festgehalten werden, dass sich die Nutzungsplanungsvorlage aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie aufgrund der eingereichten Unterlagen (Ausführungen unter Ziffer 4, Seite 4 ff. des Planungs- und Mitwirkungsberichtes; Kaufrechtsverträge; Reglement „Spinatscha“) als richtplankonform und genehmigungsfähig erweist.

2. Vorgesehene Beseitigung einer Hecke und einer Trockensteinmauer

Mit der zukünftigen Überbauung der neuen Wohnzone 2 werden eine Trockensteinmauer sowie eine Hecke zerstört. Für die Beeinträchtigung der genannten Biotope ist in Anwendung von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Realersatz zu leisten.

Die Entfernung oder die wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen bedarf nach Art. 2 des Waldgesetzes für den Kanton Graubünden (KWaG) in Verbindung mit Art. 5 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV) einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD). Im vorliegenden Fall ist das Gesuch für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) unter Einbezug der betroffenen Trockensteinmauer im Quartierplanverfahren oder im Baubewilligungsverfahren unter Angabe des vorgesehenen gleichwertigen Ersatzes für die erforderlich werdende Zerstörung der betroffenen Hecke respektive Trockensteinmauer einzureichen. Das Gesuch für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen muss zusammen mit dem Quartierplan resp. Baugesuch öffentlich aufgelegt und zusätzlich auch im kantonalen Amtsblatt publiziert werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Spinatscha vom 12. Dezember 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Spinatscha

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Spinatscha vom 12. Dezember 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

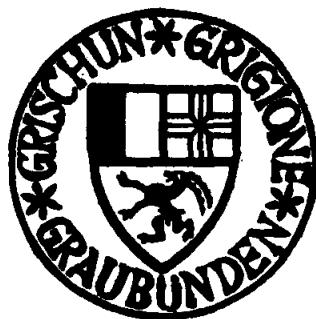
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. Dezember 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 53 und 62) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 Spinatscha** vom 12. Dezember 2010 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Spinatscha** vom 12. Dezember 2010 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Scuol sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

i.V. Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen