

Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juni 2003 / Dezember 2004

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gründe für die Gesamtrevision der Ortsplanung	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Ablauf der Revision	5
1.4.1	Einleitung	5
1.4.2	Beauftragte Fachleute	6
1.4.3	Kantonale Beiträge	6
1.4.4	Planungskommission	6
1.4.5	Organisation/Vorgehen	7
2	Kantonale Vorprüfung	7
3	Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten	12
3.1	Mitwirkungsmöglichkeiten	12
3.2	Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens	12
4	Berücksichtigung Kantonalen und Regionalen Richtplan	13
4.1	Kantonaler Richtplan	13
4.2	Regionaler Richtplan	15
5	Grundlagen	15
5.1	Leitbild	15
5.2	Siedlungsinventar	16
5.3	Verkehrskonzept	17
5.4	Signalisationskonzept	19
5.5	Lärmuntersuchung	19
5.6	Hydrogeologische Untersuchung der Quellen	20
5.7	Bauzonenstatistik	20
5.7.1	Gesetzliche Anforderungen / Praxis	20
5.7.2	Stand der Überbauung gemäss revidierter Ortsplanung	21
5.7.3	Bauliche Entwicklung 1981 – 2000	21
5.7.4	Bedarfsprognose aufgrund der Trendmethode	23
5.7.5	Bedarf nach Anzahl Wohnneubauten – Berechnung nach der Landfläche	23
5.7.6	Betrachtung nach Anzahl neuen Wohnungen – Betrachtung nach der Geschossfläche	23
5.7.7	Schlussfolgerungen	25
6	Inhalt der Ortsplanung	25
6.1	Zonenplan 1:2000/1:10000/1:25000	25
6.1.1	Baugebiet allgemein	25

6.1.2	Bauzonen	26
6.1.3	Weitere Zonen der Grundnutzung	28
6.1.4	Zonen der überlagerten Nutzung	29
6.1.5	Weitere Festlegungen	31
6.2	Lärmschutz	33
7	Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:25000	34
8	Genereller Erschliessungsplan 1:2000 / 1:10000/ 1:25000	35
9	Baugesetz	35

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen im Jahre 1983 erlassen und im Jahre 1987 ergänzt. Seit 1983 wurden zahlreiche Teilrevisionen beschlossen. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz (1983)
- Zonenplan 1:2000 Scuol (1983)
- Zonenplan S-charl/Pradella (1983)
- Gefahrenzonenplan 1:5000 (1984)
- Zonenplan 1:25000 (1987)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Scuol (1987)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Ein Genereller Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet wurde noch nicht erlassen. Über die Fraktionen Pradella und S-charl fehlt ein Genereller Gestaltungsplan.

Während der Revisionsarbeit wurden folgende Teilrevisionen erlassen:

- Beschneiungsanlagen untere Sektion (August 2001)
- Teilrevision Bain San Jon (Dezember 2002)
Beschneiungsanlagen obere Sektion (März 2003)
Baugesetz Art. 44 – 47 Hauptwohnungsanteile (Mai 2003)
- Teilrevision Nairs (Februar 2004)

1.2 Gründe für die Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung wurde anfangs der 80-er Jahre erlassen, zum Teil gestützt auf Planungsmittel aus den 70-er Jahren. Seit ihrem Erlass sind ca. 20 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Ortsplanung 1983 ist unvollständig (fehlender Gen. Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet und Genereller Gestaltungsplan über die Fraktionen Pradella und S-charl, verschiedene nicht genehmigte Zonen).
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.

- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Erschliessung ist an die neuen Gegebenheiten anzupassen und für das ganze Gemeindegebiet auszuweisen.
- Sämtliche Nutzungspläne sind veraltet. Sie sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen. Die Daten der amtlichen Vermessung liegen für die Revision noch nicht vor.
- Die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich in den vergangenen 20 Jahren teilweise geändert. Die Pläne und das Baugesetz sind an die zeitgemässen Bedürfnisse anzupassen.

1.3 Grundlagen

Für die Revision der Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

- Rechtskräftige Ortsplanung
- Erfahrungen der Gemeinde im Bereich der Orts- und Regionalplanung
- Wünsche und Anregungen der Bevölkerung und der Interessierten
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 mit entsprechender Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 20. Mai 1973 (am 6. Dezember 1987 revidiert) mit entsprechender Verordnung (KRVO) vom 26. November 1986
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 mit entsprechender Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1987 und Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Landschafts- und Naturschutzinventar vom Amt für Natur und Landschaft (ANL)
- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan
- Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung vom 26. Januar 2000
- Vollzugshilfen zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung

1.4 Ablauf der Revision

1.4.1 Einleitung

Gestützt auf dem Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung vom 26. Januar 2000 beschloss die Gemeinde, eine Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. November 2000 wurde dazu ein Kredit von Fr. 330'000 bewilligt.

1.4.2 Beauftragte Fachleute

- Raumplanung: Stauffer & Studach AG Raumentwicklung, Chur, verantwortlicher Planer O. Menghini.
- Baugesetz und juristische Beratung: Dr. iur. R. Metzger, Chur.
- Verkehrskonzept: Ingenieurbüro G. Mathis AG, Scuol in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro E. Toscano AG, Pontresina.
- Deponieplanung: Ingenieurbüro G. Mathis AG, Scuol (noch in Bearbeitung, Sanierungskonzept Deponie Sotruinas)
- Signalisationskonzept: Arbeitsgemeinschaft Architectura DC SA/Caprez AG/ Architectura Castellani & Bulfoni Scuol
- Siedlungsinventar/Genereller Gestaltungsplan: Architekturbüro M. Feuerstein, Scuol
- Quellschutzzonen/Hydrogeologie: Geologe M. Merz, Scuol
- Lärmuntersuchung: Ingenieurbüro D. Monsch, Parpan

1.4.3 Kantonale Beiträge

Mit Entscheid vom 20. August 2002 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Beitrag von Fr. 89'730.-- an den Planungskosten zu.

1.4.4 Planungskommission

Für die Revision der Ortsplanung setzte der Gemeinderat eine Planungskommission bestehend aus einem Planungs- und einem Verkehrsausschuss, drei Arbeitsgruppen (Deponiezone, touristische Belange, Nomenklatur) sowie der Baukommission (Baugesetz) ein. Die Planungskommission setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- M. Müller (Gemeinderat, Baukommission, Präsident Planungskommission)
- L. Hatecke (Präsident Planungsausschuss)
- K. Tissi (Planungsausschuss , touristische Arbeitsgruppe)
- R. Bezzola (Planungsausschuss)
- R. Castellani (Planungsausschuss)
- B. Hartmann (Planungsausschuss)
- H. Steck (Präsident Verkehrsausschuss)
- L. Marugg (Verkehrsausschuss)
- R. Denoth (Verkehrsausschuss)
- H. Dorta (Gemeinderat, Vizepräsident Plako)
- Ch. Fliri
- M. Hanselmann
- R. Marugg-Schüpfer (Nomenklatur)
- G. Mathis (Deponieplanung, Verkehrskonzept)
- Ch. Roner
- M. Savoldelli (Verkehrsausschuss)

- A. Vital
- R. Stupan

Die Arbeitsgruppen und die Baukommission setzten sich aus folgenden Personen zusammen:

- B. Bieri (Nomenklatur)
- Dr. J. D. Parolini (Gemeindepräsident, touristische Arbeitsgruppe)
- Ch. Baumann/E. Scheiwiler (touristische Arbeitsgruppe)
- Ph. Gunzinger (touristische Arbeitsgruppe)
- K. Stecher (touristische Arbeitsgruppe)
- C. Sarott (touristische Arbeitsgruppe)
- J. Roner (Gemeinderat, touristische Arbeitsgruppe)
- A. à Porta (Deponieplanung)
- O. Gross (Bauamt Deponieplanung)
- J. Canal (Baukommission)
- E. Stocker (Baukommission)
- L. Friedt (Baukommission)
- M. Sempert (Sekretariat, Protokoll)
- J. C. Stecher (Chef Bauamt, Protokoll)

1.4.5 Organisation/Vorgehen

Die Planungskommission besteht aus ordentlichen Mitgliedern, einem Planungsausschuss und einem Verkehrsausschuss. Die Ausschüsse bereiten zusammen mit den jeweiligen Fachleuten die Themen paketweise vor und beraten diese anschliessend im Plenum. Der Präsident der Planungskommission orientiert laufend den Gemeinderat.

Am 8. November 2001 wurde die erste Sitzung der Planungskommission abgehalten. In der Folge wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von 117 Sitzungen des Planungsausschusses, 36 Sitzungen des Verkehrsausschusses, 19 Sitzungen der Planungskommission und 35 Sitzungen der Arbeitsgruppen und Baukommission erarbeitet.

Nach einer Umfrage bei der Bevölkerung wurde als erstes ein raumplanerisches Leitbild erarbeitet (siehe Anhang A). Anschliessend wurde das Revisionsprojekt schrittweise erarbeitet. Besondere Fragen wurden im Rahmen von Workshops mit den interessierten Organisationen oder Grundeigentümerkreisen erörtert.

2 Kantonale Vorprüfung

Im Juli 2003 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 31. Januar 2004 beurteilte das Amt für Raumplanung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesent-

lichsten Forderungen des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jeder Forderung sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Forderung des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>2.2 Umsetzungsdefizite bezüglich der Leitbildaussagen prüfen</i>	• Einzelne Leitbildinhalte wurden im Rahmen der Revision weiter konkretisiert: - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland in der Gewerbezone Buorna. - Entwicklung der Gewerbezone Buorna im Rahmen einer parallelen Quartierplanung (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) jedoch ohne Gleisanschluss in der unteren Ebene. - Erweiterung ZöBA Crastuoglia zur Realisierung von altersgerechten Wohnformen.
<i>2.6 Detaillierte Ausscheidung von Quellschutzzonen</i>	• Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für einzelne Quellen ist in Arbeit.
<i>4.1.2 Regelung von Gestaltung und Erschliessung für die Gewerbezone Buorna</i>	• Die Gewerbezone Buorna unterliegt der Quartierplanpflicht. Im Rahmen einer parallel zur Ortsplanungsrevision laufenden Quartierplanung wird die Gestaltung und Erschliessung geregelt. Auf einen Gleisanschluss für die untere Ebene wird verzichtet. Vertikale Verbindungen zum bestehenden Gleis werden geprüft. Mit den Grundeigentümern wurden Verträge abgeschlossen, welche die Verfügbarkeit und den Preis von Bauland regeln.
<i>4.1.3 Streichung von grossen Flächen Übriges Gemeindegebiet am Rande der Siedlung</i>	• Auf die Ausscheidung von ÜG-Flächen im Sinne von Richtplanbaugebiet am Siedlungsrand wurde konsequent verzichtet. Diese Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Zum Schutz der Wohnqualität und mit Rücksicht auf allfällige spätere Siedlungserweiterungen wurden Bereiche mit Verbot für landwirtschaftliche Bauten ausgeschieden.
<i>4.1.5 Umwandlung der überlagerten Grünzone Scharl in eine Freihaltezone</i>	• Die überlagerte Grünzone wird nicht geändert. Die entsprechenden Baugesetzesbestimmungen sind klar. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Schaffung einer zusätzlichen Zonenart verzichtet.
<i>4.1.6 Ausscheidung von Gefahrenzonen entlang des Bachs Chalzina</i>	• Entlang der Val Chalzina wurden Gefahrenzonen ausgeschieden.

4.1.8 Begründung von Waldabstandslinien	Die Waldabstandslinien wurden in enger Absprache mit dem zuständigen Regionalförster ausgeschieden. Begründung siehe Bericht.
4.2.1 Landwirtschaftszone im Bereich von S-charl dem ÜG zu weisen	Flächen bleiben in der Landwirtschaftszone. Sie dienen im Frühsommer als Weiden.
4.2.2 Lösung von Konflikten zwischen Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Naturschutzzonen	Neu handelt es sich nicht mehr um Zonen sondern um Bereiche für Sport- und Freizeitanlagen. Die Lösung von Konflikten erfolgt im Rahmen einer kooperativen Planung im Rahmen von konkreten BAB-Verfahren (siehe Baugesetz Art. 78 Abs. 7).
4.2.3 Verzicht auf die Aus-scheidung einer Wintersportzone im Gebiet Sur Bos-cha und Piz Champatsch.	- Im Gebiet Sur Bos-cha wurde die Wintersportzone markant verkleinert. - Die verbleibenden Wintersportzonen umfassen einen sehr eng abgegrenzten Raum. Das Gebiet Champatsch bildet dabei das einzige bescheidene Entwicklungsgebiet. Auf diese rechtskräftige Wintersportzone kann nicht verzichtet werden.
4.2.4 Klärung der Verbindungspunkte Loipe im Gebiet Ruanditsch-Gurlaina	Die Loipenverbindung Ruanditsch-Gurlaina wurde gestrichen.
4.2.7 Erweiterung Landschaftsschutzzone entlang der Clemgia	Die Schutzzonenabgrenzung im Bereich der Clemgia bleibt unverändert. Damit will sich die Gemeinde Optionen für die Sanierung des Wanderweges durch die Clemgiaschlucht und eine allfällige Erweiterung der Wasserfassung für die Stromproduktion offen halten.
4.2.8 Bezeichnung der Moorlandschaft Tamangur	Die Moorlandschaft Tamangur wurde im Zonenplan bezeichnet.
4.2.9 Auen: Lösung des Konflikts zwischen Aue 181 Lischana und Loipe. Auscheidung der Aue 2255 Ravitschana	- Der Konflikt zwischen Aue 181 Lischana und Loipe wurde in Zusammenarbeit mit dem ANU gelöst. - Die Aue 2255 Ravitschana kann bis zur Klärung von offenen Fragen nicht der Naturschutzzone zugewiesen werden.
4.2.9 Flachmoore: Bezeichnung Flachmoor 1725 Schlivera Ost und Anpassung Flachmoor 695 Motta Naluns	Diese Flachmoore wurden gemäss den Weisungen des ANU ganz bzw. teilweise der Naturschutzzone zugewiesen.

<i>4.2.9 Bezeichnung der Trockenwiesen und -weiden nach neuem Umsetzungskonzept des Kantons</i>	Die Trockenwiesen und -weiden wurden nach dem neuen Umsetzungskonzept des Kantons grosszügig ausgeschieden.
<i>4.2.10 Bezeichnung des Wildschutzgebietes Mot Lischana</i>	Über den Weiterbestand des Wildschutzgebietes Mot Lischana entscheidet die Gemeindeversammlung jährlich. Das Gebiet wurde als Hinweis in den Zonenplan aufgenommen.
<i>4.2.11 Ausscheidung einer Archäologiezone im Gebiet Crastuoglia</i>	Das Gebiet Crastuoglia ist vollständig mit Neubauten überbaut. Die Ausscheidung einer Archäologiezone macht keinen Sinn mehr, weshalb darauf verzichtet wird.
<i>5.3.1 Streichung Parkierungszone in der Gefahrenzone I bei S-charl</i>	Die Parkierungszone wurde soweit diese in der Gefahrenzone I liegt gestrichen.
<i>5.3.2 Konkretisierung und Anpassung der Parkplätze in den Gebieten Serras und Suot Ruinas</i>	- Der Parkplatz Serras wurde angepasst. - Der Parkplatz Sotruinas wurde gestrichen. Im Rahmen des laufenden Projektes für die Sanierung der Abfalldeponie Sotruinas wird über die allfällige Anlage einer Parkierungsanlage beschlossen.
<i>5.6.1 Fusswegnetz im Siedlungsbereich</i>	Auf die Darstellung des Fusswegnetzes auch über Strassen wird aus Gründen der Lesbarkeit des Planes verzichtet.
<i>5.7 Ergänzung der Rad- und Mountainbikewege</i>	Die Rad- und Mountainbikewege wurden ergänzt. Auf die Bezeichnung eines Radweges zwischen dem Bahnhof und der Clozzabrücke wurde hingegen verzichtet, weil die Gemeinde auf dieser Strecke in erster Priorität die Situation für die Fussgänger verbessern will.
<i>6.1 Bezeichnung der Bauten auf den Parzellen 1571 und 1572 als erhaltenswerte Bauten</i>	Diese Bauten wurden ca. 1920 erstellt, gehören deshalb nicht zu den historischen Bauten und werden daher nicht als erhaltenswerte Objekte bezeichnet.
<i>6.2.1 Verzicht auf die Unterschutzstellung der Ruine Alpgebäude Tamangur Dadora</i>	Die Bezeichnung des zerfallenen Alpgebäudes Tamangur Dadora wurde gestrichen.

6.2.2 Bezeichnung von erhaltenswerten Hecken und Feldgehölzen	Die wertvollen Hecken und Feldgehölze der Gemeinde Scuol befinden sich grundsätzlich innerhalb der Kulturlandschafts- und Landschaftsschutzzone. Gemäss den entsprechenden Baugesetzesbestimmungen sind Hecken und Feldgehölze innerhalb dieser Zonen zu erhalten. Auf eine sehr aufwendige individuelle Erhebung und Bezeichnung solcher Objekte wird deshalb verzichtet.
6.2.3 Bezeichnung von Naturobjekten	Die Naturobjekte gemäss kantonalem Inventar wurden bezeichnet.
7.2 Berechnung der Lärmbelastung entlang der Umfahrungsstrasse aufgrund höherer DTV	Die Lärmbelastung entlang der Umfahrungsstrasse wurde aufgrund von 3500 DTV neu berechnet und die daraus resultierenden planerischen Massnahmen festgelegt.
7.2.3 Rachöгна: Auflage Nachweis der Einhaltung Lärmschutzverordnung im Quartierplanverfahren	Im Rahmen der erforderlichen Quartierplanung ist der Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung zu erbringen und vom ANU bestätigen zu lassen. Diese Auflage wurde im Zonenplan aufgenommen.
8. Baugesetz: verschiedene Empfehlungen und Anweisungen	- Das Baugesetz wurde weitgehend nach den Empfehlungen und Anweisungen gemäss Vorprüfung überarbeitet. Im Wesentlichen hat die Gemeinde folgende Anliegen gemäss Vorprüfung nicht berücksichtigt: - Hotelzone: Die Gemeinde hält an der Vorschrift fest, wonach in der Hotelzone 40 % der Geschossfläche als Wohnnutzung bewilligt werden kann und zwar auch vor der Realisierung der restlichen Geschossfläche als Hotelnutzung. Auf die Sicherstellung des Verkaufserlöses für die Investition in Hotelbauten wird hingegen verzichtet, weil dies kaum zu bewerkstelligen ist. - Ausnützungsziffer: Mit der Erhöhung der AZ will die Gemeinde das verdichtete Bauen fördern. Die Einführung einer problematischen minimalen AZ erübrigt sich, weil bei Unterschreitung der zulässigen AZ um mehr als 20 %, der Gesuchsteller in einem Gestaltungskonzept nachzuweisen hat, wie die restliche AZ zweckmässig realisiert werden kann.

3 Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

3.1 Mitwirkungsmöglichkeiten

Die Bevölkerung und die Interessierten hatten im Rahmen von verschiedenen, nachfolgend aufgeführten Anlässen Gelegenheit, bei der Revision der Ortsplanung mitzuwirken, Ideen einzubringen, Kritik zu üben und Änderungsanträge zu formulieren:

- Schriftliche Umfrage am Anfang der Revisionsarbeit im März 2001:
Aufgrund dieser Umfrage haben 29 interessierte Einzelpersonen oder Interessengruppen 43 Anträge gestellt. Ca. ¼ der Anträge konnten im Rahmen der Revisionsarbeit ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Einzonungsbegehren mussten hingegen mit Rücksicht auf die Bauzonengrösse abgelehnt werden.
- Vernehmlassung zum Raumplanerischen Leitbild.
- Workshops zu spezifischen Fragen:
Einkaufszentren, Nutzung des Baugebiets Sotchà, Kulturlandschaftszonen/Trockenwiesen, Freihaltung von bestimmten Obstgärten (bröls) und Gärten (curtins).
- Orientierungsversammlung am 28. August 2002.
- Besprechungen mit Direktbetroffenen über folgende Teilgebiete:
Grünzone Döss / San Bastian, Hotelzone Rachöгна, Gewerbezone-Wohnzone Sotchà, Gewerbezone Buorna, Trockenwiesen und -weiden, Campingzone, Wohnzone Buorcha, Dorfzone Quadras, Deponie Sotruinas, Interessengemeinschaft der Geschäfte am Stradun.
- Öffentliche Auflage mit verschiedenen Fragestunden in der Zeit von Februar-April 2003. Anlässlich der Orientierungsaufgabe wurden 31 schriftliche Anträge eingereicht.
- Im Hinblick auf die Urnenabstimmung vom 28. November 2004 wurde die gesamte Revisionsvorlage während der Zeit vom 29. Oktober bis 24. November 2004 zur Orientierung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit standen an 12 verschiedenen Tagen Mitglieder der Planungskommission den Interessierten für Fragen zur Verfügung.

3.2 Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

Die im Rahmen der verschiedenen Mitwirkungsmöglichkeiten eingereichten Änderungsanträge konnten zu einem grossen Teil bereits im Projekt zur Vorprüfungsvorlage berücksichtigt werden. Verschiedene Einzonungsbegehren mussten jedoch mit Rücksicht auf die kritische Grösse der Bauzone abgelehnt werden.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde das Projekt gestützt auf konkrete Anträge nur noch in folgenden Punkten wesentlich geändert:

- *Einzonung Buorcha:*
Die Bevölkerung von Scuol hat anlässlich einer Urnenabstimmung im Jahre 1998

der Zuweisung des ca. 11'000 m² umfassenden Gebietes Buorcha in die Wohnzone W3 zugestimmt. Die Einzonung wurde jedoch von der Regierung in Verbindung mit der Forderung einer Gesamtrevision der Ortsplanung von der Genehmigung zurückgestellt.

Mit dem vorliegenden Revisionsprojekt hat die Gemeinde beschlossen, Einkaufszentren nur noch in der Kernzone im Bereich des Stradun zuzulassen mit dem Ziel, das Zentrum nicht zu konkurrenzieren, bzw. dieses als attraktiven Ort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom Januar 2004 wurde eine Wohnbauzonenreserve von ca. 10.4 ha unter dem Blickwinkel von Art. 15 RPG als vertretbar beurteilt. Aufgrund der seit Beginn der Ortsplanungsrevision im Jahre 2000 eingetretenen baulichen Entwicklung und einer genaueren Erhebung der Bauzonenreserven, hat sich gezeigt, dass die Einzonung des Baugebiets Buorcha gerade noch innerhalb des vom Kanton akzeptierten Rahmen möglich ist.

Die Einzonung von Buorcha ist mit einer Quartierplanpflicht, einem Hauptwohnungsanteil von 60% und der Auflage, für den Hauptwohnungsanteil separate Parzellen auszuscheiden belastet.

- *Erweiterung Campingzone:*

Die bestehende Campingzone Gurlaina wurde erweitert. Die zusätzliche Fläche dient insbesondere der Unterbringung von Wohnmobilen. Der Bedarf eines Stellplatzes für Wohnmobile ist ausgewiesen. Seitens des TCS wurde die Planung bereits in Angriff genommen.

4 Berücksichtigung Kantonalen und Regionaler Richtplan

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des Kantonalen und Regionalen Richtplans wurden mit der Revision der Ortsplanung weitestgehend berücksichtigt:

4.1 Kantonaler Richtplan

<i>Richtplan</i>	<i>Ortsplanung</i>
<i>Tourismus-Touristisches Zentrum von kantonomer Bedeutung</i>	Mit der Ausscheidung von Tourismuszonen (Bauten und Anlagen für den Tourismus), Hotelzonen, Wintersportzonen mit Bereichen für Sport- und Freizeitanlagen, Beschneiungsanlagen sowie die Entflechtung von Wohn- und Arbeitsgebieten, flankierende Massnahmen für die Attraktivitätssteigerung des Zentrums, die Ausscheidung zahlreicher Schutzzonen, die Bezeichnung von Wanderwegen und Bikerouten, den Schutzmassnahmen für die Erhaltung der Historischen Ortskernen usw. wurden wichtige Massnahmen für

	die Erhaltung und Entwicklung des touristischen Zentrums getroffen.
<i>Wirtschaft-Wichtiger Arbeitsplatzstandort</i>	Siehe Gewerbezone Buorna: konzentriertes, gut erschlossenes und verfügbares Baugebiet.
<i>Siedlungsentwicklung-Regelungen bei wesentlichen Neueinzonungen</i>	Gewerbezone Buorna: Regelung der Baulandverfügbarkeit mit Vereinbarungen. Regelung der Gestaltung und Erschliessung durch laufende Quartierplanung. Wohnzone Buorcha: Regelung von Erschliessung und Gestaltung durch Quartierplanpflicht.
<i>Schützenswerte Orte – Ortskerne Scuol und S-charl</i>	Siehe Genereller Gestaltungsplan mit erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie Bauberatungspflicht.
<i>Gesundheit - Akutspital</i>	Siehe Erhalt und Erweiterung der ZöBA für das Spital und Altersheim.
<i>Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung Muntclü und Russonch</i>	Siehe Kulturlandschaftszone
<i>Landschaftsschutzgebiete Val Travü und Val S-charl</i>	Siehe Landschaftsschutzzonen
<i>Auen Lischana und Ravitschana</i>	Mit Ausnahme von Ravitschana wurden die Auen berücksichtigt
<i>Flachmoore</i>	Nahezu alle Flachmoore gemäss kantonalem Inventar mit kleineren Ausnahmen im Skigebiet (überbaute oder stark beeinträchtigte Flächen) wurden der Naturschutzzone zugewiesen.
<i>Weitere Naturschutzflächen God Taman-gur und Föhrenwald Clemgia</i>	Beide Naturschutzflächen wurden mit kleinen Vorbehalten im Bereich der Clemgia-Schlucht berücksichtigt.
<i>Intensiverholungsgebiete Jonvrai, Traumpiste und Verbindung nach Sent</i>	Mit der gezielten Ausscheidung der Wintersportzone wurden die Entwicklungsgebiete berücksichtigt.
<i>Angebote des öffentlichen Verkehrs</i>	Mit dem Verkehrskonzept wird die Abstimmung des öffentlichen und privaten Verkehrs optimiert.
<i>Fussgänger- und Veloverkehr, Mountainbikerouten</i>	Das Wanderwegnetz gemäss BAW sowie die kantonalen Radwege, die Radwanderrouen und die Mountainbikeverbindungen wurden berücksichtigt.

<i>Abfallbewirtschaftung</i>	Mit der Gewerbezone Buorna werden die Voraussetzungen für eine Optimierung geschaffen.
<i>Verbindungsstrassen – Anschluss Vulpera</i>	Abzweigung Nairs ist im Bau

4.2 Regionaler Richtplan

<i>Richtplan</i>	<i>Ortsplanung</i>
<i>Siedlung – Zentrum von regionaler Bedeutung, Gewerbezone mit Gleisanschluss</i>	Zentrum von regionaler Bedeutung siehe Kantonaler Richtplan. Gemäss Beurteilung der RhB ist ein Gleisanschluss in der Gewerbezone Buorna nur im Bereich des Bahnhofareals auf der oberen Ebene möglich. Konkrete Lösungen werden bei Bedarf in Zusammenarbeit mit der RhB gesucht. Die untere Ebene der Gewerbezone wird nicht mit Gleisanschluss erschlossen.
<i>Campinplätze</i>	Siehe Campingzone
<i>Spezielle Angebote Landwirtschaftstourismus, Betrieb San Jon</i>	Siehe Landwirtschaftszone Bain San Jon
<i>Skigebiete insbesondere Jonvrai und Anschluss an Sent</i>	Diese Anliegen sind mit der Ausscheidung der Wintersportzone umgesetzt.
<i>Intensive touristische Nutzung</i>	Siehe Bereiche für Sport- und Freizeitanlagen
<i>Langlauf, Scuol-Pradella</i>	Siehe Wintersportzone
<i>Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung</i>	Siehe Kulturlandschaftszone
<i>Landschaftschutzgebiete Val Trü und S-charl</i>	Siehe Landschaftschutzzonen
<i>Auen-Lischana</i>	Siehe Naturschutzzone

5 Grundlagen

5.1 Leitbild

Die Ortsplanung ist die Summe aller planerischen Massnahmen, welche in der Absicht getroffen werden, um einen gewünschten Zustand (Ziel) zu erreichen. Das Leitbild beschreibt zukünftige Zustände, die durch zweckmässiges Handeln erreicht werden können. Das Leitbild ist somit eine Grundlage und Orientierungshilfe für die Definition und Koordination von Planungsmassnahmen, die geeignet sind, um das anvisierte Ziel zu erreichen.

Das Leitbild (siehe Anhang A) wurde auf der Grundlage von bestehenden Teilleitbildern, Konzepten und Studien von der Planungskommission und dem Gemeinderat unter Einbezug der Bevölkerung und interessierten Kreisen erarbeitet und bildete anschliessend die Leitschnur für die Revision.

Das Leitbild verfolgt im Wesentlichen folgende Hauptziele:

- Abstimmen der Bauzonengrösse auf den ausgewiesenen Bedarf
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Aktive Baulandpolitik, insbesondere Förderung der Baulandverfügbarkeit
- Förderung des Wohnungsbaus für Einheimische
- Regelung des Zweitwohnungsbaus
- Bereitstellung von geeigneten und verfügbaren Gewerbezon
- Schaffung von günstigen Voraussetzungen für die Entwicklung der traditionellen Hotellerie
- Erhaltung und qualitative Entwicklung der wertvollen Ortsbilder
- Sicherung von geeigneten Standorten für öffentliche Bauten und Anlagen
- Stärkung von Scuol als regionales Versorgungszentrum
- Erhaltung von Landschaft und Natur
- Schaffung einer abgestimmten Nutzungsordnung für eine zweckmässige touristische Entwicklung
- Verbesserung der Siedlungsqualität durch eine zweckmässige Verkehrsplanung
- Gestaltung des „Stradun“ als attraktives Dorfzentrum

5.2 Siedlungsinventar

Die Gemeinde verfügt über ein Gebäudeinventar aus dem Jahre 1988. Dieses umfasst die Bauernhäuser von Scuol. Die Siedlungen Pradella und S-charl sowie die wertvollen Bauten aus dem 19. Jahrhundert sind hingegen noch nicht erfasst. Ebenfalls nicht behandelt sind weitere wertvolle Elemente wie Brücken, Pflasterungen, Alleen, Mauern und Gartenanlagen.

Mit Rücksicht auf die finanzielle Lage der Gemeinde und nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde für die Ergänzung des Siedlungs- und Gebäudeinventars folgendes zweistufiges Vorgehen gewählt:

1. Die Gemeinde lässt ein vereinfachtes Siedlungsinventar durch eine Fachperson erstellen, welches aus Plan und Fotos besteht, jedoch ohne Gebäudebescrieb. Das Inventar umfasst alle wertvollen Gebäude (Bauernhäuser und Gebäude aus dem 19. Jahrhundert). Ebenso werden weitere wertvolle Objekte und Elemente wie Brü-

cken, Pflästerungen, Mauern, Alleen und besonders wertvolle Obstbaumgärten erfasst. Das vereinfachte Inventar bildet die Grundlage für die Bezeichnung der wertvollen Objekte im Generellen Gestaltungsplan. Diese Objekte sind zu erhalten weiter zu entwickeln und dürfen nicht zerstört werden.

2. Im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen, wesentlichen Umbauvorhabens werden die vorerst nur provisorisch erfassten Gebäude durch eine beizuziehende qualifizierte Fachperson detailliert untersucht. Gestützt auf die Resultate der Untersuchung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Schutz- und Erhaltungsmassnahmen bzw. die Veränderungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten von der Baubehörde festgelegt.

Mit dem gewählten zweistufigen Vorgehen wird die wichtige Bausubstanz vorsorglich geschützt. Das aufwändige Detailinventar wird jedoch nicht auf Vorrat, sondern bei Bedarf und projektbezogen erstellt. Das vom Architekturbüro M. Feuerstein erarbeitete Siedlungsinventar liegt der Ortsplanungsdokumentation bei.

5.3 Verkehrskonzept

Die Verkehrsplanung ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung. Die kontinuierliche Zunahme des Verkehrs belastet die Wohnqualität und somit auch die Attraktivität des Tourismusortes. Insbesondere die Achse „Stradun“ ist mit 6000 bis 10000 Fahrzeugen pro Tag sehr stark belastet.

Die Hauptziele der Verkehrsplanung sind die Erschliessung des Gemeindegebietes unter gleichzeitiger Erhöhung der Lebensqualität und Schutz der Bevölkerung vor den negativen Auswirkungen des Verkehrs. Diese Ziele können erreicht werden durch die Reduktion des Durchgangsverkehrs im Siedlungsgebiet, die Kanalisierung des Verkehrs in den Erschliessungsgebieten und die Erhöhung der Sicherheit.

Das von den Ingenieurbüros Mathis AG, Scuol und E. Toscano AG, Pontresina erarbeitete Bericht „Verkehrsplanung, Konzeptstudie“ liegt der Ortsplanungsdokumentation bei.

5.4 Signalisationskonzept

Die Gesamtsignalisation in Scuol ist sehr verwirrend (Menge der Tafeln und Signale). Das neue Konzept basiert auf dem Grundsatz „weniger ist sicherer und bietet dem Nichtortskundigen eine bessere Übersicht“. Das Konzept sieht Zonen mit Infostandorten des entsprechenden näheren Gebietes vor, so dass weniger signalisiert werden muss. Das Konzept wird etappenweise umgesetzt.

5.5 Lärmuntersuchung

Gemäss kantonalem Lärmkataster sind in der Gemeinde Scuol entlang der Ortsdurchfahrt (Stradun) und der Engadinerstrasse (Umfahrung) Lärmprobleme vorhanden. Diese sind wie folgt zu beurteilen:

- **Ortsdurchfahrt:** Entlang der Ortsdurchfahrt bestehen weitgehend gemischte Bauzonen (Kern-, Dorfkern-, Hotelzone), die seit Jahrzehnten erschlossen und weitgehend überbaut sind. Massgebend für die Beurteilung ist daher der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss Lärmbelastungskataster ist der Immissionsgrenzwert an verschiedenen Stellen überschritten. Eine Aufstufung in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe ist nicht angebracht. Allfällige Umzonungen in eine Zone mit höherer Empfindlichkeitsstufe (z. B. Industriezone) sind ebenfalls nicht denkbar. Gemäss Regierungsbeschluss vom 14. August 2001 bringt eine Reduktion der Geschwindigkeit durch Signalisation kaum Verbesserungen. Es ist hingegen vorgesehen, im Rahmen der laufenden Strassensanierung einen lärmarmen Belag einzubauen. Für die Gemeinde bleibt daher einzig die Möglichkeit, das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Gemäss Verkehrskonzept (siehe Ziff. 5.3) wird dieses Ziel mit kurz- und längerfristigen Massnahmen verfolgt (Anschluss Prä da Bügl und Sent, Verkehrsberuhigungsmassnahmen auf dem „Stradun“). Weitere planerische Massnahmen sind daher nicht erforderlich.
- **Engadinerstrasse Talseite:** Gemäss Sanierungskonzept des Kantons ist der Einbau eines lärmarmen Belags und auf der Talseite die Erstellung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Gestützt darauf kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmprobleme in Bauzonen an der Talseite der Umfahrung mittel- bis längerfristig gelöst werden. Abgesehen von einer allfälligen Lärmschutzwand lassen sich Lärmimmissionen, wegen der tieferen Lage der Bauzone gegenüber der Strasse und der Exposition gegen Süden, auch gut mit gestalterischen Massnahmen lösen (Anordnung der lärmunempfindlichen Räume auf der Nordseite). Solange der lärmarme Belag und die Lärmschutzwand nicht realisiert sind, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn Bauwillige auf eigene Kosten den Beweis erbringen, dass sie mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen die Anforderungen der LSV einhalten können (Art. 31 LSV) und diese auch realisieren. In Gebieten, die bei Inkrafttreten der LSV am 1. 4. 1987 voll erschlossen waren, sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. In denjenigen Gebieten, die zu diesem Zeitpunkt nicht weitgehend erschlossen waren sind hingegen die strenger Planungswerte einzuhalten. Für das neu eingezonte Gebiet Buorcha wurde eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Resultate der Lärmuntersuchung werden separat nachgeliefert.

- **Engadinerstrasse Bergseite:** Die Bauzonen an der Bergseite der Umfahrung bleiben auch nach der Belagssanierung lärmbelastet. Gemäss Praxis der Regierung hat die Gemeinde im Rahmen der Revision der Ortsplanung den Nachweis zu erbringen, dass in den lärmbelasteten Gebieten die vorgeschriebenen Lärmwerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Zu diesem Zweck wurde das Ingenieurbüro D. Monsch, Parpan beauftragt, die Lärmsituation zu beurteilen. In seiner Untersuchung kommt der Fachmann zum Schluss, dass oberhalb der Engadinerstrasse mit planerischen Massnahmen im Rahmen der erforderlichen Quartierplanung die von der LSV vorgeschriebenen Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Der entsprechende Bericht ist im Anhang B beigelegt.

5.6 Hydrogeologische Untersuchung der Quellen

Gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung sind die Trinkwasservorkommen von öffentlichem Interesse mit dem Ziel einer einwandfreien Trinkwasserversorgung vor Beeinträchtigung zu schützen. Die erforderlichen planerischen Schutzmassnahmen sind im Rahmen der Ortsplanung zu treffen. Die Gemeinde hat den Geologen M. Merz, Scuol beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen zu erarbeiten. Die entsprechenden Berichte aus den Jahren 2000 und 2003 liegen der Ortsplanungsdokumentation bei. In den nächsten Jahren werden für einzelne Quellen detaillierte Schutzzonenausscheidungen vorgenommen.

5.7 Bauzonenstatistik

5.7.1 Gesetzliche Anforderungen / Praxis

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten 15 – 20 Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude oder durchschnittliche Anzahl erstellte Wohnungen). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Kernzonen, Wohnzonen).

Bei der Bedarfsermittlung mit der Bezugsgrösse der Wohnbauten wird von einem durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m^2 ausgegangen (das kantonale Mittel liegt bei 560 m^2). Bei der Bedarfsermittlung mit der Bezugsgrösse der neu erstellten Wohnungen wird eine durchschnittliche Grösse von 120 m^2 pro Wohnung angenommen (in touristischen Gemeinden beträgt die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei Einfamilienhäuser 140 m^2 bei Mehrfamilienhäuser 95 m^2).

5.7.2 Stand der Überbauung gemäss revidierter Ortsplanung

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	85'235	80'688	4'547	95
Kernzone	107'743	105'743	2'000	98
Wohnzone 1	5'522	4'653	869	84
Wohnzone 2	198'440	145'783	52'657	73
Wohnzone 3	192'399	151'052	41'347	79
Subtotal 1	589'339	487'919	101'420	83
Gewerbezone A	32'793	12'072	20'721	37
Gewerbezone B	18'071	16'181	1'890	90
Subtotal 2	50'864	28'253	22'611	56
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	85'899	78'879	7'020	92
Hotelzone	48'733	24'829	23'904	51
Tourismuszone	50'110	44'920	5'190	90
Bauzone Nairs	19'937	19'937	0	100
Parkierungszone	20'906	20'906	0	100
Subtotal 3	225'585	189'471	36'114	84
Total	865'788	705'643	160'145	82
Nutzungsreserven innerhalb überbauter Bauzonen: 99 ungenutzte Bauten				

Die Gesamtfläche der Bauzone beträgt ca. 86.5 ha (Total). Davon sind ca. 70.5 oder 82 % überbaut. Die Wohnbauzonen (Bauzonen die vorwiegend dem Wohnen dienen) umfassen ca. 58.9 ha (Subtotal 1). Davon sind rund 10.1 ha nicht überbaut und bilden die Wohnbauzonenreserve. Innerhalb der Dorfzone sind 99 ungenutzte Stallbauten vorhanden, die zumindest zu einem grossen Teil als Nutzungsreserve betrachtet werden können.

5.7.3 Bauliche Entwicklung 1981 – 2000

Die bauliche Entwicklung 1981-2000 wurde als Grundlage für die Planungsarbeit bereits am Projektanfang erhoben und ausgewertet. Auf eine Ergänzung mit den Zahlen 2001-2004 wurde verzichtet, weil diese einerseits keinen Einfluss haben auf die massge-

benden durchschnittlichen Werte und andererseits der Aufwand für die Auswertung dagegen relativ hoch wäre.

Bei der baulichen Entwicklung wird zum einen die bauliche Entwicklung der einzelnen Wohngebäude und zum anderen die bauliche Entwicklung in Bezug auf die Anzahl erstellter Wohnungen erfasst. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Jahr	Neue Gebäude mit Wohnungen*	Anzahl neue Wohnungen durch ...			Total neue Wohnungen
	Total	... Neubau	... Umbau	... Ausbau	Total
1981	2	4	3	4	11
82	2	4	6	4	14
83	2	4	-	5	9
84	23*	39*	-	2	41
85	2	5	2	1	8
86	5	28	-	4	32
87	6	14	-	3	17
88	5	14	1	4	19
89	3	6	-	-	6
1990	10	46	-	2	48
91	5	9	-	5	14
92	5	10	8	2	20
93	5	24	8	2	34
94	16	44	4	10	58
95	6	18	2	2	22
96	3	7	9	6	22
97	1**	4	-	10	14
98	9	18	-	-	18
99	4	17	9	2	28
2000	7	12	1	7	20
1981 - 2000	121	327	53	75	455
Ø p.a.	6	16.5	2.5	4	23

Quelle: Wohnbaustatistik der Gemeinde Scuol

* 1984: 8 Wohnungen ohne Angabe wurden den Neubauten zugeschlagen bzw. als 4 Gebäude mit Wohnungen gerechnet; zusätzlich 14 Wohnungen Altersheim (nicht gezählt)

** 1997: Wiederaufbau nach Brand

In der erfassten Zeitspanne 1981 – 2000 wurden in Scuol insgesamt 121 neue Gebäude mit Wohnungen erstellt (ohne Bauten in ZöBA, Hotelzone und Gewerbezone). Pro Gebäude entstanden im Mittel gut 2.5 Wohnungen. In den letzten 20 Jahren wurden im Durchschnitt *jährlich 6 Wohnbauten* erstellt.

Die Zahl der Wohnungen nahm in diesen 20 Jahren um 455 Wohnungen zu. Von diesen 455 Wohnungen wurden 327 (72%) in Form von Neubauten und 128 (28%) in Form von Um- und Anbauten realisiert. Insgesamt betrug der jährliche Wohnungszufluss in Scuol *rund 17 Wohnungen pro Jahr*. Die bauliche Entwicklung 1981 – 2000 fand zu drei Viertel auf der noch unüberbauten Bauzone und zu einem Viertel innerhalb der bereits überbauten Bauzone statt (Siedlungsentwicklung nach innen).

5.7.4 Bedarfsprognose aufgrund der Trendmethode

Die Bedarfsprognose für die kommenden 15 Jahre kann aufgrund der tatsächlichen baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre unter der Annahme einer künftig vergleichbaren baulichen Entwicklung ermittelt werden (Trendmethode). Neben der baulichen Methode kann der Bauzonenbedarf auch über die Trendfortschreibung der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ermittelt werden. Auf diese Darstellung wird hier verzichtet, da in Gebieten mit einer eher stagnierenden Bevölkerungszahl und einer gemässigten wirtschaftlichen Entwicklung bei dieser Annäherung ein *geringerer* Bedarf resultiert.

5.7.5 Bedarf nach Anzahl Wohnneubauten – Berechnung nach der Landfläche

Annahmen:

- Durchschnittlicher Landbedarf pro Wohnhaus 800 m² (Praxis der Regierung, entspricht etwa auch effektiv dem Landbedarf für ein Gebäude mit 2.5 Wohnungen)
- Mittlerer Überbauungsgrad 80% (Verhältnis tatsächlich überbaute Landfläche : mögliche überbaubare Landfläche). Mit diesem Überbauungsgrad wird berücksichtigt, dass gewisses Bauland nie verfügbar sein wird, und dass ein Teil, namentlich auch in Zonen niedriger Nutzungsintensität, auch nicht voll ausgenutzt wird.

Bezugsperiode	Gebäude mit Whg. Total	Gebäude mit Whg. pro Jahr	Flächenbedarf für <u>15 Jahre</u> (800 m ² Landfläche / Gebäude)	Bauzonenbedarf für <u>15 Jahre</u> (mittlerer Überbauungsgrad 80 %)
1981 – 2001	121	6	7.2 ha	9.0 ha

Aufgrund der baulichen Entwicklung bei den Wohnneubauten besteht in der Gemeinde Scuol ein Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre im Umfang von 9.0 ha. Diesem Bedarf steht eine Reserve von 10.1 ha gegenüber. → Der Bauzonenüberhang beträgt 1.1 ha.

5.7.6 Betrachtung nach Anzahl neuen Wohnungen – Betrachtung nach der Geschossfläche

Annahmen:

- Gleichbleibende Verteilung Neubau : Umbau/Ausbau (75% : 25%)
- Mittlere Wohnungsgrösse 120 m² / Wohnung.

- Mittlere Ausnutzungsziffer für Wohnzonen 0.4 (empirische Werte in touristischen Gemeinden: für reine Wohnzonen AZ = 0.35, für Wohn-/Mischzonen AZ = 0.5)
- Ausbaugrad 80% (Verhältnis realisierte Geschossfläche : maximal mögliche Geschossfläche; vgl. Bemerkungen Überbauungsgrad)

Bezugsperiode	Wohnungen Total	Wohnungen pro Jahr	Bedarf Bruttogeschossfläche für 15 Jahre (bei 120 m ² /Whg pro Jahr) (17 Whg. x 15 J. x 120 m ²)	Bauzonenbedarf für 15 Jahre (bei AZ = 0.4 und Ausbaugrad 80 %) (30'600 : 0.4 : 0.8)
1981 – 2001	330	17 (aufgerundet)	30'600 m ²	9.6 ha

Aufgrund der baulichen Entwicklung bei den neu erstellten Wohnungen und bei gleich bleibendem Verhältnis von Neubau- und Um-/Ausbautätigkeit besteht in der Gemeinde Scuol für die nächsten 15 Jahre ein Bauzonenbedarf im Umfang von 9.6 ha. Diesem Bedarf steht eine Reserve von 10.1 ha gegenüber. → Der Bauzonenüberhang beträgt 0.5 ha.

Geschossflächenreserven aufgrund der Bauzonenstatistik:

Erfahrungsgemäss stellt die Annäherung über die Grösse der Geschossfläche die genaueste Ermittlung des Bedarfes dar. Diese wird an dieser Stelle durchgeführt, um die vorweg ermittelten Spannbreiten richtig zu interpretieren. Die Geschossflächenreserve in den zu berücksichtigenden Bauzonen beträgt:

Nutzungszone	AZ	Reserven				
		Landfläche (in m ²)	Geschossfläche (in m ²)	Ausbaugrad 80%	Wohnen 80% / (Gewerbe DL 20%)	Wohnungen (120 m ² /Whg.)
Dorfkernzone	1.0	4547	4547	3637	2909	24
Kernzone	1.1	2000	2100	1680	1344	11
Wohnzone W1	0.25	869	217	173	139	1
Wohnzone W2	0.45	52657	23695	18956	15165	126
Wohnzone W3	0.65	41347	26875	21500	17200	143
Total				45946	36757	305

Unter Berücksichtigung der *tatsächlichen* AZ und einem mittlerem Ausbaugrad von 80 % bestehen in den Dorfker-, Kern- und Wohnzonen Geschossflächenreserven im Umfang rund 46'000 m². Im Mittel kann von einem Wohnanteil von 80 % ausgegangen werden (Anteil Gewerbe und Dienstleistungen 20 %). Die Geschossflächenreserve für Wohnen beträgt dann ca. 37'000 m². Dieser Reserve steht ein effektiver Geschossflächenbedarf für neue Wohnungen von rund 30'600 m² gegenüber. Umgerechnet auf die Anzahl Wohnungen mit einer mittleren Grösse von 120 m² steht dem Bedarf an *Neubauwohnungen* im Umfang von ca. 255 eine Reserve für rund 305 Wohnungen gegenüber. Diese Mehrreserve für rund 50 Wohnungen entspricht bei einer mittleren AZ von 0.5 und

den getroffenen Annahmen einer Landfläche von ca. 1.2 ha. → Der Bauzonenüberhang beträgt 1.2 ha.

5.7.7 Schlussfolgerungen

Aufgrund der üblicherweise angewandten Trendmethode besteht in Scuol für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbauzonenbedarf im Umfang von ca. 9 – 10 ha. Je nach Berechnungsmethode besteht in der Gemeinde Scuol ein theoretischer Bauzonenüberhang von 0.5 – 1.2 ha bzw. von ca. 10 %. Für eine Gemeinde mit Zentrumsfunktion liegt diese Abweichung im zulässigen Toleranzbereich.

6 Inhalt der Ortsplanung

6.1 Zonenplan 1:2000/1:10000/1:25000

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die zur Zeit verfügbaren digitalen und analogen Daten der Grundbuchvermessung sowie der Übersichtsplan verwendet.

6.1.1 Baugebiet allgemein

- **Baugebietsperimeter:** Der bisherige Baugebietsperimeter wurde in den grossen Zügen unverändert belassen. Mit Rücksicht auf die gross bemessenen Bauzonen wurde die Bauzone wo immer möglich reduziert.
Eine wesentliche Ausnahme bildet die Einzonung der Wohnzone 3 Buorcha. Dieses Gebiet war bereits 1998 von der Bevölkerung beschlossen, jedoch von der Regierung mit Hinweis auf die erforderliche Gesamtrevision zurückgestellt worden.
Eine weitere Ausnahme bildet die Erweiterung der Gewerbezone im Bereich des Bahnhofs anstelle der Gewerbezone Sotchà und der bisher vorgesehenen Gewerbezone für die Abfüllung von Mineralwasser im Bereich der ARA.
- **Nutzungskonzept Sotchà:** Die Struktur der Bauzonen wurde gestützt auf den Baubestand, die zu erwartenden Immissionen und die Zielsetzungen der Gemeinde teilweise verändert und verfeinert. Von besonderer Bedeutung und Tragweite ist die Umwandlung der Gewerbezone Sotchà in eine Wohnzone 2 und 3.
Die Gewerbezone Sotchà ist teilweise mit Gewerbebetrieben überbaut. Sie ist rundum von überbauten Wohnbauzonen umgeben. Die Gewerbenutzungen erzeugen Verkehr und Immissionen und die Zufahrt führt durch Wohngebiet. Diese Situation verursacht bereits heute Konflikte mit den Anwohnern (Verkehr, Lärm). Bei einer weiteren Verdichtung des Gewerbegebiets würden sich die Konflikte noch verschärfen. Andererseits sind die bestehenden Betriebe aufgrund der knappen Landreserven in ihrer Entwicklung eingeschränkt.
Aufgrund dieser Sachlage hat die Gemeinde entschieden, das Gebiet Sotchà längerfristig als Wohngebiet zu entwickeln. Das Gebiet ist aufgrund der zentrumsnahen Lage dafür sehr geeignet. Die bisherige Gewerbezone wurde daher in eine Wohnzone 2 und 3 mit Quartierplanpflicht und einem Erstwohnungsanteil von 60 %

umgewandelt. Die bestehenden Gewerbebetriebe können aufgrund der Bestandesgarantie weiterhin im Quartier verbleiben. Längerfristig wird jedoch eine Umsiedlung in die neu geschaffene Gewerbezone beim Bahnhof erwartet.

6.1.2 Bauzonen

- **Dorfkernzone:** Die Dorfkernzone umfasst die historischen Dorfkerne von Scuol, Pradella und S-charl. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt und hat keine Ausnützungsziffer. Hauptziel der Dorfkernzone ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur und Bausubstanz.

Die Zonenabgrenzung wurde im Allgemeinen an die Bebauungssituation angepasst. Die Neueinzonung im Gebiet Plaj stützt sich auf eine langjährige Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern. Mit der Umzonung gegenüber dem Einkaufszenter Coop werden siedlungsgestalterische Anliegen verfolgt. Im Gebiet Clozza wurde die Dorfkernzone zu Gunsten der Kernzone verkleinert.

- **Kernzone:** Die Kernzone umfasst die funktionalen Kerngebiete entlang des Stradun. Sie ist für Wohnzwecke, Gastgewerbebetriebe, Detailhandelsgeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Der Bereich entlang des Stradun soll zu einem attraktiven Zentrumsgebiet mit Versorgungsfunktion, grossem Kundenpotenzial und breitem Dienstleistungsangebot entwickelt werden. Entsprechend hoch ist hier das Mass der Nutzung. Die Entwicklung soll weitgehend im Rahmen von Quartierplanungen erfolgen.

Die Kernzone wurde zu Lasten anderer Bauzonen erweitert. Die Umzonung der Liegenschaft Post erfolgte mit dem Ziel, einen Grossverteiler anzusiedeln. Die Umzonung im Gebiet Clozza von der Dorfkernzone bzw. von der Gewerbezone erfolgte im Hinblick auf die Lösung der Verkehrsprobleme (Schaffung einer Fussgängerpassage) und des Parkplatzproblems in diesem Gebiet.

- **Wohnzonen allgemein:** Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt, wobei nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig sind.
- **Wohnzone 1 (S-charl):** Diese Wohnzone wurde unverändert belassen.
- **Wohnzone 2:** Oberhalb der Umfahrungsstrasse ist diese Zone im Wesentlichen unverändert geblieben. In Spinatscha wurde sie zu Gunsten der Tourismuszone leicht verkleinert, ebenso in Quadras zu Gunsten der ZöBA. Im Gebiet Avant Muglins wurde die Zone ebenfalls geringfügig verändert. Im Gebiet Sotchà-Manaröl wurde die Zone zu Lasten der Gewerbezone vergrössert.

- **Wohnzone 3:** Die bisherige W3 wurde mit folgenden Ausnahmen nur geringfügig verändert:

Das Gebiet Buorcha wurde mit Rücksicht auf die bereits 1998 erfolgte Zustimmung durch das Stimmvolk neu eingezont (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziff. 3.2). Die Zone ist mit einer Quartierplanpflicht, einem Hauptwohnungsanteil von 60% und der Auflage, für den Hauptwohnungsanteil separate Parzellen auszuscheiden belastet.

In Sotchà wurde die Wohnzone zu Lasten der Gewerbezone vergrössert (siehe Aus-

fürungen unter Ziff. 6.11). Das ehemalige Areal der Swisscom wurde von der ZöBA in die W3 umgewandelt.

- **Gewerbezone:** Die Gewerbezone ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe und Fachmärkte bestimmt. In der Gewerbezone B sind Gastgewerbebetriebe nicht zulässig. Mit dieser Unterteilung sollen Diskotheken in der Nähe der Wohnzonen Spinatscha und Sotchà vermieden werden. Die Gewerbezone beim Bahnhof wurde zu Lasten der aufgehobenen Gewerbezone Sotchà erweitert. Auf die Ausscheidung der in früheren Jahren geplanten Gewerbezone Suot Ruinas für eine Mineralwasserabfüllanlage wird zumindest vorläufig verzichtet.

Die kompakte Gewerbezone beim Bahnhof ist mit einem direkten Anschluss an die Kantonsstrasse und dank der Anschlussmöglichkeit an die RhB optimal erschlossen. Diese Zone wird im Rahmen einer bereits laufenden Quartierplanung parallel zur Ortsplanungsrevision entwickelt. Dabei wird nebst der Erschliessung vor allem die Gestaltung geregelt. Auf eine Gleiserschliessung für das untere Gebiet wird aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse und des ungünstigen Kosten/Nutzen-Verhältnisses verzichtet. Mit allen Grundeigentümern wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Verfügbarkeit und den Preis von Bauland verbindlich regelt. Mit dieser Zone kann die Gemeinde ihre Funktion als regionales Gewerbe- und Dienstleistungszentrums effizient fördern.

- **Hotelzone:** Die Hotelzone ist im Wesentlichen für traditionelle Hotelbetriebe bestimmt. Bei Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplans kann 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden. Wohnnutzungen können auch vor der Ausführung des Hotelbauvorhabens bewilligt werden (siehe dazu Art. 50 BG).

Die Hotelzone ist mit folgenden Ausnahmen unverändert geblieben: Im Gebiet Rachöгна wurde die Hotelzone erweitert; die bisherige Hotelzone unterhalb des Hotels Bellaval wurde aufgrund der Nutzung und der fehlenden Eignung in eine Parkierungszone umgewandelt.

- **Tourismuszone:** Die Tourismuszone ist eine neue Zonenart. Sie ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche touristischen und kulturörtlichen Interessen dient. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Neubauten und Nutzungsänderungen sind nur bei Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplanes zulässig, dies unter angemessener Berücksichtigung der angrenzenden Zonenvorschriften.

Mit dieser Zone will die Gemeinde möglichst flexible Voraussetzungen für besondere Tourismusprojekte schaffen, welche auch privaten Investoren zugänglich sind. Dieses Ziel liesse sich mit einer ZöBA nicht ohne Probleme verfolgen.

Die Tourismuszone umfasst die Sportanlagen Gurlaina und Trü (Eigentum der Gemeinde) sowie den Talstationsbereich der Bergbahnen.

- **Bauzone Nairs:** Die Bauzone Nairs wurde im Rahmen einer vorgezogenen Revision ausgeschieden. Die zulässige Nutzung ist im wesentlichen auf Bauten für Tourismus und Kultur beschränkt. Neue Zweitwohnungen sind beispielsweise nicht zulässig. Neubauten sind nur im Bereich der alten Gärtnerei gemäss Generellem Gestaltungsplan gestattet. Bestehende Bauten können höchstens massvoll erweitert werden. Alle Bauvorhaben haben auf die historische Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Der Park vor dem Hotel ist freizuhalten. Oberirdische Parkplätze dürfen nur im

bisherigen Rahmen erstellt werden. Die Kosten der Erschliessung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umfasst Areale von öffentlichem Interesse.
Der Bedarf an ZöBA wurde von der Gemeinde aufgrund des Anforderungsprofils einer touristischen Gemeinde mit ca. 2000 Einwohnern mit Zentrumsfunktion geprüft. Die Bedarfsanalyse bezüglich Standort und Umfang wurde bei allen Institutionen durchgeführt. Die bestehenden Ausstattungsobjekte sowie die ausgeschiedenen ZöBA erfüllen das Anforderungsprofil, weshalb keine weiteren Zonenausscheidungen erforderlich sind.
- **Parkierungszone:** Die Parkierungszone ist für Parkieranlagen bestimmt. Sie umfasst drei private Parkieranlagen der Bergbahnen sowie ein Parplatz im Gebiet Ruanditsch für die Anwohner des Unterdorfes.

6.1.3 Weitere Zonen der Grundnutzung

- **Grünzone:** Die Grünzone dient der Freihaltung der Umgebung der historischen Dorfteile sowie der Gliederung des Siedlungsgebietes. Mit Ausnahme von Kleinstbauten können innerhalb der Grünzone keine Hochbauten erstellt werden.
Gemäss kantonalem Richtplan hat Scuol ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Freihaltung der noch weitgehend intakten Ortsränder mit Gärten und Obstgärten ist integrierender Bestandteil eines effizienten Ortsbildschutzes. Nur durch die Freihaltung der Ortsränder mit genügend grossen Übergangsflächen kann die Wahrnehmung der historischen Siedlungen gewahrt und eine genügende Wohnqualität für die Bewohner gesichert werden.
Gegenüber dem bisherigen Zonenplan wurde die Grünzone wo möglich angemessen erweitert. Besonders erwähnenswert ist die Erweiterung im Gebiet San Bastian, wo ein noch intakter, idyllischer Siedlungsrückraum mit Gärten und Obstgärten frei gehalten werden konnte.
- **Parkzone:** Die Parkzone ist für öffentliche Parkanlagen mit entsprechenden Bauten und Anlagen bestimmt. Sie umfasst die Parkanlage unterhalb der Bäderanlagen.
- **Campingzone:** Die Campingzone ist für die Anlage von Campingplätzen und Stellplätze für Wohnmobile bestimmt. Gegenüber dem bisherigen Zonenplan wurde die Zone in Gurlaina massvoll erweitert.
- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen.
- **Waldzone/Waldfeststellung:** Die Waldzone umfasst das Waldareal. Sie wurde aufgrund der Vorgaben der Forstorgane ausgeschieden. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen eine statische Funktion.

- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet (ÜG) umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Dazu gehören Verkehrsflächen, Bahnareal, Gewässer und Ödflächen.

6.1.4 Zonen der überlagerten Nutzung

- **Landwirtschaftszone San Jon:** Die Landwirtschaftszone San Jon wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision erlassen. Diese Spezialzone dient ausser der klassischen Landwirtschaft auch der gewerbsmässigen Pferdehaltung und dem Reitsport mit den entsprechenden betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen inkl. Unterkünfte. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach einem separaten Generellen Gestaltungsplan.
- **Archäologiezone:** Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauvorhaben innerhalb der Archäologiezone unterstehen der Meldepflicht.
Die Zone umfasst folgende Objekte: Kirchhügel von Scuol (bronze- und eisenzeitlicher Siedlungsplatz), Val S-charl-Chastès (Überreste einer burgähnlichen Anlage?). Auf die Ausscheidung einer Zone im Gebiet Crastuoglia wurde hingegen verzichtet, weil das Gebiet mit Gebäuden, Strasse und Parkplatz überbaut ist.
- **Archäologische Schutzzone:** Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen vor Zerstörung. Innerhalb der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Die Zone umfasst folgende Objekte: Scuol-Russonch (eisenzeitlicher Brandopferplatz), Scuol-Motta Sfondraz (bronzezeitlicher Kultplatz), S-charl Schmelzra.
- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone umfasst besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die vor Beeinträchtigungen durch Bauten, Anlagen oder unsachgemässer Nutzung zu bewahren sind.
Die Naturschutzzonen wurden aufgrund der bestehenden Inventare von Bund und Kanton sowie unter Berücksichtigung des Regionalen und des Kantonalen Richtplans ausgeschieden. Bei Konfliktgebieten wurden gegenüber den Inventaren geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Naturschutzzone umfasst folgende Objekte:
 - *Auen:* Auengebiete Chasellas und Lischana entlang dem Inn. Mit Rücksicht auf die S-charlerstrasse (Unterhalt), der periodischen Unterspülung der Uferverbauungen längs der Clemgia, sowie einen vorgesehenen Wanderweg wurde auf die Bezeichnung der Aue Ravitschana verzichtet (Beschluss Gemeinderat).
 - *Flachmoore:* Zahlreiche Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung in den Gebieten Champatsch, Naluns, Furmiers, Flöna, Sesvenna und Tamangur. Einschränkungen gegenüber dem Inventar wurden im Bereich der Bergstation Motta Naluns (bestehende Beeinträchtigungen, überwiegende wirtschaftliche Interessen des Wintersportes), bei bestehenden Gebäuden und Strassen vorgenommen.
 - *Weitere Standorte:* Arvenwald Tamangur, Föhrenwälder Clemgia (ohne Clemgiaschlucht mit Rücksicht auf die Wassernutzung, geplanter Ausbau des

Wanderweges und Änderung der Linienführung wegen Steinschlag und Rufen.)

- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone beinhaltet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf einen Standort innerhalb der Zone angewiesen sind. Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen stützt sich auf den Regionalen und Kantonalen Richtplan. Sie umfasst auf der linken Talseite das Gebiet Piz Minschun und im Wesentlichen die ganze rechte Talseite mit Ausnahme des Talbodens und des Siedlungsgebiets. Dies entspricht dem Konzept der Gemeinde, wonach die linke Talseite vorwiegend für die intensive touristische Nutzung bestimmt ist und die rechte Talseite vorwiegend für Landschaft, Natur, Ruhe und Erholung reserviert ist.
- **Zone für Trockenwiesen und –weiden:** Diese Zone umfasst Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bildet.
- **Kulturlandschaftszone (Terrassenlandschaft):** Die Kulturlandschaftszone umfasst die traditionellen Terrassenlandschaften an den Sonnenhängen oberhalb Scuol. Die Ausscheidung stützt sich auf die Vorgaben des Regionalen Richtplans sowie auf das Inventar des Vogelwarte Sempach. Zweck der Zone ist die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft durch Bewirtschaftung. Im Rahmen von gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsverträgen mit den Landwirten soll die angepasste Bewirtschaftung dieser Landschaften gefördert werden. Die Zone umfasst die Gebiete Muntclü, Russonch, Flöna und Vallaina.
- **Wildschonzone:** Die Wildschonzone dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate. Dieser Zone zugewiesen wurden folgende Gebiete gemäss Waldentwicklungsplan: Flöna, Clozza, God da Rës und Vallaina.
- **Grundwasser- und Quellschutzzone:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf der vom beauftragten Geologen M. Merz vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht).
- **Gefahrenzone:** Die Gefahrenzonen I und II sowie die Gasaustritte wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Naturgefahren untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf ausgeschieden.
- **Wintersportzone:** Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports (Ski, Snowboard, Schlitteln, Langlauf) reservierte Gelände. Die Zone umfasst das erschlossene und weitgehend präparierte Wintersportgelände gemäss dem Pistenkonzept der Bergbahnen. Gegenüber dem bisherigen Zonenplan wurde die Zone verkleinert und detaillierter ausgeschieden.

6.1.5 Weitere Festlegungen

- **Bereich für touristische Sport- und Freizeitanlagen:** Der Bereich für touristische Sport- und Freizeitanlagen umfasst Flächen innerhalb der Wintersportzone, die für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt sind, die einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern und in einem direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot des Ortes stehen wie z. B. Infrastruktureinrichtungen für Konzerte, spezielle Formen der Restauration (Schneebar, Iglu, Tipi-Dörfer), Downhillstrecken, Funparks oder Sicherheitseinrichtungen für Trendsportarten (Netze, Geländeänderungen). Bauvorhaben werden in der Regel nur als temporäre Bauten bewilligt. Der Bereich erstreckt sich über die Wintersportzone auf der Strecke zwischen Schlivera und Talstation der Bergbahnen.
- **Baulinien/Waldabstandslinien:** Zur Gewährleistung der Überbaubarkeit von einzelnen Bauparzellen in den Gebieten Motta Pitschna und Porta (Clozza-Bach) wurden nach Rücksprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur, Herr Feuerstein, Baulinien festgelegt. Je nach Situation haben diese den Charakter einer Bau-, Gewässer- oder Waldabstandslinie. Die Festlegung von Waldabstandslinien wird vom Regionalforstingenieur wie folgt erläutert und begründet:
 - *Parzelle 1789:*

Grundlage bildet Art. 27 ABzKWaG sowie Richtlinien vom BVFD und DIV betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 01.01.1998, Kap. II b) cc).

Damit der Eigentümer der Parzelle die Ausbaumöglichkeit für z.B. eine Garagenerweiterung hat, wurde die Waldabstandslinie aufgrund der Ausnahmebewilligung bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich (Bauzonen) definiert. Danach kann bei Bauten, die innerhalb des 10m Mindestwaldabstandsbereichs bereits bestehen, eine Waldabstandslinie definiert werden, damit namentlich Gebäudeerweiterungen oder der Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch nicht verunmöglicht wird.

In Absprache mit dem kommunalen und kantonalen Forstdienst kann festgehalten werden, dass keine forstlichen Interessen der Definition dieser Waldabstandslinie gegenüber stehen (keine Interessenskonflikte insbesondere im Zusammenhang mit dem Naturgefahrenmanagement, der Holzproduktion oder der Biodiversität).
 - *Parzellen 2049, 2050, 2051 (Clozza-Bach, orographisch rechts):*

Grundlage bildet Art. 27 ABzKWaG sowie Richtlinien vom BVFD und DIV betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 01.01.1998, Kap. II a) und b) bb).

Die Waldabstandslinie wurde auf die rote Gefahrenzonenabgrenzung verlegt (Hochwassergefahr Clozza-Bach). Diese Waldabstandslinie beruht auf die aktuelle Quartierplanung, welche die Zugangsstrasse durch die drei erwähnten Parzellen vorsieht. Ohne Waldabstandslinie würden die drei Parzellen nicht mehr überbaubar sein. Damit kann festgehalten werden, dass einerseits eine unverhältnismässige Härte wegen Entzug der Überbaumöglichkeit eintreten würde und andererseits die drei Parzellen der Klausel entsprechen, dass die Parzelleneinteilung und die Überbauung auf die Quartierplanung beruhen.

In Absprache mit dem kommunalen und kantonalen Forstdienst kann festgehalten werden, dass keine forstlichen Interessen der Definition dieser Waldabstandslinie gegenüber stehen (keine Interessenkonflikte insbesondere im Zusammenhang mit dem Naturgefahrenmanagement (Einhaltung der Gefahrenzonenplanung), und der Erhaltung eines entsprechenden Uferschutzbereichs).

- *Parzellen 279, 1682, 266, 1874, 254 (Clozza-Bach, orographisch links):*

Grundlage bildet Art. 27 ABzKWaG sowie Richtlinien vom BVFD und DIV betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 01.01.1998, Kap. II a) und b) bb) sowie cc).

Die Waldabstandslinie wurde auf die rote Gefahrenzonenabgrenzung (Hochwassergefahr Clozza-Bach) sowie teilweise auf die bestehende Grünzone definiert. Ohne die Waldabstandslinie würden alle genannten Parzellen nicht mehr überbaubar resp. erweiterbar sein. Damit kann festgehalten werden, dass erstens eine unverhältnismässige Härte wegen Entzug der Überbaumöglichkeit eintreffen würde (betrifft insbesondere Parzelle 279, 266), und dass zweitens alle Parzellen der Klausel entsprechen, dass die Parzelleneinteilung und die Überbauung auf die Quartierplanung beruhen sowie drittens, dass die Parzellen 1682, 1874 und 254 die Möglichkeit für allfällige Gebäudeerweiterungen oder für den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch gänzlich verlieren. Weiter ist festzuhalten, dass für sämtliche betroffenen Parzellen eine einheitliche Regelung gesucht wurde.

In Absprache mit dem kommunalen und kantonalen Forstdienst kann festgehalten werden, dass keine forstlichen Interessen der Definition dieser Waldabstandslinie entgegen stehen (keine Interessenkonflikte insbesondere im Zusammenhang mit dem Naturgefahrenmanagement (Einhaltung der Gefahrenzonenplanung), und der Erhaltung eines entsprechenden Uferschutzbereichs).

- **Quartierplanpflicht:** Gebiete mit rechtskräftigen Quartierplänen sowie solche, die im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes überbaut werden sollen, wurden der Quartierplanpflicht unterstellt.
- **Bereich für öffentliche Veranstaltungen:** Der nördlich des Bahnhofs angesiedelte Parkplatz der Bergbahnen dient auch für öffentliche Veranstaltungen wie Zirkus, Markt oder ähnliches. Der für diesen Zweck bestimmte Bereich wurde im Zonenplan bezeichnet.
- **Bereich mit beschränkter Nutzung (Immissionsschutz):** Mit Rücksicht auf die umliegenden Wohnquartiere sind Anlässe innerhalb des bezeichneten Bereichs der Zone für touristische Sport- und Freizeitanlagen nur mit Auflagen zulässig.
- **Bereich mit Hauptwohnungsanteilpflicht 60 %:** Die Planfestlegung bezeichnet denjenigen Bereich der Wohnzone 2 und 3 im Gebiet Sotchà und Buorcha in denen ein stark erhöhter Hauptwohnungsanteil von 60 % gilt.
- **Bereich mit Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten:** An ausgewählten Randgebieten der Siedlung wurde die Landwirtschaftszone mit Bereichen mit Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten überlagert. Mit dieser Massnahme wer-

den Konflikte zwischen bestehenden oder künftigen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Aussiedlungen vermieden sowie das Orts- und Landschaftsbild geschont.

- **Fruchtfolgeflächen:** Die als Hinweis bezeichneten Fruchtfolgeflächen stützen sich auf die Festlegungen im Kantonalen Richtplan Fruchtfolgeflächen. Sie sind für die Behörden verbindlich.

Im Bereich der Gewerbezone Buorna besteht ein Konflikt zwischen der ausgeschiedenen Gewerbezone und den bezeichneten Fruchtfolgeflächen. Die Konfliktfläche umfasst ca. 1.5 ha.

Gemäss kantonalem Richtplan ist Scuol ein touristisches Hauptzentrum. Andererseits ist Scuol aber auch ein Zentrum von kantonaler Bedeutung mit wichtigem Arbeitsplatzgebiet. Gemäss Leitbild will Scuol in erster Linie ein touristisches Zentrum sein. Für die Weiterentwicklung der einheimischen Unternehmungen sollen aber attraktive Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Siedlungskonzept der Gemeinde sieht vor, dass die bisherigen drei Arbeitsplatzgebiete Buorna, Sotchà und Sot Ruinas im Interesse der Wohnqualität (Verkehr, Immissionen), der Wirtschaftlichkeit (Erschliessung) als auch der Entwicklungsmöglichkeiten (Raumbedarf) an einem einzigen Standort Buorna zusammengefasst werden. Der gewählte Standort bietet aufgrund der optimalen Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur der Strasse und der Rhätischen Bahn optimale Voraussetzungen für die Entwicklung als Arbeitsplatz von regionaler Bedeutung. Der Problematik der Gestaltung des Einfahrtstors zum touristischen Ort Scuol wird durch das Quartierplanerfordernis begegnet.

Als Alternative zu Buorna wurde der Standort Sot Ruinas im Bereich der ARA geprüft. Dieser Standort schneidet weit schlechter ab als Buorna: es handelt sich um eine isolierte Bauzone (neuer Siedlungsansatz), das Gebiet ist teilweise mit einer Gefahrenzone I überlagert (Überschwemmung), die Zufahrtswege sind lang und es besteht keine Gleisanschlussmöglichkeit. Andere vergleichbare Standorte sind in Scuol nicht zu finden.

Aus obigen Darlegungen geht hervor, dass die Interessen der Gemeinde Scuol an der Entwicklung eines angemessenen und zweckmässigen Gewerbebestandes hoch wiegen, und dass der Standort Buorna der bestgeeignete ist. Aus diesen Gründen beantragt die Gemeinde die Lösung des Konflikts zu Gunsten der Gewerbezone.

6.2 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen im Zonenplan und im Zonenschema die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Gemäss Lärmschutzverordnung kann Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Aufgrund des kantonalen Lärmbelastungskatasters sind einige Wohnzonen im Bereich der Umfahrungsstrasse sowie im Bereich der Ortsdurchfahrt lärmvor-

belastet. Die Lärmvorbelastung ist jedoch nicht derart hoch, dass sich eine Aufstufung rechtfertigen würde.

7 Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:25000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Anordnungen:

- **Erhaltenswerte Gebäude:** Die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Gebäude wurden aufgrund des Siedlungsinventars im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Die entsprechenden Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen sind im Baugesetz enthalten (siehe dazu Art. 83 Baugesetz). Demnach dürfen erhaltenswerte Gebäude nur ausnahmsweise abgebrochen oder erweitert werden. Bauvorhaben an solchen Bauten sind in Zusammenarbeit mit der Bauberatung zu entwickeln. Die detaillierten Erhaltungsanordnungen werden von der Baubehörde gestützt auf eine detaillierte Untersuchung des Gebäudes festgelegt.
Die von Bund und Kanton unter Schutz gestellten Bauten sind im Plan als Hinweis bezeichnet.
- **Geschützte Bauten ausserhalb der Bauzone:** Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan das Alpgebäude Tamangur Dadaint. Das Gebäude ist im Eigentum der Gemeinde, wird für den ursprünglichen Zweck nicht mehr gebraucht und droht zu zerfallen. In diesem Tal handelt es sich um eine einzigartige Baute und besonderer Zeuge der Alpkultur in der Gemeinde. Das Gebäude liegt zudem an einem stark begangenen Wanderweg. Mit der Unterschutzstellung möchte die Gemeinde im Sinne von Art. 24d RPG die Voraussetzungen schaffen, um diese Baute durch Instandstellung und sanfte Umnutzung (z. B. Unterstand für Wanderer oder einfache Unterkunft) vor dem Zerfall zu bewahren.
- **Natur- und Kulturobjekte:** Wertvolle Natur- oder Kulturobjekte wurden im Generellen Gestaltungsplan als Schutzobjekte bezeichnet. Sie sind vor der Zerstörung oder Zerfall zu bewahren.
- **Erhaltenswerte Mauern:** Die Curtinmauern, welche den öffentlichen Raum bzw. das innere Ortsbild prägen, wurden als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Diese Mauern sind sowohl wegen ihrer Bausubstanz, als auch wegen ihrer Funktion als raumbildende Elemente erhaltenswert. Teilabbrüche oder Verschiebungen sind nur zulässig, sofern die ortsbildprägende Funktion dieser Mauern nicht geschmälert wird.
- **Pflästerungen:** Die im Interesse des Ortsbildes zu erhaltenden und zu ergänzenden Pflästerungen wurden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- **Alleen:** Die bestehenden, ortsbildprägenden Alleen wurden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Sie sind zu erhalten.

- **Obstbaumgärten (Bröls):** Die letzten noch erhaltenen Obstbaumkulturen (Hochstammkulturen) wurden als erhaltenswerte Elemente eingestuft.
- **Aussichtsschutzpunkt:** Aussichtsschutzpunkte dienen der Sicherung der Aussicht bei besonderen Aussichtspunkten. Unterhalb der Chasa Du Parc wird die Sicht auf den alten Dorfteil Scuol Sot mit Kirche gesichert.

8 Genereller Erschliessungsplan 1:2000 / 1:10000/ 1:25000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung, der Ausstattung und die Beschneiungsanlagen festgelegt. Die Anlage der Strassen und der hierarchischen Einordnung sowie des Fusswegnetzes stützt sich auch auf das Verkehrskonzept. Die Beschneiungsanlagen inkl. Beschneiungsflächen wurden in vorgezogenen Revisionen bereits früher beschlossen und wurden unverändert übernommen.

9 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1983 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden unter Beizug von Dr. jur. R. Metzger vollständig überarbeitet und auf die Nutzungspläne abgestimmt. Im Vergleich zur alten Bauordnung wurden insbesondere folgende Themen neu aufgenommen oder wesentlich bearbeitet:

- Bauberatung
- Dächer / Dachformen- Neigung – Einschnitte und Aufbauten
- Waldabstand
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Musiklärm im Siedlungsgebiet
- Abwasserentsorgung
- Hauptwohnungsanteile (siehe Teilrevision)
- Einkaufszentren
- Gewerbezone
- Hotelzone
- Tourismuszone
- Parkierungszone
- Parkzone
- Wildschonzone
- Ausnützungsziffer (Erhöhung)

- Zonenschema
- Nutzungsübertragung
- Landwirtschaftszone San Jon
- Kulturlandschaftszone
- Zone für Trockenwiesen und Weiden
- Bereich für touristische Sport- und Freizeitanlagen
- Erhaltung historischer Gebäude
- Erschliessung
- Baubewilligung

Scuol, Juni 2003/Dezember 2004, Gemeinde Scuol, Bauamt, J. C. Stecher

Chur, Juni 2003/Dezember 2004, Stauffer & Studach Raumentwicklung, O. Menghini