

Kanton Graubünden

Gemeinde Salouf

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

7. März 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung	4
1.1	Erweiterung Kiesabbau Dartgaz	4
1.2	Zwischenlager- und Sortierplatz Gneida	4
1.3	Unterstand für Parkierung in Mulegn	4
1.4	Erweiterung Parkplatzangebot Surlai	5
1.5	Bereinigung Naturschutzzonen	5
1.6	Beschneigungsanlagen Piz Martegnas	5
1.7	Wald- und Gewässerabstand	5
2	Inhalt der Revision	5
2.1	Erweiterung Kiesabbau Dartgaz	5
2.2	Sammel- und Sortierplatz Gneida	7
2.3	Unterstand für Parkierung in Mulegn	7
2.4	Erweiterung Parkplatzangebot Surlai	8
2.5	Bereinigung Naturschutzzonen	8
2.6	Beschneigungsanlagen Piz Martegnas	8
2.7	Wald- und Gewässerabstand	8
2.8	Waldfeststellung	8
2.9	Verfahren	9
3	Ablauf der Revision	9
3.1	Vorprüfung	9
3.2	Öffentliche Auflage / Mitwirkung der Bevölkerung	9
3.3	Gemeindeversammlung	9
4	Beilagen	10

1 Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Teilrevision der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

1.1 Erweiterung Kiesabbau Dartgaz

Der Kiesabbau innerhalb der genehmigten Abbauzone wird in den nächsten Jahren abgeschlossen sein. Die Firma Stefan Demarmels beabsichtigt eine Erweiterung des Abbaubereiches nach Norden. Das Abbauvolumen beträgt 100'000 m³. Auf die nächsten 10 Jahre verteilt bedeutet dies ein Abbau von 10'000m³ pro Jahr. Die bestehende Kiesgrube dient als Inertstoffdeponie.

Für den geplanten Abbau sowie für die Renaturierung der bestehenden Kiesgrube sind die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2 Zwischenlager- und Sortierplatz Gneida

Um die in der Region angefallenen Inertstoffdeponie zu bewirtschaften, muss ein Sammel- und Sortierplatz erstellt werden. Dieser soll südöstlich der Deponie entstehen.

Im Rahmen der Änderung des Regionalen Richtplanes Albulatal/Sursees von 1999 wurde der Bedarf für den Sammel- und Sortierplatz ermittelt sowie eine Standortevaluation durchgeführt. Das Vorhaben konnte mit dem Koordinationsstand „Festsetzung“ in den Richtplan aufgenommen werden. Das bedeutet, dass die materiellen Anforderungen an das Vorhaben vorhanden sind und dass eine Interessensabwägung bereits stattgefunden hat. Die Änderung des Richtplanes wurde mit Beschluss vom 27. 11. 2000 vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft genehmigt.

Der Betrieb des Sammel- und Sortierplatzes ist nur möglich, wenn ein Teil des Waldes beansprucht wird.

1.3 Unterstand für Parkierung in Mulegn

Die Eigentümer der alten Mühle auf der Parz. 236 benötigen ein Unterstand für ihre Fahrzeuge. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist es nicht möglich, den Unterstand auf der Parz. 236 zu erstellen. Als geeigneter Standort erwies sich die nördlich angrenzende Freifläche. Diese ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

1.4 Erweiterung Parkplatzangebot Surlai

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Schulhausanlage entstand das Bedürfnis an zusätzlichen Parkplätzen. Für die neue Parkieranlage eignet sich die Parzelle 399. Es entstehen 25 neue Parkplätze.

1.5 Bereinigung Naturschutzzonen

Die Naturobjekte wie Moore und Trockenwiesen wurden seit der genehmigten Ortsplanung neu inventarisiert. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung sollen die Naturschutzzonen dem aktualisierten Inventar angepasst werden.

1.6 Beschneiungsanlagen Piz Martegnas

Die Savognin Bergbahnen planen eine Erweiterung der Beschneiungsanlagen. Ein kleiner Abschnitt der geplanten Beschneiungsanlage betrifft die Gemeinde Salouf.

1.7 Wald- und Gewässerabstand

Der Artikel zum Wald- und Gewässerabstand ist an die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesetzgebung anzupassen.

2 Inhalt der Revision

2.1 Erweiterung Kiesabbau Dartgaz

Regionale Richtplanung

Gemäss Regionalen Richtplan ist eine Erweiterung des Abbaugbietes nach Süden vorgesehen. Auf Wunsch des Eigentümers und Bewirtschafters der Parzelle 512 wird die Erweiterung neu nach Norden festgelegt, weil die Bewirtschaftungsfläche im Süden der Kiesgrube stetig kultiviert wurde. Zudem ist ein Abbau in nördlicher Richtung wesentlich einfacher, da die Zufahrt bis zum Abbaugbiet führt. Eine Erweiterung nach Süden würde eine neue interne Erschliessung bedeuten. Gemäss geologischem Gutachten sind beide Standorte als günstig zu beurteilen (Beilage 2).

Zusammengefasst ergeben sich durch die neue Erweiterung folgende Vor- und Nachteile:

	Erweiterung nach Norden	Erweiterung nach Süden
Geologische Eignung	(+) Geeignet ¹⁾	(+) Geeignet ¹⁾
Eignung Material	(+) Geeignet ¹⁾	(+) Geeignet ¹⁾
Erschliessung	(+) Bereits durch bestehende Kiesgrube vorhanden	(-) Erschliessung muss neu erstellt werden
Auswirkung auf das Landschaftsbild	(-) Erweiterung nach Norden oder Süden bedeutet gleichen Eingriff ins Landschaftsbild	(-) Erweiterung nach Norden oder Süden bedeutet gleichen Eingriff ins Landschaftsbild
Landwirtschaftlicher Aspekt	(+) Landwirtschaftlich genutzte Wiese.	(-) stetig kultiviertes Landwirtschaftsland (gutes Ackerland)

¹⁾ siehe Beilage 2 (Geologische Beurteilung einer Erweiterung nach Norden, Baugeologie Chur, 30.7.04)

Für das Vorhaben ist der Regionale Richtplan anzupassen. Die Unterlagen sind August 2004 bei der Region eingereicht worden. Zurzeit wird die Kantonale Vorprüfung der Richtplananpassung durchgeführt. Da es sich um eine geringfügige Anpassung handelt, kann allenfalls das einfache Verfahren gewählt werden.



Ansicht Kiesgrube Dartgaz

Nutzungsplanung

Die Erweiterung des Abbaubereiches erfordert eine Ergänzung des Zonenplanes Gneida. Damit die Lagerung von Inertstoffen zulässig ist, muss der BauG Art. 34 Kiesabbauzone angepasst werden.

Wie gemäss BauG Art. 34 Abs 4 verlangt, wurde für den Abbau ein Gestaltungsplan erarbeitet. Der Gestaltungsplan zeigt den Umfang des Abbaus auf und regelt die Renaturierung nach dem Abbau. Der Gestaltungsplan ist vom Gemeindevorstand zu genehmigen. Der Plan liegt als Information dem Planungsbericht bei.

2.2 Sammel- und Sortierplatz Gneida

Nutzungsplanung

Der Sammel- und Sortierplatz dient der Verarbeitung der in der Region anfallenden Inertstoffen. Der Betrieb ist von öffentlichem Interesse. Deshalb wird die ganze Fläche des Platzes der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Gemeinde vermietet die Fläche an einen Betreiber. Zwischen der Gemeinde und dem Betreiber ist ein Vertrag auszuhandeln.

Innerhalb des Dorfes ist der ZöBA die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Da die ZöBA im Gebiet Gneida ausschliesslich für den Sammel- und Sortierplatz ausgeschieden ist, wird für diesen Bereich die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Rodungsgesuch

Die Erstellung des Sammel- und Sortierplatzes erfordert eine Rodung von 730 m² Wald. Das dazu erforderliche Rodungsgesuch wurde bereits beim Amt für Wald, Chur eingereicht. Das Rodungsgesuch lag vom 27. Januar bis 26. Februar 2005 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Da es sich bei der Waldfläche um Auenwald von regionaler Bedeutung handelt, ist ein qualifizierter Ersatz zu leisten. In Absprache mit dem Amt für Wald und dem Amt für Natur und Umwelt wurde als Ersatzmassnahme die Pflege der Trockenstandorte im Gebiet Motta Vallac bestimmt. Der Vertrag zu der Ersatzmassnahme wird zur Zeit ausgearbeitet.

2.3 Unterstand für Parkierung in Mulegn

Damit der Eigentümer der Parzelle 236 einen Unterstand für die Parkierung realisieren kann, wird die Fläche nördlich der Parzelle 236 der Dorfzone zugewiesen.

Die Einzonung soll jedoch nicht der Erstellung eines mehrgeschossigen Gebäudes dienen. Dadurch würde der Schutzwert der Mühle beeinträchtigt werden. Deshalb wurde die Fläche zusätzlich mit einem Bereich für eingeschossige Bauten überlagert. Innerhalb des Bereiches sind An- und Nebenbauten gemäss BauG Art. 38 Abs. 2 zulässig (max. Gebäudegrundfläche = 30 m², max. Gebäudehöhe = 3m).

Diese Regelung wurde in BauG Art. 8 Abs. 5 festgelegt.

Bauvorhaben innerhalb der neu eingezonten Fläche haben in Absprache mit der kant. Denkmalpflege zu erfolgen.

2.4 Erweiterung Parkplatzangebot Surlai

Zur Realisierung der Parkplätze wird im Zonenplan „Dorf“ die Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden.

2.5 Bereinigung Naturschutzzonen

Die bereinigten Naturschutzzonen werden im Zonenplan 1:10'000 festgehalten.

Im Weiteren wird die Moorlandschaftsgrenze gemäss Art. 3 der eidg. Moorlandschaftsverordnung ergänzt.

2.6 Beschneiungsanlagen Piz Martegnas

Zur Realisierung der Beschneiungsanlagen wird der Generelle Erschliessungsplan ergänzt.

Ein Teil der heute bestehenden Piste liegt ausserhalb der Wintersportzone. Der Zonenplan 1:10'000 wird dementsprechend bereinigt.

Das Vorhaben bedingt eine Anpassung des BauG Art. 33.

2.7 Wald- und Gewässerabstand

Der BauG Art. 40 wird an die rechtskräftige, übergeordnete Gesetzgebung angepasst.

2.8 Waldfeststellung

Wo Bauzonen an die Forstwirtschaftszone grenzen ist die Waldfeststellung durch den zuständige Kreisförster vorzunehmen.

Vorläufig wurde die Waldfeststellung für den Planausschnitt Dorf vorgenommen.

Im Bereich der alten Mühle (Mulegn) schied der Kreisförster zudem eine Waldabstandslinie von 5 m aus, da es sich beim betreffenden Waldstück um Niederwald handelt.

Durch die Waldfeststellung erhält die Waldabgrenzung im Bereich der Bauzonen eine statische Funktion.

Die festgestellte Waldgrenze lag vom 9. September bis 8. Oktober 2004 öffentlich auf. Zu den Planungsmitteln sind keine Einsprachen eingegangen.

2.9 Verfahren

Damit das Verfahren für die Nutzungsplanung optimiert werden kann, wird die öffentliche Auflage von 30 auf 20 Tage reduziert.

3 Ablauf der Revision

3.1 Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wird nicht zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht.

3.2 Öffentliche Auflage / Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Orientierungsaufgabe erfolgte ab 2. September bis 1. Oktober 2004.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Zu den Planungsmitteln sind keine Änderungswünsche eingegangen.

3.3 Gemeindeversammlung

Am 7. März 2005 wurden die revidierten Planungsmittel von der Gemeindeversammlung genehmigt und in der Folge 20 Tage öffentlich aufgelegt.