



Kanton Graubünden
Cumün da Val Müstair

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Resia**

Impressum

Auftraggeber

Cumün da Val Müstair, Forum, CH-7536 Müstair

Kontaktperson

Luzian Ruinatscha

+41 81 858 72 27

luzian.ruinatscha@cdvm.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

April–Mai, November 2016; Februar 2017

Bearbeitungsstand

3. Mai 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Konzept Erweiterung	6
3.2	Wald	7
3.3	Gewässerraum	7
3.4	Gefahrenzone	8
3.5	Brandschutz	8
3.6	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	9
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	9
4.1	Teilrevision Zonenplan Resia	9
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Resia	9
4.3	Bauzonenflächenkompensation	9
4.4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	9
4.5	Bezug zur Gesamtrevision der Ortsplanung	10

Anhang

Anhang A - Löschwasserversorgung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Foffa Conrad Holzbau AG betreibt in Valchava im Gebiet «Resia» auf Parzelle Nr. 1683 und 1684 eine Sägerei. Der Betrieb befindet sich gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung in der Gewerbezone (G, Art. 29 Baugesetz der Gemeinde, BauG) sowie in der Lagerzone (L, Art. 40 BauG). Bei beiden Zonen handelt es sich um eine Bauzone. Mittlerweile ist der Betrieb auf zusätzliche Flächen für Hochbauten angewiesen. Zur Ermöglichung einer zweckmässigen Erweiterung des Holzbaubetriebs soll die Gewerbezone im Gebiet Resia daher vergrössert werden.

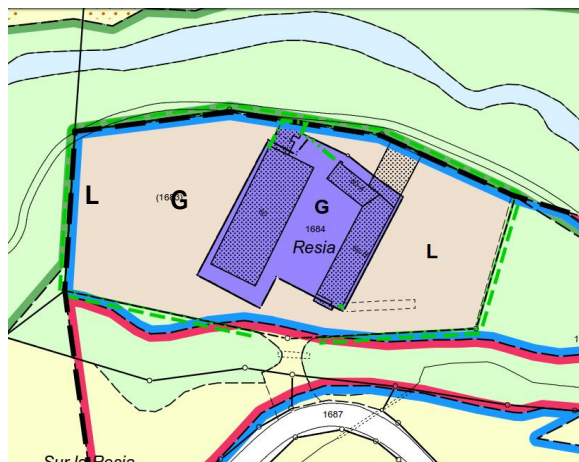


Abb. 1: Grundnutzung gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 2013

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung einer zweckmässigen Erweiterung des Gewerbebetriebs der Foffa Conrad Holzbau AG geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Valchava stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2013 (genehmigt mit Regierungsbeschluss [RB] Nr. 800 vom 13. September 2016). Gewisse Flächen im Gebiet Resia wurden aufgrund der laufenden Teilrevision sistiert, vgl. dazu Kapitel 4.5.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel:	April 2016
Vorprüfung	Mai–September 2016
Mitwirkungsaufgabe:	20. Februar – 22. März 2017
Beschluss Gemeindeversammlung:	3. Mai 2017
Beschwerdeaufgabe:	11. Mai – 9. Juni 2017
Genehmigung Regierung:	Sommer 2017

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 19. September 2016 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Walderhaltung Es ist aufzuzeigen, weshalb die Gewerbezone gegen den Wald im Norden erweitert werden muss und nicht auf der West- oder Ostseite ausgedehnt werden kann.	Vgl. Kapitel 3.1
Gefahrenzonen / Naturgefahren Es ist zu prüfen, ob sämtliche bestehende Bauten das GVG-Vorprüfungsverfahren ordnungsgemäss durchlaufen haben.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde wird andernfalls die Vorprüfung entsprechen nachholen.
Brandschutz Die Erschliessung mit Löschwasser fehlt im Gebiet und ist zu realisieren.	Vgl. Kapitel 3.5
Zaun Zur Abgrenzung des Areals gegenüber dem Wald ist ein Zaun vorzusehen und zu realisieren.	Im Generellen Gestaltungsplan wird ein Zaun festgelegt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 20. Februar bis 22. März 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2017 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 11. Mai bis 9. Juni 2017 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Konzept Erweiterung

