



Mitgeteilt am: 24. Juni 2021

ENTSCHEID

des Gemeindevorstandes Scuol

vom 21. Juni 2021

betreffend

Erlass des Quartiergestaltungsplans III Rachöгна

I. Sachverhalt

1. Am 9. Juni 1998 erliess der Gemeindevorstand Scuol über das Gebiet Rachöгна, umfassend die damaligen Parzellen Nr. 539, 540, 542, 543, 544, 545, 549, 550, 587, 951, 959 (teilweise), 960 (teilweise), 983 (teilweise), 984 (teilweise), 985 (teilweise), 1700, 1841, 1880 und 1881 des Grundbuches Scuol den Quartierplan Rachöгна, welcher unter dem Datum des 4. Februar 1999 im Grundbuch Scuol angemerkt wurde. Ziel dieser Planung war die Erschliessung und zweckmässige Überbauung des Quartiers im Rahmen der damals geltenden Grundordnung.

2. In den Jahren 2003 und 2004 unterzog die damalige Gemeinde Scuol die bisher geltende Ortsplanung aus dem Jahre 1983 einer tiefgreifenden Revision, welche auch bedeutende Änderungen an der Grundordnung für das Gebiet Rachöгна mit sich brachte. Bei der Revision wurden insbesondere Teilflächen der Parzellen Nr. 984 und 985 von der Wohnzone 3 in die Hotelzone umgezont und das zusammenhängende Gebiet Rachöгна der Quartierplanpflicht unterstellt. Die von der Gemeinde am 28. November 2004 beschlossene neue Grundordnung trat mit der Genehmigung durch die Regierung am 20. Dezember 2005 in Kraft.
3. Die Revision der Ortsplanung vom 28. November 2004 erforderte zwingend eine Anpassung des Quartierplans Rachöгна vom 9. Juni 1998. Nach vorangehender Orientierung aller Quartierplanbeteiligter leitete der Gemeindevorstand mit Beschluss vom 8. Mai 2006 gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 121 und 126 des Baugesetzes Scuol vom 28. November 2004 / 20. Dezember 2005 (BauG) das Abänderungsverfahren zur Anpassung des Quartierplans an die geänderte Grundordnung ein. Der in der Folge revidierte Quartierplan wurde schliesslich vom Gemeindevorstand nach erfolgter öffentlicher Auflage vom 28. Mai bis 27. Juni 2009 mit Beschluss vom 7. September 2009 erlassen.
4. Mit der Neufassung vom 7. September 2009 wurde der frühere Quartierplan vom 9. Juni 1998 gesamthaft aufgehoben. Zur Zeit gilt daher für das Gebiet Rachöгна, umfassend die Parzellen Nr. 539, 540, 542, 543, 544, 545, 549, 550, 587, 781 (teilweise), 830 (teilweise), 951 (teilweise), 959, 960 (teilweise), 983, 984, 985 (teilweise), 1700, 1841, 1881, 1882, 1915 (teilweise) und 2036 des Grundbuches Scuol, der am 7. September 2009 erlassene Quartierplan. Dieser regelt im Detail die Erschliessung des Quartiers. Zudem bestimmt er die Grundzüge für die künftige Überbauung des Planungsgebietes. Da für einzelne Teilgebiete im Zeitpunkt der Erstellung des Quartierplans 2009 noch keine Überbauungsabsichten bestanden, wurde das Quartierplangebiet in 3 Gestaltungsgebiete aufgeteilt. Für das Gestaltungsgebiet I wurden die erforderlichen Gestaltungsanordnungen in den Art. 17 und 18 der Quartierplanvorschriften (QPV) festgelegt. Für die Gestaltungsgebiete II und III dagegen schreibt Art. 12 Abs. 3 QPV die Ausarbeitung ergänzender Quartiergestaltungspläne mit den zugehörigen Gestaltungsvorschriften vor. Gleichzeitig ist in den ergänzenden Gestaltungsplänen auch die interne Erschliessung der einzelnen Gestaltungsgebiete festzulegen.
5. Die der Hotelzone zugewiesenen Parzellen Nr. 984 und 985 bilden gemäss Art. 12 Abs. 1 QPV und Gestaltungsplan Situation 1:500 das Gestaltungsgebiet III. Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen in diesem Gebiet ist gemäss Art. 12 Abs. 3 QPV der ergänzende Quartiergestaltungsplan mit den zugehörigen Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Unter Hinweis auf die beabsichtigte Überbauung der beiden Parzellen mit einem Modulhotel und zwei Neubauten mit Ressortwohnungen ersuchte daher das Architekturbüro Fanzun SA (Projektverfasserin) im Auftrag der Acla da Fans SA (Grundeigentümerin) die Gemeinde mit Eingabe vom 11. Mai 2016 um Durchführung der ergänzenden Quartiergestaltungs-

planung über das Gestaltungsgebiet III. Gestützt auf dieses Gesuch gab der Gemeindevorstand mit Schreiben vom 15. Juni 2016 allen Quartierplanbeteiligten seine Absicht bekannt, dem Gesuch Folge zu geben und das Verfahren für die Ausarbeitung des ergänzenden Gestaltungsplanes einzuleiten. Diese Absicht wurde ausserdem im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde vom 16. Juni 2016 allgemein bekannt gegeben. Ziel der ergänzenden Gestaltungsplanung bilden die verbindliche Festlegung der Situierung von Bauten und Anlagen und der freizuhaltenden Flächen im Gestaltungsgebiet III sowie die verbindliche Festlegung der Fussgänger Verbindung Richtung Schinnas – Liuns.

6. Mit Eingabe vom 12. Juli 2016 erhob [REDACTED] beim Gemeindevorstand innert Frist Einsprache gegen die beabsichtigte Einleitung der ergänzenden Gestaltungsplanung für das Gestaltungsgebiet III. Mit Beschluss vom 15. August 2016 wies jedoch der Gemeindevorstand die Einsprache ab und beschloss die Ausarbeitung des ergänzenden Quartiergestaltungsplans über das Gestaltungsgebiet III. Eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht Graubünden mit Urteil vom 14. Februar 2017 ab (Urteil R 16 58).
7. In der Folge liess der Gemeindevorstand den ergänzenden Gestaltungsplan für das Gestaltungsgebiet III durch Fachleute erarbeiten. Der Entwurf für den Gestaltungsplan samt zugehörigen Vorschriften für das Gestaltungsgebiet III lag anfangs 2019 vor und wurde in der Folge in der Zeit vom 14. Februar bis 16. März 2019 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Gegen den ergänzenden Quartiergestaltungsplan Gestaltungsgebiet III gingen während der Auflagefrist bei der Gemeinde insgesamt 5 Einsprachen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken innerhalb und ausserhalb des QP-Gebietes ein. Die Einsprachen bewogen den Gemeindevorstand insbesondere zu einer nochmaligen Überprüfung der im Grundquartierplan für das Gestaltungsgebiet III festgelegten Erschliessung. Zu diesem Zweck liess der Gemeindevorstand das im Quartierplan Rachöгна vom 7. September 2009 festgelegte Erschliessungskonzept durch Verkehrsingenieur Peter Hartmann begutachten. In seinem Gutachten vom August 2019 kam der Gutachter zum Schluss, dass die bestehende Erschliessungslösung für das Gestaltungsgebiet den einschlägigen VSS Normen betreffend Belastbarkeit unterschiedlicher Strassentypen entspreche. Zusätzlich zu der bereits im Grundquartierplan vom 7. September 2009 vorgesehenen Anpassung der Via Rachöгна empfahl der Gutachter lediglich verschiedene verkehrstechnische Massnahmen.
8. Gegenstand einer Einsprache gegen die 1. öffentliche Auflage bildete auch der im Erschliessungsplan Verkehr vorgesehene öffentliche Fussweg durch das Gestaltungsgebiet III, welcher als zu steil betrachtet wurde. Auch diese Einsprache veranlasste den Gemeindevorstand zu einer Überprüfung der Wegführung und Suche nach einer besseren Lösung. Im nachfolgend abgeänderten Erschliessungsplan wurde für den öffentlichen Fuss- und Wanderweg eine andere Linienführung festgelegt, welche die Anlage eines erheblich weniger steilen Weges ermöglicht. Schliesslich liess der Gemeindevorstand auch das Richtprojekt und die gestalterischen Festlegungen der Quartierplanvorschriften durch die Ge-

staltungsberaterin der Gemeinde überprüfen. Auf Grund der Empfehlungen der Gestaltungsberatung wurden in der Folge die Baufelder erheblich verkleinert und in den Quartierplanvorschriften verschiedene Korrekturen an den gestalterischen Festlegungen vorgenommen.

9. Die vorerwähnten Einsprachen und weitere Abklärungen führten zu zahlreiche Änderungen am ergänzenden Gestaltungsplan für das Gestaltungsgebiet III gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Die Änderungen betrafen im Wesentlichen folgende Anordnungen:

Quartierplanvorschriften

- Art. 2: Aufnahme des Verkehrsgutachtens als Bestandteil des ergänzenden Gestaltungsplans
- Art. 4: Einführung der Pflicht zur Gestaltungsberatung bei der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben im Gestaltungsgebiet III
- Art. 11: Überarbeitung der gestalterischen Anordnungen
- Art. 14: Strengere Vorgaben für die Umgebungsgestaltung
- Art. 15: Ergänzende Vorschriften zur Erschliessung (verkehrstechnische Massnahmen)
- Art. 19: Neuregelung des öffentlichen Fuss- und Wanderweges

Gestaltungsplan mit Richtprojekt

- Verkleinerung der Baufelder
- Anpassungen am Richtprojekt

Gestaltungsplan Schnitte mit Richtprojekt

- Verkleinerung der Baufelder

Erschliessungsplan Verkehr

- Änderung der Linienführung des öffentlichen Fuss- und Wanderweges
- Verschiebung der Einfahrt zur Autoeinstellhalle Richtung Osten

Profilplan

- Verkleinerung der Baufelder

10. Mit Rücksicht auf die zahlreichen Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage liess der Gemeindevorstand den ergänzenden Gestaltungsplan für das Gestaltungsgebiet III in der Zeit vom 1. bis 31. Dezember 2020 ein zweites Mal öffentlich auflegen. Die nochmalige öffentliche Auflage wurde den Quartierplanbeteiligten und allen Einsprechenden gegen die 1. öffentliche Auflage auch mit Schreiben vom 1. Dezember 2020 und unter Hin-

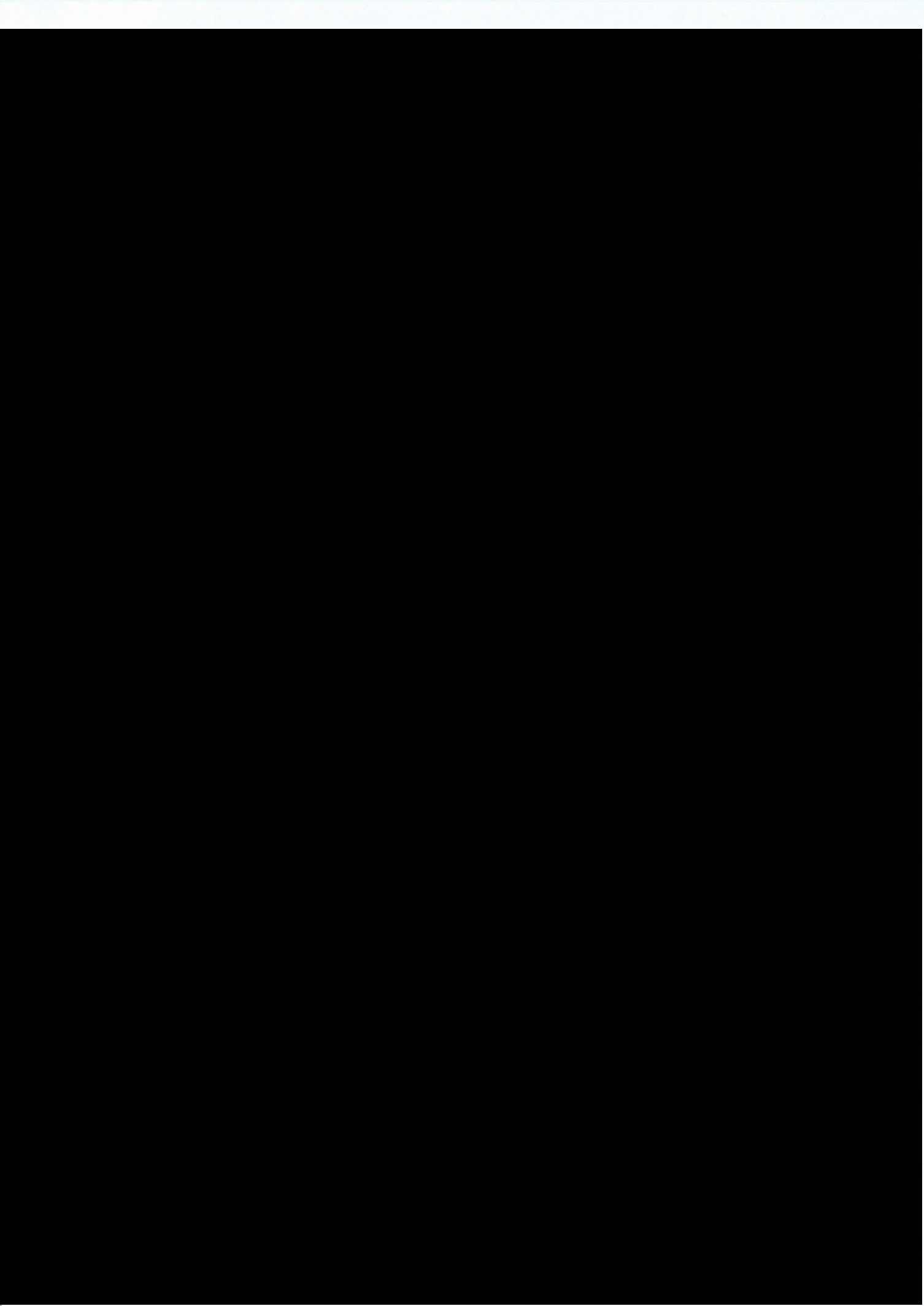
weis auf die gegenüber der 1. Auflage vorgenommenen Änderungen angezeigt. Gleichzeitig wurden die Einsprechenden darauf hingewiesen, dass mit der nochmaligen Auflage des abgeänderten ergänzenden Gestaltungsplans sämtliche gegen den 1. Auflageentwurf erhobenen Einsprachen bzw. Einwendungen gegenstandslos geworden seien. Daher müssten Begehren, welche im abgeänderten ergänzenden Gestaltungsplan gemäss 2. öffentlicher Auflage nicht berücksichtigt worden seien, im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage erneuert werden, sofern daran festgehalten werden wolle.

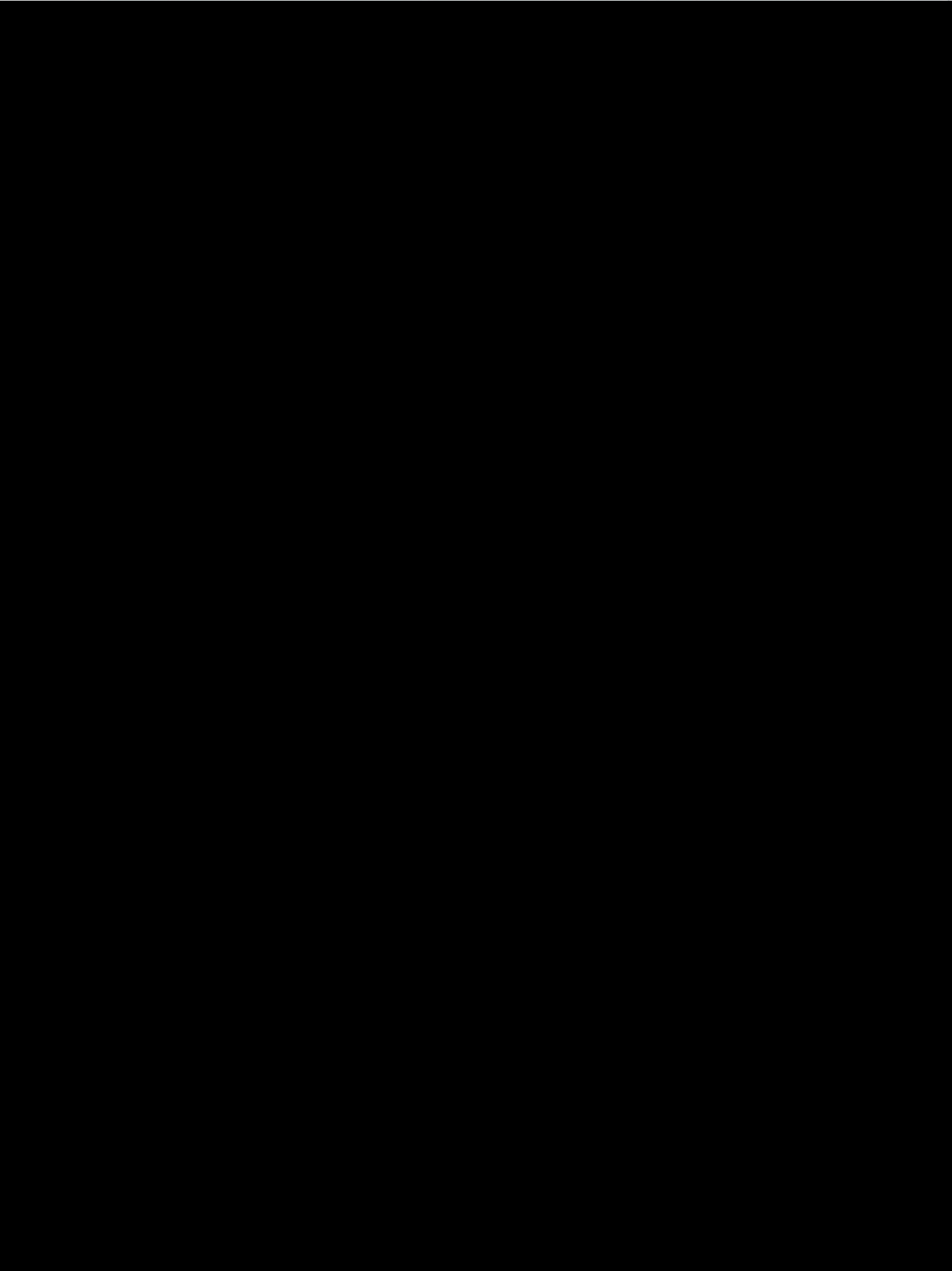
11. Gegen den abgeänderten Quartiergestaltungsplan für das Gestaltungsgebiet III gingen bei der Gemeinde während der 2. öffentlichen Auflage erneut 4 Einsprachen ein. Auf den Inhalt der 4 Einsprachen und deren Begründung ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

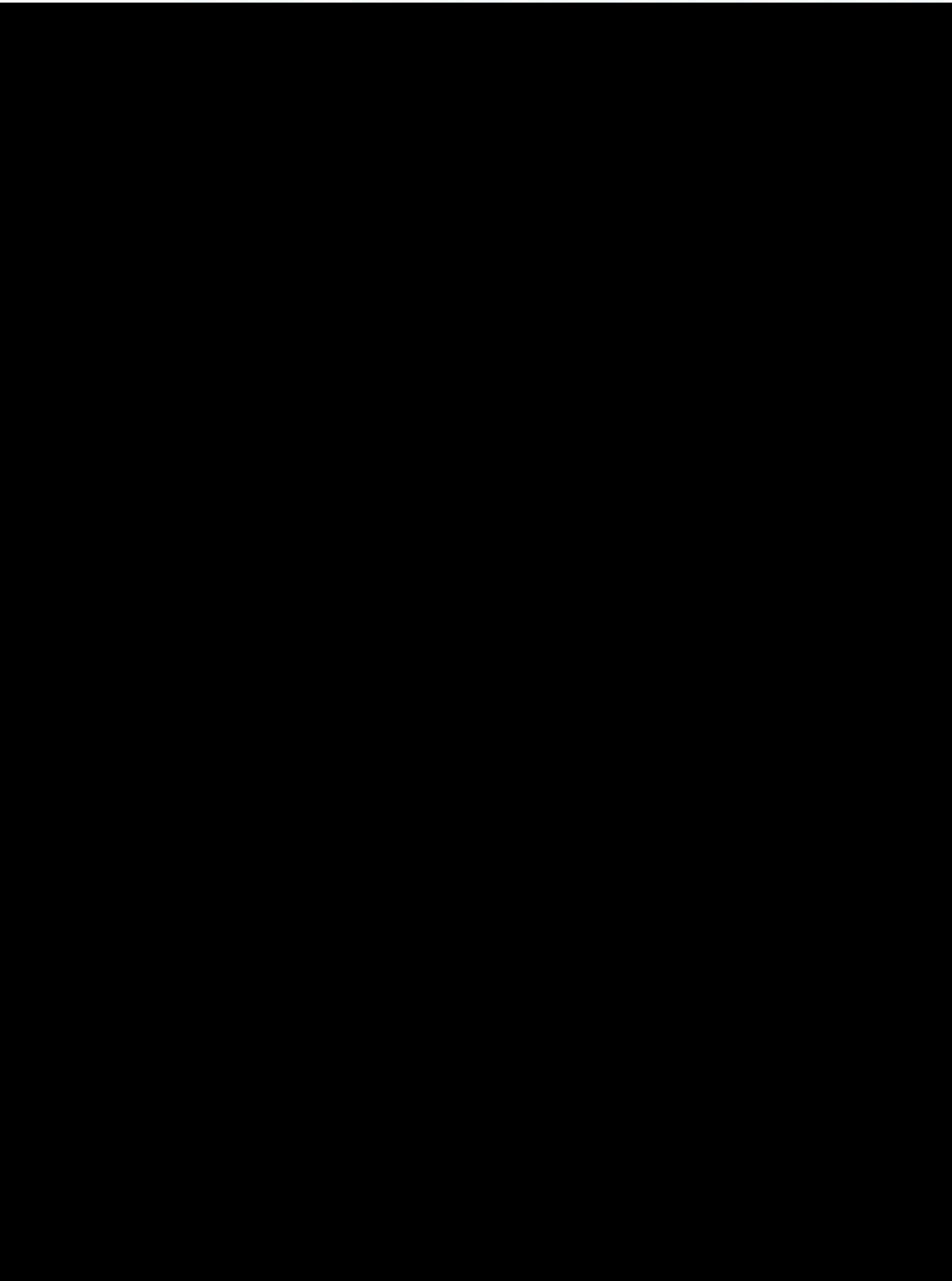
II. Erwägungen

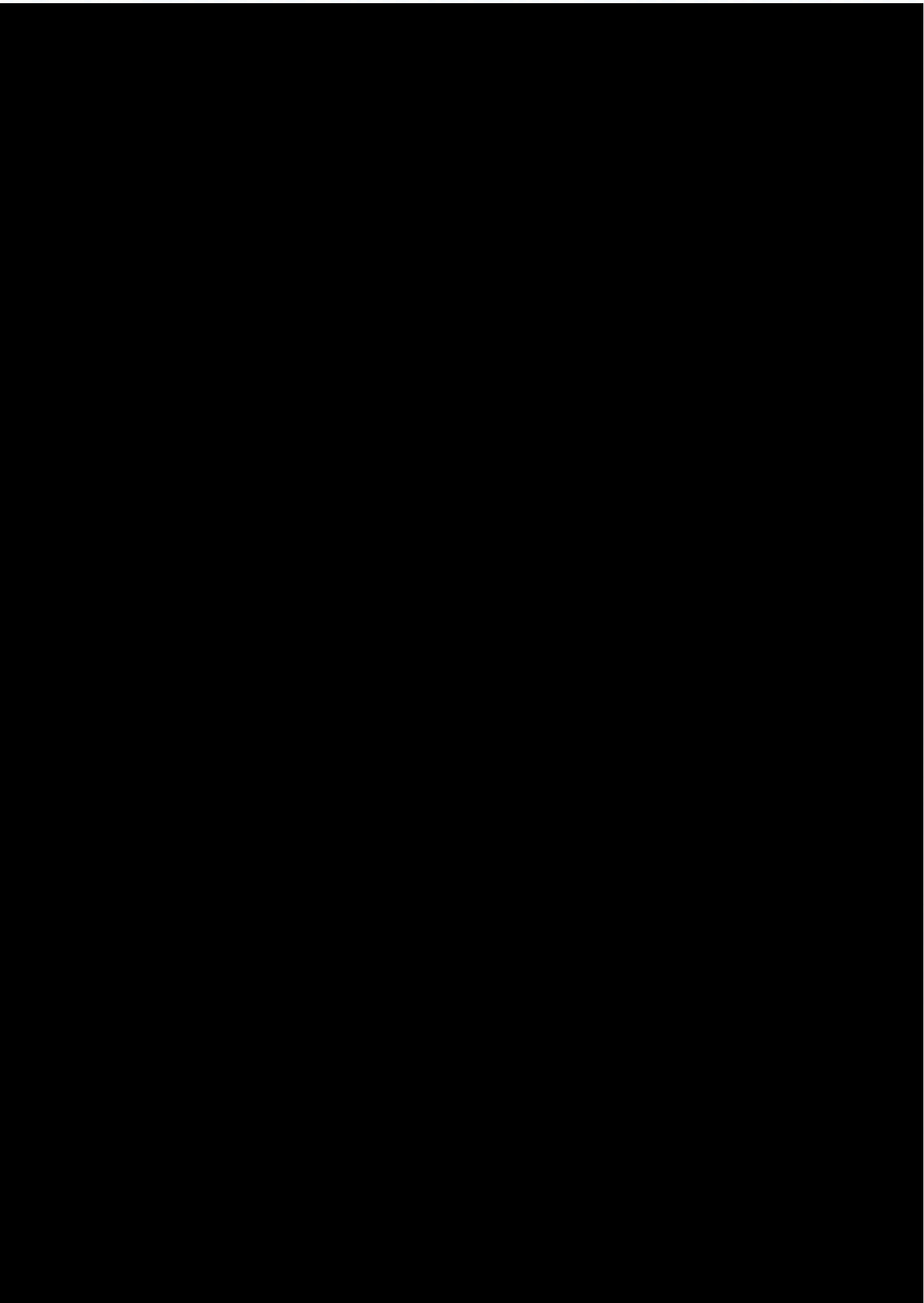
A. Behandlung der Einsprachen

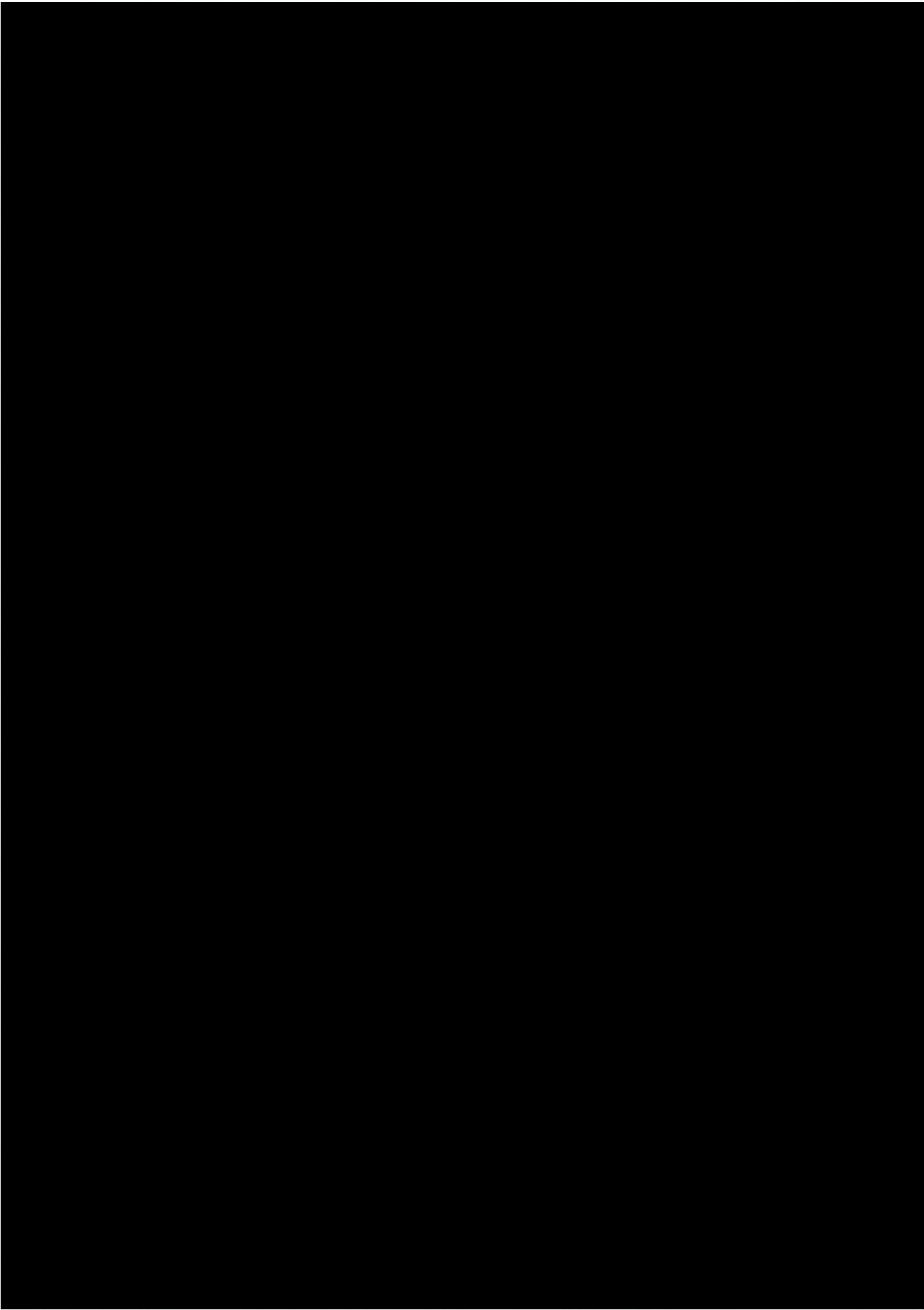


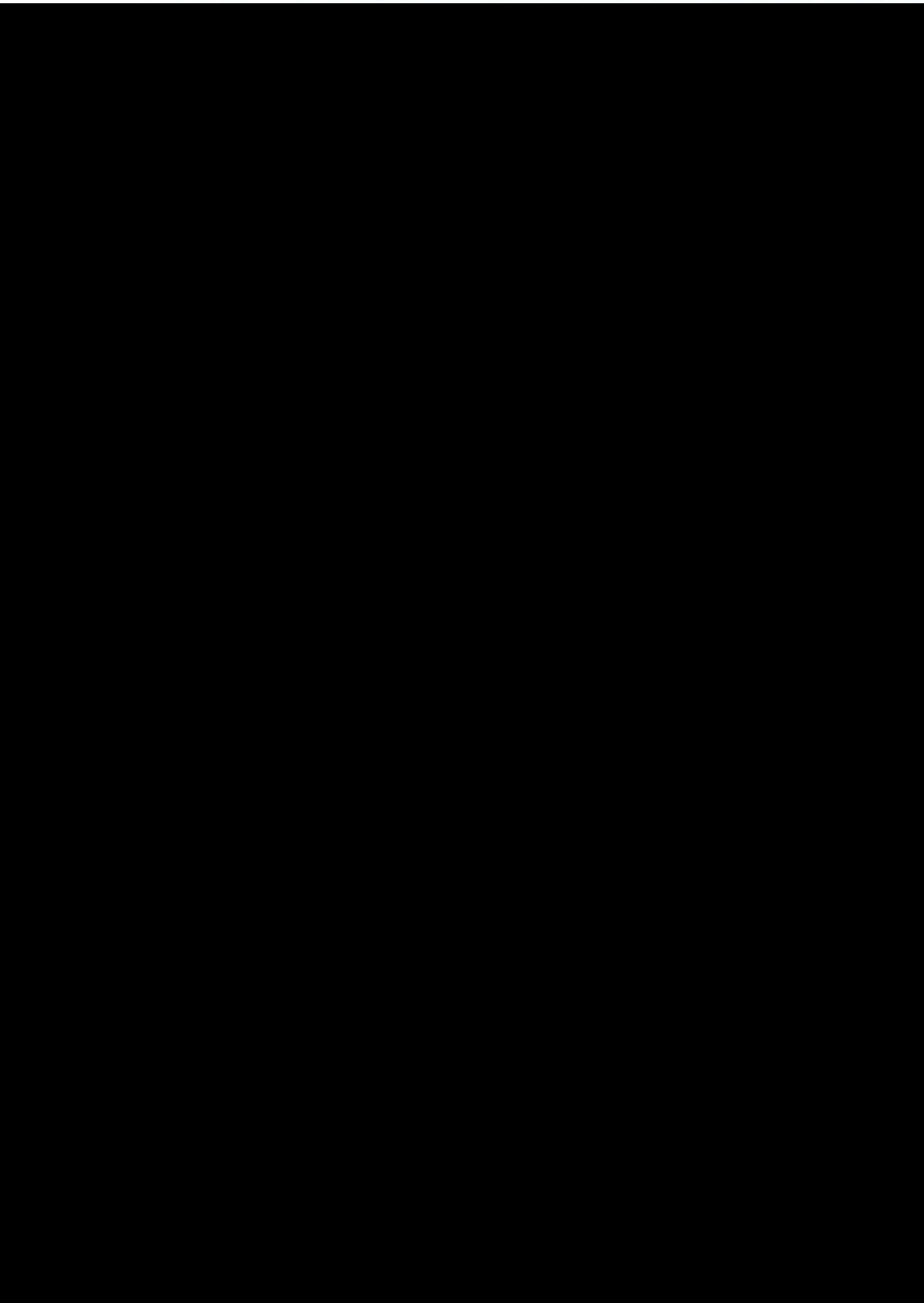


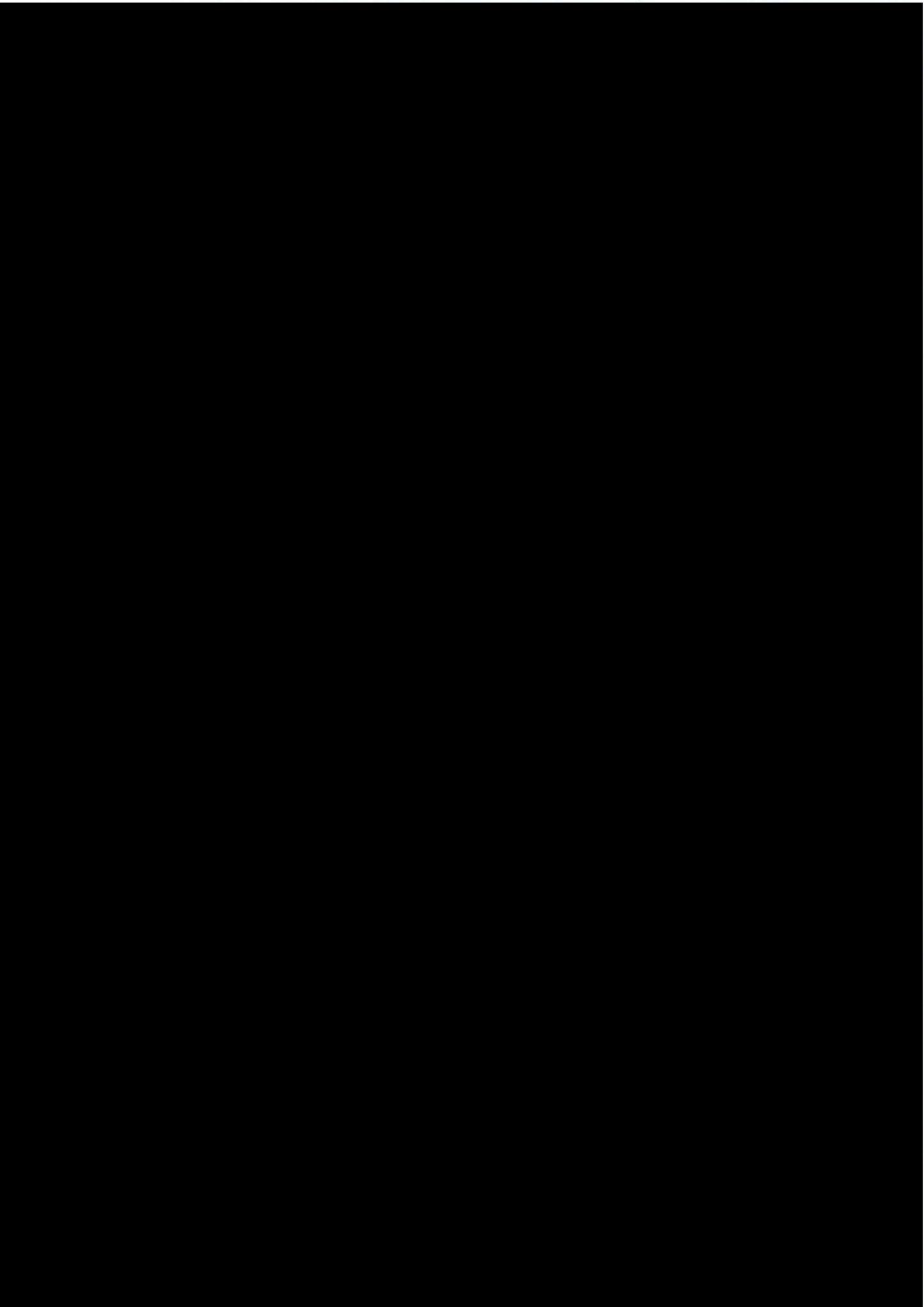


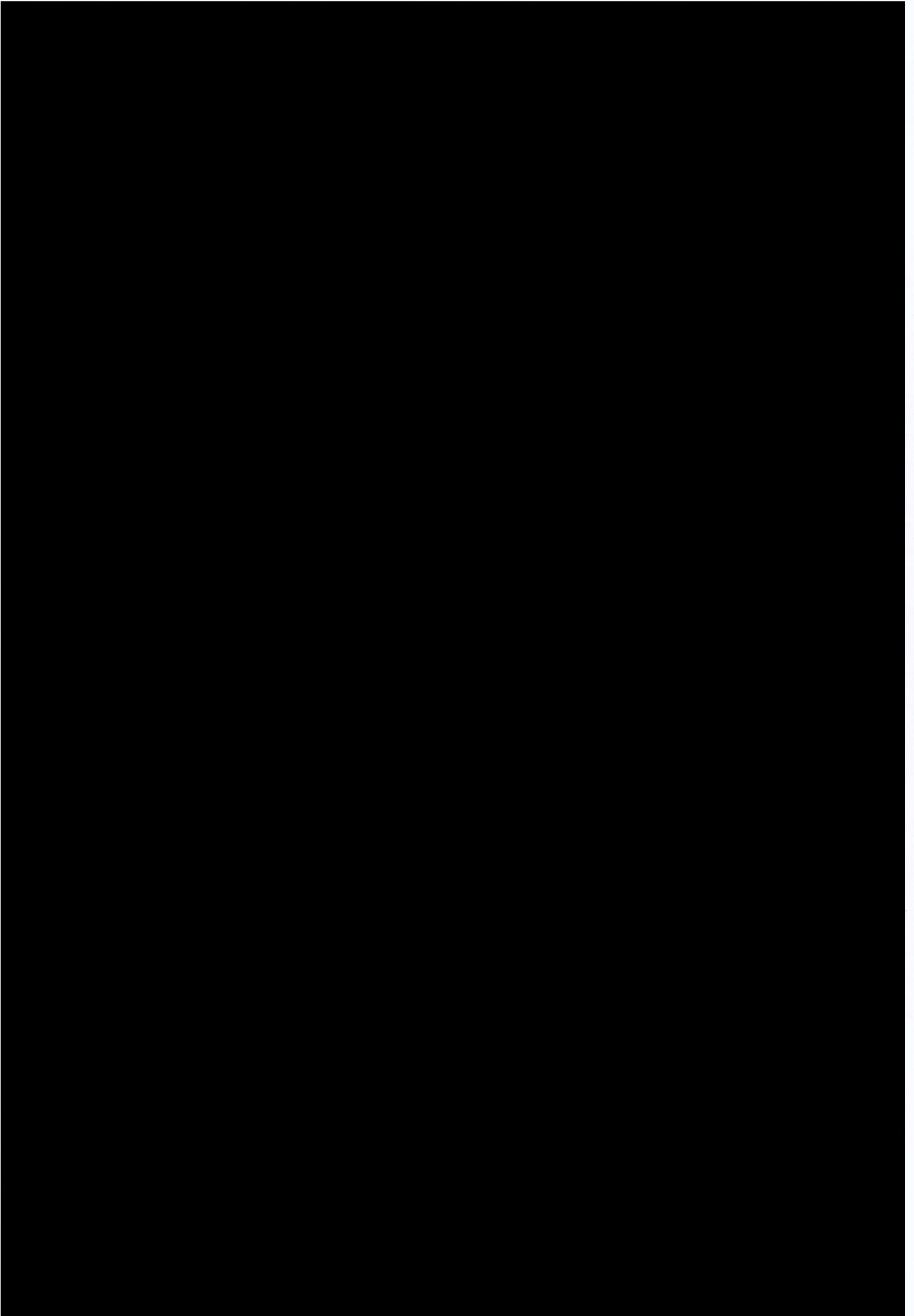












B. Ergebnis

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf die gegen die externe Erschliessung des Gestaltungsgebietes III geltend gemachten Einwände nicht eingetreten werden kann. Es drängt sich lediglich im Interesse der Klarheit eine Ergänzung von Art. 15 Abs. 1 QPV auf. Auch bei materieller Prüfung der gegen die Erschliessung erhobenen Einwände ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine notwendige Änderung des Erschliessungskonzepts im Rahmen einer Revision des Grundquartierplans. Darüber hinaus erweisen sich aber auch alle in der Einsprache Heinisch und Mitbeteiligte erhobenen Einwände gegen den ergänzenden Gestaltungsplan als solchen als unbegründet. Die Einsprachen sind daher abzuweisen, soweit auf sie überhaupt eingetreten werden kann.

C. Genehmigung des Quartierplans

Auf Grund der vorangehenden Erwägungen ist die in Art. 15 Abs. 1 QPV erforderliche Ergänzung vorzunehmen. Weitere Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf drängen sich dagegen nicht auf, weshalb der ergänzende Gestaltungsplan für das Gestaltungsgebiet III mit folgender Ergänzung genehmigt werden kann.

- Quartierplanvorschriften

Art. 15 Abs. 1 QPV wird wie folgt ergänzt (***Ergänzung fett und in kursiver Schrift***):

- 1 Das Gestaltungsgebiet III ist nach den Vorgaben des Grundquartierplans (öffentliche Erschliessungsstrasse Abschnitte 1 und 2 gemäss Art. 20 QPV Rachöгна vom 7. September 2009) ***von der Via da Ftan*** über die Via da Rachöгна erschlossen. Gemäss Verkehrsgutachten vom August 2019 entspricht diese Erschliessungslösung den einschlägigen VSS Normen betreffend die Belastbarkeit unterschiedlicher Strassentypen.

Gestützt auf diese Erwägungen beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III. Beschluss

1. Erledigung der Einsprachen:

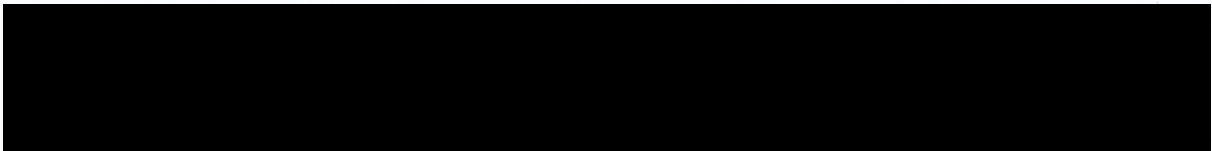
- 1.1. Auf das Begehren der STWG Rachöгна auf Erarbeitung eines neuen Erschliessungskonzeptes wird nicht eingetreten.
- 1.2. Die Einsprache der STWG Schinnas Sot wird abgewiesen.
- 1.3. Die Einsprache von Arthur Derungs sowie von Andrea und Marcus Florinett wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 1.4. Die Einsprache von Daniel Heinisch, Elsbeth und Anton Heinisch, Verena und Walter Erni sowie von Christine und Jachen Andri Gisep wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

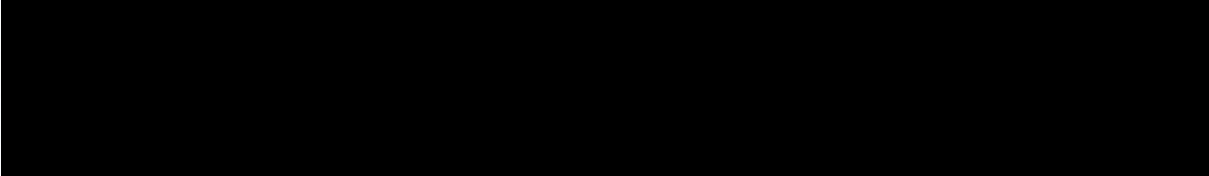
2. Der ergänzende Gestaltungsplan Rachöгна für das Gestaltungsgebiet III wird in der Fassung gemäss 2. öffentlicher Auflage vom 1. bis 31. Dezember 2020 mit der Ergänzung gemäss Ziffer II/C genehmigt.
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft beim Grundbuchamt Untereengadin zur Anmerkung anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 22 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.
6. Die genehmigten Quartierplanvorschriften und die zugehörigen Pläne können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf dem Bauamt Scuol eingesehen werden.

7. Mitteilung an:

alle Quartierplanbeteiligten sowie

an die Einsprechenden, namentlich

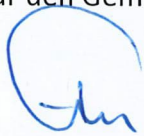


- 
- Gemeindegasse Scuol

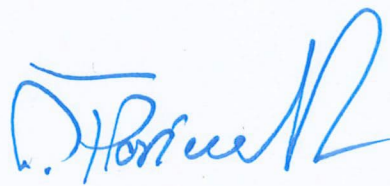
Freundliche Grüsse

CUMÜN DA SCUOL

Für den Gemeindevorstand:



Christian Fanzun, Gemeindepäsident



Andri Florineth, Gemeindeschreiber

Einschreiben