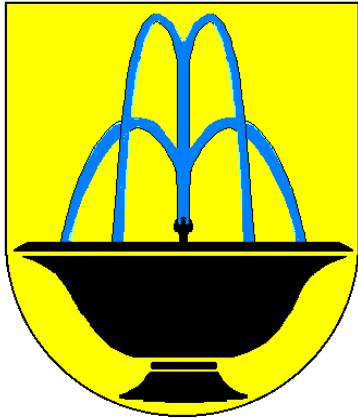




Gemeinde Scuol

Kanton Graubünden

San Jon / Teilrevision

Planungs- und Mitwirkungsbericht

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 Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet [San Jon] beauftragt. Die Arbeiten wurden mit Vertretern der Gemeinde Scuol regelmässig besprochen und zu Handen des Cussagl cumünal vorbereitet..

1.2 Ablauf der Planung

Erste Sitzungen mit Vertretern der Gemeinde: 2. und 27. Oktober 2008

Sitzung der Giunta der Planungskommission: 5. November 2008

Beschluss des Cussagl cumünal zu Handen der Vorprüfung: 17. November 2008

Vorprüfung: Dezember 2008 [Juli 2009

Bereinigung: August 2009 [Januar 2010

Beschluss des Cussagl cumünal zu Handen der öffentlichen Auflage: 1. Februar 2010

Öffentliche Auflage: 11. Februar [13. März 2010

Orientierungsversammlung: 22. Februar 2010

Urnenabstimmung: 25. April 2010

Publikation des Beschlusses: 6. Mai [4. Juni 2010

Genehmigung durch die Regierung: ab Juni 2010

1.3 Resultat der öffentlichen Auflage:

Während der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein, die verlangte, im Bereich westlich der Parzelle 5055 ein Hochbauverbot festzulegen. Der Gemeinderat hat beschlossen, diesem Einwand Rechnung zu tragen.

2. Inhalt

2.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Scuol beschlossen an der Urnenabstimmung vom 8. Dezember 2002 eine vorgezogene Nutzungsplanung für das Gebiet [San Jon], die von der Regierung am 6. Mai 2003 mit Beschluss Nr. 669 genehmigt wurde.

Inzwischen hat der Inhaber des Guts San Jon das vorgesehene Mehrzweckgebäude realisieren und erste Erfahrungen mit dessen Betrieb machen können. So hat sich gezeigt, dass insbesondere der Restaurationsbetrieb vergrössert werden muss, um den Anforderungen der Pensionsgäste einerseits sowie denjenigen der Tagesgäste (Schlittenfahrten etc.) entsprechen zu können. Für den landwirtschaftlichen Pferdebetrieb sind ebenfalls weitere Anpassungen in Form von neuen Bauten und Anlagen erforderlich. Die sehr detailliert vorgenommenen Regelungen im geltenden Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 erweisen sich für die Zukunft als nicht praktikabel. Dies aus den folgenden Gründen:

- Für den Betrieb Bain San Juon gilt das gleiche wie für andere touristische und wirtschaftliche Betriebe: Stillstand ist Rückschritt. Der Betrieb muss sich den aktuellen Herausforderungen sowie dem Wettbewerb mit ähnlichen Betrieben stellen und rechtzeitig die erforderlichen Anpassungen vornehmen können. Das Tempo der Ver-

änderungen hat auch in dieser Branche beträchtlich zugenommen. Dies hat zur Folge, dass einerseits rasch agiert werden muss und dass es andererseits – wie die Erfahrungen zeigen – nicht möglich ist, alle erforderlichen Anlagen und Bauten für einen längeren Zeitraum (Planungshorizont von 15 Jahren) abschliessend in der Nutzungsplanung zu bezeichnen.

- Deshalb sollten sich die Planungsmittel der Nutzungsplanung auf Grundsätze beschränken, die einen längeren Zeitraum umfassen. In Detailfragen sollte aber eine gewisse Freiheit möglich sein, indem über konkrete Vorhaben jeweils im Baubewilligungsverfahren entschieden wird. Damit kann verhindert werden, dass projektbezogene Anpassungen jedes Mal eine Änderung der Nutzungspläne zur Folge haben, was für Gemeinde und Interessenz zu zusätzlichen Umtrieben führen würde.
- Der Betrieb San Jon ist im eigenen Interesse bestrebt, den Umfang der Änderungen möglichst klein zu halten. Andererseits müssen im Hinblick auf die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs, der Teil des touristischen Angebots von Scuol und der Engiadina Bassa ist, die notwendigen Anpassungen des Angebots vorgenommen werden können.

Deshalb wird in dieser Teilrevision eine Änderung des Generellen Gestaltungsplans 1:1'000 vorgeschlagen, in dem neu Bereiche für unterschiedliche Anlagen und Bauten bezeichnet werden. Zudem erfolgt im Zonenplan 1:1'000 eine geringfügige Anpassung der Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb).

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

Diese Ausführungen werden ohne Änderungen aus der Vorlage von 2002 übernommen.

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 Gebiets 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.*

2.3 Überblick

Die Teilrevision besteht aus den folgenden Teilen:

- Zonenplan 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Baugesetz (Ledscha da fabrica): Artikel 69

3 Betriebsentwicklungskonzept¹ in Stichworten

3.1 Generelle Bemerkungen

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
- Ferien auf dem Pferdehof

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

3.2 Neuer Stall (→ Abbildung 1)

Im neuen Tierschutzgesetz, das am 1. September 2008 in Kraft getreten ist, wird die Anbindung von Pferden verboten. Als Übergangsregelung dürfen die Anbindhaltungen in den bestehenden Ökonomiegebäuden noch bis am 31. August 2013 beibehalten werden. Da ein Umbau der alten Gebäude aufgrund der Stallhöhe und der Trägerkonstruktion keine machbare Alternative ist, muss ein neuer Stall gebaut werden.

Die bestehenden Ökonomiegebäude können in Zukunft als Lagerraum verwendet werden. Denkbar ist auch eine Verwendung für Veranstaltungen des Reitbetriebs.

¹ Betriebsentwicklungskonzept, Grischa-Consulting, 22. Januar 2010

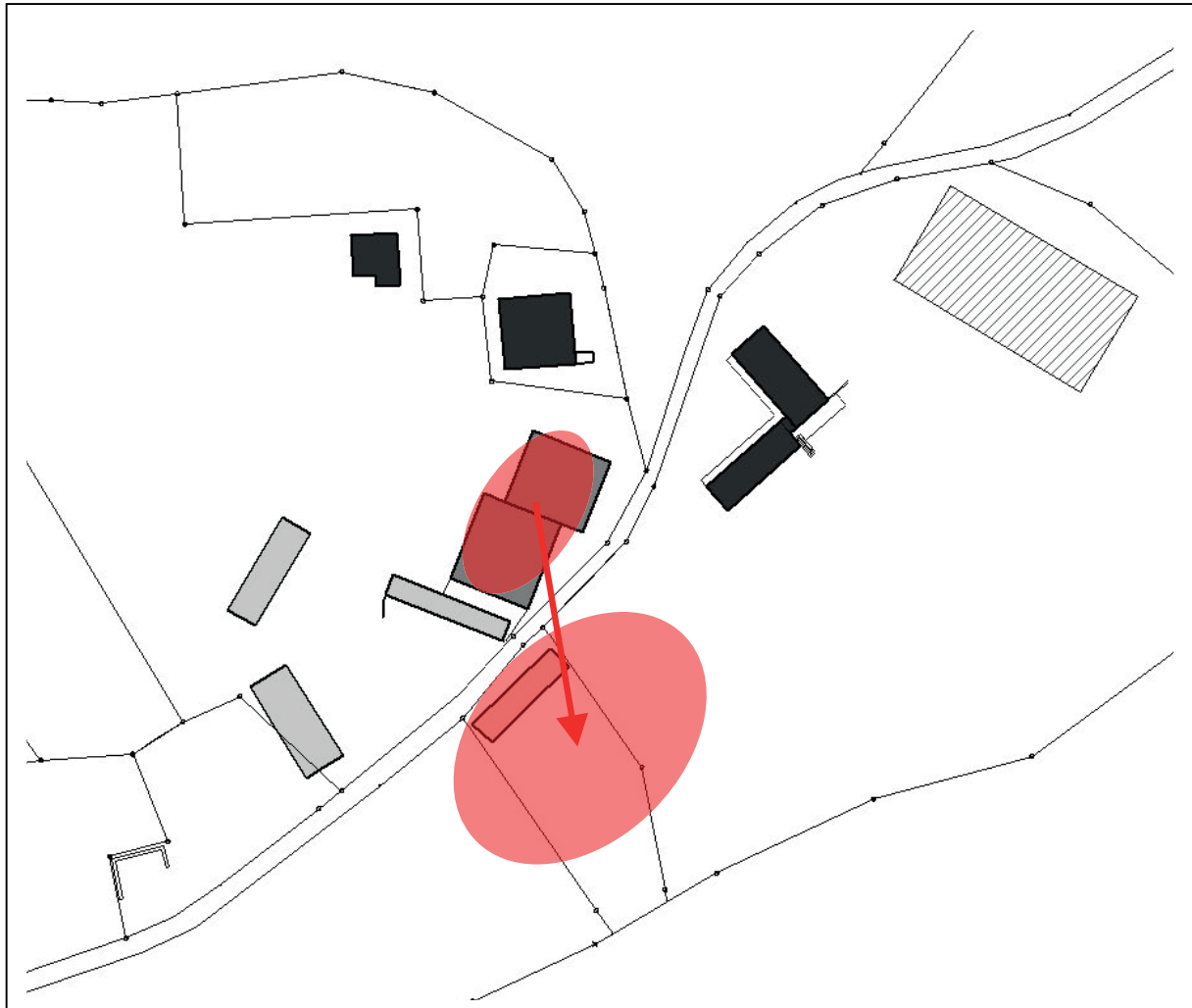


Abbildung 1 : Neuer Stall

3.3 Ausbildungsplätze (→ Abbildung 2)

Mit der Zunahme der Reitausbildung und der Kurse steigt auch die Nachfrage nach Ausbildungsplätzen. Bereits im früheren Gestaltungsplan waren ein zweiter Sandplatz und ein Roundpen vorgesehen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der Roundpen nach Osten verschoben werden muss. Kinderspielplatz und Streichelzoo müssen sich in der Nähe des Saloon befinden. Aus betrieblichen Gründen und aus Sicherheitsüberlegungen ist deshalb eine Erweiterung der Ausbildungsplätze nach Osten unumgänglich.

3.4 Beweidung (→ Abbildung 2)

Mit dem Verbot der Weidebewirtschaftung mit festem Zaun im Waldgebiet muss eine neue Variante nördlich des alten Stalls eingerichtet werden. In bestehenden Gebäuden sind Schattenplätze möglich. Dies bedingt eine kleine Vergrößerung der Landwirt-

schaftszone San Jon in der Nähe der Ruine, damit mehrere Fluchtwege für die Pferde eingerichtet werden können.

Mit der neuen Weide im nördlichen Teil der Landwirtschaftszone San Jon stellen sich Probleme für die Verbindung der Weiden. Die Benützung der Strasse durch den Betrieb ist sehr problematisch, da dieser jeweils für ca. 20 Minuten gesperrt werden muss und für andere Zwecke (Kutschenfahrten, Reitgruppen) während dieser Zeit nicht zugänglich ist. Zudem leidet auch die Strasse, insbesondere bei Regenwetter (aufgeweichter Boden). Deshalb muss eine neue Verbindung zu den Weiden im Osten gesucht werden. Diesbezügliche Gespräche mit den Forstorganen sind im Gange.

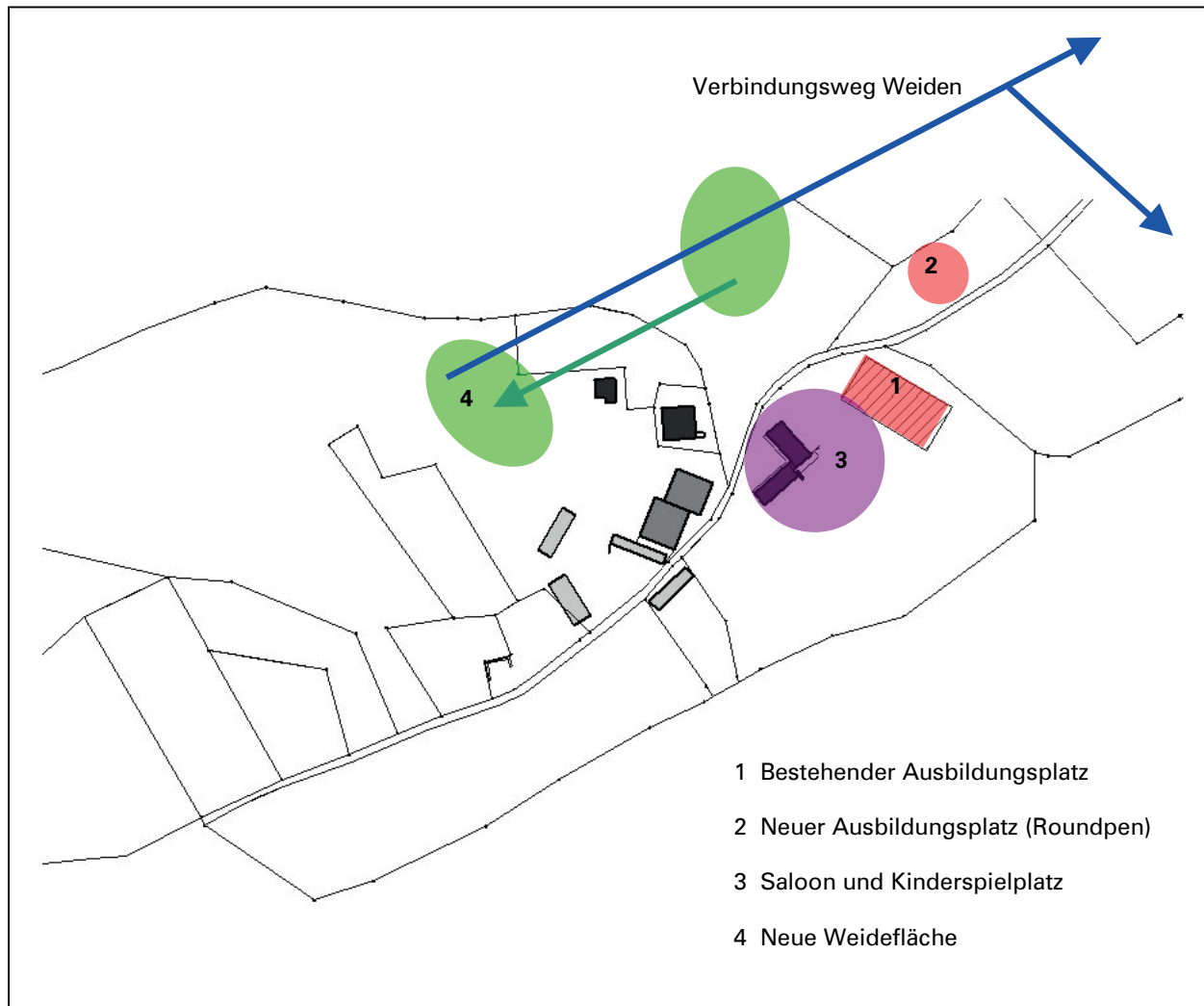


Abbildung 2: Beweidung und Ausbildungsplätze

3.5 Erweiterung Saloon (→ Abbildung 3)

Seit der Eröffnung des Saloons fand eine starke Entwicklung statt. Grösser wurde insbesondere die Nachfrage nach Ausbildung und Unterricht (Leadership-Seminare, Pferd-Management-Seminare etc.). Diese Entwicklung bringt die jetzige Kapazität des Saloons in zweifacher Weise an ihre Grenzen:

- Gästebetten: für Angestellte, externe Ausbildner, Kinder, Kursbesucher und Hausgäste sind weitere Betten erforderlich.
- Restauration und allgemeine Räume: die starke Entwicklung verlangt eine Erweiterung dieser Bereiche. Die vorhandenen Restaurationsplätze reichen nicht einmal für die Hausgäste aus. Bei parallelen Anlässen für Gäste aus Scuoler Hotels reicht das Angebot in keiner Weise aus. Auch die allgemeinen Räume (Büros, Ausbildungsräume) müssen erweitert werden.

3.6 Blockhütten (→ Abbildung 3)

Blockhütten-Ferien gewinnen weltweit enorm an Bedeutung. Für San Jon sind solche Hütten ein optimales Angebot für Gäste, welche Ferien mit ihrem Pferd verbringen wollen. In der ersten Vorlage war ein Gebiet nördlich dem bestehenden Wohnhaus des Betriebsinhabers vorgesehen. Der Waldabstand von 10 m verringert allerdings die verfügbare Fläche stark. In der neuen Vorlage wird deshalb eine gewisse Erweiterung in Richtung Westen vorgeschlagen.

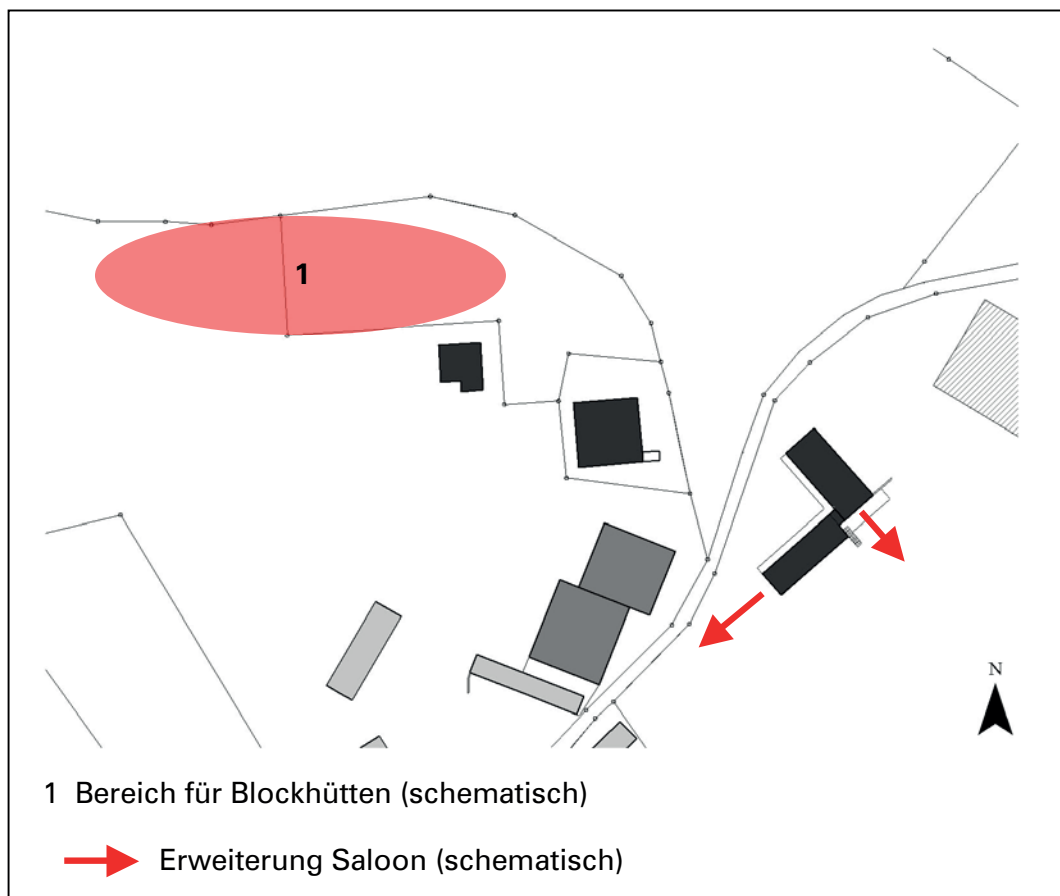


Abbildung 3: Erweiterung Saloon und Bereich für Blockhütten

3.7 Parkplätze (→ Abbildung 4)

Der Bau eines neuen Stalls bedingt voraussichtlich, dass ein Teil des Parkplatzes für die Stallzufahrt und als Wendeplatz genutzt werden muss. Deshalb wird vorgeschlagen, vorsorglich die Landwirtschaftszone San Jon im Anschluss an den bestehenden Parkplatz bis zur Waldgrenze zu vergrössern.

4. Planungsmittel

4.1 Zonenplan 1:1000

Der Zonenplan 1:1000 weist folgende Zonen auf:

- Waldzone gemäss Art. 80 des Baugesetzes (als Hinweis aufgenommen)
- Landwirtschaftszone gemäss Art. 68 des Baugesetzes
- Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb) gemäss Art. 69 des Baugesetzes
- Landschaftsschutzzone: Diese wird auf Wunsch des Amtes für Raumentwicklung im Bereich der Landwirtschaftszone gemäss Art. 48 des Baugesetzes aufgenommen. Sie deckt sich mit der Landwirtschaftszone.

Die Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb) wird leicht vergrössert (→ Abbildung 4):

- Die Parzelle 5085 konnte durch den Inhaber von San Jon inzwischen von der Erben-gemeinschaft Andrea Janett sel. erworben werden. Sie grenzt direkt an die bestehen-den Wohnbauten an und gehört sinngemäss ebenfalls zur Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb).
- Der umzäunte Weideplatz im Waldgebiet musste geräumt werden, weshalb Ersatz erforderlich ist. Dieser bietet sich im Anschluss an den bestehenden Pferdeauslauf in nordwestlicher Richtung an (→ Abbildung 4, 1).
- Um das ausgewiesene Bedürfnis nach einem Roundpen in nächster Nähe des beste-henden Ausbildungsplatzes befriedigen zu können, wird die Landwirtschaftszone San Jon in östlicher Richtung geringfügig erweitert (→ Abbildung 4, 2).
- Erweiterungsfläche für Parkierung gemäss Ziffer 3.7 (→ Abbildung 4, 3).
- Zudem muss diese Zone der statischen Waldgrenze (Waldfeststellung) angepasst werden.

Dort, wo die Bereiche für Hochbauten an die Waldzone angrenzen, wird eine Waldfest-stellung (statische Waldgrenze) vorgenommen.

Das Kreisforstamt hat im weiteren die Beweidungsflächen festgelegt (→ Abbildung 5). Dabei geht es um eine Beweidung im Lärchenwald mit demontierbarem Zaun. Die erforderlichen Regelungen werden durch das Amt für Wald Graubünden vorgenommen sowie in Verträgen mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt.

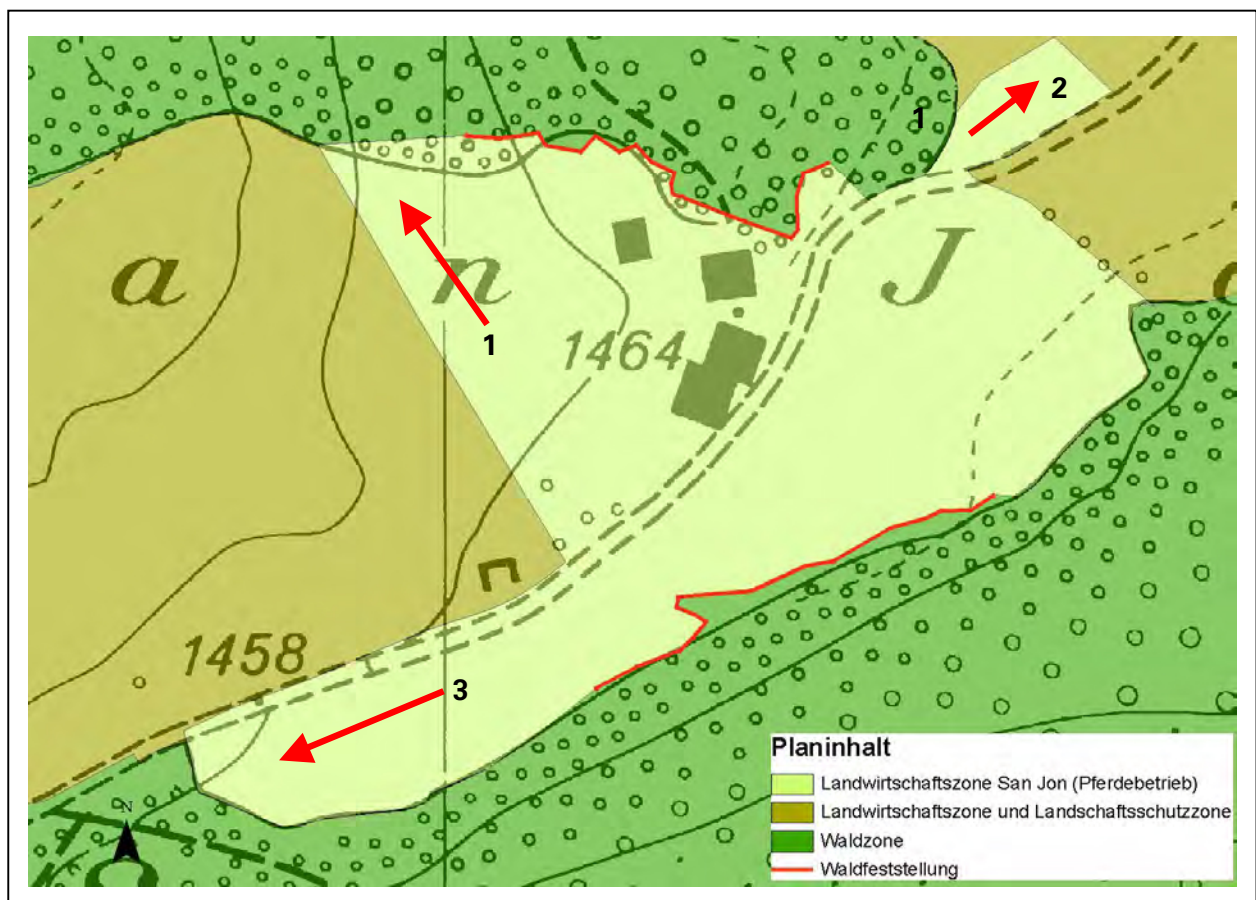


Abbildung 4: Erweiterung der Landwirtschaftszone San Jon

- 1 Weideplatz
- 2 Ausbildungsplatz (Roundpen)
- 3 Parkierung

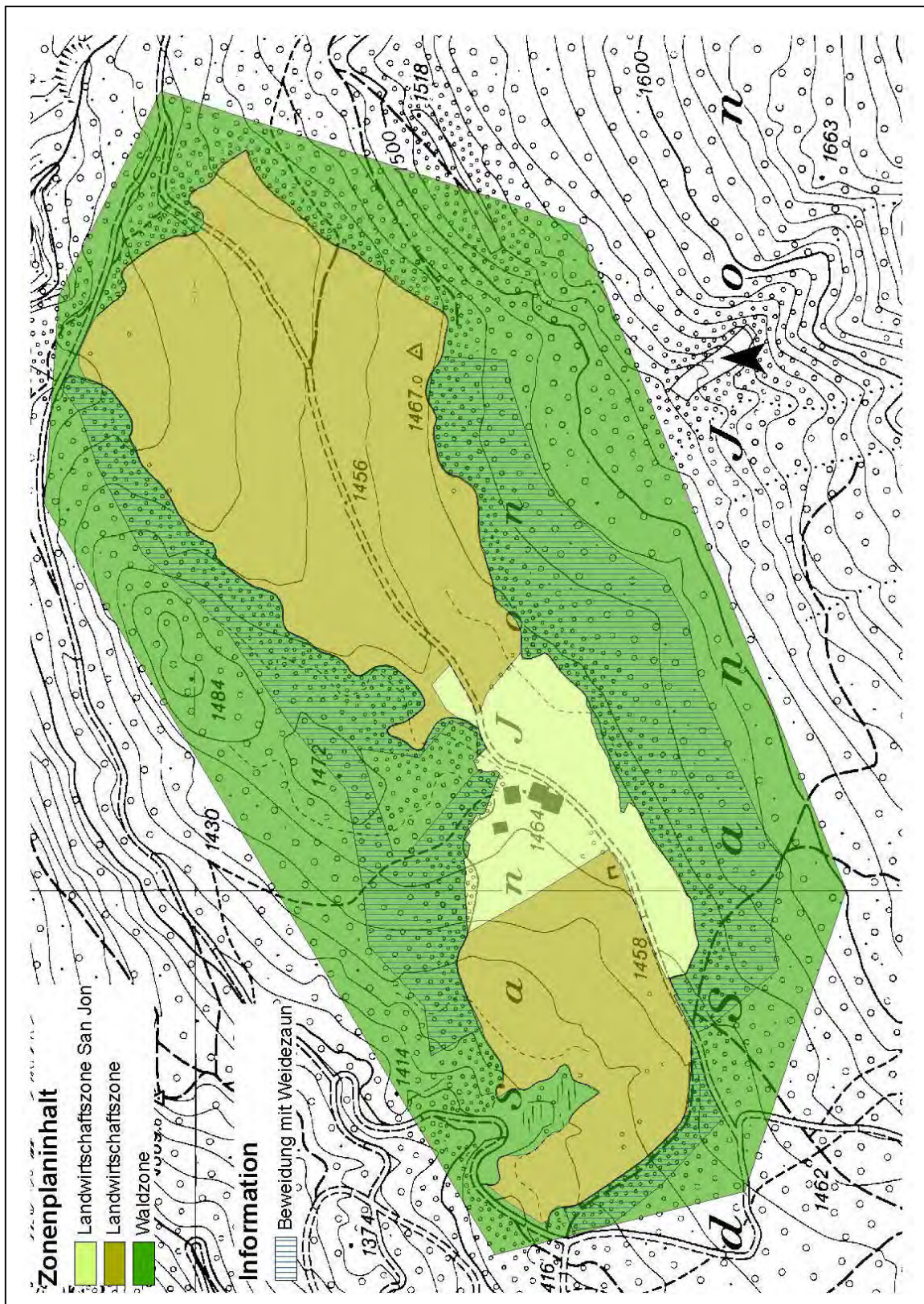


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan; Beweidung mit Weidezaun

4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:1000

In diesem Plan werden die Bereiche für die Bauten und Anlagen festgelegt (vgl. auch Art. 69 des Baugesetzes):

- Bereich für einstöckige Hochbauten
- Bereich für mehrstöckige Hochbauten und Mehrzweckgebäude
- Bereich für einstöckige Ökonomiegebäude
- Bereich für mehrstöckige Ökonomiegebäude
- Bereich für Nebenanlagen. Beispiele:
 - Landwirtschaftliche Nebenanlagen wie Pferdeauslauf, Sandplatz, Roundpen, Weidehütten und Pferdeunterstand
 - Nebenanlagen für Ferien auf dem Pferdebetrieb wie Tipizelte, Kinderspielplatz, Streichelzoo, mobile offene Badewanne (Alpenbad)
 - Unbefestigter Parkplatz

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

Auf die Festlegung von Waldabstandslinien wird verzichtet. Hingegen wird in Art. 69 des Baugesetzes ein Absatz 4 aufgenommen, der den Waldabstand in der Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb) auf 10 m festlegt, was dem Waldabstand gemäss Artikel 28 des Baugesetzes der Gemeinde Scuol für die Bauzonen entspricht.

Wie in Ziffer 3.6 dargelegt, wird eine zusätzliche Fläche für Blockhütten aufgenommen. Das Gebiet für einstöckige Wohnbauten ist für solche Blockhütten bestimmt.

- Anzahl der Blockhütten: ca. 5
- Fläche: ca. 30 m²
- Ausbaustandard: Wohnraum mit Küchenecke, Schlafzimmer, Dusche und WC

Der Abbildung 6 ist eine mögliche Anordnung der Blockhütten zu entnehmen.

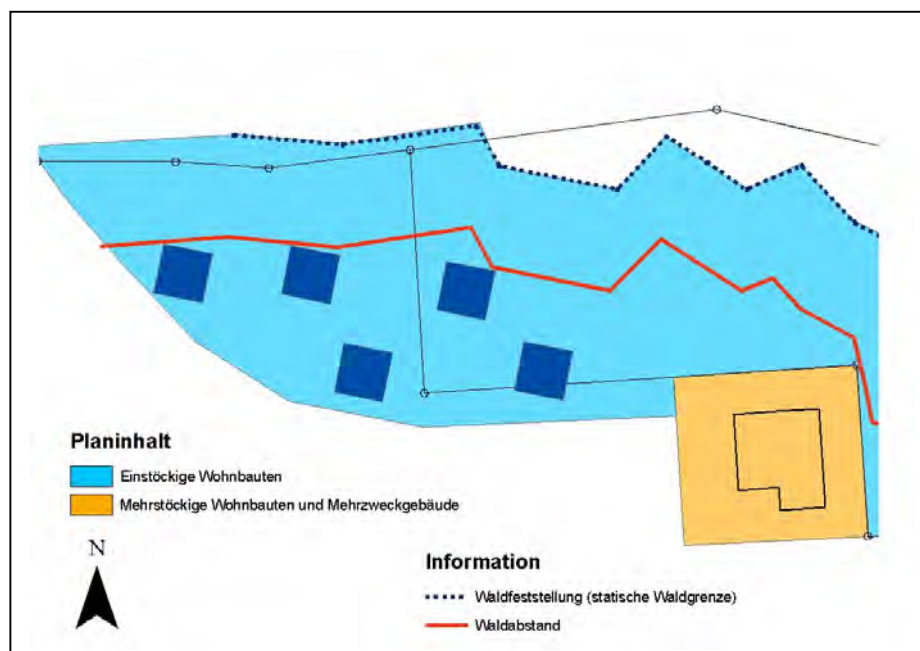


Abbildung 6: Mögliche Anordnung der Blockhütten (jede 5 x 6 m)

4.3 Erschliessung

Die seinerzeit im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Abwasserbeseitigung wurde inzwischen anders realisiert. An Stelle einer Lösung mit Kleinanlagen wurde der Anschluss an die Gemeindekanalisation gewählt. Eine entsprechende Anpassung des Generellen Erschliessungsplan wird im Rahmen einer kommenden Revision der Ortsplanung der Gemeinde Scuol erfolgen.

4.4 Baugesetz (Ledscha da fabrica): Artikel 69

Absatz 3 wird an die Regelungen im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 angepasst und lautet neu wie folgt:

□Die Bereiche für die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.□

Absatz 4: Regelung des Waldabstandes.

Absatz 5: Spezielle Regelung in Bezug auf die Bewirtschaftung der Blockhütten.

4.5 Zerstückelungsverbot

Der Cussagl cumünal verlangt, dass ein Verkauf einzelner Bauten beziehungsweise Parzellen an Dritte verhindert werden muss. Dies wird bereits durch übergeordnetes Recht geregelt. Das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) stipuliert in Art. 58 ein Realteilungs- und Zerstückelungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe. Dieses Verbot gilt auch für den Betrieb von San Jon. Weitergehende Massnahmen sind gemäss Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung nicht erforderlich.

Anhänge

Anhang 1: Regelung im regionalen Richtplan

Anhang 2: Betriebsentwicklungskonzept vom 22. Januar 2010

Ardez, 6. Mai 2010

329-Bericht-2010-Genehmigung.pdf/Ho