

Kanton Graubünden

Gemeinde Sils i. E. / Segl

Teilrevision Ortsplanung

Föglias

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Sils i. Engadin / Segl

Kontaktperson: Chr. Meuli, Gemeindepräsident
081 826 61 12

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
O. Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: November 2011 / Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzungen	4
2	Allgemeines	4
2.1	Ablauf	4
2.1.1	1998-2005: Erste Abklärungen	4
2.1.2	September 2005: Grundsatzstellungnahme Bund, Kanton, Organisationen	5
2.1.3	Dezember 2005: Grundsatzentscheid Erweiterung Gewerbezone	6
2.1.4	Juni 2008: Grundsatzentscheid Erweiterung max. 14'000 m ²	6
2.1.5	Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	6
2.1.6	Einbezug der Gewerbetreibenden	6
3	Überbauungs- und Erschliessungskonzept „Wagenburg“	7
4	Grundlagen	10
4.1	Richtplan	10
4.1.1	Siedlungsgebiet (RIP2000, Kap. 5.2.1)	10
4.2	Gefahrenzonen	12
4.2.1	Lawinenbeurteilung	12
4.2.2	Gefahrenzone II / Lawinenschutzwand	12
4.2.3	Baurechtsvertrag	13
5	Verfahren	13
5.1	Kantonale Vorprüfung	13
5.2	Gutachten ENHK	13
5.3	Mitwirkungsverfahren	13
6	Planungsmittel und Inhalt der Nutzungsplanung	15
6.1	Zonenplan	15
6.1.1	Allgemeine Anpassungen	15
6.1.2	Erweiterung Gewerbezone	15
6.2	Genereller Gestaltungsplan	15
6.3	Genereller Erschliessungsplan	16
6.4	Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan	16

Anhang: Differenzplan Änderungen Zonenplan

Separate Beilagen: Bericht „Lawinenbeurteilung Föglias-Segl - Dimensionierung einer Lawinenschutzwand“

Entwurf Baurechtsvertrag mit Tabelle Berechnung Baurechtszins

Vorprüfungsbericht ARE vom 30. März 2012

Gutachten ENHK vom 21. März 2012

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

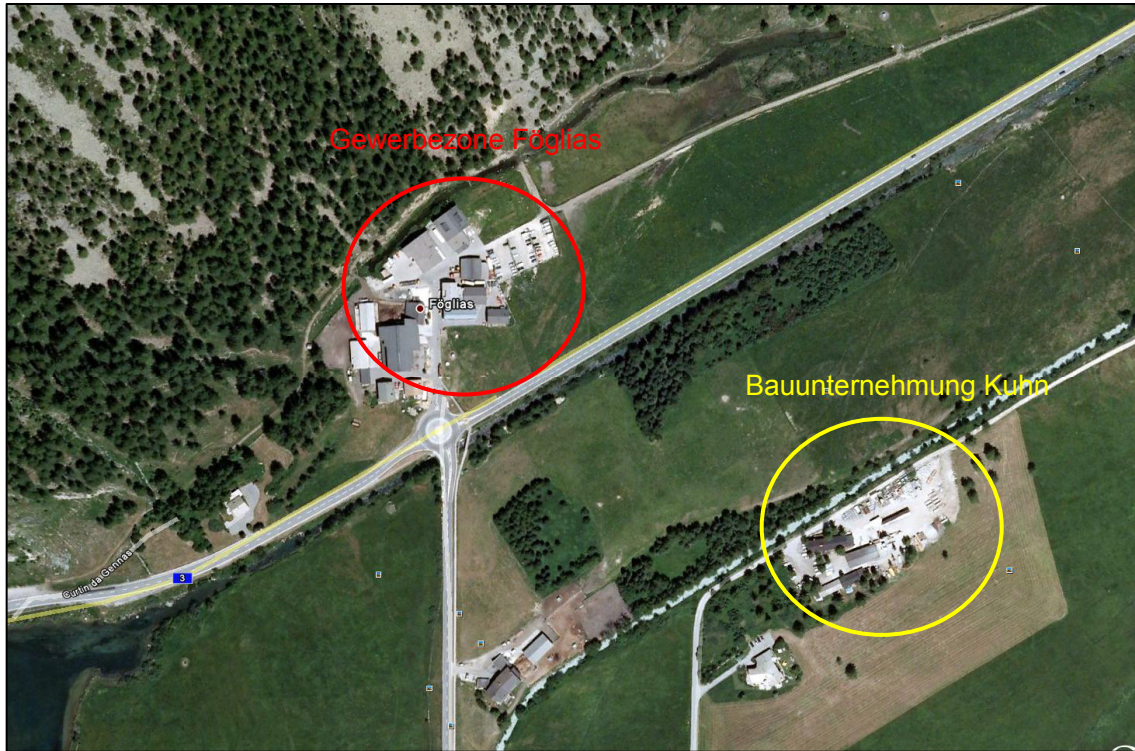


Abbildung 1, Übersicht Ausgangslage

Die Gemeinde Sils i. E. / Segl verfügt über eine rechtskräftige Gewerbezone im Gebiet Föglias (vgl. Abbildung 1, roter Kreis). Es handelt sich um Land, welches die Gemeinde an Gewerbetreibende im Baurecht abgegeben hat. Diese Zone ist seit Jahren vollständig und sehr dicht überbaut. Das zeigt sich alleine an der Tatsache, dass die von den zahlreichen Angestellten genutzten Parkplätze ausserhalb der Bauzone angeordnet werden müssen.

Verschiedene, bestehende Gewerbebetriebe haben dringenden Bedarf für Erweiterungen ihrer Betriebsbauten. Weitere Gewerbetreibende in der Gemeinde sind für eine zweckmässige, künftige Entwicklung ihrer Betriebe auf die Bereitstellung von Gewerbebauland seitens der Gemeinde angewiesen. Schliesslich muss die Bauunternehmung Kuhn Hoch- und Tiefbau AG, gestützt auf Personaldienstbarkeitsverträge aus den 80-er Jahren im Zusammenhang mit der Freihaltung der Silserebene, den bestehenden Standort (vgl. Abbildung 1, gelber Kreis) bis Ende 2011 räumen und braucht dazu einen geeigneten und endgültigen Ersatzstandort.

Die Gewerbetreibenden von Sils i. E. (inkl. Bauunternehmung Kuhn AG) haben bei der Gemeinde einen konkreten Bedarf an Gewerbebauland von insgesamt ca. 17'000 – 18'000 m² angemeldet.

1.2 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung Föglias will die Gemeinde die Voraussetzungen für die Erhaltung und die zweckmässige sowie geordnete Entwicklung des örtlichen Gewerbes schaffen. Folgende Zielsetzungen stehen im Vordergrund:

- Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe in Föglias.
- Umsiedlung der Bauunternehmung Kuhn an einen geeigneten und dauerhaften Standort.
- Zweckmässige und geordnete Ansiedlung von in der Gemeinde bestehenden Gewerbebetrieben an einem geeigneten Standort.
- Ansiedlung von betriebsnotwendigen Personalunterkünften (mittelfristig). Die Ansiedlung von weiteren Erstwohnungen wird hingegen ausgeschlossen. Dazu ist Föglias als peripherer Standort nicht geeignet.

An den geplanten Gewerbebestandort stellt die Gemeinde folgende Anforderungen:

- Verfügbarkeit des Bodens
- Optimale landschaftliche Einordnung der Gesamtanlage (Gewerbepark) sowie der einzelnen Bauten und Anlagen
- Hohe Effizienz der Bodennutzung (optimale Dichte)
- Geordnete Bebauung mit möglichst einheitlicher Gestaltung
- Zweckmässige und effiziente Erschliessung
- Langfristige Sicherstellung des Nutzungszwecks
- Abgabe von Bauland nur im Baurecht

2 Allgemeines

2.1 Ablauf

2.1.1 1998-2005: Erste Abklärungen

Bereits im Jahre 1998 hat die Gemeinde erste Visionen über die Erweiterung der Gewerbezone Föglias entwickelt. Auslöser waren einerseits die absehbare Umsiedlung der Bauunternehmung Kuhn AG und andererseits der wachsende Bedarf nach Gewerbebauland

seitens der Gewerbetreibenden in der Gemeinde Sils i. E. Ebenfalls stand bereits früh die Idee im Raum, das regionale Depot für die Engadin Bus AG in Föglias anzusiedeln.

In der Folge beschäftigte sich der Gemeindevorstand mehrmals mit der Erweiterung der Gewerbezone. Dabei wurde vor allem die Frage kontrovers diskutiert, ob auch Betriebe von ausserhalb der Gemeinde Sils i. E. und insbesondere das regionale Depot der Engadin Bus AG angesiedelt werden solle oder nicht.

2.1.2 September 2005: Grundsatzstellungnahme Bund, Kanton, Organisationen

Am 9. Juli 2005 wurde ein Augenschein durchgeführt im Beisein der Vertragsparteien der Personaldienstbarkeitsverträge zur Freihaltung der Silserebene sowie von Vertretern des Bundesamtes für Wald und Landschaft (BUWAL) und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). In einem gemeinsamen Schreiben vom 6. September 2005 haben die Vertragsparteien (Bundesamt für Raumentwicklung, Amt für Raumplanung GR und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)) in Absprache mit dem BUWAL und der ENHK der Gemeinde im Wesentlichen folgendes mitgeteilt:

- Ein Weiterbestand des Werkhofs der Bauunternehmung Kuhn am heutigen Standort ist ausgeschlossen. Eine Verlegung am Standort Föglias in Verbindung mit einer ohnehin vorgesehenen Erweiterung der Gewerbezone ist bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen möglich.
- Aus landschaftlicher Sicht sind am Standort Föglias erhöhte gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen. Mit geeigneten planerisch-gestalterischen Massnahmen ist eine gute, landschaftsverträgliche Lösung anzustreben.
- Die beanspruchte Fläche ist im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens zu begrenzen.
- Die Erweiterung der bestehenden Gewerbezone sollte sich auf regionale Überlegungen und Festsetzungen abstützen.
- Die Bauunternehmung Kuhn AG ist vertraglich verpflichtet, für die Wiederherstellung des Werkareals *„auf eigene Kosten in einem Zustand, der es gestattet, den Boden landwirtschaftlich bzw. als Wiesland zu nutzen“*, zu sorgen.
- Zusätzlich sollten flankierende Massnahmen zur Wiederherstellung der landschaftlichen Qualität der Silserebene durchgeführt werden (partielle Ausholungen, Renaturierungen am rechten Inn-Ufer usw.).

2.1.3 Dezember 2005: Grundsatzentscheid Erweiterung Gewerbezone

Am 1. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung den Grundsatzentscheid gefasst, die Gewerbezone Föglias zu erweitern. Dabei wurde der Gemeindevorstand beauftragt, zwei Varianten zu erarbeiten; eine mit und eine ohne regionales Depot für die Engadin Bus AG.

2.1.4 Juni 2008: Grundsatzentscheid Erweiterung max. 14'000 m²

In den Jahren 2006 und 2007 hat der Gemeindevorstand zusammen mit dem eigenen Bauberater, H. Bauder zwei Varianten für die Erweiterung der Gewerbezone mit Plänen, Modellen und Visualisierungen erarbeitet:

- Variante 1: Gewerbestandort nur für Ortsansässige, Fläche ca. 17'000 m²
- Variante 2: Wie Variante 1 aber mit Einbezug des regionalen Depots für die Engadin Bus AG, Fläche ca. 22'000 m²

Anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 23. April und 13. Juni 2008 haben die Stimmberechtigten von Sils i. E. beschlossen, die Gewerbezone um max. 14'000 m² zu erweitern und dies nur für das örtliche Gewerbe. Demzufolge sind die angemeldeten Flächenansprüche der örtlichen Gewerbetreibenden auf einer um über 20 % reduzierten Fläche unterzubringen.

2.1.5 Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Ende August 2008 hat der Gemeindevorstand das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt, ein Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für die Erweiterung der Gewerbezone Föglias auf der Grundlage von max. 14'000 m² Landfläche zu erarbeiten. Das Konzept bildet die Grundlage für die nachfolgende Erarbeitung einer detaillierten Nutzungsplanung mit Genereller Gestaltungsplanung.

Am 20. November 2008 wurde das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept dem Gemeindevorstand vorgestellt. Am 20. Februar 2009 hat der Gemeindevorstand das Konzept allen interessierten Gewerbetreibenden von Sils i. E. präsentiert.

Das Konzept bildete in der Folge die Grundlage für den Landerwerb seitens der politischen Gemeinde von der Bürgergemeinde sowie für Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden.

2.1.6 Einbezug der Gewerbetreibenden

Der Gemeindevorstand hat die Gewerbetreibenden an verschiedenen Anlässen über das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept, die Grundsätze der Zuteilung von Baurechtspar-

zellen, die Inhalte des Baurechtsvertrags und die voraussichtlichen Erschliessungskosten orientiert.

3 Überbauungs- und Erschliessungskonzept „Wagenburg“

Gestützt auf die Vorgaben der Gemeindeversammlung sowie auf die Zielsetzungen und Anforderungen des Gemeindevorstandes (vgl. Ziff. 1.2) wurde folgendes Überbauungs- und Erschliessungskonzept mit dem Arbeitstitel „Wagenburg“ erarbeitet:



Abbildung 2: Konzept – Gesamtsituation

Der Gewerbepark wird analog einer „Wagenburg“ als introvertierte Anlage konzipiert. Die Hochbauten werden so angeordnet, dass sie gegen aussen bzw. gegenüber der umgebenden Landschaft eine möglichst kompakte Front bilden. Gegen innen öffnen sich die Bauten zu einem flexiblen Hofraum hin wo die Erschliessung statt findet, Materialien und Fahrzeuge abgelagert werden und gearbeitet wird. Dieses Konzept erlaubt es, einen guten Integrationsgrad der Gesamtanlage in die Landschaft zu erreichen. Insbesondere können

die weniger ansehnlichen Teile eines Gewerbeparks „eingepackt und versorgt“ werden. Die künftigen Baurechtspartellen sind so zu überbauen, dass die Hochbauten grundsätzlich als geschlossene Gebäudereihen an den äusseren Rändern des Areals angeordnet werden müssen.

Der abgewinkelte Kopfbau im Einfahrtsbereich bildet das Einfahrtstor in den Gewerbepark und ist für die Unterbringung von Angestelltenunterkünften mit Kantine gedacht. Östlich davon sind in zwei kompakten Gebäudereihen mit Hofraum die Gewerbebauten mit Lagerplätzen angeordnet. In einer ersten Phase sollen die Gewerbebauten realisiert werden. Erst danach soll der Kopfbau erstellt werden.

