



Kanton Graubünden
Gemeinde Sent

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Pista da sömme Pradè
- Gewerbezone Pozzet

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sent, CH-7554 Sent

Kontaktperson

Dumeng Jann, Gemeinderat / Baufachchef

+41 81 861 20 67

fabrica@sent-online.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

September – Dezember 2014

Bearbeitungsstand

21. Dezember 2014

141221_PMB_Sent_TR_Gen.docx

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Stand Gesamtrevision Ortsplanung	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Vorgezogene Teilrevisionen - Ausgangslage und Ziele	4
2	Allgemeines	5
2.1	Kantonale Vorprüfung	5
2.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
3	Teilrevision «pista da sömme Pradè»	7
4	Teilrevision «Gewerbezone Pozzet»	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Nutzungskonzept	13
4.3	Wald	15
4.4	Landschaft- und Naturschutz	15
4.5	Erweiterung Siedlungsgebiet / Kompensation	15
4.6	Mehrwertabschöpfung	16
5	Konformität mit dem kantonalen Richtplan	16
5.1	Anforderungen	16
5.2	Pista da sömme Pradè	17
5.3	Gewerbezone Pozzet	17
6	Anpassungen in den Planungsmitteln	18
6.1	Baugesetz	18
6.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Pista da sömme Pradè	18
6.3	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Pozzet	18
6.4	Genereller Erschliessungsplan Pozzet	19
6.5	Bilanz Bauzonkapazität	19

1 Anlass

1.1 Stand Gesamtrevision Ortsplanung

Der Gemeindevorstand Sent hat in den letzten Jahren zusammen mit der Planungskommission eine Totalrevision der veralteten Ortsplanung von 1988 / 1995 erarbeitet. Im Dezember 2013 wurde die revidierte Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Mitteilung des ARE wird der Vorprüfungsbericht erst im Jahr 2015 vorliegen.

Ende März 2014 haben die Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Tarasp, Scuol und Sent der Fusion zur neuen Gemeinde Scuol zugestimmt. Die Fusion tritt auf den 1. Januar 2015 in Kraft. Ein Abschluss der Totalrevision der Ortsplanung Sent noch vor der Gemeindefusion ist daher aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich. Die von der Gemeinde Sent angefangenen und weit fortgeschrittenen Revisionsarbeiten werden somit von der neuen Gemeinde Scuol im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen der fusionierten Gemeinden zu Ende geführt werden müssen.

Nach Rücksprache mit dem ARE beabsichtigt der Gemeindevorstand Sent zwei besondere Teilbereiche aus dem Projekt Gesamtrevision im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung noch vor der Gemeindefusion dem Volk zum Beschluss vorzulegen. Es handelt sich dabei um die nachfolgend beschriebenen Teilprojekte «Pista da sömme Pradè» und «Anpassung Gewerbezone Pozzet».

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Sent wurde im Wesentlichen am 22. Juli 1988 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 7. Mai 1990 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1154 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

1.3 Vorgezogene Teilrevisionen - Ausgangslage und Ziele

1.3.1 Talabfahrtspiste

Die Gemeinde Sent bildet Endpunkt der wichtigen und beliebten Talabfahrt «Pista da sömme (Traumpiste)» aus dem Skigebiet Motta Naluns. Die Lage des Skipistenendes im Gebiet «Archas» ist in verschiedener Hinsicht unbefriedigend:

- Die Distanz zwischen dem Skipistenende und der nächsten Bushaltestelle auf dem Dorfplatz ist für Fussgänger mit Skiausrüstung zu lang.
- Die Wegverbindung ist für Skifahrer mit Sportausrüstung zu steil und bei Eisbildung gefährlich.
- Die Zufahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis zum Skipistenende ist aufgrund der engen und steilen Strassenverhältnisse nicht möglich.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird eine Neukonzeption und Optimierung des Skipistenendes der «Pista da sömmi» mit einer zweckmässigen Lenkung der Wintersportgäste angestrebt.

1.3.2 Gewerbezone Pozzet

Die einzige bestehende Gewerbezone der Gemeinde Sent im Gebiet «Pozzet» soll in der Abgrenzung angepasst, massvoll erweitert und künftig möglichst effizient genutzt werden. Dabei sind Fragen der Kompensation von Bauzonenerweiterungen, der Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und des Ausgleichs von Planungsmehrwerten zu regeln.

2 Allgemeines

2.1 Kantonale Vorprüfung

Die in der vorliegenden Teilrevision behandelten Teilbereiche der Ortsplanung wurden gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) auf Ersuchen der Gemeinde vom ARE im Rahmen einer vorgezogenen Behandlung mit Berichten vom 29. August und 11. September 2014 vorgeprüft und grundsätzlich gutgeheissen.

2.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 30. Oktober bis 30. November 2014 wurde die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Betroffene und Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand einreichen.

Während der Auflagezeit sind beim Gemeindevorstand sechs schriftliche Eingaben eingereicht worden. Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben gründlich geprüft und schriftlich beantwortet. Mit zwei Grundeigentümern wurden deren Anliegen im Rahmen von Augenscheinen vor Ort geprüft und es konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Die wichtigsten Inhalte der Anträge und deren Behandlung durch den Gemeinderat können im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

– Korrektur Wintersportzone in Saranschasch

Zwei Grundeigentümer wünschen Korrekturen der Wintersportzone im Interesse einer rationellen landwirtschaftlichen Bodennutzung.

Mit den Betroffenen konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden und die Wintersportzone wurde entsprechend angepasst.

– **Verzicht auf Traumpiste Pradè**

Die vom Endstück der geplanten Verlängerung der Traumpiste bis an die Via Pradè betroffenen Grundeigentümer wehren sich kategorisch gegen das Vorhaben und deren Folgen (Wintersportzone, Verlegung der Bauzone, ZöBA). Nach Auffassung der Gemeinde überwiegt das hohe öffentliche Interesse an der Anlage der geplanten Skipiste die privaten Interessen bei weitem. Durch die Verlegung der vorbestandene Dorfzone werden die privaten Interessen angemessen gewahrt. Die Ortsplanungsvorlage wird nicht geändert.

– **Beibehaltung Skipisten Archas und Plan da Muglins**

Nebst dem geplanten, neuen Endstück der Traumpiste nach Pradè sollen die bestehenden Pisten nach Archas und Plan da Muglins auch beibehalten werden.

Die Wintersportzonen nach Archas und Plan da Muglins bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Ortsplanungsvorlage wird nicht geändert.

– **Erweiterung Gewerbezone Pozzet**

Zwei Antragsteller beantragen eine zusätzliche Erweiterung der Gewerbezone Pozzet.

Einer zusätzlichen Erweiterung der Gewerbezone Pozzet stehen Interessen des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Die Ortsplanungsvorlage wird nicht geändert.

– **Verzicht auf Quartierplanpflicht in Pozzet**

Ein betroffener Grundeigentümer regt den Verzicht auf die Quartierplanpflicht an.

In Rahmen der Vorprüfung hat das ARE insbesondere konkrete Massnahmen zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung verlangt. Dabei sollen auch Fragen der Erschliessung und Gestaltung geregelt werden. Mit einer Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen kann diese Forderung erfüllt werden. Die Ortsplanungsvorlage wird nicht geändert.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 21. Dezember 2014 die vorliegenden Teilrevisionen wie folgt angenommen:

Vorlage	Ja	Nein
Baugesetz (Art. 30a, 51a, 70a)	91	50
Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan «Pista da Sömmi Pradè» 1:1000	84	61
Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan «Pozzet» 1:1000	95	47

3 Teilrevision «pista da sömme Pradè»

Die Talabfahrtspiste von Motta Naluns nach Sent, auch «Pista da sömme» genannt, ist sehr beliebt. Der Endpunkt der beschneiten Piste liegt im Raum «Archas». Dort hin gelangen denn auch die meisten Skifahrer. Von da aus gehen sie in der Regel zu Fuss zur Bushaltestelle auf dem Dorfplatz und fahren dann mit dem Regionalbus wieder zur Talstation der Bergbahnen in Scuol. Andere Gäste lassen sich von Taxiunternehmen in «Archas» abholen (vgl. Abb. 1).



Abb. 1) Übersicht Haltestellen und Pistenende

Die Rückführung der Skifahrer aus dem Raum «Archas» ist mit grösseren Konflikten verbunden. Für die Skifahrer ist der Gang mit Skischuhen und Skiausrüstung über lange und steile Wege durch Wohnquartiere zu den Busstationen im Dorf sehr beschwerlich und bei winterlichen Verhältnissen auch gefährlich (Vereisung, Verkehr). Andererseits ist die Zufahrt mit Fahrzeugen nach «Archas» problematisch, weil die Strassen teilweise eng und steil sind. Entsprechend entstehen gefährliche Begegnungsfälle zwischen Fussgänger und Autofahrer. Aus den gleichen Gründen ist auch die Bereitstellung eines Busdienstes nach «Archas» keine zweckmässige Lösung. Andererseits hat die Gemeinde auch ein Interesse, dass die Gäste zum Dorfzentrum gelangen und dort allenfalls die bestehenden Angebote nutzen.

Ein wichtiges Anliegen ist deshalb die zweckmässige Lenkung der Skifahrerströme über kurze und sichere Wege vom Endpunkt der Talabfahrtspiste zu den Postautohaltestellen im Dorf. Diese Aufgabe obliegt der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Bergbahnen.

Die Gemeinde hat verschiedene Varianten evaluiert. Dabei waren insbesondere folgende Kriterien massgebend:

- **Nur eine beschneite Hauptpiste**
Im Endresultat soll es eine einzige beschneite Talabfahrt geben.

- **Kurze Piste**

Aufgrund der sehr sonnigen Lage muss jede Erweiterung der Skipiste zwingend künstlich beschneit und maschinell präpariert werden. Der entsprechende Aufwand ist zu minimieren.

- **Sichere Piste**

Die Skipiste muss für alle Kategorien von Skifahrer befahrbar sein.

- **Kurze und sichere Fusswegverbindungen zu den Busstationen im Dorf**

Die Skifahrer müssen über möglichst kurze Distanzen sowie möglichst bequem und sicher zu den Busstationen im Dorf laufen können. Dabei bevorzugt die Gemeinde eine Lösung, bei der die Gäste zum zentralen Dorfplatz gelenkt werden.

Bereits ab 2005 wurden folgende fünf Varianten in die Prüfung einbezogen (vgl. Abb. 2):

- Vastur-Pozzet (1)
- Davo Stron (2)
- Stron (3)
- Sarandschasch (4)
- Pradè (5)

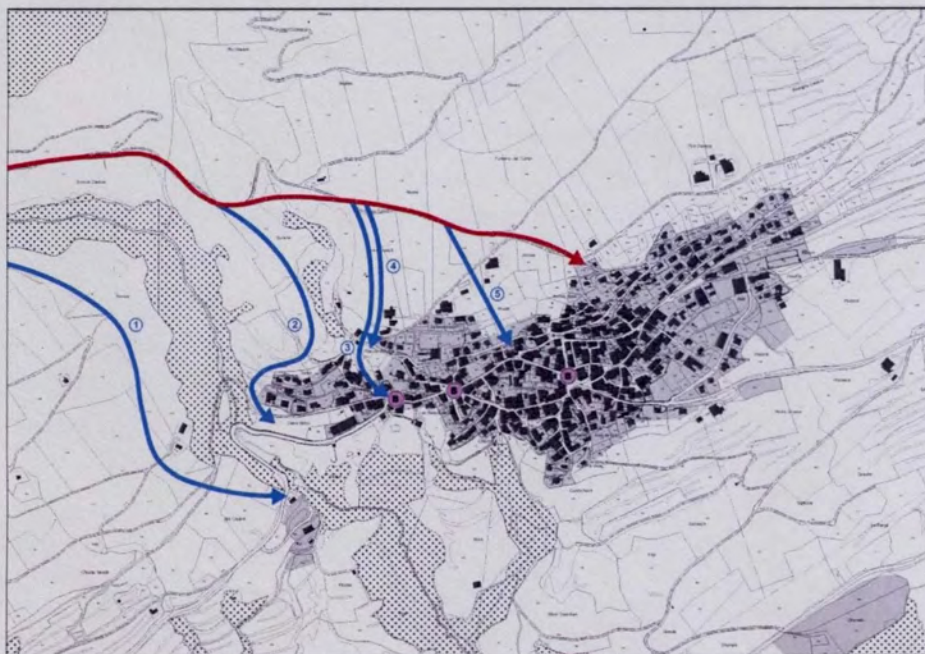


Abb. 2) Varianten Endstück Pista da sömme

Die Gemeinde hat die Varianten in enger Zusammenarbeit mit den Bergbahnen geprüft. Die Beurteilung der Varianten kann im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Varianten 1 und 2 sind sehr lang und daher mit hohen Bau- und Betriebskosten verbunden. Zudem liegen die Endpunkte ausserhalb des Dorfes. Aufgrund der grossen Länge (Kosten) und der exponierten Lage fallen diese ausser Betracht.
- Die Variante 3 ist aufgrund der sehr engen Verhältnisse, der Steilheit und der Konflikte mit verschiedenen Privatgärten im Endstück ungeeignet. Der Zielort ist im Übrigen zu wenig zentral.
- Die Variante 4 (entspricht einer verkürzten Variante 3) wäre pistentechnisch zwar machbar. Der Weg zur Busstation «Sala» ist jedoch zu steil, mit Vereisungsgefahr verbunden und deshalb unzweckmässig. Der Weg bis zum Dorfplatz wäre zu lang.
- Die Variante 5 ist zwar relativ steil aber sehr kurz (Kosten). Die Skifahrer gelangen ins Gebiet Pradè und können von dort aus auf kurzem Weg bequem und sicher zur Busstation auf dem Dorfplatz gelangen.

Gestützt auf eine breite und intensive Evaluation haben sich die Gemeinde und die Bergbahnen für die Variante 5 (Pradè) entschieden (vgl. Abb. 3). Mit Schreiben vom 8. Juni 2013 halten die Bergbahnen unter anderem Folgendes fest: *«Der Vorschlag gemäss beigelegter Planstudie scheint dem Verwaltungsrat der Bergbahnen Motta Naluns die beste Lösung zu sein.»*

Mit einem kurzen Stich von rund 170 Metern wird die bestehende Piste mit der Via Pradè verbunden. Der neue Pistenabschnitt wird künstlich beschneit. Die Beschneiungsanlagen werden entsprechend ergänzt. Im Endbereich der Piste muss ein geeignetes Zielgelände mit reduzierter Neigung bereitgestellt werden. Dieses dient sowohl den Skifahrern als Zielbereich wie auch als Wendebereich für die Pistenfahrzeuge. Die Herrichtung eines solchen Zielgeländes erfordert beträchtliche Geländeanpassungen wie auch die Erstellung von Kunstbauten (Stützmauern, Zäune, Treppen usw.). Daher kommt die Gemeinde nicht umhin, den entsprechenden Boden aus öffentlichem Interesse zu erwerben (Baurecht oder Kauf). Der Zielbereich der Skipiste wird deshalb der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Davon betroffen ist ein Teil der Parzelle Nr. 591 (bisher Dorferweiterungszone). Die beanspruchte Bauzonenfläche wird weiter östlich auf Boden derselben Grundeigentümer (Parz. Nr. 591 und 980) durch Einzonung bzw. durch teilweise Aufhebung des geltenden Freihaltbereichs flächengleich kompensiert und damit abgegolten.

Der rechtskräftige Freihaltbereich gemäss geltendem Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 31. Mai 1995 (genehmigt mit RB Nr. 1207 vom 28. Mai 1996) bleibt im Übrigen bestehen. Die vom Freihaltbereich betroffene und somit nicht überbaubare Fläche der Parzellen Nr. 591, 92, 598, 581 und 87 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Davon ausgenommen ist ein Streifen von 4 m entlang des Baufensters

im Quartier Saranschasch. Da Sent keine Ausnützungsziffer kennt, sind diese Flächen als Nichtbauzonen zu betrachten.

Die bisher der Forstwirtschaftszone zugewiesene Fläche mit Einzelbäumen auf der Parz. Nr. 980 (Park) ist kein Wald und wird daher ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt.

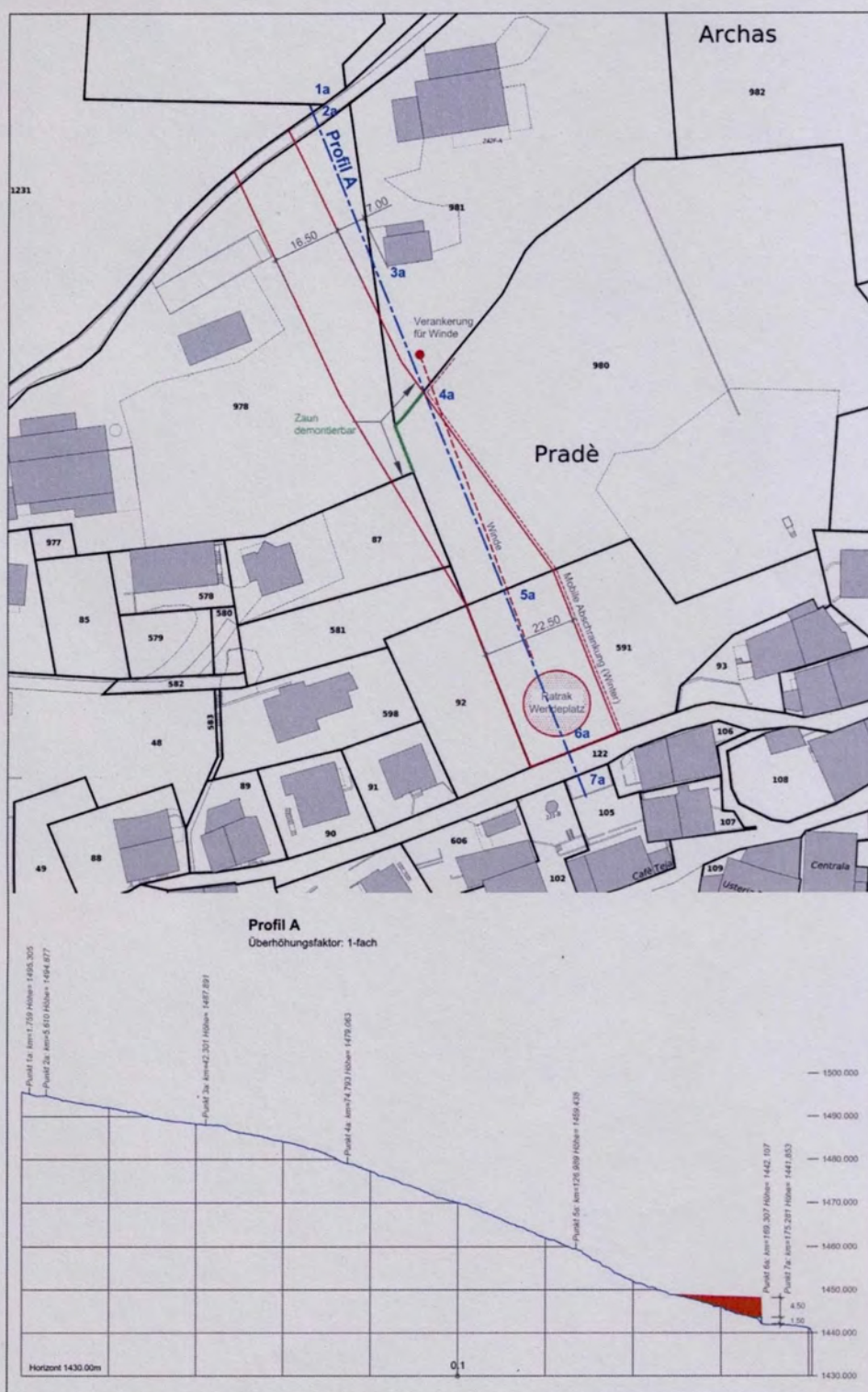


Abb. 3) Endstück Pista da sömme

Durch die Ausscheidung der ZöBA resultiert eine Vergrösserung der Bauzonen im Umfang von 438.6 m². Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 des revidierten und seit dem 1. Mai 2014 geltenden Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) dürfen die Bauzonen bis zur entsprechenden Anpassung des Kantonalen Richtplans gesamthaft nicht vergrössert werden. Nach Rücksprache mit dem ARE darf diese Neueinzonung mit der zwischenzeitlich beschlossenen Auszonung der Gewerbezone im Gebiet «Panas-ch Sura» kompensiert werden (vgl. dazu Ziff. 5.1.2, Gewerbezone Panas-ch Sura).

Die bestehenden Skipisten nach «Archas» und «Plan Muglins» verbleiben wie bisher in der Wintersportzone. Es soll nämlich weiterhin möglich sein, in diesen zwei Gebieten bei genügender, natürlicher Schneemenge Heimabfahrtspisten anzulegen. Eine künstliche Beschneigung dieser Pisten erfolgt jedoch nicht bzw. nicht mehr. Die Beschneiungsanlagen auf dem Abschnitt in Richtung «Archas» werden dementsprechend stillgelegt.

4 Teilrevision «Gewerbezone Pozzet»

4.1 Allgemeines

4.1.1 Ausgangslage und Übersicht

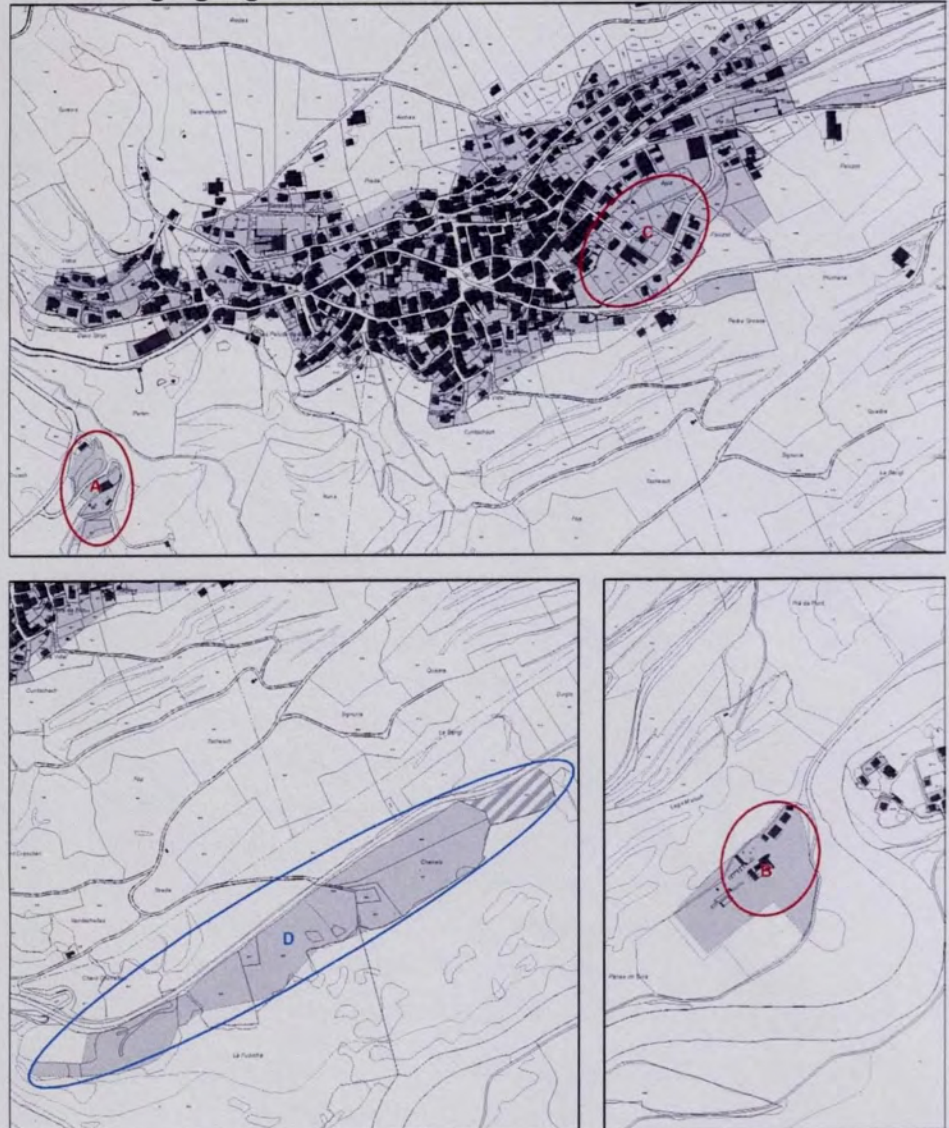


Abb. 4) Übersicht Gewerbebestandorte A–D

Die Gemeinde Sent verfügt über ein relativ starkes Gewerbe. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung verfügt sie grundsätzlich über die nachfolgenden drei Gewerbebestandorte (vgl. Abb. 4):

- Gewerbezone Pozzet (A)
- Gewerbezone Panas-ch Sura (B)
- Wohn- und Gewerbezone Ajüz-Palüzot (C)

Gemäss dem Entwurf der Totalrevision der Ortsplanung ist zudem im Gebiet «Chanal» (Standort D) eine grössere Gewerbezone von regionaler Bedeutung geplant.

Im Rahmen der vorliegenden vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung wird nur der Standort «Pozzet» (A) behandelt.

4.1.2 Gewerbezone Panas-ch Sura

Im Zonenplan «Panas-ch Sura» 1:2000 vom 12. Juni 1995 (genehmigt mit RB Nr. 1207 vom 28. Mai 1996) wurde im Gebiet Panas-ch Sura beim bestehenden Kieswerk eine Abbau- und Materialablagerungszone ausgeschieden. Das engere Werkareal wurde dabei einer Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe zugeteilt. Diese Gewerbezone diene im Hauptzweck der Aufbereitung von Kies und Sand. Das Land gehört vorwiegend der Gemeinde. Das gesamte Kieswerkareal ist bis 2027 dem Kieswerksbetreiber UINA SA verpachtet.

Im September 2011 hat die Gemeindeversammlung eine Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone beschlossen und dabei die bestehende Gewerbezone mit leicht grösserer Fläche bestätigt. Mit Beschluss Nr. 1115 vom 20. November 2012 hat die Regierung die Genehmigung der Gewerbezone sistiert. Dabei wurde eine Genehmigung von der Erfüllung strenger Auflagen abhängig gemacht (Ausscheidung von Vorranggebieten, Schaffung der richtplanerischen Voraussetzungen), die innert Jahresfrist hätten abgeschlossen werden müssen ansonsten eine Nichtgenehmigung erfolgen würde. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 hat die Gemeinde innert der gesetzten Frist einer Nichtgenehmigung der Gewerbezone zugestimmt, nachdem sie zur Einsicht gelangt war, dass einerseits die Erfüllung der Auflagen sehr aufwendig gewesen wäre und andererseits die periphere Lage der Gewerbezone mit langer Zufahrt, beschränkter Erschliessung sowie die Situierung im Bereich einer empfindlichen Flusslandschaft keinesfalls optimal und aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten auch nicht zukunftsfähig gewesen wäre. Der Verzicht auf die Gewerbezone Panas-ch Sura stellt jedoch den weiteren Abbau und die Aufbereitung von Kies nicht in Frage.

Die formelle Nichtgenehmigung der Gewerbezone durch die Regierung ist bis dato zwar noch nicht erfolgt. Aufgrund der Vorgeschichte ist jedoch die Nichtgenehmigung als gegeben zu betrachten.

4.2 Nutzungskonzept

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan umfasst die Gewerbezone ein Teil der Parzelle Nr. 951 (Eigentum der Gemeinde) oberhalb der bestehenden Strasse sowie die Parzelle Nr. 988 (Privateigentum) unterhalb der bestehenden Strasse. Die Gewerbezone oberhalb der Strasse ist aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes mit einer Höhenbaubeschränkung belegt und ist unüberbaut. Die Parzelle Nr. 953 ist der Materialablagerungszone zugeteilt. Der obere Teil der Materialablagerungszone wird als Lagerplatz benützt.

Die Gewerbezone Pozzet ist mit Strasse, Strom und Kanalisation erschlossen. Der Wasserbezug erfolgt aus dem nahen Bach und erfüllt daher nicht die Anforderungen an eine regelkonforme Wasserversorgung. Aufgrund der beschränkten Erschliessung (Wasser) verbleibt die Gewerbezone in der zweiten Erschliessungsetappe.

Der nördliche Bereich der Gewerbezone soll arrondiert und einer optimalen Ausnützung zugeführt werden (vgl. Abb. 5). Dazu wird die bestehende Höhenbeschränkung aufgehoben und die Fläche der Gewerbezone geringfügig vergrössert. An der Westseite soll eine neue Zufahrt realisiert werden.

Eine Teilfläche der ehemaligen Deponie am südlichen Rand der Gewerbezone (oberer, ebener Teilbereich) wird heute für die Lagerung von Baumaterialien genutzt. Mit der Teilrevision wird die Materialablagerungszone (ganze Parzelle Nr. 953) aufgehoben. Der obere, ebene Teil der Parzelle Nr. 953 wird neu der Gewerbezone zugeteilt.

Das revidierte RPG verlangt von den Gemeinden eine konsequente haushälterische Nutzung des Bodens und eine Siedlungsentwicklung nach innen. Mit Schreiben vom 29. August 2014 verlangt das ARE daher geeignete planerische Massnahmen zur Sicherstellung einer optimalen Nutzung der Gewerbezone. Die gesamte Gewerbezone wird deshalb mit einer Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen überlagert. Mit der Quartierplanung soll einerseits eine optimale Nutzung, Ausnützung, Gestaltung und Erschliessung der gesamten Gewerbezone gewährleistet werden. Andererseits soll auch die Entflechtung und Regelung der Erschliessung des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf Parzelle Nr. 956 zweckmässig geregelt werden.



Abb. 5) Bebauungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone Pozzet (Situation)

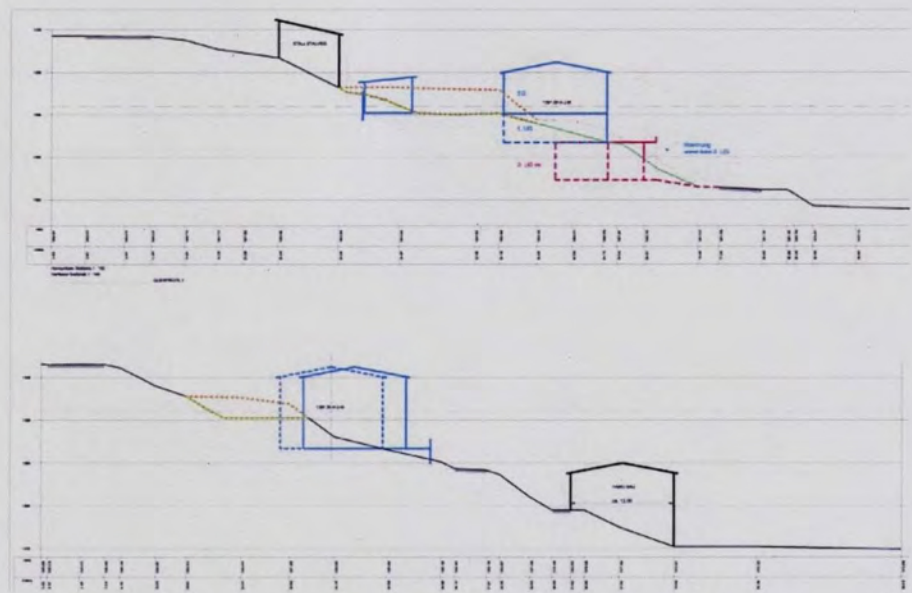


Abb. 6) Bebauungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone Pozzet (Querprofil)

Aufgrund der grossen Distanz zum Dorf (Erreichbarkeit von öffentlichen Diensten wie Schule usw.) und der unvollständigen Erschliessung (Wasserversorgung) eignet sich der Standort nicht für eine Wohnnutzung. Es soll verhindert werden, dass ein Quartier mit Wohnungen entsteht. Anstatt dessen soll die optimale gewerbliche Nutzung auch mit entsprechenden Emissionen gefördert werden. Die baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 51a Baugesetz) werden entsprechend angepasst.

4.3 Wald

Die Waldgrenze im Bereich der Bauzone wurde vom Forstdienst verpflockt und vermessen. Die so ermittelte Waldgrenze wird im Zonenplan als statische Waldgrenze festgelegt.

4.4 Landschaft- und Naturschutz

Das Gebiet Pozzet liegt in einer landschaftlich wertvollen Umgebung. Das Thema Landschaft kann nur in einem grösseren Zusammenhang behandelt werden. Auf eine Anpassung der Landschaftsschutzzone wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bewusst verzichtet. Dieses Thema wird im Rahmen der Gesamtrevision behandelt werden müssen.

4.5 Erweiterung Siedlungsgebiet / Kompensation

Die Gewerbezone wird gesamthaft im Umfang von ca. 1947.6 m² erweitert. Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG dürfen die Bauzonen bis zur Anpassung des Kantonalen Richtplans gesamthaft nicht vergrössert werden. Nach Rücksprache mit dem ARE darf die hier vorliegende Erweiterung der Bauzone mit der zwischenzeitlich be-

schlossenen Auszonung der Gewerbezone im Gebiet «Panas-ch Sura» kompensiert werden (vgl. dazu Ziff. 4.1.2, Gewerbezone Panas-ch Sura).

4.6 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG sind Planungsvorteile, welche z. B. durch Einzonungen entstehen, mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Das Gemeinwesen ist davon nicht betroffen. Art. 19 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sieht die Möglichkeit vor, vertraglich einen angemessenen Ausgleich zwischen Gemeinden und Betroffenen festzulegen, sofern planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen.

Von dieser Vorschrift betroffen ist die Aufwertung durch Teileinzonung im Umfang von 1059.5 m² der privaten Parzelle Nr. 953. Im vorliegenden Fall erachtet die Gemeinde eine Abschöpfung von 30% des durch die Einzonung geschaffenen Mehrwertes als angemessen. Die Mehrwertabschöpfung wird in einer separaten Vereinbarung im Sinne von Art. 4 KRG geregelt und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgebracht werden.

5 Konformität mit dem kantonalen Richtplan

5.1 Anforderungen

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Der RIP2000 (RIP, Kapitel 5.3.1) stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebiets in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebiets gemäss RIP2000 sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen, Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Die Anforderungen des RIP2000 werden wie folgt erfüllt:

5.2 Pista da sömmi Pradè

- **Synergien mit bereits getätigten Investitionen**
Die Erweiterung des Siedlungsgebiets (Aufhebung Freihaltefläche sowie Einzonung Dorfzone) erfolgt anschliessend an das bestehende, erschlossene Siedlungsgebiet.
- **Leitbild, Zielvorstellungen; Bedarfsnachweis; Gestaltungs- und Erschliessungskonzept**
Die Erweiterung wird durch die Verlegung einer wichtigen Skipiste verursacht. Diese Verschiebung wird in Kapitel 3 begründet.
- **Überwiegende Interessen**
Aus Sicht der Gemeinde stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.
- **Nachweis Verfügbarkeit**
Die Verlegung der Dorfzone ist faktisch keine Neueinzonung, weshalb keine Veränderung des Status eintritt. Mit dem Instrument der ZöBA hat die Gemeinde die Möglichkeit, das neu eingezonte Land zu übernehmen.

5.3 Gewerbezone Pozzet

- **Synergien mit bereits getätigten Investitionen**
Das Gebiet ist teilweise erschlossen. Es wird lediglich arrondiert unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur.
- **Leitbild, Zielvorstellungen**
Vgl. Kapitel 4
- **Bedarfsnachweis**
Die Gemeinde Sent verfügt, abgesehen vom Gebiet «Panas-ch Sura» (vgl. Kapitel 4.1.2), über keine weiteren rechtskräftigen und überbaubaren Gewerbezo-
nen. Die Erweiterung der Gewerbezone in Pozzet wird mit Auszonungen in Pa-
nas-ch Sura voll kompensiert. Der Bedarf für die vorgesehene Erweiterung der
Gewerbezone ist demnach, wie auch im Vorprüfungsbericht des ARE vom
29. August 2014 festgehalten, gegeben.
- **Gestaltungs- und Erschliessungskonzept**
Vgl. Kapitel 4
- **Überwiegende Interessen**
Aus Sicht der Gemeinde stehen dem Vorhaben keine überwiegenden Interes-
sen entgegen.

– **Nachweis Verfügbarkeit**

Die nördliche Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, die Verfügbarkeit ist somit gewährleistet. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 953 befindet sich in Privatbesitz und wird bereits heute zu Lagerzwecken genutzt. Mit der Quartierplanung mit besonderen Zielsetzungen wird eine Intensivierung der Nutzung angestrebt.

6 Anpassungen in den Planungsmitteln

6.1 Baugesetz

6.1.1 Art. 30a Bereich Bauzonenverlegung

Die in Kapitel 3 beschriebene Verlegung der Dorfzone wird im Baugesetz festgeschrieben. Demnach wird die bestehende Dorfzone flächengleich verlegt und damit wertmässig kompensiert. Im Falle einer Übernahme der ZöBA durch die Gemeinde gestützt auf Art. 97 KRG, ist grundsätzlich nur die Entschädigung des Landwerts ohne Bauzone fällig.

6.1.2 Art. 51a Gewerbezone

Die Möglichkeit der Erstellung von Wohnungen in der Gewerbezone Pozzet wird gestrichen.

6.1.3 Art. 70a Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen

Zur Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens wird die Gewerbezone Pozzet mit einer Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen belegt.

6.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Pista da sömmi Pradè

Die Wintersportzone wird mit einer Piste bis zur Via Pradè ausgedehnt. Im Gebiet Saranschasch wird die Wintersportzone gemäss den Wünschen der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe verkleinert und angepasst. Der Zielbereich der Piste wird einer ZöBA zugewiesen. Die von der ZöBA «verdrängte» Dorfzone wird nach Osten verlegt bzw. durch Einzonung und Aufhebung des Freihaltebereichs kompensiert (Bereich mit Bauzonenverlegung). Die übrige von einem Freihaltebereich betroffene Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bisherige Forstwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 980 wird einer Landwirtschaftszone zugeteilt.

6.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Pozzet

Innerhalb eines Revisionsperimeters werden alle bisherigen Inhalte aufgehoben und neu festgelegt. Die Materialablagerungszone wird aufgehoben. Die Fläche der Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe wird um 1947.6 m² erweitert. Im Bereich der Bauzone wird der Waldrand als statische Grenze festgelegt. Die Gewerbezone wird mit einer Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen überlagert. Im Über-

gangsbereich zwischen den Parzellen Nr. 951 und 956 wird mittels einer Baulinie ein reduzierter Grenzabstand von 2.5 m festgelegt.

6.4 Genereller Erschliessungsplan Pozzet

Innerhalb eines Revisionsperimeters werden alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben und neu festgelegt.

6.5 Bilanz Bauzonenkapazität

Durch die Einzonung einer ZöBA (438.6 m²) sowie der Erweiterung der Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe (1947.6 m²) wird die Siedlungsfläche um total 2386.2 m² erweitert. Demgegenüber steht eine Auszonung in Panas-ch Sura von total 21 986 m² gegenüber. Der Überhang an Auszonungen beträgt somit noch 19 599.8 m².

Chur, 16. Okt./ 8./21. Dez. 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM / MZ