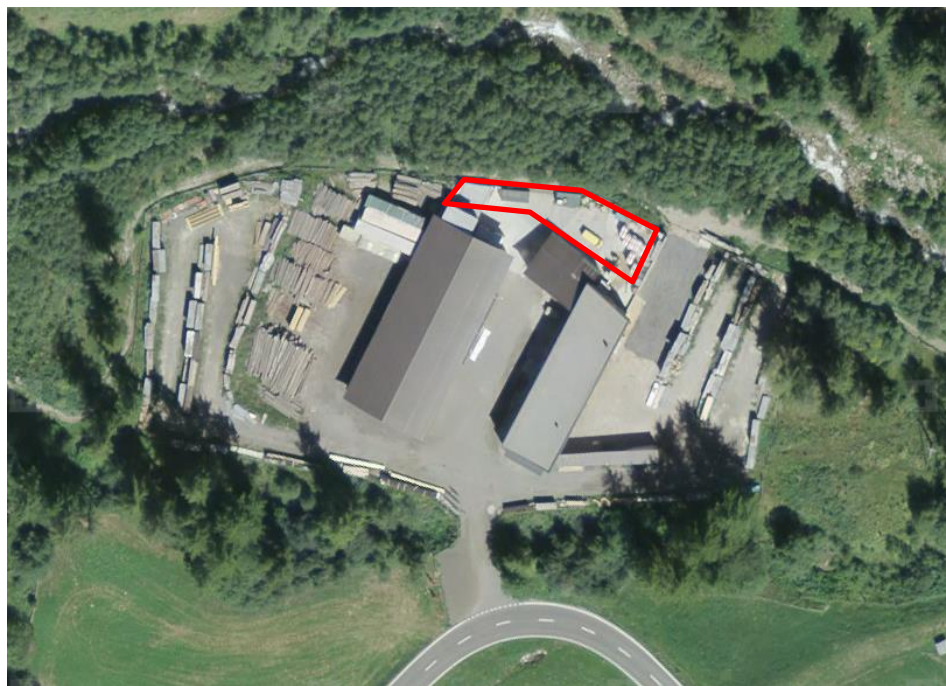


Abb. 2: Orthofoto Sägereiareal Resia, in Rot die geplante Erweiterung, (swisstopo 2012)

Die bestehende Gewerbezone im Gebiet Resia ist vollumfänglich genutzt. Da in der Lagerzone nur offene Überdachungen zum Schutz von Lagergut möglich sind (Art. 40 Abs. 2 BauG), können keine grösseren Hochbauten realisiert werden. Der Sägereibetrieb beabsichtigt teilweise bereits realisierte Bauten intensiver zu nutzen. Diese Nutzungen sind in der Lagerzone nicht zonenkonform. Zur sinnvollen Nutzung des Betriebs soll nördlich die rechtskräftige Lagerzone in eine Gewerbezone umge-

zont werden. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Überlegungen stellt eine Erweiterung des Betriebs nach Norden die zweckmässigste Form der Betriebserweiterung dar. Aufgrund neuer betrieblicher Abläufe würde eine Erweiterung im Osten oder Westen, nebst grösseren baulichen Anpassungen, auch in einem Ausfransen der Hochbauten auf dem Areal resultieren.

3.2 Wald

Bei den Waldflächen im Gebiet Resia handelt es sich um Wald mit statischer Waldgrenze. Ebenfalls wurde gegenüber den Bauzonen neu eine Waldabstandslinie festgelegt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten grenzt die Waldabstandslinie fast direkt an den Waldrand.

3.2.1 Waldabstand

Grundsätzlich ist gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) ein Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald von 10 Meter und gegenüber Niederwald von 5 Metern vorzusehen. Art. 30 KWaG sieht verschiedene Ausnahmefälle vor, nach Art. 29 Abs. 1 KWaG können gestützt auf Baulinien kleinere Waldabstände vorgesehen werden. Gemäss den «Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» vom 1. Januar 1998 (diese bezogen sich im Wortlaut auf mittlerweile ausser Rechtskraft stehende Regelungen) sind bestehende Bauten im Waldabstandsbereich innerhalb der Bauzone einer solchen Regelung zugänglich, etwa um Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen.

Wie Abbildung 2 entnommen werden kann, ist die bestehende Gewerbezone weitgehend überbaut. Die statische Waldgrenze ist bereits festgelegt. Um eine erfolgreiche Fortführung eines in der Waldwirtschaft tätigen Betriebs zu ermöglichen ist die Unterschreitung des Waldabstandes in diesem Bereich vertretbar und notwendig. Ebenfalls können dadurch die durch Hochbauten beanspruchten Flächen auf dem nötigen Minimum gehalten werden und es erfolgt eine Konzentration dieser Bauten. Im Bereich der bereits bestehenden Bauten wird die Waldabstandslinie entlang der Fassade geführt. Im unbebauten Bereich wird der Waldabstand auf 5 Meter festgelegt.

3.3 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz (GSchG) minimale Gewässerraubreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Cumün da Val Müstair wird diesem Auftrag im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung nachkommen. Daher werden mit der vorliegenden Teilrevision keine Gewässerräumzonen ausgeschieden. Im Sinne einer vorläufigen Abschätzung im Bereich Resia ergeben sich folgende Ausführungen:

Rombach, Bereich Valchava, Resia

Für den Rombach wird im Bereich Valchava aufgrund der angrenzenden Bauzone ein Gewässerraum auszuscheiden sein. Die Grundlagenkarte des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) weist für den Rombach bei Resia eine Gewässerraumbreite von insgesamt 48 Metern aus.

Die effektive Breite des Gewässerraumes kann aufgrund einer natürlichen Vergleichsstrecke wie auch aufgrund der ökomorphologischen Kartierung bestimmt werden. Der Rombach liegt bei Resia in einem Naturschutzgebiet (Objekt Nr. 54) gemäss regionalem Richtplan Val Müstair. Demnach hat die Berechnung nach Art. 41a Abs. 1 der GSchV zu erfolgen.

Berechnung mit Vergleichsstrecke:

- Die natürliche Gerinnesohlebreite (nat. GSB) beträgt rund 12 Meter (Orthofoto), Koordinaten: 2'827'290, 1'165'540
- Gewässerraum: 12 Meter (natürliche Gerinnesohlebreite) + 30 Meter = 42 Meter

Berechnung anhand des ökomorphologischen Zustandes:

- Die Gerinnesohlebreite beträgt rund 7 Meter (Daten der amtlichen Vermessung sowie Orthofoto).
- Gemäss Kartierung des ANU (Abschnittsnummer 13) handelt es sich um einen wenig beeinträchtigten Abschnitt mit teilweise künstlichen Einschränkungen der Wasserspiegelbreitenvariabilität.
- Gewässerraum: 7 Meter x 1.5 + 30 Meter = 40.5 Meter.

Der Gewässerraum beträgt somit voraussichtlich etwa 42 Meter. Bei einer symmetrischen Ausscheidung liegt das von der Umzonung tangierte Gebiet somit ausserhalb des Gewässerraums.

3.4 Gefahrenzone

Das Sägereiareal liegt vollumfänglich in der Gefahrenzone 2. Daher sind im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

3.5 Brandschutz

Der nächste Hydrant befindet sich rund 245 Meter entfernt vom Areal Resia. Bei einem Brandfall würde aktuell eine Schlauchleitung ab Hydrant und Rombach (rund 25 Meter Distanz) gelegt. Mittelfristig plant die Gemeinde die Verlängerung der Leitung ab Valchava bis Resia. Längerfristig sollen die Ortsteile Valchava und Fulde-
ra mit einer Wasserleitung verbunden werden, die dann auch dem Areal Resia dient.

3.6 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausbezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Im Zusammenhang mit neuen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten sind nach Art. 5 Abs. 1bis RPG zumindest Planungsvorteile die bei neu der Bauzone zugewiesenen Boden entstehen mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen (Mehrwertabschöpfung). Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auf eine Mehrwertabschöpfung. Es handelt sich um eine Umzonung von Bauzone in Bauzone die nur eine geringfügige Vorteilsnutzung ergibt. Der zu erwartende Abgabeertrag steht somit in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand. Gestützt auf Art. 5a Abs. 1quinquies lit. b. RPG wird daher von einer Abgabe abgesehen.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan Resia

Die Gewerbezone (Art. 29 BauGV) in Resia wird bis zur Bauzonengrenze der Lagerzone nach Norden erweitert. Total erfolgt eine Erweiterung der Gewerbezone um 395 m². Entlang des Waldes wird eine Waldabstandslinie festgelegt.

Ein Streifen der Lagerzone/Gewerbezone im Norden war gemäss der Gesamtrevision der Ortsplanung noch nicht der Gefahrenzone 2 zugewiesen, diese wird daher bis zur Bauzonengrenze respektive Waldgrenze erweitert.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Resia

Im Generellen Gestaltungsplan wird eine Umzäunung des Areals festgelegt.

4.3 Bauzonenflächenkompensation

Da es sich jeweils um Bauzonen handelt erfolgt nur eine Umzonung und keine Einzonung. Demnach ist auch keine Kompensation erforderlich.

4.4 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die von der Revision betroffenen Flächen werden bereits heute durch den Betrieb genutzt, die Verfügbarkeit ist somit gegeben.

4.5 Bezug zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Gemeindeversammlung Val Müstair hat am 7. August 2013 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen, welche mit RB Nr. 800 am 23. September 2013 genehmigt wurde. Gemäss RB (Dispositiv Ziffer 5 Buchstabe d) wurde die Teilfläche der Lagerzone, die nun in die Gewerbezone umgezont werden soll, sistiert. Ebenfalls sistiert wurde die Genehmigung der Waldabstandslinie innerhalb und am Rande der Gewerbezone (Dispositiv Ziffer 5 Buchstabe h). Diese beiden Festlegungen werden nun durch die vorliegende Teilrevision abgelöst.

Chur, 3. Mai 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz