



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Manaröl**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Herr 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 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Andri Foppa, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 74

a.foppa@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2014

Bearbeitungsstand

8. Dezember 2014

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Nutzungskonzept	4
1.3	Ziel der Revision	4
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
3	Umsetzung in der Ortsplanung	5
3.1	Teilrevision Zonenplan	5
3.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	5
3.3	Teilrevision Baugesetz	6

Anhang

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1323 im Gebiet „Manaröl“ ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Scuol. Sie liegt am südöstlichen Rand der Siedlung unmittelbar an der Strasse nach S-charl und am Ausgangspunkt der Loipe Scuol-Martina mit öffentlichem Parkplatz und Bushaltestelle. Die Liegenschaft wird seit Jahren für den Langlaufsport mit provisorischen Bauten (Baracken und Container) und Parkplatz genutzt. Die Loipe Scuol-Martina ist für das Unterengadin ein wichtiges sportliches Winterangebot für Gäste und Einheimische.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von 2004 wurde diese Parzelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und zwar im Hinblick auf die Realisierung eines Langlaufzentrums mit Parkplätzen.

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 12. Dezember 2010 haben dann die Stimmberechtigten der Gemeinde Scuol die Umzonung der Liegenschaft zu einer „Bauzone Manaröl“ beschlossen. Die Regierung des Kantons Graubünden hat den entsprechenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan „Manaröl“ sowie den dazugehörigen Generellen Erschliessungsplan „Manaröl“ am 10. August 2011 mit RB Nr. 731 genehmigt.

Die Teilrevision Ortsplanung Manaröl von 2010 war darauf ausgerichtet, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Projekts zu schaffen. Es handelte sich um eine sogenannte projektbezogene Nutzungsplanung. Das Projekt sah ein Sportzentrum mit integrierten Verkaufseinrichtungen und Erstwohnungen vor, konnte jedoch in dieser Form aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden, unter anderem als Folge der hohen Produktion an Erstwohnungen nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative insbesondere im Quartier Sotchà mit 60 % Erstwohnanteil. Das Projekt von 2010 wird deshalb in der angedachten Form nicht mehr weiter verfolgt. Somit kann die bestehende projektbezogene Nutzungsplanung aufgehoben und durch eine neue Lösung ersetzt werden.

1.2 Nutzungskonzept

Der Bedarf nach einem zeitgemässen Langlaufzentrum ist weiterhin gegeben, der Standort in Manaröl ist dafür geeignet. Auf dem betroffenen Grundstück sollen neu Sportgeschäfte und kleinere Gewerbebetriebe in Verbindung mit einem kleinen Langlaufzentrum und Besucherparkplätzen angesiedelt werden. Wohnnutzungen sind vorläufig keine mehr vorgesehen. Eine grobe Machbarkeitsstudie liegt vor (vgl. Anhang). Die Gemeinde beabsichtigt eine Landabgabe im Baurecht.

1.3 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die rechtskräftigen Bestimmungen der Zone Manaröl aufzuheben und die betroffene Liegenschaft einer Gewerbezone B zuzuweisen.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Die Bearbeitung erfolgte durch A. Foppa.

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 15. Oktober 2014 wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv beurteilt. Der Kanton ersucht die Gemeinde, mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die Bauzone Manaröl optimal ausgenützt wird.

Die Politische Gemeinde als Bodeneigentümerin wird bei der Abgabe von Land im Baurecht mit geeigneten Auflagen dafür sorgen, dass das Land haushälterisch genutzt wird.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 9. Oktober bis 8. November 2014 wurde die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Betroffene und Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

3 Umsetzung in der Ortsplanung

3.1 Teilrevision Zonenplan

Die bisherige Bauzone Manaröl wird aufgehoben. Die Parzelle Nr. 1323 wird der Gewerbezone B zugewiesen, und zwar in der Verlängerung des unteren Rands der Parzelle Nr. 722. Der untere Spickel im Umfang von 363 m² wird ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Diese Fläche kann gestützt auf Art. 38a des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) als Kompensation für allfällige künftige Einzonungen in der Gemeinde angerechnet werden.

3.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der bisherige generelle Gestaltungsplan Manaröl wird ersatzlos aufgehoben.

3.3 Teilrevision Baugesetz

- Der bisherige Art. 54.1 (Bauzone Manaröl) wird ersatzlos aufgehoben.
- Im Zonenschema (Art. 62) werden die Bestimmungen zur Bauzone Manaröl ersatzlos aufgehoben.

Chur, Juli / Dezember 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, af / om