



Kanton Graubünden
Gemeinde Salouf

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Erweiterung Gewerbezone Gneida / Umzonung Parzelle Nr. 426

Festlegung Gefahrenzonen

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Salouf
7462 Salouf

Kontaktperson

Gian Sonder
gian.sonder@salouf.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Claire Lavanchy, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 44
c.lavanchy@stauffer-studach.ch

Erstellung

September- Dezember 2015

Bearbeitungsstand

17. Dezember 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage und Ziel	4
2	Grundlagen	4
2.1	Ortsplanung	4
2.2	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Anforderungen revidiertes RPG	5
2.4	Erschliessung / Versorgung und Verkehr	6
3	Umsetzungskonzept	6
3.1	Gewerbeentwicklungskonzept	6
3.2	Hecken	6
4	Ablauf/Verfahren	7
4.1	Planungsarbeiten	7
4.2	Verfahrensablauf	7
4.3	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	7
4.4	Öffentliche Auflage	7
4.5	Gemeindeversammlung	7
4.6	Beschwerdeaufgabe	8
5	Nutzungsplanung	8
5.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	8
5.2	Genereller Erschliessungsplan	8
5.3	Baugesetz	8
5.4	Hecken	8
5.5	Bauzonenflächenkompensation	8
5.6	Sicherung Baulandverfügbarkeit	8
5.7	Mehrwertausgleich	9
5.8	Regionale Abstimmung	9

Anhang

Anhang A – Konzept Gewerbeerweiterung Gneida (Stand Aug. 2015)

Anhang B – Zusammenfassung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage und Ziel

Die Gemeinde Salouf verfügt im Gebiet Gneida über eine rechtskräftige Gewerbezone. Es handelt sich um Land, welches die Gemeinde in den letzten Jahren an Gewerbetreibende im Baurecht oder zu Eigentum abgegeben hat. Diese Zone ist sehr dicht überbaut bzw. genutzt.

Marc Sonder beabsichtigt, in der Gewerbezone eine Energieerzeugungsanlage (Holzschnitzanlage) zu erstellen. Dazu hat die Gemeindeversammlung bereits eine Landabtretung (ca. 2590 m²) gutgeheissen. Zudem hat diese in der darauf folgenden Versammlung am 10. August 2015 dem Verkauf von ca. 915 m² an die Firma A. Demarmels (Postauto- & Baggerunternehmen) zugestimmt.

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 durch die Gemeinde angewiesen.

Insbesondere aufgrund der in letzter Zeit erfolgten Landveräusserungen ergeben sich für die bestehenden und zum Teil eingemieteten Gewerbebetriebe Prader Bauunternehmung und Stefan Demarmels Transporte erhebliche betriebliche Engpässe.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, mit einer kurzfristigen Umzonung den derzeit nötigen Platzbedarf zu schaffen. Diese kurzfristige Umzonung sollte aber auch eine für die neue Gemeinde Surses (ab 1. Jan. 2016) eingebettete langfristige Gewerbeentwicklung zu lassen.

Im Gebiet der Gemeinde Salouf wurden die Gefahrenzonen mit den am 2. November 2011 unterzeichneten Gefahrenzonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 von der Gefahrenkommission 2 erstmalig nach den «Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung» vom 6. Mai 1997 ausgeschieden. Die bisher für das gesamte Gemeindegebiet von Salouf vorhandenen Gefahrenzonen werden somit aufgehoben und durch neue Gefahrenzonen ersetzt. Gemäss den neuen Richtlinien werden Gefahrenzonen nur noch innerhalb der sogenannten Erfassungsbereiche im Detail ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen nur nach Bedarf bezeichnet.

2 Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Salouf wurde letztmals im Jahre 2010 umfassend revidiert und mit Regierungsbeschluss Nr. 1168 vom 14.12.2010 genehmigt.

Die Ortsplanung umfasst Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne sowie ein Baugesetz.

Im Gebiet Gneida beinhaltet der rechtskräftige Zonenplan folgende Festlegungen:



(Quelle: www.geogr.ch)

Im Gebiet Gneida beinhaltet der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan folgende Festlegungen:



(Quelle: www.geogr.ch)

2.2 Kantonaler Richtplan

Salouf befindet sich gemäss KRIP im ländlichen Raum. Die Herausforderung in diesem Raumtyp bestehen im hohen Aufwand für die Aufrechterhaltung der dünnen Besiedlung. Der Verlust von Arbeitsplätzen sowie die teilweise Abwanderung der Bevölkerung schwächen die Struktur in diesen Gemeinden ebenfalls.

Die Leitüberlegungen bestehen darin, die Dörfer lebendig und lebensfähig zu erhalten sowie Arbeitsplätze zu schaffen bzw. damit verbundene Gewerbeentwicklungen zu ermöglichen.

2.3 Anforderungen revidiertes RPG

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) können bis zur Genehmigung des anzupassenden kantonalen Richtplanes Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn gleichzeitig eine flächengleiche

Kompensation (Umzonung) stattfindet. Die Gesamtfläche der Bauzone darf nicht vergrössert werden.

2.4 Erschliessung / Versorgung und Verkehr

Die bestehende Gewerbezone Gneida ist sehr gut erschlossen. Für eine Erweiterung ist voraussichtlich nur ein geringfügiger Ausbau der Erschliessungsanlagen erforderlich.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Gewerbeentwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept soll Voraussetzungen für die Erhaltung und die zweckmässige sowie geordnete Entwicklung des örtlichen Gewerbes schaffen. Das schematisch aufgezeigte Konzept (Skizzen und Etappierung gemäss Anhang A) hat folgende Ziele:

- eine sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbezone,
- eine hohe Effizienz der Bodennutzung (optimale Dichte),
- die geordnete Bebauung mit möglichst einheitlicher Gestaltung,
- die zweckmässige und effiziente Erschliessung.

Das Gewerbeentwicklungskonzept sieht vor, dass die Erweiterung der bestehenden Gewerbezone in nördliche Richtung erfolgt und gut ins Gelände eingebettet wird. Je nach Bedarf kann somit die Gewerbezone etappenweise erweitert werden. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet die 1. Etappe der Gewerbeerweiterung.

3.2 Hecken

Längs der Parzellengrenze Nr. 219 und 512 befindet sich eine Hecke im Umfang von total 919 m². Die Hecke wurde vom zuständigen Revierförster Leo Thommen neu festgestellt. Sie soll teilweise entfernt und auf der angrenzenden Parzelle Nr. 243 soll daher Ersatz geschaffen werden. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wird das Verfahren zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen durchgeführt.



(Quelle: www.geogr.ch)

4 Ablauf/Verfahren

4.1 Planungsarbeiten

Die Gemeinde Salouf beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

4.2 Verfahrensablauf

Tätigkeit	Zuständigkeit	Termin
Beratung der bereinigten Planungsentwürfe im Gemeindevorstand und Verabschiedung zuhanden der abschliessenden kantonalen Vorprüfung	Gemeindevorstand	Anfang Sept. 2015
Übergabe der Vorprüfungsakten an ARE	Stauffer & Studach	8. September 2015
Abschluss der kantonalen Vorprüfung; Vorprüfungsbericht	ARE	Anfang November 2015
Öffentliche Auflage (Mitwirkung) während 30 Tagen (Art. 13 Abs. 1 KRVO), parallel Vorprüfung;	Gemeindevorstand	Mitte Oktober – Mitte November 2015
Beratung der Vorlage im Gemeindevorstand und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung	Gemeindevorstand	Mitte November 2015
Gemeindeversammlung	Stimmberechtigte	15. Dezember 2015
Beschwerdeaufgabe		Dezember 2015
Genehmigung Regierung		Frühling 2016

4.3 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Anfang Sept. 2015 werden die Akten dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung zugestellt. Mit Bericht vom 10. Dezember 2015 äusserte sich die Amtsstelle zur vorgesehenen Teilrevision. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sind im Anhang B zusammengefasst.

4.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe hat jedermann Gelegenheit, beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge einzureichen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 30.10.2015 bis 28.11.2015. Während der Auflagefrist ging ein Antrag ein, welcher durch die Gemeinde geprüft und abgewiesen wurde.

4.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2015 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

4.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt Ende Dezember 2015 bis Januar 2016.

5 Nutzungsplanung

5.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Erweiterung der Gewerbezone im Umfang von 2433 m² erfolgt auf Parzelle Nr. 512, welche heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.

Die Festlegung der Heckenfläche wird im Generellen Gestaltungsplan aktualisiert.

5.1.1 Zonenplan Gefahrenzone 1:1'000 und 1:10'000

Die Festlegung der Gefahrenzonen wird im Zonenplan Gefahrenzone 1:1'000 und 1:10'000 aktualisiert. Im Bereich Som igls Mellens wird das innerhalb der Gefahrenzone liegende nicht-überbaute Baugebiet in die Landwirtschaftszone umgezont.

5.2 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan werden die zentralen Elemente des Erschliessungskonzeptes in der Grundordnung festgelegt:

- Erschliessungsstrasse ab bestehender kantonaler Verbindungsstrasse

5.3 Baugesetz

Im Hinblick auf eine Bebauung mit grösseren Bauvolumen und einer möglichst effizienten Bodennutzung, wird das bisherige Maximalmass für die Gebäudelänge von 40.0 m auf 70.0 m erhöht.

5.4 Hecken

Auf der Parzelle Nr. 512 und 243 befindet sich eine Hecke im Umfang von 919 m². Eine Teilfläche der betreffenden Hecke wird gerodet werden und in der angrenzenden Böschung (525 m²) wird dafür Ersatz geschaffen. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wird das Verfahren zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen durchgeführt.

5.5 Bauzonenflächenkompensation

Die beabsichtigte Einzonung in die Gewerbezone (2433 m²) wird mit der Zuweisung von 1446 m² in die Freihaltezone (unüberbaubare Böschung) sowie einer Umzonung auf Parz. Nr. 426 (ZöA) im Umfang von 1051 m² kompensiert.

5.6 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die neu festgelegte Gewerbezone wird von der Gemeinde übernommen und den interessierten Gewerbebetrieben abgegeben. Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit ist somit gegeben. Ein entsprechender Kaufvertrag wird zuhanden des Genehmigungsverfahrens eingereicht.

5.7 Mehrwertausgleich

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Im Zusammenhang mit der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 512 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone bzw. in die Zone übriges Gemeindegebiet (Erschliessungsstrasse) entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung ist eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% vorgesehen. Die Modalitäten des Mehrwertausgleichs werden in einer separaten Vereinbarung zwischen den Betroffenen geregelt und liegen der vorliegenden Teilrevision bei.

5.8 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde steht derzeit in Kontakt mit dem zuständigen Übergangsvorstand für die ab 1.1.2016 fusionierte Gemeinde Surses. Die vorliegende Teilrevision erfolgt mit Zustimmung des Übergangsvorstandes.

Chur, 17. Dezember 2015, sa, cl