



Mitgeteilt am: 30. November 2023

Einsprache- und Genehmigungsentscheid

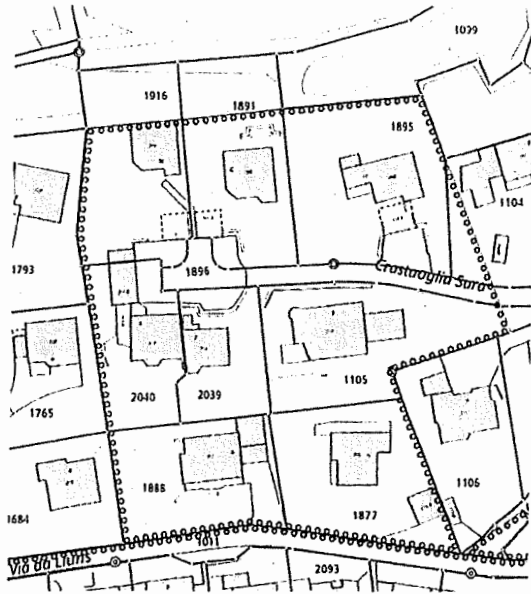
des Gemeindevorstands Scuol

vom 27. November 2023

in Sachen Teilrevision Quartierplan Crastuoglia

I. Sachverhalt

1. Der Quartierplan «Crastuoglia» wurde am 18. Januar 1984 erlassen.
2. Am 30. Mai 2023 hat der Gemeindevorstand die Teilrevision des Quartierplans «Crastuoglia» mit folgendem Beschluss eingeleitet:
 2. Die Revision des Quartierplans «Crastuoglia» wird hiermit gestützt auf Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 4 KRVO eingeleitet, und zwar mit dem in der publizierten Absichtserklärung erwähnten Planungsziel: «Anpassung an die Regelbauweise und die Dachvorschriften des jeweils aktuellen Baugesetzes, allenfalls ergänzt mit weiteren, sich aufgrund des aktuellen Rechts aufdrängenden Änderungen.»
3. Bezugsgebiet ist das bisherige Quartierplangebiet, heute umfassend die Parzellen 1916 (Teilparzelle), 1891 (Teilparzelle), 1895, 1896, 2040, 2039, 1105, 1888, 1877.



4. Die Kosten des vorliegenden Beschlusses bilden Gegenstand der Planungskosten gemäss Art. 20 Abs. 1 KRVO.»
3. Nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens wurde der bereinigte Quartierplanentwurf vom 15. September 2023 bis 14. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen wurden über diese Auflage mit Schreiben vom 12. September 2023 individuell orientiert.
4. Während der öffentlichen Auflage hat [REDACTED] am 11. Oktober 2023 Einsprache gegen die Revision des Quartierplans erhoben.

II. Erwägungen

5. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Quartierplans Crastuoglia bilden die Quartierplanvorschriften.
6. [REDACTED] beantragt, auf eine Revision sei zu verzichten, eventuell sei das Verfahren bis zum Abschluss der derzeit hängigen Totalrevision der Ortsplanung zu sistieren und subeventuell seien die Vorschriften zu ändern. Zur Begründung lässt [REDACTED] ausführen, (1) die vorliegende Quartierplanrevision sei rechtlich nicht zulässig, weil sie einzig einer Person diene. Die neue Regelung in Ziff. 7.2 sei (2) unnötig, und die neue Regelung in Ziff. 7.23 verletze (3) das Anpassungsgebot, was unter dem Regime der Planungszone unzulässig sei. Die Einsprecherin werde (4) im Rahmen der Ortsplanungsrevision Anträge betreffend tiefere maximale Höhen stellen, was der vorliegenden Quartierplanung vorgehe, weshalb der Erlass einer Folgeplanung im heutigen Zeitpunkt unzulässig sei. Sodann widerspreche (5) die neue Regelung in Ziff. 7.26 der aktuellen Grundordnung. Schliesslich sei (6) Ziff. 7.5a unzulässig, weil alle Kosten der Bauherrschaft [REDACTED] zu überbinden seien.
- 6.1. Wie bereits im Einleitungsbeschluss ausgeführt, widerspricht der bestehende Quartierplan aus dem Jahr 1984 in wesentlichen Punkten sowohl der aktuellen (als auch der absehbaren künftigen) kommunalen Nutzungsplanung. Der Quartierplan Crastuoglia stammt aus dem Jahr 1984 und basiert auf dem 1983 erlassenen Baugesetz. Üblicherweise wird in

Quartierplänen – vorbehaltlich der speziellen Regelungen im Quartierplan selber – auf das *«jeweils geltende Baugesetz»* verwiesen. Abweichend davon verweist der Quartierplan Crastuoglia in Ziff. 7.2 Quartierplanvorschriften auf *«die im Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans geltenden Vorschriften des Baugesetzes»*, mithin also auf das Baugesetz aus dem Jahr 1983. Zurzeit gilt in der Fraktion Scuol nicht mehr das 1983 erlassene Baugesetz, sondern das im Jahr 2004/05 totalrevidierte Baugesetz. Dieses Baugesetz wird im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung durch ein neues, für die ganze Gemeinde geltendes Baugesetz abgelöst. Namentlich betreffend Höhen und Ausnutzungsziffer (AZ) gelten im BauG-1983 (auf welches der Quartierplan Crastuoglia 1984 verweist), im BauG-2004/05 sowie im künftigen BauG teilweise unterschiedliche Masse (Beispiel: AZ gemäss BauG-1983 und Ziff. 7.26 QPV-1984 0.4 und gemäss Art. 62 BauG-2004/05 0.45 ohne QGP und 0.45 bis 0.5 mit QGP) und vor allem auch unterschiedliche Messmethoden. Dies steht in der Rechtsanwendung – bei künftigen Ersatzneubauten, Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten – im Widerspruch zum Stufenbau der Raumplanung, ist mit grossen Rechtsunsicherheiten verbunden und ist vor allem nicht sachgerecht.

Entgegen den Ausführungen in der Einsprache stehen vorliegend also nicht bloss die Einzelinteressen einer Bauherrschaft zur Diskussion. Indem die Ausnutzung auf allen Parzellen – entsprechend dem übergeordneten Recht – erhöht wird, können auch Gebäude auf bereits überbauten Parzellen erweitert werden. Zutreffend ist, dass sich diese Frage für viele Gebäude wahrscheinlich kurzfristig nicht stellt. Entscheidend ist jedoch, dass (a) diese Möglichkeit besteht und dass (b) alle Gebäude mittel- und langfristig ein Alter erreichen, das eine umfassende Renovation/Sanierung erforderlich macht. Spätestens dann stellt sich bei all diesen Gebäuden die Frage, ob im Rahmen der Sanierung auch eine Vergrösserung oder ob sogar ein (grösserer) Ersatzneubau realisiert werden soll. Die vorliegende Revision eröffnet also allen Eigentümerinnen und Eigentümern in der Zukunft einen grösseren Handlungsspielraum und liegt darum (auch) in deren Interesse. Abgesehen davon spricht auch das gewichtige öffentliche Interesse der inneren Verdichtung (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) für diese Änderung.

- 6.2. Betreffend die angebliche fehlende Notwendigkeit der Revision von Ziff. 7.2 QPV (Verweis auf das BauG-1983) kann auf das vorstehend in Ziff. 6.1 Ausgeführte verwiesen werden.
- 6.3. Der Vorwurf die Neuregelung in Ziff. 7.23 der revidierten Quartierplanvorschriften – wonach betreffend Höhen die jeweilige Regelbauweise gelte – verletze das Anpassungsgebot, ist unzutreffend. Dies, weil Gegenstand der Regelbauweise auch Art. 73 Abs. 1 KRG bildet, wonach Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Eine ungenügende Einordnung in die Umgebung ist mithin ausgeschlossen.
- 6.4. Der Antrag, mit der vorliegenden Quartierplanrevision zuzuwarten, bis die Ortsplanungsrevision abgeschlossen sei, wird damit begründet, dass [REDACTED] im Rahmen der Ortsplanungsrevision Anträge betreffend tiefere maximale Höhen stellen wolle, welche der vorliegenden Quartierplanung vorgehen müssten, weshalb – zufolge Planungszone - der Erlass einer Folgeplanung im heutigen Zeitpunkt unzulässig sei.

Auch diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Zum einen bilden Anträge im Mitwirkungsverfahren nicht automatisch Gegenstand der Planungszone; Gegenstand der Planungszone bildet der jeweils letzte Entwurf der Gemeinde. Kommt hinzu, dass betreffend Höhen in Ziff. 7.23 lit. a der revidierten QPV ja ausdrücklich auf die Vorschriften der «jeweiligen Regelbauweise» verwiesen wird. Soweit also die entsprechenden Anträge von [REDACTED] im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden sollten, werden diese mit der neuen Formulierung in den revidierten Quartierplanvorschriften automatisch berücksichtigt.

- 6.5. Wiederum nicht nachvollziehbar ist der Einwand, wonach Ziff. 7.26 der revidierten QPV der aktuellen Grundordnung widerspreche. Dies, weil in Ziff. 7.26 der revidierten Quartierplanvorschriften ja ausdrücklich festgehalten wird: *«Solange das BauG-2004 der früheren Gemeinde Scuol gilt, beträgt die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) 0.5. Ab dem Inkrafttreten des (neuen) Baugesetzes der fusionierten Gemeinde Scuol gilt bezüglich AZ die Regelbauweise gemäss dem jeweils geltenden Baugesetz.»* Die ersterwähnte AZ von 0.5 entspricht dem aktuell geltenden BauG (vgl. Art. 62 BauG-2004), und mit dem zweiten Satz in Ziff. 7.26 der revidierten Quartierplanvorschriften werden künftige Änderungen in der Grundordnung automatisch nachvollzogen.
- 6.6. Unbegründet ist auch der letzte Einwand, wonach die Kosten der vorliegenden Quartierplanrevision allein von den [REDACTED] zu tragen seien. Diesbezüglich kann wiederum auf das vorstehend in Ziff. 6.1 Ausgeführte verwiesen werden.
7. Mit der vorliegenden Quartierplanrevision kann das eingangs erwähnte Planungsziel zweckmässig umgesetzt werden. Die Quartierplanrevision entspricht sowohl vollumfänglich dem geltenden Recht, und sie ist so ausgestaltet, dass sie mit aller grösster Wahrscheinlichkeit auch dem künftigen Recht entsprechen wird. Es lässt sich darum nicht rechtfertigen, den Abschluss der hängigen Ortsplanungsrevision abzuwarten, zumal dies unter Umständen noch lange dauern kann. Ein solches Zuwarten würde dem vielschichtigen – und zu Recht – vertretenen öffentlichen Interesse widersprechen, die Bündler Bau- und Planungsverfahren nicht nur qualitativ hochwertig, sondern auch speditiv durchzuführen. Diesem öffentlichen Interesse an speditiven Verfahren hat der Grosse Rat jüngst – nämlich am 17. Oktober 2023 – mit überwältigender Mehrheit Nachdruck verschafft, indem er einen Kommissionsauftrag zur Beschleunigung von Rechtsmittelverfahren überwiesen hat. Schliesslich kommt hinzu, dass den Einsprechern aus einem speditiven Verfahrensabschluss keine Nachteile erwachsen, zumal sie – sollte der revidierte Quartierplan wider Erwarten der neuen Ortsplanung widersprechen – jederzeit gestützt auf Art. 21 Abs. 1 KRVO eine erneute Anpassung verlangen können. Die Quartierplanrevision ist somit in Abweisung der dagegen erhobenen Einsprache zu genehmigen.

III. Entscheid

1. Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Revision des Quartierplans «Crastuoglia», bestehend aus den teilrevidierten Quartierplanvorschriften, wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand lässt die revidierten Quartierplanvorschriften «Crastuoglia» nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids im Grundbuch Scuol auf allen Grundstücken im Quartierplangebiet (vgl. Ziff. III/3 Einleitungsbeschluss) anmerken.
4. Die Kosten des vorliegenden Beschlusses bilden Gegenstand der Planungskosten gemäss Art. 20 Abs. 1 KRVO.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.
6. Mitteilung (A-Post Plus) an:
 - Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger, Via dal Bagn 3, Postfach 3086, 7500 St. Moritz
 - alle übrigen Eigentümer im Quartierplangebiet «Crastuoglia»
 - Amt für Raumentwicklung Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur (Art. 16 Abs. 2 KRVO)
 - Publikation von Ziff. III/2 (sinngemäss) im Publikationsorgan der Gemeinde (Art. 5 Abs. 5 GG analog)

GEMEINDE SCUOL

Für den Gemeindevorstand:

A. Zanetti

Aita Zanetti, Gemeindepräsidentin

Andri Florineth, Gemeindeschreiber