

Kanton Graubünden Gemeinde Scuol

Revision Ortsplanung Rachöгна

Planungs- und Mitwirkungsbericht

25. November 2007

1 Ausgangslage

Die Bergbahnen Motta Naluns planen den Ersatz der Zubringerbahn Scuol - Motta Naluns. Dabei wird auch das Talstationsgebäude im Gebiet Rachöгна durch ein neu konzipiertes Gebäude ersetzt.

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ist der Bereich der Talstation Rachöгна der Tourismuszone und der Parkierungszone zugewiesen. Neubauten oder Nutzungsänderungen in der Tourismuszone werden nur bewilligt, wenn ein entsprechender Genereller Gestaltungsplan vorliegt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Talstation geschaffen.

2 Projekt

Das neue Gebäude der Talstation wird am gleichen Standort wie die heute bestehende Talstation erstellt. Die horizontale und vertikale Lage sowie die Grösse des Gebäudes sind durch bahntechnischen Anforderungen bestimmt. Gemäss Vorprojekt sollen im Obergeschoss die Beförderungsanlagen mit entsprechenden Einstellräumen für die Gondeln sowie die Personenabwicklung angeordnet werden. Im Erdgeschoss sind angegliederte Nutzungen wie der Billettverkauf, Verkauf und Vermietung von Sportartikeln, Schneesportschule etc. geplant (siehe Anhang 1 „Vorprojekt“).

Das neue Gebäude beansprucht einen grossen Teil des heute im östlichen Bereich bestehenden Kundenparkplatzes. Die bestehenden Parkplätze werden an diesem Standort aufgehoben. Für diesen Zweck steht in Zukunft der Parkplatz oberhalb des Bahnhofes zur Verfügung.

Für die Stromversorgung der geplanten Gondelbahn muss eine neue Trafostation erstellt werden. Die Trafostation kann aufgrund der NIS-Verordnung (Verordnung über die nichtionisierende Strahlung) nicht innerhalb des Talstationsgebäudes angeordnet werden. Das Trafogebäude soll deshalb am östlichen Rand der Parzelle Nr. 960 erstellt werden.

Die Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhofareal und der Talstation wird neu durch eine neue Passerelle entlang dem RhB-Gleis verbessert.

3 Planungsmittel

3.1 Zonenplan „Rachöгна“

Die auf der Parzelle Nr. 960 ausgeschiedene Parkierungszone wird aufgehoben und neu der Tourismuszone zugewiesen ($F = 1924 \text{ m}^2$).

3.2 Genereller Gestaltungsplan „Rachöгна“

In der Tourismuszone sind im Hinblick auf die projektbezogenen Planungen keine Ausnützungsziffern und Gebäudevorschriften festgelegt. Diese Festlegungen erfolgen im Rahmen einer spezifischen Gestaltungsplanung. Bei der Ausarbeitung der Gestaltungsplanung sind die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen angemessen zu berücksichtigen.

Gestaltungsbereiche

Der Generelle Gestaltungsplan „Rachöгна“ legt zwei Gestaltungsbereiche fest. Innerhalb des Gestaltungsbereichs I werden getüzt auf das Vorprojekt Baubereiche mit maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Für den Gestaltungsbereich II liegen zur Zeit keine konkreten Bebauungsabsichten vor. Die gestalterischen Festlegungen für diesen Bereich werden später nach Vorliegen von entsprechenden Konzeptplänen erarbeitet.

Baubereiche

Der Gestaltungsbereich I wird in vier Baubereiche A-D unterteilt. In den Baubereichen gelten jeweils unterschiedliche Gebäudehöhen. Das Kerngebäude (Baubereich A) mit der Überdeckung der Gondelbahn darf eine Höhenkote von 1304.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Dies entspricht etwa einer max. Gebäude- und Firsthöhe von 14 m. Für den Baubereich B gilt eine Höhenkote von max. 1300.00 m.ü.M.. Innerhalb dieses Bereiches müssen die Nutzungen so realisiert werden, dass im Randbereich zum RhB-Rangiergleis allfällig negativ wirkende Präjudizien (insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und in Bezug auf gegebenenfalls zukünftig geplante Ausbauabsichten der Gleisanlage) möglichst ausgeschlossen werden können. Entsprechend ist diesbezüglich der Einbezug der RhB im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Innerhalb des Baubereiches C sind nur eingeschossige Nebenbauten zulässig. Im Ein- und Ausfahrtsbereich der Gondelbahn (Baubereich D) sind nur Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig.

Die aufgrund der vorliegenden Planung mögliche Ausnützungsziffer für das ganze Bezugsgebiet des Generellen Gestaltungsplanes, unter Einbezug der bestehenden Bauten im Gestaltungsbereich I, entspricht ca. 0.47 (AZ-Berechnung siehe Anhang 2). Die Bebauungsdichte der angrenzenden Zonen ist somit gebührend berücksichtigt.

3.3 Genereller Erschliessungsplan „Rachöгна“

Der Betrieb der neuen Gondelbahn bedingt im Ein- und Ausfahrtsbereich der Gondeln eine Abtiefung des bestehenden Terrains mit Umzäunung. Die heute bestehende Erschliessungsstrasse muss im betreffenden Bereich nach Norden verlegt werden. Nachfolgend wird die Erschliessungsstrasse auf dem heute bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Maschinenweg geführt.

Im Rahmen der laufenden Quartierplanung „Rachöгна“ ist südlich des Rangiergeleises der RhB eine neue Fussgänger Verbindung vorgesehen. Diese Verbindung wird neu im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Der Fussweg überquert bei Parz. Nr. 959 das Rangiergeleise. Eine entsprechende Bewilligung der RhB liegt vor. Der Rad- und Mountainbikeweg führt neu nicht mehr quer über das Areal der Bergbahnen, sondern wird entlang des geplanten Fuss- und Wanderweges geführt.

Der im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Parkplatz wird aufgehoben. Auf der Parzelle Nr. 960 werden nur noch Stellplätze für Angestellte angeboten. Für die Kunden der Bergbahnen steht der Parkplatz oberhalb des Bahnhofs zur Verfügung.

4 Verfahren

Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 1. November 2007 vom Amt für Raumentwicklung wird die Teilrevision der Ortsplanung weitgehend positiv beurteilt. Die vom Amt für Raumentwicklung gewünschten formellen Änderungen wurden vorgenommen.

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 27. September 2007 bis 26. Oktober 2007 öffentlich auf. Die öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Es gingen keine Abänderungs- oder Ergänzungswünsche ein.

Urnenabstimmung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde an der Urnenabstimmung vom 25. November 2007 mit 449 zu 81 Stimmen angenommen (22 Enthaltungen).

Chur, 25. November 2007, Stauffer & Studach Raumentwicklung, MS