



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Gätnereizone Funtanatscha

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Jon Carl Stecher
+41 81 861 27 20
bauamt@scuol.net

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Gierina Cathomas, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 41
g.cathomas@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2015

Bearbeitungsstand

23. November 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung	6
2.5	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	6
4	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	6
4.1	Gewächshaus	6
4.2	Parkierung	7
5	Umsetzung in der Ortsplanung	7
5.1	Teilrevision Baugesetz	7
5.2	Teilrevision Zonenplan	7
5.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	7

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild Funtanatscha	4
Abb. 2:	Gärtnerei	4

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 407 im Gebiet Funtanatscha liegt gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Grünzone. Die Parzelle wird seit ca. 100 Jahren als Gärtnerei genutzt. Entlang der Dorfstrasse ist das Gärtnereiareal durch eine alte Einfriedungsmauer abgegrenzt. Entlang dieser Mauer bestehen einfache, eingeschossige Unterstände mit Wellblechdachendeckung (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).



Abb. 1: Luftbild Funtanatscha
Quelle: Bundesamt für Landestopographie



Abb. 2: Gärtnerei
Quelle: Google, Streetview, 2014

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 407 und deren Pächter möchten grössere Gewächshäuser zum Zweck der gartenbaulichen Produktion sowie einige Parkplätze für die Betriebsangestellten und Kunden errichten.

Gemäss Art. 60 Baugesetz der Gemeinde Scuol dürfen in der Grünzone keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 10 m², die im Zusammenhang mit der Grundnutzung stehen. Die Realisierung der beabsichtigten Bauten und Anlagen für den Gärtnereibetrieb ist daher in der Grünzone unzulässig und erfordert eine Anpassung der Grundordnung.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von betriebsnotwendigen Gewächshäusern für den bestehenden Gärtnereibetrieb auf der Parzelle Nr. 407 geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Die sechs ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Scuol wurde am 28. November 2004 von der Urnenabstimmung beschlossen und am 20. Dezember 2005 von der Regierung genehmigt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiterin G. Cathomas eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 22. Februar 2016 wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv beurteilt. Der Kanton weist darauf hin, dass die bestehende alte Einfriedungsmauer als Abgrenzung zum Strassenraum bis auf einen minimal notwendigen Ausschnitt für die Zufahrt zu erhalten ist.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art.

4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist vom 31. März bis 29. April 2016 sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde in der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 angenommen.

2.5 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 18. Oktober bis 17. November 2016.

3 Grundlagen

3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gärtnereizone liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone V mit dem Erhaltungsziel „a“. Das Erhaltungsziel „a“ besagt, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten zu erhalten sind. Zudem sollen störende Veränderungen beseitigt werden. Als mögliche Detailregelungen auf kommunaler Ebene sieht das ISOS in der Nutzungsplanung ein Bauverbot respektive Gestaltungsvorschriften für bestehende und standortgebundene Bauten und Anlagen vor.

Die Schutzanliegen des Bundesinventars sind im Rahmen der vorliegenden Teilrevision soweit möglich zu berücksichtigen. Durch die geplanten Nutzungs- und Gestaltungsanordnungen (Entfernung von störenden Bauten, Beschränkung von Neubauten bezüglich Lage und Typologie, Baubewilligungen mit Revers, Bauberatungspflicht) werden die Anliegen des ISOS berücksichtigt.

4 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

4.1 Gewächshaus

Die Bildung einer Gärtnereizone eröffnet die Möglichkeit, neben den offenen Beeten, auch notwendige Gewächshäuser sowie Einstellräume für Maschinen, Geräte und Materialien zu errichten. Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt den Bereich wo solche Hochbauten erstellt werden dürfen. Die bestehenden, störenden Unterstände entlang der Einfriedungsmauer sind zu entfernen. Alle Bauvorhaben unterliegen der Bauberatungspflicht.

4.2 Parkierung

Für den Betrieb der Gärtnerei stellt die Gemeinde im Strassenraum an der östlichen Seite der Parz. Nr. 407 einen bis maximal zwei Längsparkplätze entlang der Einfriedungsmauer in Miete zur Verfügung.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

Die Umsetzung des oben geschilderten Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes erfordert die nachfolgenden, spezifischen nutzungsplanerischen Regelungen im Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan.

5.1 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einem neuen Artikel 6 1a (Gärtnereizone) ergänzt. Es regelt die zulässige Art der Nutzung, die Zulässigkeit von Hochbauten (Art, Grösse, Lage) und die Beseitigung von störenden Bauten. Bauten und Anlagen unterliegen der Bauberatungspflicht und dürfen nur gegen Revers bewilligt werden, d.h. sie müssen bei Einstellung des Betriebs entfernt werden und dürfen nicht für andere Zwecke verwendet werden.

5.2 Teilrevision Zonenplan

Die Parzelle Nr. 407 wird von der Grünzone in eine Gärtnereizone umgezont.

5.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan legt den Bereich für Hochbauten fest und bezeichnet die zu beseitigenden Unterstände.

Chur, 23. November 2016, Stauffer&Studach Raumentwicklung, OM/GC