

Kanton Graubünden



Gemeinde Domat/Ems

Teilrevision Ortsplanung

Projektbezogene Nutzungsplanung Heineken

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 25. Oktober 2011

Objekt: 21060

Status: Genehmigung

Impressum

Teilrevision Ortsplanung, Projektbezogene Nutzungsplanung Heineken

Planungs- und Mitwirkungsbericht

25. Oktober 2011

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Domat/Ems

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Ralf Petter)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.2	Gesamtrevision Ortsplanung, Phase 1	4
1.3	Gesamtrevision Ortsplanung, Phase 2	4
1.4	Ablehnung und nachfolgende Schritte	5
2.	Projektbezogene Nutzungsplanung Heineken	6
2.1	Aufbau der Revision und Verhältnis zur Gesamtrevision	6
2.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	7
2.3	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	9
2.4	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	9
2.5	Teilrevision Baugesetz	9
2.5.1	Art. 42 Festlegungen (GGP)	9
2.5.2	Art. 43a Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung	9
3.	Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	10
3.1	Kantonale und Regionale Richtplanung, Inventare	10
3.2	Gefahrenzonen	10
3.3	Wald	10
3.4	Fruchtfolgeflächen	10
4.	Vorprüfung und öffentliche Auflage	11
5.	Weiteres Vorgehen	12
	Anhang; Projektplan Heineken Regionaler Wechselbehälterverlad	13

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gemeinde Domat/Ems verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1988, welche verschiedentlich teilrevidiert wurde, letztmals am 24. November 2002 (RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004) sowie am 27. November 2005 (RB Nr. 76 vom 24. Januar 2006).

Es sind seit längerer Zeit Bestrebungen im Gange, die geltende Ortsplanung, die in den Grundzügen auf das Jahr 1988 zurückgeht und somit schon rund 20 Jahre alt ist, einer Totalrevision zu unterziehen.

1.2 Gesamtrevision Ortsplanung, Phase 1

Der Gemeindevorstand entschloss sich, in einer ersten Phase das Baugesetz zu überarbeiten, dies vor allem mit Rücksicht auf den Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit der am 1. November 2005 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO). In Ergänzung dazu wurden diejenigen Änderungen an den übrigen Planungsmitteln der Ortsplanung (Zonenplan ZP, Genereller Gestaltungsplan GGP, Genereller Erschliessungsplan GEP) vorgenommen, welche sich aufgrund der Revision des Baugesetzes oder wegen anderen Dringlichkeiten aufdrängten. Diese Phase 1 der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 sowie mit Regierungsbeschluss Nr. 212 vom 10. März 2009 abgeschlossen.

1.3 Gesamtrevision Ortsplanung, Phase 2

Die Phase 2 der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit der ersten Sitzung der Expertenkommission (EK) Ortsplanung vom 28. Mai 2009 eingeleitet. Die EK (4 Personen) besprach jeweils die wesentlichen Revisionspunkte und bereitete diese für die Diskussion der Fachkommission Ortsplanung (Expertenkommission erweitert mit Vertretern des Gemeinderates und der Bürgergemeinde; 10 Personen) vor. Die Beratung wurde von der STW AG

für Raumplanung (Christoph Zindel, Ralf Petter) und fallweise durch Dr. iur. Gieri Caviezel übernommen.

Im Oktober 2009 entschied sich der Gemeindevorstand, zusätzlich zu den bereits begonnenen Arbeiten zur Revision Ortsplanung ein Verkehrskonzept zu erstellen. Dafür wurde ein erweitertes Beraterteam eingesetzt. Die Arbeiten für das Verkehrskonzept erfolgten primär durch das Büro Hartmann & Sauter, Raumplaner & Verkehrsingenieure, Chur (Peter Hartmann), sowie durch die Expertenkommission mit Beteiligung der STW AG für Raumplanung. Zudem erfolgte ein Einbezug der Bevölkerung in den Prozess in Form einer Zukunftskonferenz am 4./5. Dezember 2009 sowie im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 22. April 2010.

Der Terminplan für die Revision Ortsplanung wurde unter Berücksichtigung der Arbeiten für das Verkehrskonzept angepasst.

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche am 28. September 2010 eingeleitet und mit Bericht vom 17. Januar 2011 abgeschlossen wurde, wurden Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert.

Die Bevölkerung wurde am 5. Oktober 2010 an einer Orientierungsversammlung im Rahmen des offiziellen Mitwirkungsverfahrens in den Planungsprozess einbezogen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 24. September bis zum 25. Oktober 2010.

Am 28. Februar 2011 beschloss der Gemeindevorstand und am 21. März 2011 der Gemeinderat, die Gesamtrevision Ortsplanung, Phase 2, der Urnengemeinde zu unterbreiten. Am 28. April 2011 fand eine Orientierungsversammlung statt.

1.4 Ablehnung und nachfolgende Schritte

An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 wurde die Vorlage von der Bevölkerung abgelehnt.

In der Folge wurden einerseits die Gründe für die Ablehnung analysiert, und andererseits wurde seitens der Firma Heineken AG Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen, um die Dringlichkeit der Einzonung am Standort

Paleu Gronda darzulegen. Es geht beim Vorhaben der Heineken AG um eine volkswirtschaftlich bedeutende Stärkung des Standortes Chur, Felsberg, Domat/Ems. Die Realisierung des geplanten Wechselbehälterverlads bedeutet eine nachhaltige Verlagerung des Gütertransportes von der Strasse auf die Schiene.

Die Fachkommission und der Gemeindevorstand von Domat/Ems haben das Begehren diskutiert und sind der Meinung, dass dieses dringende und sowohl volkswirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltige Projekt unterstützt werden soll. Der Gemeinderat hat am 29. August 2011 einstimmig beschlossen, die dazu notwendige Einzonung im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung der Gesamtrevision vorzuziehen und am 23. Oktober 2011 zur Volksabstimmung zu bringen.

2. Projektbezogene Nutzungsplanung Heineken

2.1 Aufbau der Revision und Verhältnis zur Gesamtrevision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird als projektbezogene Nutzungsplanung konzipiert, d.h. die Teilrevision wird auf das beschränkt, was zur Realisierung des Projektes der Heineken AG, wie es sich gegenwärtig präsentiert, unbedingt nötig ist, also ohne die in der abgelehnten Gesamtrevision noch vorgesehenen Reserveflächen für künftige Industriezonenbedürfnisse. Im Rahmen der abgelehnten Gesamtrevision der Ortsplanung war noch die Einzonung einer Fläche von rund 2.8 ha in die Industriezone vorgesehen. Zur Realisierung des gegenwärtig aktuellen Projektes genügt demgegenüber eine Einzonungsfläche von rund 1.5 ha. Namentlich auf der östlichen Seite des Bächleins kann man sich im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auf die Einzonung eines ca. 20 m breiten Landstreifens ab Bahnlinie beschränken, um das heute konkrete Projekt realisieren zu können. Diese Beschränkung erfolgt nach Rücksprache mit der Heineken AG. Über die gesamte ursprüngliche Einzonungsfläche von 2.8 ha, welche auch eine Reservefläche für künftige Betriebserweiterungen vorsah, soll dann im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung – gestützt auf entsprechende Gesamtbeurteilungen über die gesamtkommunal notwendigen Industrie- und Ge-

werbezonenflächen – entschieden werden. Im Rahmen der vorliegenden Planungsvorlage wird die östliche Teilfläche bis auf den erwähnten 20 m-Streifen vorläufig also noch in der Landwirtschaftszone belassen.

2.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung Phase 2 wurde bekanntlich ein Gesuch für eine Zonenplanänderung in Paleu Gronda (von ÜG und Landwirtschaftszone in Industrie- oder Gewerbezone) für die Realisierung eines schienengebundenen Güterumschlagplatzes für die Heineken AG eingereicht. Heineken hatte eine Konzeptidee (Beschrieb mit Übersichtsplänen) für einen Wechselbehälter-Verlad am Standort Paleu Gronda präsentiert. Im Jahr 2009 wurde ein Pilotversuch am Standort durchgeführt.

Gemäss damals präsentierten Skizzen wollte die Heineken AG die ganze am Standort zur Verfügung stehende, nicht bewaldete Fläche im Umfang von 28'192 m² (ca. 2.8 ha) einzonen lassen, um den Warenumschatz oder auch den Betrieb als solchen je nach Bedarf künftig einmal erweitern zu können.

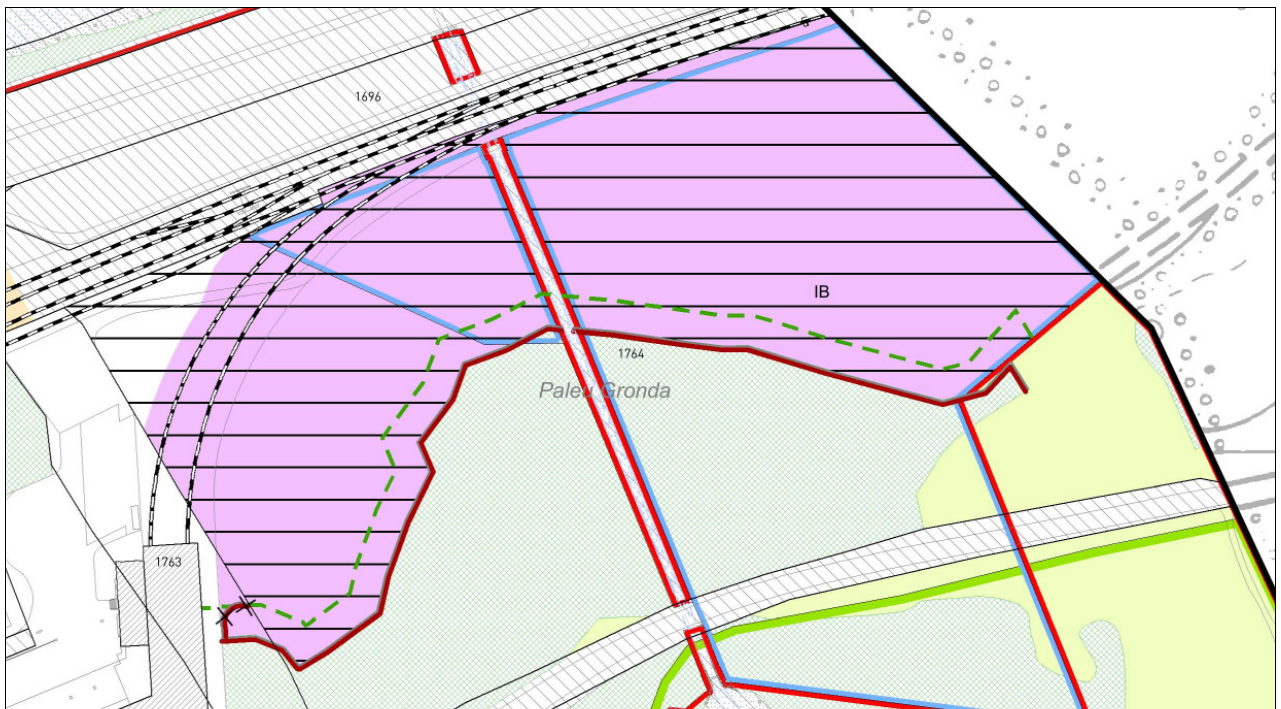


Abb.1: Zonenplanausschnitt (Änderungsplan) im Bereich Paleu Gronda; in der ursprünglichen Gesamtrevision Phase 2 vorgesehene Einzonungsfläche (nicht massstäblich)

In der Zwischenzeit wurde das Vorhaben der Heineken konkretisiert. Man ist wie erwähnt zum Schluss gekommen, dass zum jetzigen Zeitpunkt für die Realisierung des Wechselbehälterverlads nicht die gesamte in der Gesamtrevision Ortsplanung Phase 2 vorgesehene Fläche benötigt wird. Bei der jetzt vorliegenden Teilrevision soll auf der östlichen Teilfläche nur ein Bereich von 20 m ab der Bahnlinie eingezont werden (vgl. Abb.2).

Innerhalb des definierten Planungsperimeters werden sämtliche Inhalte neu festgelegt, d.h. auch die bereits bestehende Industriezone B westlich der Bahngleise sowie die Landwirtschaftszone im Osten des Planungsperimeters. Bei der vorgesehenen Einzonung in die Industriezone B handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.5 ha. Die restlichen ca. 1.3 ha verbleiben vorläufig in der Landwirtschaftszone. Über das Schicksal dieser 1.3 ha Landwirtschaftszone, die für das gegenwärtige aktuelle Projekt nicht benötigt werden, soll dann wie erwähnt im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung entschieden werden.

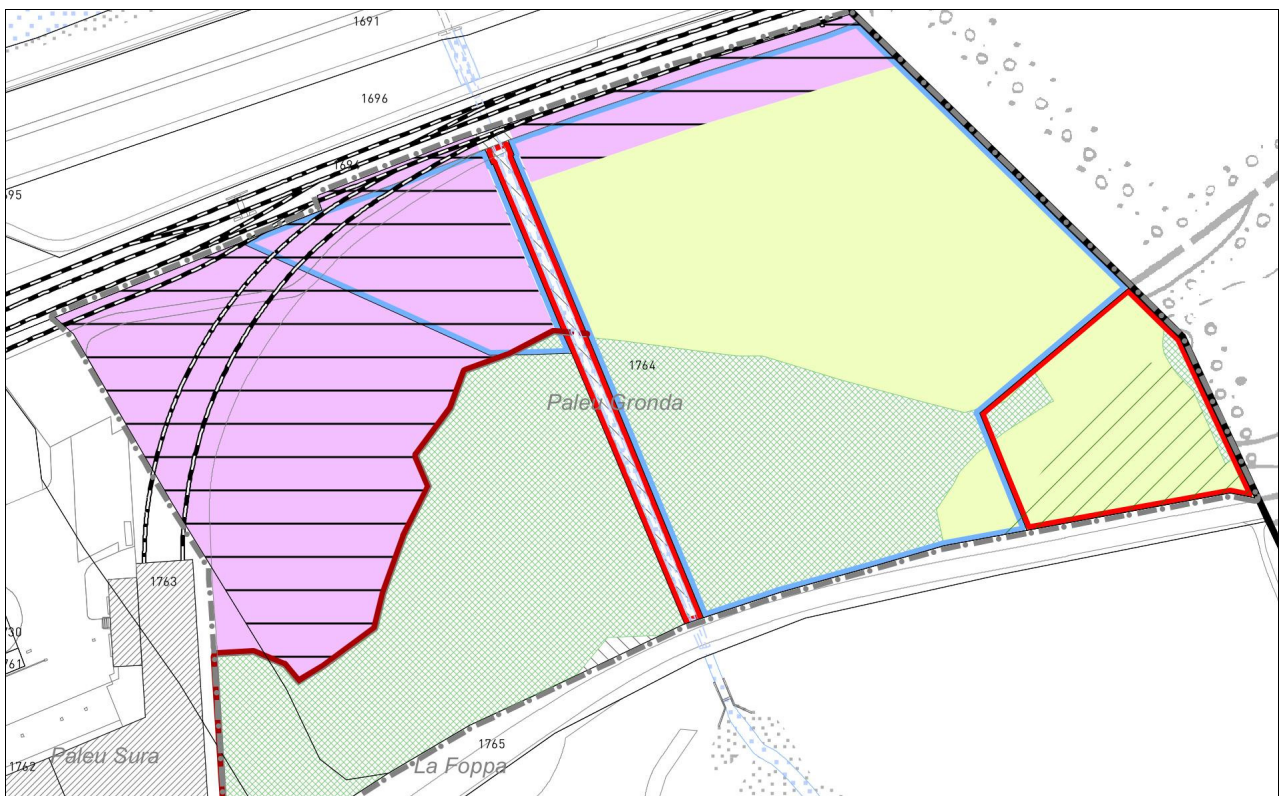


Abb.2: Zonenplanausschnitt Bereich Paleu Gronda; neu definierter Planungsperimeter für die jetzt vorgesehene Teileinzonung (nicht massstäblich)

Die Verfügbarkeit des Baulandes kann aufgrund der Tatsache, dass die Bürgergemeinde Grundeigentümerin ist, als gegeben betrachtet werden.

Die Gemeinde ist im übrigen immer noch der Meinung, dass aus landschaftlichen und gestalterischen Gründen an diesem Standort gewisse Einschränkungen gemacht werden müssen. Der Raum ist aus Sicht der Gemeinde wichtig für die Qualität als Eingangssituation zum Bahnhof Felsberg. Im Zusammenhang mit der Einzonung sollen daher gewisse Gestaltungsvorgaben formuliert werden. Mit der Schaffung eines „Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung“ werden die Voraussetzungen für die Erreichung dieser Zielsetzungen geschaffen (vgl. 2.5.2).

2.3 Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan Verkehr beschränken sich auf den Eintrag eines Land- und Forstwirtschaftswegs, um die landwirtschaftliche Zufahrt zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sicherzustellen.

2.4 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

Dieser Plan ist für die vorliegende Teilrevision nicht nötig.

2.5 Teilrevision Baugesetz

2.5.1 Art. 42 Festlegungen (GGP)

Die Aufzählung der Festlegungen zum Generellen Gestaltungsplan (GGP) wird ergänzt mit:

- Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung (Art. 43 a BG)

2.5.2 Art. 43a Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Die Einzonung für die Heineken AG im Bereich Paleu Gronda ist mit einer Gestaltungsvorgabe verknüpft. Mit der Schaffung eines „Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung“ hat die Gemeinde die Möglichkeit, aktiv an den gestalterischen und baulichen Rahmenbedingungen für die neue Industriezone B Paleu Gronda mitzuwirken.

3. Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

3.1 Kantonale und Regionale Richtplanung, Inventare

Die kantonalen Grundlagen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, womit die Planung als richtplankonform bezeichnet werden kann. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind keine Inhalte von Regionalen Richtplänen oder Inventaren von Bedeutung.

3.2 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkarten wurden im Jahr 2009 von der regionalen Gefahrenkommission aufgrund der erfolgten Hochwasserschutzmassnahmen (Verbauungen Val da Muling und Val Purchera) überprüft, angepasst und nachgeführt, sodass für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung eine aktualisierte Fassung der Gefahrenzonenpläne übernommen und umgesetzt werden konnte.

3.3 Wald

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane (Stand April 2010) wurden übernommen. Im Gebiet Paleu Gronda wurde die Waldgrenze im April 2010 vom Amt für Wald Graubünden (AfW Region 2) aufgenommen und vom Geometer vermessen. Diese Waldfeststellungslinie wurde im Zonenplan als statische Waldgrenze übernommen. Sie werden im Planungssperimeter neu festgelegt, deshalb verzichtet die Gemeinde auf die Streichung von früheren Festlegungen (vgl. dazu VP Bericht ARE GR).

3.4 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Dieser Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang der FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Für den Kanton Graubünden sind es 6300 Hektaren, die als Mindestfläche (Kontingent) erhalten bleiben müssen. Ziel ist es, die FFF mit den Landwirtschaftszonen der Nutzungsplanungen zu sichern, und zwar für

Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr. Die Aktualisierung der FFF für das Jahr 2010 zeigt, dass 7135 Hektaren in Landwirtschafts-zonen gesichert sind. Dabei sind die rekultivierbaren Flächen von Golfplätzen („Besondere FFF“) nicht eingerechnet. Es ist festzuhalten, dass die vor allem in Nordbünden immer noch grossflächig vorhandenen FFF genügen, um den Mindestumfang gemäss der Vorgabe des Bundes zu decken.

Obwohl es sich bei der betreffenden Fläche in Paleu Gronda um wertvolles Landwirtschaftsland handelt, sind von der Neueinzonung keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Abgrenzung der Fruchtfolgefläche gemäss offiziellem kantonalen Datensatz (GIS) ist im Plan der Teilrevision dargestellt.

4. Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Vorprüfung der Vorlage beim Amt für Raumentwicklung erfolgte parallel zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe im Monat Juli 2011. Im Rahmen der Vorprüfung wurde eine Reduktion der Bauzone in einem Bereich von total 18 m entlang des bestehenden Gewässers verlangt. Diese Fläche soll den Gewässerraum für das Fliessgewässer dauerhaft sicherstellen. Die Ausscheidung ist sowohl auf die übergangsmässigen Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes als auch die definitive Umsetzung desselben begründet. Am 11. August 2011 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde und dem ANU statt, an welcher dieser Gewässerraum thematisiert wurde. Die Aufnahmen des Gewässers haben gezeigt, dass die Bemessung des Gewässerraums, entgegen den Ausführungen im Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2011, nicht 18 m, sondern 11 m betragen soll. Das ANU hat sich mit dieser Festlegung einverstanden erklärt, die Pläne wurden entsprechend angepasst. Der Gewässerraum beträgt je 5.5 m von der Gewässermittellinie.

Im Weiteren wurden im Rahmen der Vorprüfung nur zwei formelle Punkte beanstandet betreffend Waldfeststellung und Waldabstandslinie, welche bereinigt werden konnten.

Der geforderte Projektplan befindet sich im Anhang dieses Berichts.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage, welche vom 1. bis zum 30. Juli 2011 dauerte, wurden keine Eingaben eingereicht.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Behandlung der Vorlage im Gemeinderat vom 29. August 2011 stimmte am 23. Oktober 2011 die Urnengemeinde dieser Teilrevision der Ortsplanung zu. Anschliessend findet das Genehmigungsverfahren bei der Regierung statt. Rechtsmittel sind erst gegen den Beschluss der Urnengemeinde möglich (Planungsbeschwerde an die Regierung im Sinne von Art. 101 KRG).