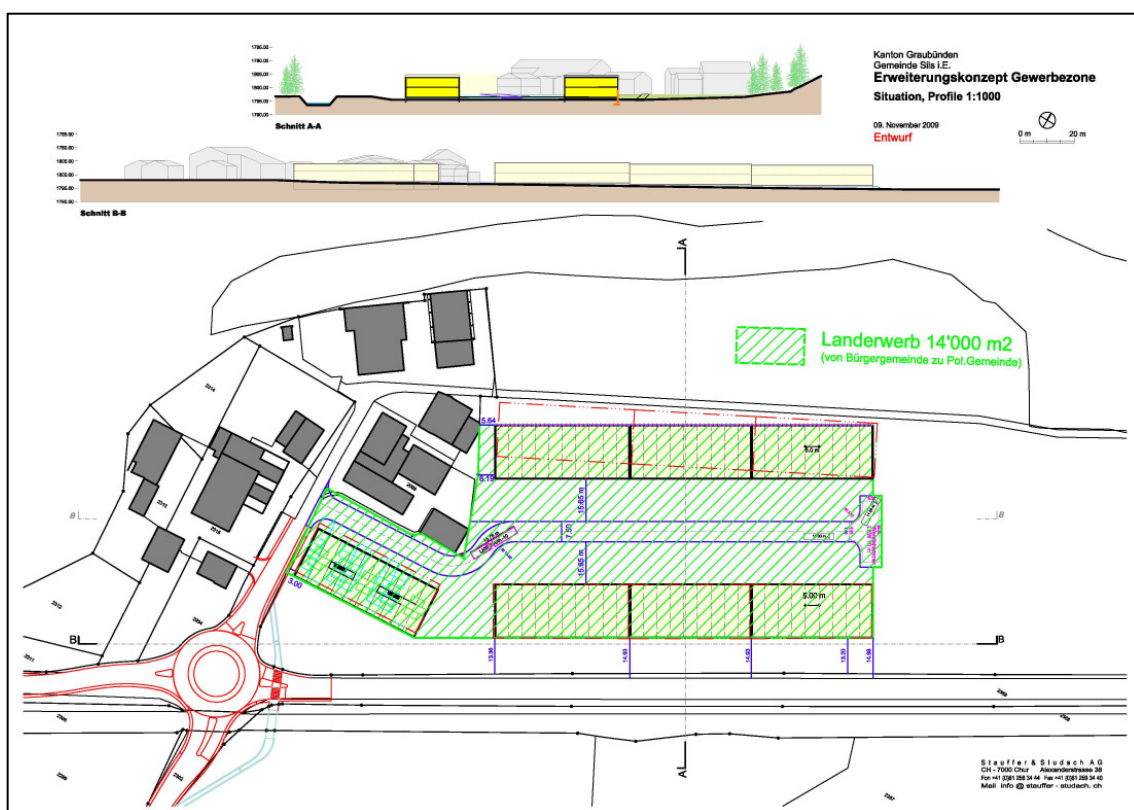


Abbildung 3: Konzept – Situation Gewerbepark

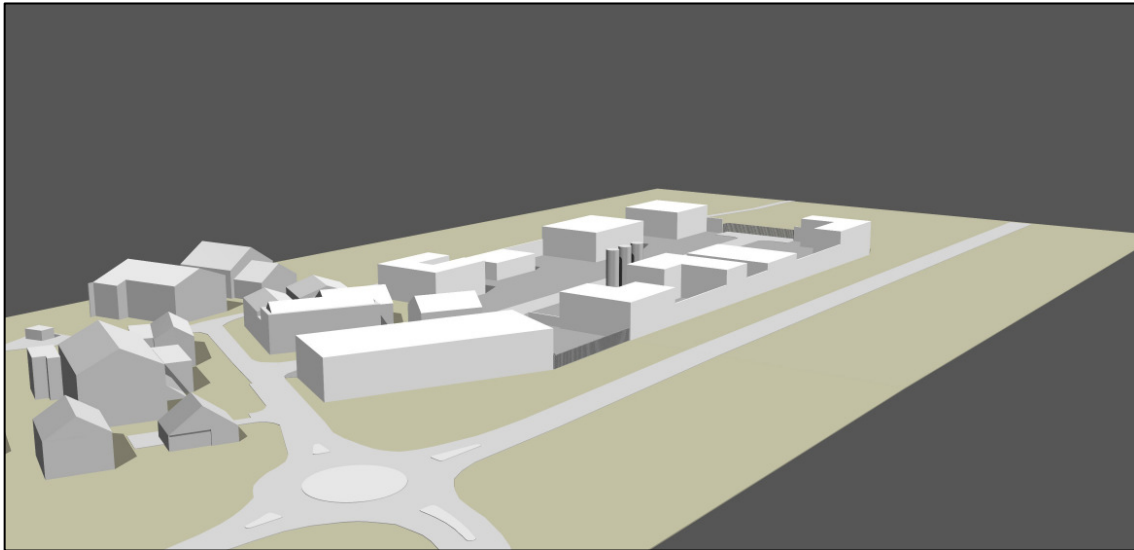


Abbildung 4: Konzept – Visualisierung, Ansicht von Süden

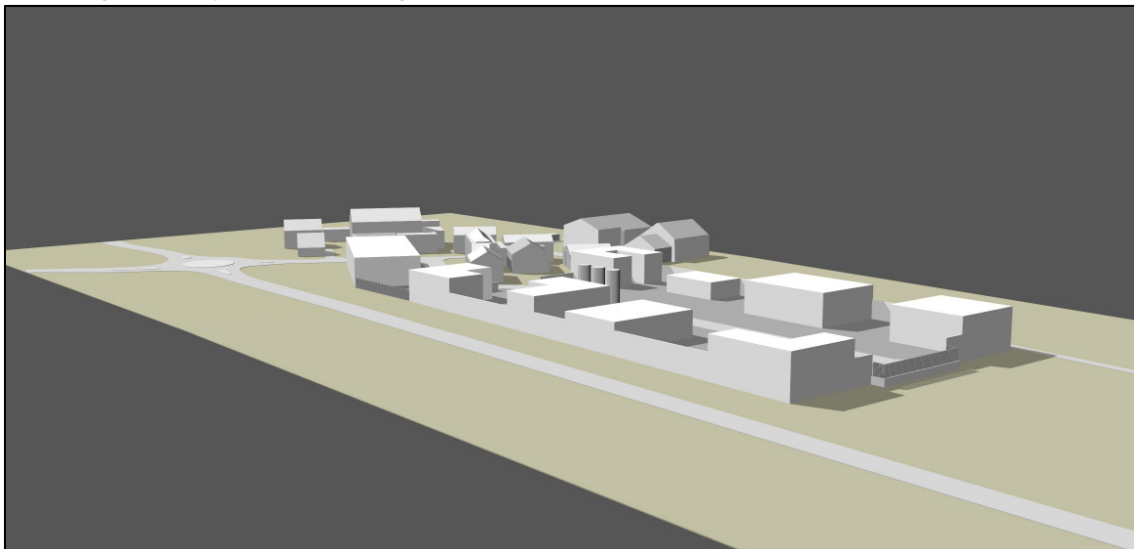


Abbildung 5: Konzept – Visualisierung, Ansicht von Osten

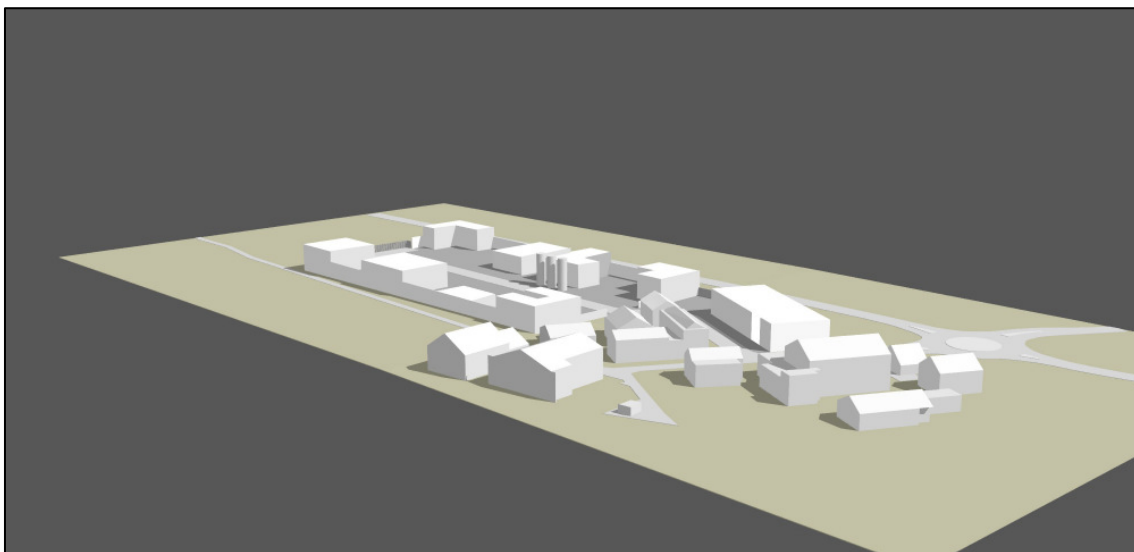


Abbildung 6: Konzept – Visualisierung, Ansicht von Westen

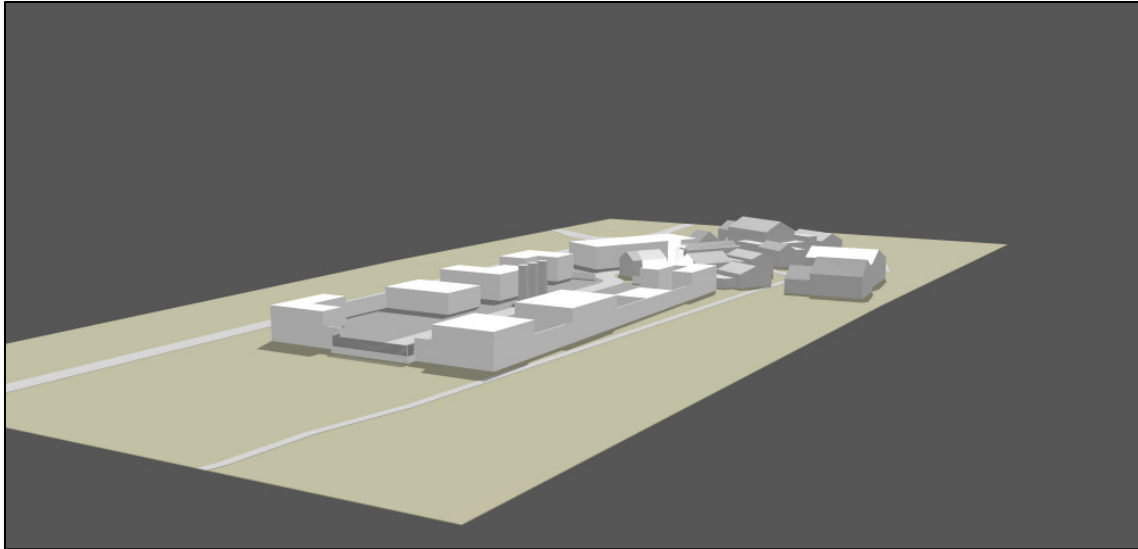


Abbildung 7: Konzept – Visualisierung, Ansicht von Osten

4 Grundlagen

4.1 Richtplan

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.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind insbesondere die Themen „Siedlungsgebiet“ (vgl. RIP2000, Kap. 5.2.1) und „Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung“ (vgl. RIP2000, Kap. 5.2.3) relevant.

4.1.1 Siedlungsgebiet (RIP2000, Kap. 5.2.1)

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes 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 Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen und in städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen die Abstimmung auf das regionale Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis

- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die einzelnen Anforderungen des RIP2000 werden wie folgt erfüllt:

Synergien mit Infrastrukturinvestitionen

Die direkte Lage an der kantonalen Hauptstrasse abseits vom Wohngebiet ist für eine Gewerbezone optimal. Alle erforderlichen Erschliessungsinfrastrukturen wie Verkehr (Kantonsstrasse, Kreisel, Erschliessungsstrasse), Versorgung (Wasser, Kanalisation, Trafostation, Telekommunikation) und Ausstattung (Bushaltestelle) sind vorhanden und können genutzt werden.

Zielvorstellungen

Die Gründe für die Einzonung sowie die Zielvorstellungen der Gemeinde sind dargelegt worden (vgl. Ziff. 1.2).

Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept

Die Abstimmung mit dem regionalen Siedlungskonzept erfolgt im Rahmen der derzeitigen Erarbeitung des Regionalen Richtplans Oberengadin. Dieses ist kürzlich vom Kreisrat beschlossen worden und befindet sich bei der Kantonsregierung in Genehmigung. Im Regionalen Richtplan ist der Standort Föglias als „Arbeitsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen“ (11.SW.02) im Koordinationsstand Festsetzung enthalten.

Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die geplante Erweiterung der Gewerbezone ist ausgewiesen (vgl. Ziff. 1.1 und 2.1.4).

Berücksichtigung überwiegender Interessen

Das von der Erweiterung betroffene Gebiet liegt innerhalb des Objektes Nr. 908 „Oberengadiner Seenlandschaft Berninagruppe“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung liegt das Gebiet zudem in einer Landschaftsschutzzone. Demnach muss eine Abwägung zwischen den Interessen an der Erhaltung der Landschaft und der Erweiterung der Siedlung vorgenommen werden.

Der Talboden von Sils i. E. liegt praktisch vollständig in der Landschaftsschutzzone. Somit geht es vorliegend nicht primär um die Frage, ob ein Stück Landschaft für die Siedlungsentwicklung geopfert werden soll sondern wo und wie. Der Standort Föglias liegt, wie auch die Bundesämter, die ENHK und die SL in Ihrem Schreiben vom 6. September 2005 festhalten, am Rande der wertvollen Silserebene, wo eine massvolle und möglichst schonende

Erweiterung des Siedlungsgebiets als vertretbar erachtet wird. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass mit der Verlegung der Bauunternehmung Kuhn AG der Kern der Silserebene entlastet wird und damit ein wertvoller Ausgleich der Interessen statt findet. Schliesslich ist das Vorhaben auch im Regionalen Richtplan verankert.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt vor (vgl. dazu Ziff. 3) und bildet die Grundlage für die Umsetzung in einen detaillierten Generellen Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften. Demnach ist es vorgesehen, die Gewerbezone mit einem hohen Einordnungsgrad als kompakte und einheitlich gestaltete Anlage zu realisieren.

Nachweis der Verfügbarkeit des Landes

Das Land ist im Eigentum der politischen Gemeinde. Durch die Abgabe von Land im Bau-recht hat es die Gemeinde in der Hand, sowohl die Verfügbarkeit wie auch die langfristige Sicherung einer effizienten Bodennutzung zu gewährleisten.

4.2 Gefahrenzonen

4.2.1 Lawinenbeurteilung

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan reicht die Gefahrenzone I (Auslaufgebiet der Lawine Fiours) im Gebiet Föglias bis an den Feldweg, der von der Gewerbezone in Richtung Osten die Ebene durchquert.

Im Jahre 2001 hat die Gefahrenkommission III im Auftrag der Gemeinde die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für eine allfällige Reduktion der Gefahrenzone I im Gebiet Föglias geprüft. Gemäss dem Bericht des beauftragten Ingenieurs N. Pitsch, wäre eine Reduktion der Gefahrenzone I nur mit relativ hohen Lawinenmauern zu bewerkstelligen. Gestützt auf diese Studie hat die Gemeinde die Absicht, die Gefahrenzone I abzuändern fallen gelassen und hat eine Erweiterung der Gewerbezone ausschliesslich im Bereich der Gefahrenzone II in Betracht gezogen.

4.2.2 Gefahrenzone II / Lawinenschutzwand

Das von der geplanten Gewerbezonenerweiterung betroffene Areal liegt weitgehend in der Gefahrenzone II. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gewerbeareal durch bauliche Massnahmen derart vor der verbleibenden geringen Lawinengefahr zu schützen, dass künftige Neubauten im Einzelfall keine verstärkte Bauweise mehr aufweisen müssen.

Gemäss der detaillierten Lawinenbeurteilung von Ingenieur Nicolo Pitsch vom 23.11.2010 (vgl. separate Beilage, Lawinenbeurteilung Föglias-Segl Dimensionierung eine Lawinenschutzwand) sowie einer ersten Beurteilung des zuständigen Prüfindgenieurs, D. Menghini

vom Ingenieurbüro Toscano AG muss für den Schutz des geplanten Gewerbeareals vor Restrisiken voraussichtlich einer 5.0 m hohe Lawinenschutzwand erstellt werden. Diese Rahmenbedingung ist in der Planung eingeflossen.

4.2.3 Baurechtsvertrag

Im Hinblick auf die künftige Abgabe von Bauland im Baurecht hat die Gemeinde einen Entwurf eines Baurechtsvertrags erarbeitet (vgl. separate Beilage, Baurechtsvertrag). In Ergänzung dazu hat die Gemeinde eine Excel-Tabelle bereit gestellt, mit welcher die Interessierten den Baurechtszins berechnen können (vgl. separate Beilage, Berechnung Baurechtszins). Diese Grundlagen wurden den interessierten Gewerbetreibenden zur Einsicht und Stellungnahme unterbreitet.

5 Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 30. März 2012 hat das ARE das Revisionsprojekt mit einigen Hinweisen positiv beurteilt.

5.2 Gutachten ENHK

Auf Antrag des ARE hat die ENHK mit Schreiben vom 21. März 2012 das Projekt ebenfalls mit Hinweisen positiv beurteilt. In der Schlussfolgerung stellt die ENHK im Wesentlichen fest, dass *„die geplante Erweiterung der Gewerbezone Föglias eine leichte Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1908 darstellt und der grösstmöglichen Schonung der Landschaft von nationaler Bedeutung entspricht, wenn die Aussenmauern der Zone sorgfältig gestaltet werden“*.

5.3 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit 1. bis 30. Dezember 2011 öffentlich aufgelegt. Dabei hatten die Interessierten die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstandes einzureichen. Von dieser Möglichkeit ha-

ben Vertreter der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Bürgergemeinde Gebrauch gemacht. In den Eingaben wurden im Wesentlichen folgende Hauptthemen angesprochen:

- a. Entflechtung Wanderer und Viehtrieb.
- b. Kein Ausschluss von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.
- c. Erstellung von Wohnnutzungen auch in der Etappe I.
- d. Umgang im Falle einer nur teilweise Überbauung der Etappe I (äusserer Abschluss, Etappierung der Erschliessungsanlagen und der Lawinenschutzwand, Freigabe der Etappe II auch ohne Ausbaugrad von 80 % in der Etappe I).
- e. Verzicht auf einheitliche Gestaltung der Bauten (Fassaden, Dächer).
- f. Erstellung eines Erdwalls anstelle einer Aussenwand.
- g. Die Kosten für die Erschliessung sollen von der Gemeinde finanziert und über die Baurechtszinsen abgegolten werden.

Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben geprüft und im Wesentlichen wie folgt beantwortet:

- a. Für eine Entflechtung von Wanderer und Viehtrieb ist kein Raum vorhanden.
- b. Das produzierende Gewerbe hat Vorrang. Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind in untergeordnetem Masse zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 2 Vorschriften zum GGP/GEP).
- c. In der Gewerbezone haben Gewerbebetriebe Priorität. Die Gewerbezone ist für das Wohnen nicht geeignet. Personalunterkünfte können in zweiter Priorität in der Etappe II realisiert werden.
- d. Dieses Anliegen wurde berücksichtigt. Demnach muss die Etappe I geordnet von Westen nach Osten entwickelt werden. Der jeweilige Abschluss gegen Osten muss eine geordnete Gestaltung aufweisen (vgl. Art. 8 Abs. 3 Vorschriften zum GGP/GEP). Der Gemeindevorstand kann unter Umständen die Freigabe der Etappe II auch vor dem Erreichen eines Überbauungsgrads von 80 % in der Etappe I gestatten (vgl. Art. 8 Abs. 2 Vorschriften zum GGP/GEP).
- e. Die Gewährleistung einer möglichst einheitlichen und kompakten Gestaltung des Gewerbeparks ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Genehmigung der neuen Gewerbezone (vgl. Gutachten der ENHK).
- f. Ein Erdwall würde enorme Landwirtschaftsflächen beanspruchen, welche nicht im Besitz der politischen Gemeinde sind. Zudem wird eine Lösung mit Erdwall vom ARE ausdrücklich als „*landschaftsfremd und verunstaltend*“ und somit als unzulässig beurteilt.

- g. Die Gemeinde kann ein Teil der anfallenden Kosten für die Erschliessung und für die Realisierung der Lawinenschutzwand über Baurechtszinse finanzieren (vgl. Art. 23 Vorschriften zum GGP/GEP).

6 Planungsmittel und Inhalt der Nutzungsplanung

6.1 Zonenplan

6.1.1 Allgemeine Anpassungen

Die rechtskräftige Zonenordnung im Gebiet Föglias ist teilweise veraltet und ist nicht konsequent auf die neusten Grenzen der Bodenbedeckung abgestimmt. Aus diesem Grund wird die Zonenordnung innerhalb eines Revisionsperimeters umfassend angepasst und als Ganzes dem Planerlassverfahren unterstellt.

Die Korrekturen gegenüber der rechtskräftigen Fassung können aus dem Differenzplan im Anhang entnommen werden. Im Wesentlichen geht es um folgende Anpassungen:

- Anpassung der Gewerbezone im Bereich der nördlichen Garagenzufahrt zum Gebäude Nr. 11C.
- Anpassung der Naturschutzzone (Feuchtgebiet) an die tatsächlichen Grenzen.
- Anpassung der Landschaftsschutzzone im Bereich der landwirtschaftlichen Siedlung Clalüna.
- Anpassung der Gefahrenzone I an der gebauten Situation im Bereich der Gewerbezone Nr. 11B.
- Anpassung des Übrigen Gemeindegebiets aufgrund der neusten Geometrie der Verkehrsflächen.

6.1.2 Erweiterung Gewerbezone

Im Übrigen umfasst der Zonenplan lediglich die Erweiterung der Gewerbezone um 14'000 m² sowie die entsprechende Aufhebung der Landschaftsschutzzone.

6.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan beschränkt sich auf die neu eingezonte Gewerbezone. Gestützt auf dem Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Ziff. 3) regelt die-

ser Plan in Verbindung mit den dazugehörigen „Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan“ wie und in welchem Ausmass das Areal überbaut werden darf und soll. In Grundriss und Schnitt wird im Wesentlichen folgendes festgelegt:

- Etappierung des Areals
- Baubereiche für Hochbauten mit Höhenkoten
- Lage von Gebäudeseiten oder Einfriedungsmauern (Baugestaltungslinien) wo dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist
- Lage der Lawinenschutzwand
- Lage von Abgrenzungen des Areals gegen aussen (Palisaden)
- Grenzkorrekturen

Zu den einzelnen Planfestlegungen enthalten die „Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan“ detaillierte Ausführungen (vgl. Ziff. 6.4).

6.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan regelt das Erschliessungskonzept für das neu eingezonte Areal. Die Planfestlegungen gründen auf einer Projektstudie des Gemeindeingenieurs, Reto Kienast. Im Wesentlichen werden folgende Anlagen festgelegt:

- Erschliessungsstrasse mit Wendehammer
- Aufhebung der bestehenden Parkieranlage ausserhalb der Bauzone
- Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Meteorwasser, Elektrisch)

6.4 Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Die Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan regeln in Ergänzung zum Baugesetz und den Nutzungsplänen im Wesentlichen folgende Sachbereiche:

- Landumlegung
- Art und Mass der Nutzung
- Etappierung
- Angestrebte Bauweise und Gestaltung der Bauten
- Grundsätze bezüglich Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Im Übrigen sind die Vorschriften selbsterklärend.

Chur, 30. November 2011 / 15. Mai 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM