

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. Mai 2016

Mitgeteilt den

18. Mai 2016

Protokoll Nr.

474

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Domat/Ems** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (neuer Art. 29)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Vial-Tuleu

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Februar 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. Juli 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. März 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Domat/Erns um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## B.

### Anlass und Gegenstand der Revisionsvorlage

Nach dem Konkurs des Sägewerks Mayr-Melnhof Swiss Timber AG im Dezember 2010 und dem nachfolgenden Erwerb der Baurechte durch die Holzindustrie Pfeifer AG liegt das Sägewerkareal in der Industriezone C im Gebiet Vial-Tuleu brach. Aus heutiger Sicht scheint die Realisierung eines neuen Sägewerks in der ursprünglich geplanten Grösse nicht möglich zu sein. Aufgrund von Verhandlungen mit der Politi-

schen Gemeinde Domat/Ems, der Bürgergemeinde Domat/Ems sowie mit dem Kanton war die Pfeifer AG bereit, die Baurechte für die gesamte Industriezone dem Kanton zu verkaufen. Gleichzeitig soll die Industriezone für die Ansiedlung von hochwertigen, wertschöpfungsintensiven und exportorientierten Industriebetrieben „geöffnet“ werden. Auf einer Teilfläche des Industrieareals soll die Pfeifer AG eine Option für die Realisierung eines redimensionierten Sägewerks mit Holzverarbeitungsbetrieben ausüben dürfen.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage bildet einerseits ein vollständig neu konzipierter Artikel 29 im kommunalen Baugesetz, mit welchem die beabsichtigten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die „Öffnung“ der Industriezone C zu holzunabhängigen Industrienutzungen erfolgt somit nicht über eine Zonenänderung im Zonenplan, sondern über eine Anpassung der baugesetzlichen Zonenvorschrift zur Industriezone C.

Die vorliegende Nutzungsplanungsvorlage beinhaltet ferner einen Generellen Gestaltungsplan (GGP). Dieser enthält im Wesentlichen einen Bereich „Sägereioption“ und einen Bereich „Erstansiedlung“.

### C.

#### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Nordbünden (von der Regierung genehmigt am 17. Januar 2006) übereinstimmt.

Das Areal Vial-Tuleu ist bereits in seiner heutigen Konzeption und Grösse gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 5.3.3) als ein Arbeitsplatzgebiet von kantonomer Bedeutung (Objekt Nr. 01.SW.04 Domat/Ems) festgesetzt. Gemäss Richtplan zählt das Areal Vial-Tuleu zu den kantonal bestgeeigneten Standorten für die Wirt-

schaft. Es handelt sich um die grösste zusammenhängende Arbeitszonenreserve und zugleich grösste Industriebrache im Kanton. Aufgrund der Lage im urbanen Raum, der sehr guten Erschliessung auf Strasse und Schiene, der grossen Flächenreserven, der unmittelbaren Nähe zur EMS-CHEMIE AG sowie angesichts der gesicherten Verfügbarkeit nach dem Erwerb der Baurechte durch den Kanton ist eine hochwertige Entwicklung dieses Standorts von grosser Bedeutung für die kantonale Wirtschaftsentwicklung.

Mit der Profilierung des Standortes für wertschöpfungsintensive Nutzungen im Bereich Technologie, mit der Übernahme des Baurechts durch den Kanton sowie mit der angestrebten Gestaltung des Areals als hochwertiger Industriepark kann der Standort entsprechend seiner Bedeutung und im Sinne der Ziele und Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans planerisch aufbereitet und weiterentwickelt werden. Die Planung steht damit im Einklang mit dem RIP2000.

Angesichts der spezifischen Ausrichtung des Areals für die Ansiedlung hochwertiger und wertschöpfungsintensiver Industriebetriebe sowie für die allfällige Einlösung einer „Sägereioption“ entsteht keine „herkömmliche“ Arbeitszone, auf der lokale Gewerbebetriebe oder ähnliches angesiedelt werden könnten. Im Hinblick auf das Arbeitszonenmanagement nach Art. 30a der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) ist diese spezifische Nutzungsausrichtung von Bedeutung. Ein solches Arbeitszonenmanagement ist Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen. Aufgrund der per Ende 2015 vorgenommenen Aktualisierung der Verfügbarkeit der Arbeitsstandorte konnte festgestellt werden, dass im Raum Imboden – Ilanz – unteres Domleschg kaum mehr Reserven an „herkömmlichen“ Arbeitszonen bestehen. Dieses knappe Angebot wird nach dem Gesagten auch mit der vorliegend zu genehmigenden Vorlage nicht behoben.

Die per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte Teilrevision des RPG bedingt die Erarbeitung einer kantonalen Raumentwicklungsstrategie (Art. 8 Abs. 1 lit. a RPG). Der Kanton hat ein Raumkonzept erarbeitet, welches die Regierung mit Beschluss Nr. 1183 vom 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis nahm und zur Grundlage für die Anpassung des Richtplans erklärte. Gemäss dem Raumkonzept ist der urbane Raum als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken. Zu diesem Zweck sind unter

anderem Standorte zu sichern, die für die Ansiedlung wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiver Unternehmen geeignet sind und flächensparend entwickelt werden können (vgl. Raumkonzept GR, S. 17). Der Standort Vial-Tuleu befindet sich im urbanen Raum. Somit bleibt festzustellen, dass die geplante Entwicklung des Standorts, wie sie mit der vorliegenden Planung angestrebt wird, auch mit dem Raumkonzept Graubünden kohärent ist.

Mit Beschluss vom 22. Juni 2005 wurde der Regionale Richtplan Landschaft und Siedlung von der damaligen Regionalplanungsgruppe Bündner Rheintal beschlossen. Darin wurde das Gebiet „Vial/Tuleu“ als Arbeitsplatzstandort festgelegt. Mit Beschluss Nr. 56 vom 17. Januar 2006 hat die Regierung den Regionalen Richtplan genehmigt und den Arbeitsplatzstandort für behördenverbindlich erklärt. Die vorliegende Revisionsvorlage steht demnach auch im Einklang mit dem Regionalen Richtplan.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplan-konform ist.

## **D.**

### **Beurteilung der Teilrevision der Ortsplanung**

#### **1. Ausweitung des Zonenzwecks durch den neuen Art. 29 BauG**

##### **a) Einleitende Bemerkungen**

Während die Industriezone C aufgrund der bisherigen Zonenvorschrift von Art. 29 BauG ausschliesslich für die Ansiedlung von Unternehmungen aus dem holzverarbeitenden Sektor nutzbar war, wird die Zone mit dem revidierten Art. 29 BauG für holzunabhängige Unternehmungen geöffnet (wobei es sich nach Art. 29 Abs. 2 und 3 BauG um „exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte“ handeln muss, unter Ausschluss von Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze, wie produktionsunabhängige Lagerhallen, offene Lagerplätze, Verkaufsgeschäfte, Fachmärkte, Logistikbetriebe, Autogaragen, Freizeitparks und dergleichen).

**b) Beurteilung unter dem Aspekt der Einzonungskompensation (Art. 38a RPG)**

Mit der vorliegend zur Debatte stehenden planerischen Massnahme geht keine Vergrösserung der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen einher, zumal es sich schon bei der bisherigen Industriezone C um eine Bauzone handelte. Es wird mit anderen Worten weder die Zonenkategorie gemäss kantonaler Zonencodierung (Typ 1225 „Industriezone“) noch die Hauptnutzungskategorie gemäss HN-Code des Bundes (Typ 12 „Arbeitszone“) verändert. Unter diesen Umständen ist die vorliegende Umzonung nicht zu kompensieren, das heisst sie erweist sich unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 RPV als genehmigungsfähig.

**c) Beurteilung unter dem Aspekt des Bedarfs (Art. 15 RPG)**

Wie vorstehend bereits dargelegt, handelt es sich bei dem von der Umzonung betroffenen Areal um ein in der Richtplanung bezeichnetes Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung. Unter dem Aspekt des Bedarfs steht einer Genehmigung der Umzonung demnach nichts entgegen.

**d) Beurteilung unter dem Aspekt der Planungsmehrwertabschöpfung**

Unter dem Aspekt der Planungsmehrwertabschöpfung gemäss Art. 5 RPG erweist sich die Planung ebenfalls als unbedenklich. Zwar führt die zur Diskussion stehende planerische Massnahme ohne Zweifel zu einem Mehrwert beim betroffenen Boden. Art. 5 RPG ist jedoch nicht direkt anwendbar, sondern bedarf kantonalen Einführungsrechts. Dieses liegt noch nicht vor. Für dessen Erlass haben die Kantone fünf Jahre seit Inkrafttreten des revidierten RPG (1. Mai 2014) Zeit. Bis dahin bleibt Art. 19 Abs. 3 KRG wirksam. Danach sind die Gemeinden lediglich befugt, nicht jedoch verpflichtet, mehrwertverursachende planerische Massnahmen von der Entrichtung einer Planungsmehrwertabgabe abhängig zu machen. Dass die Planungsbehörde vorliegend davon abgesehen hat, ist vor dem Hintergrund der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kanton nachvollziehbar, dies umso mehr, als das RPG generell die Befugnis zur Entbindung des Gemeinwesens von der Entrichtung von Mehrwertabgaben vorsieht.

### **e) Beurteilung unter dem Aspekt der Waldgesetzgebung (Rodungsbewilligung 2005)**

Die im Jahre 2005 im Zuge der Einzonung des Areals in die Industriezone C erteilte Rodungsbewilligung (Regierungsbeschluss Nr. 76 vom 24. Januar 2006) war lediglich mit der Auflage verbunden, dass die Bewilligung dahin falle, sollte bis zum 31. Dezember 2010 das der Planung zu Grunde gelegene Projekt nicht realisiert werden. Mit dem Bau des Sägewerks im Jahre 2006 erfolgte die Realisierung fristgerecht. Somit ist die Rodung in Rechtskraft erwachsen und vollzogen worden. Das Areal ist mit anderen Worten rechtskräftig aus dem Waldareal entlassen worden und stellt nicht mehr „Waldboden“ im Sinne der Waldgesetzgebung (Art. 4 des Bundesgesetzes über den Wald) dar. Somit bedarf es zur Umzonung keiner (erneuten) Rodungsbewilligung mehr. In diesem Sinne hatte sich das für die Erteilung von Rodungsbewilligungen zuständige Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) bereits mit Schreiben vom 18. September 2014 gegenüber der Gemeinde geäußert. Hinzu kommt, dass die Ersatzmassnahmen zu einem grossen Teil bereits ausgeführt worden sind, so auch die Renaturierung des Hinterrheins im Gebiet „Isla Spinatsch“. Die restlichen Massnahmen werden gemäss Rodungsbewilligung fristgerecht bis 2020 umgesetzt. Zu bedenken ist schliesslich, dass der Boden nach den erfolgten tiefgreifenden Materialentnahmen gar nicht mehr für die Wiederherstellung eines Waldes geeignet wäre.

Zusammenfassend steht einer Umzonung der Industriezone C aus Sicht des Waldrechts nichts entgegen.

Im Übrigen gibt die am 28. Februar 2016 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (neuer Art. 29) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

## **2. Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Vial-Tuleu**

### **a) Bereich Erstansiedlung**

Mit dem Bereich „Erstansiedlung“ sollte ermöglicht werden, dass der Firma Hamilton als „Firstmover“ bereits vor dem rechtskräftigen Abschluss der erforderlichen Folgeplanung (Arealplanung) eine Baubewilligung für eine neue Unternehmensansiedlung erteilt werden kann. Nach Auffassung der Gemeinde wird die Ansiedlung der Hamil-

ton dem angestrebten Industrie- und Technologiepark die nötige Anziehungskraft verleihen. Von der Hamilton verspricht sich die Gemeinde die erforderliche Sogwirkung für die Ansiedlung weiterer dynamischer zukunftsorientierter Unternehmungen. Dies liegt nicht nur im raumplanerischen Interesse einer möglichst raschen zonenkonformen Nutzung der heutigen Industriebrache, sondern auch in einem hohen volkswirtschaftlichen Interesse. Es lässt sich daher in der Interessenabwägung vertreten, dass für die Firma Hamilton eine Sonderlösung im Sinne des Bereichs „Erstansiedlung“ geschaffen worden ist, dies umso mehr, als das Bauprojekt der Hamilton gemäss Art. 29 Abs. 3 lit. b BauG den Zielen und Anforderungen des Arealplanes zu entsprechen hat, auch wenn dieser noch nicht rechtskräftig vorliegen muss.

#### **b) Bereich „Sägereioption“**

Mit dem Bereich „Sägereioption“ ist sichergestellt worden, dass trotz der Neukonzeption des Areals im westlichen Bereich des Geländes bei Bedarf gleichwohl noch ein (redimensioniertes) Sägewerk mit holzverarbeitenden Betrieben erstellt werden könnte.

Im Übrigen drängen sich zum GGP 1:2000 Vial-Tuleu vom 28. Februar 2016 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

### **E.**

#### **Hinweise für das Folgeverfahren (Arealplanung)**

##### **1. Ausgangslage**

Die aufgewertete Industriezone ist über Art. 29 BauG mit einer Arealplanpflicht belegt worden. Die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für den Arealplan sind in Art. 29 Abs. 4 BauG festgelegt worden.

Der Arealplan wurde im April 2016 dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der derzeitige Fahrplan sieht den Beschluss der Arealplanung durch den Gemeindevorstand Domat/Ems beziehungsweise durch den Gemeinderat Domat/Ems im August 2016 vor.

## **2. Energiepotenzial des bestehenden Biomassekraftwerks Tegra**

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht soll die Möglichkeit einer allfälligen Pflicht zum Anschluss von neu ansiedelnden Industriebetrieben an die Dampfleitung der Tegra im Rahmen der Arealplanung geprüft werden. Sollten aus betrieblichen Gründen andere CO<sub>2</sub>-neutrale Heizsysteme vorgesehen werden (z.B. Grundwasserwärmepumpen), ist darauf zu achten, dass andere potenzielle Nutzer der Dampfleitung nicht beeinträchtigt werden.

## **3. Gütertransportkonzept**

Das Areal verfügt über einen Bahnanschluss. Derzeit ist unbekannt, welche Firmen auf dem Areal angesiedelt werden. Um die durch Anlieferungen und Abtransporte bedingten Umweltauswirkungen zu minimieren, empfiehlt es sich, bei der Platzierung ansiedlungswilliger Industriebetriebe deren spezifische Transportlogistik mit zu berücksichtigen. Ziel muss sein, Firmen, deren Rohstoffe und/oder Produkte Bahnaffinität aufweisen, näher bei den Bahngleisen anzusiedeln, bzw. den erforderlichen Raum für das Verladen von Gütern auf die Bahn zu sichern.

## **4. Erdgasleitung der EBRAG**

Nordwestlich des Perimeters des GGP 1:2000 Vial-Tuleu verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgasversorgung Bündner Rheintal AG (EBRAG). Diese Leitung untersteht dem Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe (RLG) und der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV). Gemäss Art. 26 ff. der Rohrleitungsverordnung (RLV) und Art. 10 ff. der Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (RLSV) haben Bauten und Anlagen Dritter einen Abstand von mindestens 10 m zur Gasleitung einzuhalten. Gemäss Art. 28 RLG bedürfen die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen Dritter, welche die Betriebssicherheit der Rohrleitungsanlage gefährden könnten, einer Zustimmung des Bundesamtes für Energie.

Im Zuge der vorliegenden Ortsplanung ist vor allem die Störfallverordnung (StFV) zu beachten. Daraus ergibt sich ein sogenannter Konsultationsbereich, der vorliegend einen Streifen von 205 m jeweils rechts und links der Leitung umfasst. Erfahrungsgemäss erfordern personenintensive Nutzungen im Bereich einer Erdgashochdruckleitung Einschränkungen der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten. In der vorlie-

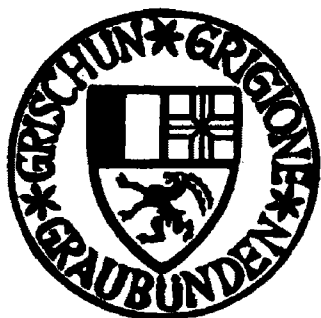
gend nötigen Folgeplanung sind entsprechende Abklärungen zu tätigen und gegebenenfalls die erforderlichen Regelungen zu erlassen. In jedem Fall sind die bereits genannten Minimalabstände zur Erdgasleitung einzuhalten. Die bestehende Bauzone hält den Mindestabstand von 10 m zur Gasleitung bereits ein. Hinsichtlich des Konsultationsbereichs sind entsprechende Abklärungen wie erwähnt im Rahmen der Arealplanung zu treffen. Die EBRAG kann hierzu beratend beigezogen werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 28. Februar 2016 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 29)** wird genehmigt.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Vial-Tuleu** vom 28. Februar 2016 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Domat/Ems wird ersucht, den vorliegenden Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Domat/Ems sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

A horizontal bar chart with 11 bars of varying lengths, all redacted with black boxes. The bars are arranged in descending order of length from top to bottom. The first bar is the longest, followed by a slightly shorter one, then a medium-length one, and then several shorter bars of varying lengths, with the last bar being the shortest.



**Der Präsident:**

hiring

**Dr. Chr. Rathgeb**

**Der Kanzleidirektor:**

*[Handwritten signature]*

**i.V. lic.iur. W. Frizzoni**