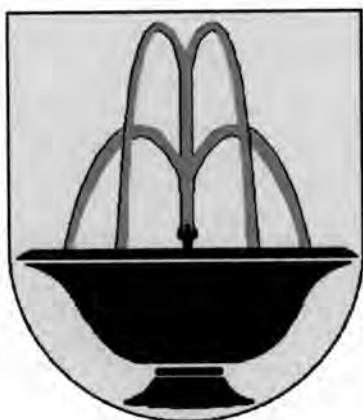




**Cumün da Scuol**

**Chantun Grischun**

# **Bain San Jon**

**Rapport da planisaziun e da  
cooperaziun**

## 1. Planungsablauf und -verfahren

### 1.1 Organisation

Mit Einverständnis der Gemeinde Scuol hat Herr Men Juon Herrn Fritz Hoppler, Ardez, mit der Ausarbeitung der Planungsmittel für die vorgezogene Nutzungsplanung im Gebiet „Bain San Jon“ beauftragt. Die Arbeiten wurden durch die Planungskommission der Gemeinde Scuol sowie durch deren Ausschuss (Giunta) begleitet.

### 1.2 Ablauf der Planung

Grundsatzentscheid der Planungskommission: 14. März 2002

Grundsatzentscheid des Cussagl cumünal: 27. März 2002

Sitzungen der Giunta der Planungskommission: 3. und 17. April 2002

Beschluss der Planungskommission: 24. April 2002

Beschluss des Cussagl cumünal zu Handen der Vorprüfung: 21. Mai 2002

Vorprüfung: Bericht vom 25. September 2002

Bereinigung: Oktober 2002

Beschluss der Planungskommission (Giunta): 1. Oktober 2002

Beschluss des Cussagl cumünal zu Handen der öffentlichen Auflage: 14. Oktober 2002

Öffentliche Auflage: ab 17. Oktober 2002 (20 Tage)

Bereinigung: November 2002

Beschluss des Cussagl cumünal zu Handen der Urnenabstimmung: 18. November 2002

Urnenabstimmung: 8. Dezember 2002

Genehmigung durch die Regierung:

### 1.3 Resultat der öffentlichen Auflage:

Im Rahmen der öffentlichen Auflage machte Herr Dr. iur. P. Andri Vital, Zuoz, im Namen und Auftrag der Erbegemeinschaft Andrea Janett sel. von der Möglichkeit Gebrauch, Anregungen und Wünsche in die Revision der Ortsplanung San Juon einzubringen. Im wesentlichen handelt es sich um folgende Fragen (Stellungnahme des Cussagl cumünal in kursiver Schrift):

- **Generelle Zustimmung:** Die Erbegemeinschaft begrüsse grundsätzlich die vorliegende Planung. Zur Wahrung der eigenen Interessen möchte sie jedoch einige Wünsche und Anträge zur Optimierung einbringen, die mit Men Juon abgesprochen seien. Eine Vereinbarung sei in Vorbereitung. - *Der Cussagl cumünal begrüsst diese Einigung zwischen den Direktbetroffenen und freut sich über die grundsätzliche Zustimmung der Erbegemeinschaft.*
- **Zufahrt:** Es sei zu begrüßen, dass der zu erwartende Verkehr vor dem Weiler (neuer Parkplatz) aufgefangen werde. Diese Massnahme mache aber nur dann Sinn, wenn gleichzeitig die Zufahrt zum Weiler verboten beziehungsweise beschränkt werde. Die Erbegemeinschaft wünscht hierzu eine verbindliche Zusage. - *Cussagl cumünal und Herr Men Juon teilen die Meinung der Erbegemeinschaft. Der Cussagl cumünal ist bereit, die Zufahrt ab dem neuen Parkplatz mit einem Fahrverbot, ausgenommen Zubringerdienst sowie Land- und Forstwirtschaft, zu belegen. Er wird rechtzeitig die erforderlichen Massnahmen treffen.*
- **Mehrzweckgebäude (Nr. 14 gemäss Plan general da fuormaziun):** Dieses Gebäude nehme dem Haus Nr. 2 die gesamte schöne Aussicht auf den Waldrand mit der da-

vor liegenden Wiese, störe aber auch den freien Blick ins Unterengadin. Diese Störung könne schon mit einer geringen Verschiebung des Gebäudes nach Südwesten gemildert werden. Men Juon sei bereit, das Gebäude bei der Projektierung mindestens um einen Meter zu verschieben. - *Der Cussagl cumünal kann diesem Wunsch zustimmen. Im Sinne einer klaren Regelung wird die neue Lage bereits im Plan general da fuormaziun aufgenommen: die Lage des Gebäudes wird im Sinne der Einwendung angepasst und durch Begrenzungslinien definiert.*

- Wasserversorgung: Die bestehenden Häuser Nr. 1 und 2 seien an ein Reservoir, welches mit Quellwasser gefüllt werde, angeschlossen. Für den Stall werde Bachwasser aus der Val Lischana verwendet. In Notzeiten könnten die beiden Netze miteinander verbunden werden. Allerdings habe das Wasser in San Jon dann keine Trinkwasserqualität mehr. Die Erbegemeinschaft ersucht die Gemeinde, die notwendigen Regelungen zu treffen und die Zuleitung von Bachwasser ins alte Reservoir zu unterbinden. - *Die Gemeinde Scuol ist gewillt, dem Weiler San Jon einen Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde zu gewährleisten (vgl. Plan general d'avertüra). Die Zuleitung ab Quelleitung und Verteilung innerhalb des Weilers ist Sache der Eigentümer.*
- Freilaufanlagen (Nr. 13 und 21 gemäss Plan general da fuormaziun): Durch die Pferde könnten Lärmimmissionen erzeugt werden. Die Erbegemeinschaft wünscht, dass geeignete Massnahmen zur Lärmdämpfung getroffen werden. - *Dieser Wunsch wird in der Vereinbarung zwischen der Erbegemeinschaft und Men Juon geregelt. Men Juon verpflichtet sich darin, geeignete Massnahmen zur Lärmdämpfung zu treffen.*
- Koppelweide (rot schraffierte Fläche im Plan da zonas): Nach Angaben der Gemeinde solle die gesamte rot schraffierte Fläche mit Bodenbefestigungen versehen werden, was sich im wunderschönen lichten und schützenswerten Lärchenwald ungünstig auswirken würde. - *Es handelt sich hier um ein Missverständnis. Es ist vorgesehen, nur kleine Flächen zu befestigen, die in besonderer Weise durch die Pferde beansprucht werden. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen der Waldweideausscheidung mit dem Amt für Wald Graubünden getroffen.*
- Bereich für Weidehütten (Nr. 18 gemäss Plan general da fuormaziun): Der nördliche Bereich auf Parzelle Nr. 5055 störe den freien Blick vom Haus Nr. 2 ins Unterengadin. Eine Verschiebung in Richtung Nordwesten würde den Blick wieder frei geben. Men Juon sei mit einer Verschiebung einverstanden. - *Dieser Verschiebung kann zugestimmt werden. Der Bereich wird im Plan general da fuormaziun entsprechend verschoben.*

## 2. Inhalt

### 2.1 Ausgangslage

Der Inhaber des Betriebes San Jon beschäftigt sich seit längerer Zeit mit der Erstellung eines Mehrzweckgebäudes, um das bestehende Angebot des Pferdebetriebes ergänzen und abrunden zu können. Im rechtskräftigen Richtplan der Region Engiadina Bassa (vgl. Anhang 1) wurde der Betrieb San Jon als spezielles Angebot im Bereich von Landwirtschaft und Tourismus mit dem Koordinationsstand Festsetzung festgelegt. In ihrer Genehmigungsentscheid führt die Regierung aus (vgl. Anhang 1), dass die Art und der Umfang der zulässigen baulichen Massnahmen und der generelle Baustandort im

Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu regeln seien. Diese erforderlichen Planungsmassnahmen werden mit der vorliegenden Teilrevision getroffen. Die Gemeinde Scuol hat Herrn Men Juon ersucht, dabei von einem Planungszeitraum von rund 10 Jahren auszugehen.

## 2.2 Überprüfung der Zielsetzungen und Kriterien des regionalen Richtplans (vgl. Anhang 1)

### Zielsetzungen

- Die Region Engiadina Bassa fördert Angebote des sanften Tourismus. - *Diese Zielsetzung ist mit dem vorliegenden Vorhaben vollumfänglich erfüllt.*
- Betriebe, die eine gute Symbiose zwischen Landwirtschaft und Tourismus schaffen und damit zum angestrebten Nebenerwerb für die Landwirtschaft beitragen, sind erwünscht. - *Der Betrieb San Jon garantiert einerseits die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gebietes San Jon und bietet andererseits ein touristisches Angebot an, das gut in dasjenige der Region Engiadina Bassa passt.*
- Bauliche Massnahmen für ein solches Angebot am landwirtschaftlichen Betriebsstandort sollen unter Einhaltung der folgenden Kriterien auch ausserhalb der Bauzone zugelassen werden können. - *Die Kriterien werden im folgenden Punkt überprüft.*

### Kriterien für die Zulassung von Bauten

- Der ganzjährige Nebenerwerb bildet einen integrierenden Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes. Die landwirtschaftliche Nutzung dient der Erhaltung der Kulturlandschaft. - *Der landwirtschaftliche Betrieb San Jon ist auf die Pferdehaltung ausgerichtet. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und das touristische Angebot sind untrennbar miteinander verbunden. Die spezielle Kulturlandschaft dieses landwirtschaftlichen Gutes kann dadurch erhalten werden.*
- Es handelt sich um einen speziellen Standort, dem eine historische Bedeutung zukommt (zum Beispiel früher Etappenhalt auf Durchgangssachse wie Meierei) und bei dem bereits früher Restaurationsbetriebe bestanden. Die historische Siedlung ausserhalb des Baugebietes ist erhaltenswert. - *Das landwirtschaftliche Gut San Jon besteht seit Jahrhunderten. Über den Ursprung kann man lediglich Mutmassungen anstellen. Man kann aber davon ausgehen, dass spezielle Gründe für die Rodung dieses Gebietes massgebend waren. Im Zusammenhang mit dem Aufkommen des Tourismus (Badekuren) in Scuol und Tarasp-Vulpera bestand in San Jon ein Restaurationsbetrieb, der Ende der 50er Jahre aufgegeben wurde.*
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb liegt ausserhalb der Gefahrenzone. - *Ja.*
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb ist durch eine wintersichere Zufahrt erschlossen, falls auch im Winter ein Angebot besteht. - *Es besteht eine wintersichere Zufahrt.*

### Bedürfnis für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in San Jon

Die Übernachtung auf dem Hof ist ein wichtiger Teil des Angebotes von San Jon. Dies gilt einerseits für die Reitlager. Für die Kinder ist die Nähe der Pferde ein wichtiger Bestandteil ihres Erlebnisses. Andererseits sind auch für das Angebot „Ferien auf dem Pferdehof“ Übernachtungsmöglichkeiten erforderlich. Diese Gäste kommen zum Teil mit ihren eigenen Pferden, teils benützen sie die Pferde des Betriebes San Jon. Der jetzt vorhandene Wohnraum kann diese Bedürfnisse in keiner Art und Weise decken. Nähere Angaben zum Bedarf an zusätzlichem Wohnraum finden sich unter Ziffer 2.43 (Mehrzweckgebäude).

## **2.3 Überblick**

Die Teilrevision besteht aus den folgenden Teilen:

- Plan da zonas (Zonenplan) 1:5'000
- Plan general d'avertüra (Genereller Erschliessungsplan) 1:5'000
- Plan general da fuormaziun (Genereller Gestaltungsplan) 1:1'000
- Ergänzung der Ledscha da fabrica (Baugesetz) durch den Artikel 49 bis

## **2.4 Konzept San Jon**

### 2.41 Das Konzept im Allgemeinen

Herr Men Juon bewirtschaftet den Hof San Jon, den er 1983 zu Eigentum übernommen hat. Im Jahr 2001 hat er 28,43 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und 29,06 Grossvieheinheiten (GVE) gehalten. Seit 1993 hat Herr Juon die Betriebsrichtung von Mutterkühen allmählich auf Pferdehaltung umgestellt. Die Pferde werden für ein umfangreiches Freizeitangebot wie

- Reitkurse
- Jugendreitlager
- geführte Ausritte
- Kutschen- und Schlittenfahrten

eingesetzt. Neben diesem Angebot bietet sich der Hof San Jon auch als Pferdepension an.

Aufgrund des umfangreichen Freizeitangebotes ist die Unterbringung und Logierung der Gäste und Pferdehalter unbefriedigend. Herr Juon plant deshalb, ein Mehrzweckgebäude auf San Jon zu erstellen.

### 2.42 Bestehende Bauten und Anlagen

(Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000.)

#### **Wohnbauten**

- Einfamilienhaus Betriebsleiter (1)
- Wohnhaus im Stockwerkeigentum (2)
  - 3/5 Erbgemeinschaft Janett
  - 1/5 Tina Maria Luppi-Stupan
  - 1/5 Men Juon (Betriebsleiter)

**Landwirtschaftliche Bauten**

- Alter Stall (3)
- Angebauter, neuer Stall (4)
- Freilaufställe (5)
- Geräteschuppen (6)
- Boxenstall (7); wird versetzt

**Nebenanlagen**

- Sandplatz (8)
- Pferdeauslauf (13)

Im Auftrag der Gemeinde Scuol klärte der Landwirtschaftliche Beratungsdienst Planthof ab, ob das bestehende Bauvolumen der landwirtschaftlichen Gebäude noch landwirtschaftlich genutzt und ob allfällig nicht benötigte landwirtschaftliche Gebäude teilweise umgenutzt werden können. In seinem Bericht vom 14. März 2002 kommt Herr Batist Spínatsch vom Regionalbüro Zernez zum Schluss, dass das bestehende Bauvolumen vollumfänglich für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt werde. Eine Umnutzung ist daher nicht möglich.

**2.43 Geplante Bauten und Anlagen**

(Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf den Plan general da fuormaziun 1:1'000.)

**Baute mit Wohnnutzung**

- Mehrzweckgebäude (14) mit
  - 2 Wohnungen für Angestellte
  - Massenlager für Kinder (Reitlager); 12 Plätze, zusätzlich ein Zimmer für Begleitpersonen
  - 10 Schlafplätze für Ferien auf dem Pferdehof; inkl. WC/Dusche
  - Esssaal mit ca. 40 Plätzen und Restaurationsbetrieb für Tagesgäste und Passanten
  - Küche
  - Büro
  - Theorie- und Bastelräume
  - Im Untergeschoss Dusche und WC, Umkleideräume, Wäscheraum und Trockner
  - Sattelkammer

**Landwirtschaftliche Bauten**

- Boxenstall (7); der bestehende Boxenstall wird auf einen neuen Standort versetzt
- Neue Freilaufställe (15)

**Nebenanlagen**

- Zusätzlicher Sandplatz (16)
- Anbinde- und Sattelplatz, eventuell überdacht (17)
- Bereiche für fahrbare Weidehütten (18)

- Roundpen, Durchmesser 18 m (19)
- Parkplatz (20a und 20b)
- Pferdeauslauf (21)

## Erläuterungen

- Neue Freilaufställe (15) mit Pferdeauslauf (21): Die Anforderungen an die Pferdehaltung dürften sich in nächster Zeit verändern. Anstelle der Anbindestände sind die Pferde in Freilaufställen zu halten. Die Zahl der Pferde pro Freilaufstall ist beschränkt. Daher ist es nicht möglich, die bestehende Anlage zu vergrössern. Die runde Form des Pferdeauslaufes wird gewählt, um die Verletzungsgefahr für die Tiere klein zu halten.
- Zusätzlicher Sandplatz: Zeitweise wurde diskutiert, den Bau einer Reithalle in die Planung einzubeziehen. Eine solche würde aber dem Konzept von San Jon, das sich stark auf das Reiten in der freien Natur konzentriert, nicht entsprechen. Eine Reithalle müsste erst dann ins Auge gefasst werden, wenn klimatische Veränderungen zu mehr Niederschlagstagen in der Engiadina Bassa führen würden.
- Parkplatz: Die Parkierung muss unbedingt geregelt werden. Aus betrieblichen Gründen ist ein Standort zwischen der S-charl-Strasse und dem Betriebszentrum San Jon anzustreben. Nach Möglichkeit soll auf grössere Erdbewegungen verzichtet werden können. Diese Anforderungen treffen auf den vorgesehenen Parkplatz (20a) zu. Eine Erweiterung (20b) ist gegen Westen möglich, allenfalls auch im öffentlichen Interesse. - Im Vorprüfungsbericht führt das Amt für Raumplanung aus, die vorgesehene Anordnung der Parkplätze exakt auf der Höhe der Kapellenruine sei aus landschaftlicher Sicht problematisch. Sofern dies nicht übermässige bauliche Massnahmen in Form von Schüttungen mit sich bringe, sei ein neuer Standort zu prüfen. - *Der Vorschlag des Amtes für Raumplanung wurde geprüft, bringt aber erhebliche Nachteile, nicht zuletzt auch aus landschaftlicher Sicht. Eine Verlegung nach Osten würde sehr umfangreiche Aufschüttungen und damit einen beträchtlichen Eingriff mit sich bringen. Westlich des vorgesehenen Standortes steigt das Terrain an, so dass auch hier ein wesentlicher Eingriff erforderlich wäre. Gesamthaft würde sich auch die erforderliche Fläche vergrössern, da die Zufahrt aus topographischen Gründen auf jeden Fall ab dem vorgesehen Standort erfolgen muss. Am vorgesehenen Standort ist die Anlage von Parkplätzen ohne Terraineingriffe möglich. Die einzige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht allenfalls durch die parkierten Fahrzeuge.*

## 2.5 Gestaltung

vgl. Architekturkonzept in der Beilage

## 2.6 Erschliessung

### 2.61 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Güterweg. An den Unterhaltskosten hat sich Herr Men Juon nach Ansicht der Gemeinde angemessen zu beteiligen, da sich durch den Betrieb San Jon Mehraufwendungen ergeben.

### 2.62 Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)

Die Gemeinde Scuol ist gewillt, dem Weiler San Jon einen Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde zu gewährleisten (vgl. Plan general d'avertüra). Die Zuleitung ab Quellleitung und Verteilung innerhalb des Weilers ist Sache der Eigentümer. Die Anschluss- sowie Benützungsgebühren richten sich nach den jeweils gültigen Reglementen beziehungsweise den speziellen Bedingungen für Bauten ausserhalb der Bauzone.

### 2.63 Abwasser

Es soll eine Lösung mit Kleinanlagen gewählt werden. Die bestehenden Anlagen können nicht erweitert werden. Ein Anschluss an die Gemeindekanalisation ist aus Kostengründen nicht realistisch. Auch bei einer Kombination mit der Swiscom-Leitung wäre für die Leitung bis Gurlaina mit einer Investition von ca. 300'000 Franken zu rechnen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt und aufgrund eines hydrogeologischen Gutachtens wird eine Reinigung vor Ort mit anschliessender Versickerung vorgesehen. Der Standort der privaten Reinigungsanlage ist aus dem Plan general d'avertüra 1:5'000 ersichtlich.

### 2.64 Elektrizität

Der Betrieb San Jon ist an das Elektrizitätsnetz der Gemeinde Scuol angeschlossen.

## 2.7 Planungsmittel

### 2.71 Plan da zonas (Zonenplan) 1:5'000

Der Plan da zonas 1:5'000 weist folgende Zonen auf:

- Zona da silvicultura (Forstwirtschaftszone) gemäss Art. 50 des Baugesetzes
- Zona d'agricultura (Landwirtschaftszone) gemäss Art. 49 des Baugesetzes
- Zona d'agricultura San Jon (gestiun da chavagls) gemäss dem neuen Art. 49 bis
- Zona da protecziun da la cuntrada (Landschaftsschutzzone): Diese wird auf Wunsch des Amtes für Raumplanung im Bereich der Landwirtschaftszone gemäss Art. 49 des Baugesetzes aufgenommen. Sie deckt sich mit der Zona d'agricultura.

Im Sinne einer Information werden auch die Beweidungsflächen im Wald angegeben. Diese Angaben beruhen auf denjenigen des Kreisforstamtes. Dabei geht es um eine Beweidung mit festem Zaun (Koppel; Pasculaziun cun serragl) sowie eine Beweidung im Lärchenwald (mit demontierbarem Zaun; Pasculaziun cun saiv da pasculaziun). Die

erforderlichen Regelungen werden durch das Amt für Wald Graubünden vorgenommen sowie in Verträgen mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt.

Im Vorprüfungsbericht regt das Amt für Raumplanung zwei weitere Massnahme an, die aber von der Gemeinde Scuol und Men Juon abgelehnt werden:

- Ausscheidung einer Naturschutzzone für das Flachmoor FM-17539 von lokaler Bedeutung: *In Anbetracht der überaus zahlreichen Flachmoore von regionaler und nationaler Bedeutung auf Gemeindegebiet von Scuol lehnt es die Gemeinde ab, auch solche von lokaler Bedeutung in ihrer Nutzungsplanung durch Naturschutzzone zu schützen. Im vorliegenden Fall ist zudem die Schutzwürdigkeit umstritten.*
- Festlegung einer Wildruhezone: Falls die Gemeinde vorhabe, im Gebiet San Jon Wildruhezone festzulegen, habe dies sinnvollerweise im Rahmen des vorgezogenen Planungsschrittes zu geschehen. - *Die Gemeinde Scuol hat nicht die Absicht, im Gebiet San Jon eine Wildruhezone festzulegen.*

## 2.72 Plan general da fuormaziun (Genereller Gestaltungsplan) 1:1'000

In diesem Plan werden die bestehenden und neuen Bauten und Anlagen geregelt (vgl. auch Art. 49 bis des Baugesetzes). In Bezug auf die Gestaltung des Mehrzweckgebäudes (14) wird folgendes im Plan general da fuormaziun 1:1'000 festgelegt:

- Grundsätzliche Form und Lage. Geringfügige Abweichungen sind zulässig (Längensmasse bis 10%, Lage bis 5 Grad). Verbindliche Begrenzungslinien sind definiert.
- Dachform: Pultdach.
- Fassadengestaltung: Reiner Holzbau ist zulässig.
- Gebäudehöhe, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut, ab Fixpunkt: maximal 8 m.

Im weiteren wird ein geschütztes Kulturobjekt aufgenommen. Es handelt sich dabei um zwei Ruinen.

Im Vorprüfungsbericht regt das Amt für Raumplanung eine weitere Massnahme an, die aber von der Gemeinde Scuol und Men Juon abgelehnt werden: Aufnahme eines Standortes als Naturobjekt. - *Die Gemeinde Scuol lehnt eine solche Massnahme ab. Einerseits sind Fledermäuse schon durch übergeordnetes Recht geschützt. Andererseits handelt es sich um einen unverhältnismässigen Eingriff in das Privateigentum.*

## 2.73 Plan general d'avertüra (Genereller Erschliessungsplan) 1:5'000

In diesem Plan werden die Grundzüge der Erschliessung geregelt (vgl. auch Ausführungen in Ziffer 2.6):

- Verkehrsanlagen
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Energieversorgung

### 2.73 Ledscha da fabrica (Baugesetz)

Neuer Artikel 49 bis, in dem die Landwirtschaftszone San Jon geregelt wird.

## **3. Erforderliche Abklärungen und Regelungen**

Im Sinne einer Checkliste werden die noch abzuklärenden und zu regelnden Fragen erwähnt:

- Unterhalt des Güterweges sowie Gestaltung des Hofraumes beim Mehrzweckgebäude: Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Mehrzweckgebäude.
- Sicherung der Forstwege: Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Mehrzweckgebäude.
- Signalisation: Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Mehrzweckgebäude.
- Benutzungsregelung für den Parkplatz: Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Mehrzweckgebäude.
- Regelung der Beweidung mit Amt für Wald Graubünden und betroffenen Grundeigentümern: Abklärungen abschliessen bis zur Baubewilligung Mehrzweckgebäude.

Diese Abklärungen sind im Gang und werden bis zur Baubewilligung abgeschlossen.

## **Anhänge und Beilage**

Anhang 1: Regelung im regionalen Richtplan

Beilage: Architekturkonzept

Ardez, 12. Dezember 2002  
329-rapport-def.doc/Ho

## Anhang 1: Regelung im regionalen Richtplan

### Ablauf

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Öffentliche Auflage:         | 18. Oktober - 17. November 1999 |
| Beschluss Vorstand:          | 24. November 1999               |
| Beschluss Regionalrat:       | 8. Dezember 1999                |
| Genehmigung durch Regierung: | 24. April 2001 (RB Nr. 647)     |

### 3.7 Spezielle Angebote Landwirtschaft – Tourismus

#### A Ausgangslage

Neben dem Angebot des intensiven Tourismus haben in der Engiadina Bassa solche des sanften Tourismus eine grosse Bedeutung. Dabei geht es unter anderem auch darum, eine gute Symbiose zwischen Landwirtschaft und Tourismus zu finden und Möglichkeiten des Nebenerwerbs für die Landwirtschaft zu schaffen.

Ein solches Angebot findet sich im Bereich Reitunterricht, Reittrekking, Kutschen- und Schlittenfahrten, das bereits in verschiedenen Gemeinden vorhanden ist. Die Kombination Landwirtschaft – touristischer Nebenerwerb bringt es mit sich, dass mit diesem Angebot auch bauliche Massnahmen verbunden sein können. Bei Bauten ausserhalb der Bauzone stellt sich dabei die Frage, ob es sich um zonenkonforme Bauten und Anlagen handelt und nach deren Standortgebundenheit. Dies gilt vor allem für Gastronomiebetriebe, deren Notwendigkeit für die Existenzsicherung des ausserhalb der Bauzone gelegenen Landwirtschaftsbetriebs nicht von vornherein klar ist.

Es liegt im übrigen auch in den Zielsetzungen des Kantons, Nischenbetriebe in der Landwirtschaft zu fördern.

#### B Leitplanken

##### Zielsetzungen

- Die Region Engiadina Bassa fördert Angebote des sanften Tourismus.
- Betriebe, die eine gute Symbiose zwischen Landwirtschaft und Tourismus schaffen und damit zum angestrebten Nebenerwerb für die Landwirtschaft beitragen, sind erwünscht.
- Bauliche Massnahmen für ein solches Angebot am landwirtschaftlichen Betriebsstandort sollen unter Einhaltung der folgenden Kriterien auch ausserhalb der Bauzone zugelassen werden können.

##### Kriterien für die Zulassung von Bauten

- Der ganzjährige Nebenerwerb bildet einen integrierenden Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes. Die landwirtschaftliche Nutzung dient der Erhaltung der Kulturlandschaft.

- Es handelt sich um einen speziellen Standort, dem eine historische Bedeutung zukommt (zum Beispiel früher Etappenhalt auf Durchgangssachse wie Meierei) und bei dem bereits früher Restaurationsbetriebe bestanden. Die historische Siedlung ausserhalb des Baugebietes ist erhaltenswert.
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb liegt ausserhalb der Gefahrenzone.
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb ist durch eine wintersichere Zufahrt erschlossen, falls auch im Winter ein Angebot besteht.

### C Vorgehen

#### Koordinationsstand: Festsetzung

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Auftrag:            | Die Region legt im regionalen Richtplan die zulässigen Standorte fest.         |
|                     | Die Gemeinden sind für die allfällige Anpassung der Nutzungsplanung zuständig. |
| Verantwortlich:     | Pro Engiadina Bassa, Gemeinden                                                 |
| Beteiligte Stellen: | Gemeinden, Verkehrsvereine<br>ARP, ANL, AfU, AWT, FI, LWA, MVA, JFI            |
| Verfahren:          | Richtplanung, Nutzungsplanungen der Gemeinden                                  |
| Fristen:            | Keine                                                                          |

### D Weitere Informationen

Der Betrieb San Jon in Scuol wird seit Jahren mit grossem Engagement geführt und kann einen zunehmenden Erfolg verzeichnen. Er steht in voller Übereinstimmung mit den touristischen Zielsetzungen. Das vorliegende Angebot ergänzt das touristische Angebot und schafft neue Arbeitsplätze.

Im Waldentwicklungsplan wurden die heute in der Region benützten Trekking-Wege festgehalten. Diese Übersicht zeigt deutlich das grosse bestehende Angebot.

### E Objekte

| Nr.   | Objekt                                 | Koordinationsstand |
|-------|----------------------------------------|--------------------|
| -     | Kriterien für die Zulassung von Bauten | Festsetzung        |
| 9.134 | Betrieb San Jon, Gemeinde Scuol        | Festsetzung        |

## Auszug aus Genehmigungsentscheid Regierung

### 3.6 Spezielle Angebote Landwirtschaft - Tourismus

Die Zielsetzung der Region besteht darin, Angebote des sanften Tourismus zu fördern und eine gute Symbiose zwischen Landwirtschaft und Tourismus zu schaffen. Die Region definiert zu diesem Zweck Kriterien, unter denen für angestrebte Formen des sanften Tourismus (wie Reitunterricht, Reittrekking, Kutschen- und Schlittenfahrten) an landwirtschaftlichen Betriebsstandorten entsprechende bauliche Massnahmen zugelassen werden können. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist im Richtplan der Landwirtschaftsbetrieb San Jon, Gemeinde Scuol, als Festsetzung aufgenommen.

Die richtplanerische Festlegung der Region steht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des konsolidierten Entwurfs des RIP GR 2000, den Tourismus entsprechend dem jeweiligen Raumtyp zu stärken. Der im Richtplan festgelegte Standort „San Jon“ weist eine spezielle historische Bedeutung auf. Die regionale Koordination in räumlicher Hinsicht und die konzeptionelle Standortgebundenheit für ein Pferdetrekking-Angebot mit einer entsprechenden Infrastruktur an diesem Standort ist gegeben. Der in diesem Konzept festgelegte Standort verfügt damit über eine regional ausgewiesene konzeptionelle Grundlage. Im Rahmen Nutzungsplanung werden insbesondere Art und Umfang der zulässigen baulichen Massnahmen, der generelle Baustandort sowie die gleichzeitige Erhaltung des landschaftlichen und kulturellen Charakters zu regeln sein. Die vorliegende Richtplanregelung der Region kann im Sinne dieser Erwägungen genehmigt werden.

Ardez, 12. Dezember 2002  
329-rapport-def.doc/Ho