



**Gemeinde Alvaschein
Teilrevision Pardis / Eisla
Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Chur, 14. Dezember 2013

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Alvaschein
Gemeindekanzlei
7451 Alvaschein

Kontaktperson	Giatgen Augustin, Gemeindepräsident
Telefon	081 681 17 71
E-Mail	alvaschein@spin.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung**
Jochstrasse 27
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Die Projekte Manufaktur und Fischzucht	1
2	Zeitlicher Ablauf.....	2
3	Raumplanerische Umsetzung.....	2
3.1	Allgemeines	2
3.2	Baugesetz Teilrevision	3
3.3	Zonenplan Pardis/Eisla	4
3.4	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung und Verkehr 1:2'000....	4
4	Rodungsgesuch	5
5	Vorprüfung	6
6	Öffentliche Auflage	8
7	Gemeindeversammlung	8
8	Beschwerdeauflage	8
9	Genehmigung Regierung.....	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geplante Standorte Alvaschein und Surava.....	1
Abbildung 2:	Gestaltungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone Pardis/Eisla	3
Abbildung 3:	Aufhebung geplanter Fussweg im Dorf	5
Abbildung 4:	Bebauungsstudie Fischhof (Stand 26.2.2014).....	7

Anhang

1. Manufaktur Graubünden AG, Präsentation, Helen Cabalzar, Chur
2. Südostschweiz vom 22. Juni 2012
3. Bündner Tagblatt vom 22. Juni 2012
4. Regierungsbeschluss Nr. 738 vom 14. August 2012: Beitragsbeschluss der Regierung
5. Schreiben ALG vom 17. September 2012: „Annahmestätigung der Subventionsbedingungen“
6. Rechtskräftiger Zonenplan, Ausschnitt Mistail
7. Rodungsgesuch
8. Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 5. Juli 2013
9. Lärmgutachten vom 3. Oktober 2013, Büro Tuffli & Partner AG
10. Alvaschein Säge, ewz Querung Kantonsstrasse
11. Antrag Aufhebung Fussweg
12. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
13. Publikationstext öffentliche Auflage, Kantonsamtsblatt
14. Mitteilung über Neuorientierung, 21. November 2013
15. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2013
16. Publikationstext Beschwerdeaufgabe vom 27. März 2014

1 Die Projekte Manufaktur und Fischzucht

Unter dem Titel Projekt zur Regionalen Entwicklung (PRE) wurde als landwirtschaftliche Strukturverbesserung in Mittelbünden die Betriebsgesellschaft Manufaktur Graubünden AG gegründet. Diese umfasste die Verarbeitungsbetriebe „Fischzucht“ für Bioforellen sowie die Manufaktur für Kräuter, Getreide und Eier. Als Standort für die Fischzucht wurde Surava vorgesehen, für die Manufaktur Alvaschein. Das Ziel ist, die Wertschöpfung in der Landwirtschaft in Mittelbünden zu erhöhen. Dabei ist die Zusammenarbeit zwischen der Landwirtschaft und den übrigen Sektoren wie beispielsweise Parc Ela und Vermarktung zentral. Die Wiederherstellung, Aufwertung und Pflege der Kulturlandschaft, die Steigerung der Artenvielfalt, der Erhaltung von ländlichem Kulturgut und traditionellem bäuerlichem Wissen sollen ebenso Bedeutung erhalten.

Gestützt auf Art. 49 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) hat die Regierung mit Beschluss Nr. 738 vom 14. August 2012 eine Finanzierung zugesichert.



Abbildung 1: Geplante Standorte Alvaschein und Surava

Im Laufe der Projektphasen hat sich die Marktsituation derart verändert, dass sich die Absatzmöglichkeiten für Forellen entscheidend verschlechterten. Dies bewog die Manufaktur AG zu einer Neueinschätzung der Situation. Es gelang, die Swiss Alpine Fish AG als Investor zu gewinnen, welche beabsichtigt, eine Lachszucht aufzubauen. Baulich und betrieblich unterscheidet sich die Lachszucht grundsätzlich von der Forellenzucht, sodass der Standort Surava als Fischhof für Lachse nicht in Frage kommt. In einer Gesamtschau wurde deshalb entschieden, die Lachszucht in Alvaschein anzusiedeln. Zur Zeit noch offen ist der zukünftige Standort der Manufaktur.

2 Zeitlicher Ablauf

Sept. 2011	Abklärungen zu Vorprojekt und Finanzierung
Sommer 2012	Gesellschaftsgründung (Betriebsgesellschaft Manufaktur Graubünden AG)
14. Aug. 2012	Regierungsbeschluss Finanzierung
17. Sept. 2012	Schreiben ALG betr. Annahmebestätigung der Subventionsbedingungen
31. Dez. 2012	Antrag bei Bund und Kanton betr. Finanzierung
April 2013	Einreichen der Vorlage Teilrevision zur Vorprüfung (Amt für Raumentwicklung) inkl. Rodungsgesuch
5. Juli 2013	Beschluss Gemeindeversammlung Handänderung (Gewerbezone, Erwerb durch Betriebsgesellschaft Manufaktur Graubünden AG)
27. August 2013	Vorprüfungsbericht ARE
17. Oktober 2013	öffentliche Auflage der Teilrevision (30 Tage)
21. Nov. 2013	Mitteilung über Neuorientierung: Lachszucht in Alvaschein
14. Dez. 2013	Gemeindeversammlung (Beschlussfassung Teilrevision)
April 2014	Beschwerdeauflage Teilrevision
Frühling 2014	Genehmigung der Teilrevision durch die Regierung, Erteilung Rodungsbewilligung
2014	Realisierung Lachszucht in Alvaschein
laufend	Feinkonzeption (Legehennenbetriebe, Projekt Manufaktur) Erschliessung (Vorbereitungsarbeiten) Vermarktung (Abnahmeverträge, Marketingkonzeption) Kultivierung (Kräuteranbau)

3 Raumplanerische Umsetzung

3.1 Allgemeines

Für die Realisierung der Lachszucht ist ein Standort in der Gewerbezone Pardis/Eisla vorgesehen. Die Gemeinde ist Landeigentümerin der nicht überbauten Gewerbezone (Parzellen 176, 177, 256). Für den Neubau der Fischzucht (1. Etappe) kommt die Parzelle 176 in Frage. Der Standort liegt direkt an der kantonalen Hauptstrasse und ist über eine Erschliessungsstrasse erschlossen, die aber ausgebaut und mit den weiteren Erschliessungselementen der Medien Elektro, Wasser und Abwasser ergänzt werden muss.

Das Architekturbüro Brazerol, Surava, hat ein Vorprojekt für die Lachszucht erarbeitet. Das Büro Brazerol hat damals das Vorprojekt für den Fischhof in Surava erarbeitet, sodass Vorkenntnisse vorhanden sind.

Die Strassenparzelle ist im Querschnitt Anschluss Alvaschein sehr breit und umfasst Flächen, die nicht der Strassennutzung dienen. Die Gemeinde konnte einen

Teil der Parzelle 291 zu übernehmen. Der Vertrag mit dem Tiefbauamt wurde am 8. August 2013 unterschrieben. Diese Fläche liegt aktuell in der Zone übriges Gemeindegebiet und wird deshalb bereits jetzt der Gewerbezone zugewiesen.

Wird die Manufaktur auf der Parzelle 176 realisiert, so bleiben kaum Flächen für Erweiterungen. Ist jedoch eine Erweiterung des Betriebs erwünscht, so drängt es sich auf, dass eine Rodung der Waldfläche auf Parzelle 256 geprüft wird. Mit einer Waldrodung kann die langfristige Betriebserweiterung ebenfalls sichergestellt werden, was den Entscheid für eine Betriebsansiedlung positiv beeinflusst. Dazu wird ein Rodungsgesuch eingereicht. Gleichzeitig wird die Umzonung von Wald in die Gewerbezone festgelegt. Die Parzelle 177, für welche ebenfalls eine Anfrage für die Ansiedlung eines Betriebs vorliegt, wird hangwärts (gegen Osten) immer steiler und ist nicht überbaubar. Diese Fläche wird deshalb der Landwirtschaftszone, überlagert von der Trockenstandortszone, zugewiesen. Um die dadurch entstehende geringere nutzbare Fläche wenigstens teilweise kompensieren zu können, werden die ziffernmässigen Nutzungsmasse der Gewerbezone im Zonenschema angepasst.

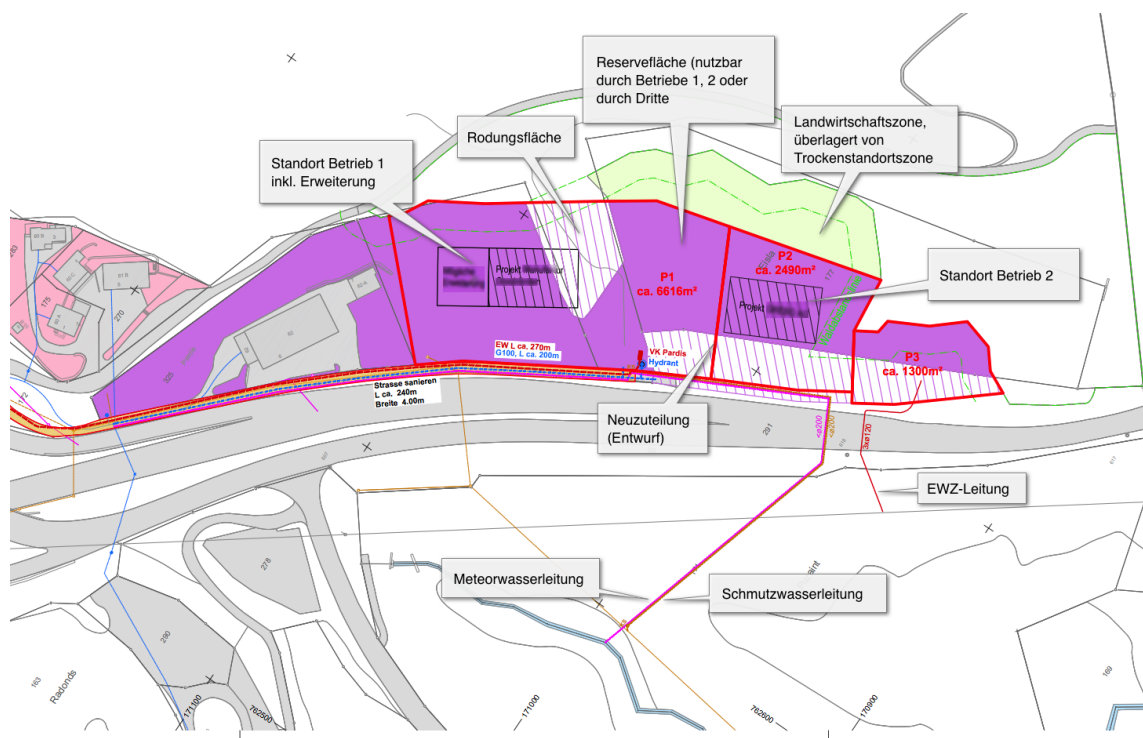


Abbildung 2: Gestaltungs- und Erschliessungskonzept Gewerbezone Pardis/Eisla

3.2 Baugesetz Teilrevision

Im Baugesetz wird in Art. 10 das Zonenschema geringfügig geändert. Der Gewerbezone wird die Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0 zugewiesen (bisher 0.7). Die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen werden jeweils um 3.50m erhöht auf 16.0 und auf 13.50 m. Die Gebäudelänge wird bei 70.0m festgelegt.

3.3 Zonenplan Pardis/Eisla

Im Zonenplan wird die Umzonung einer Fläche von der Zone übriges Gemeindegebiet resp. Wald in die Gewerbezone vorgesehen.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Teilrevision der unüberbaubare Teil der Gewerbezone der Landwirtschaftszone, überlagert von der Trockenstandortszone, zugewiesen.

3.4 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung und Verkehr 1:2'000

Im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung werden die bestehenden Wasser-Hauptleitungen eingetragen. Es wurde festgestellt, dass die im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan eingetragenen Wasser-Hauptleitungen im Raum Anschluss Alvaschein nicht aktuell sind. Die Leitungen wurden umgelegt und verlaufen in der Verbindungsstrasse nach Alvaschein. Diese Korrektur ist eine plantechnische Korrektur.

Für die strassenmässige Erschliessung ist vorgesehen, dass die bestehende Erschliessungsstrasse, welche parallel zur kantonalen Hauptstrasse verläuft, benutzt wird.

Für die Erschliessung der Parzellen 176 und 177 sind Wasser, Abwasser und Elektro neu zu verlegen. Die geplanten Leitungen sollen in die Erschliessungsstrasse eingebaut werden. Das Abwasser wird im Trennsystem unter der kantonalen Hauptstrasse durchgeführt und in die Abwasserhauptleitung Richtung ARA Prada geführt. Das Meteorwasser wird dem Vorfluter zugeführt. Die Leerrohre unter der Kantonsstrasse sind bereits verlegt, sodass ein Anschluss mit geringem Aufwand möglich ist.

Um genügend elektrische Energie in der Gewerbezone zur Verfügung zu haben, ist je nach Gewerbebetrieb die Erstellung einer neuen Trafostation notwendig. Auch ein neuer Hydrant ist vorgesehen, dieser gewährleistet die Löschwassersicherheit. Der genaue Standort dieser Anlagen (Trafostation, Hydrant) ergibt sich im Rahmen der Detailprojektierung. Diese Anlagen sind vorgesehen für eine Überbauung der gesamten Gewerbezone. Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzellen 176 und 177 baureif zu entwickeln, sodass allfällige Ansiedlungsvorhaben schnell umgesetzt werden können.

Ein weiterer Revisionspunkt betrifft den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Dorf.

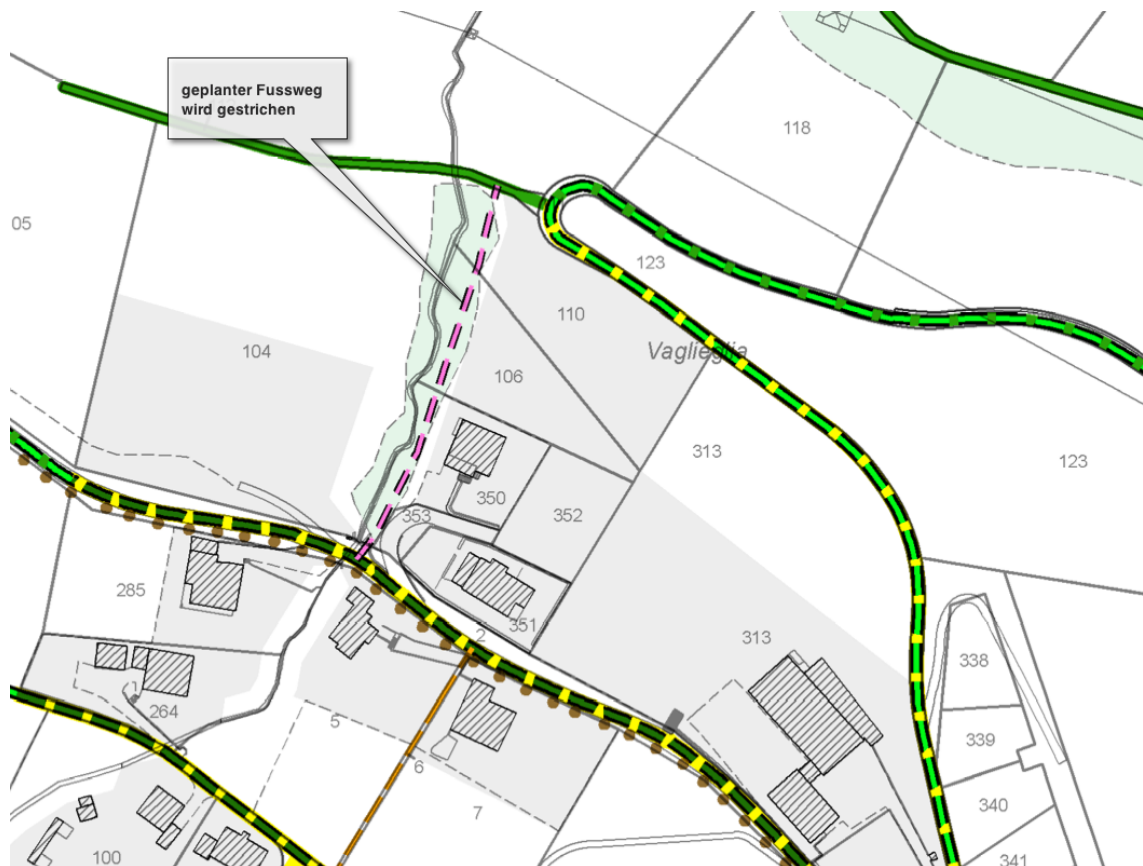


Abbildung 3: Aufhebung geplanter Fussweg im Dorf

Im Rahmen der Totalrevision im Jahr 2010 wurde im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Dorf ein geplanter Fussweg eingetragen, welcher eine Verbindung zwischen zwei Güterwegen sicherstellen würde. Die Gemeinde ist nun zur Überzeugung gelangt, dass für diesen Weg kein Bedarf ausgewiesen ist und sie ihn nicht realisieren will. Somit wird dieser Eintrag im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Dorf aufgehoben .

4 Rodungsgesuch

Zur längerfristigen Sicherung des Gewerbestandorts Alvaschein Pardis/Eisla wurde ein Rodungsgesuch eingereicht. Betroffen sind knapp 1'000 m² Wald zur permanenten Rodung. Die Ersatzmassnahme wird im Gebiet Bleis da Lischera in der Gemeinde Tiefencastel gestützt auf den Waldentwicklungsplan erfolgen und durch das Amt für Wald und Naturgefahren ausgeführt.

Mit der Durchführung der Rodung wird die Festlegung einer Waldabstandslinie obsolet. Es ist ohne weiteres möglich, die minimalen Waldabstandsvorschriften einzuhalten.

5 Vorprüfung

Das Vorhaben wurde im April 2013 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 27. August 2013 vor. Zur Überarbeitung nach der Vorprüfung ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

- Die formellen Hinweise wurden aufgenommen und bereinigt.
- Die Anforderungen aus dem kantonalen Richtplan, insbesondere Bedarfsnachweis, landschaftliche Einpassung und Berücksichtigung überwiegender Interessen sind wie folgt erfüllt:
 - Bedarfsnachweis: Für den Neubau des Fischhofs auf den Parzellen 256 und 176 liegt ein Vorprojekt, Stand 26. Februar 2014, vor. Es ist vorgesehen, ein Gebäude von rund 65m Länge zu erstellen. Darin enthalten sind die Flächen für Anlieferung, Produktion, Lagerung und Verarbeitung. Dem Gebäude vorgelagert sind Flächen für Logistik und Parkierung vorgesehen. Für die Landabgabe wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juli 2013 dem Verkauf zugestimmt.
 - Für eine Bebauung der Parzelle 177 besteht im Moment eine Anfrage eines Betriebs, dessen definitive Zusage von der Genehmigung der Erweiterung der Gewerbezone abhängig ist.
 - Reduktion der Gewerbezonefläche am Hang: Die Gewerbezone wird in den steilen Hangbereichen reduziert. So kann das effektiv baulich nutzbare Gewerbeland arrondiert werden. Flächengleich werden ca. 2'000m² somit von der steilen Hanglage in die gewerblich besser nutzbare Ebene verlegt. Als Kompensation, da weniger ausnutzungsberechtigte Fläche zur Verfügung steht, wird im Zonenschema die Ausnutzungsziffer der Gewerbezone von 0.7 auf 1.0 erhöht. Ebenso werden die Gesamt- und Fassadenhöhe um je 3.5m erhöht und die zulässige Gebäudelänge vergrössert.
 - Landschaftliche Einpassung, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Aufgrund der Erschliessung und der Topografie des Geländes ergibt sich eine Fortführung des Bebauungsmusters in Anlehnung an den vorhandenen Betrieb: traufständige Bauten mit vorgelagertem Werkgelände. Die Erschliessung ist durch die bestehenden Strassen vorgegeben (siehe dazu das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept im Anhang).

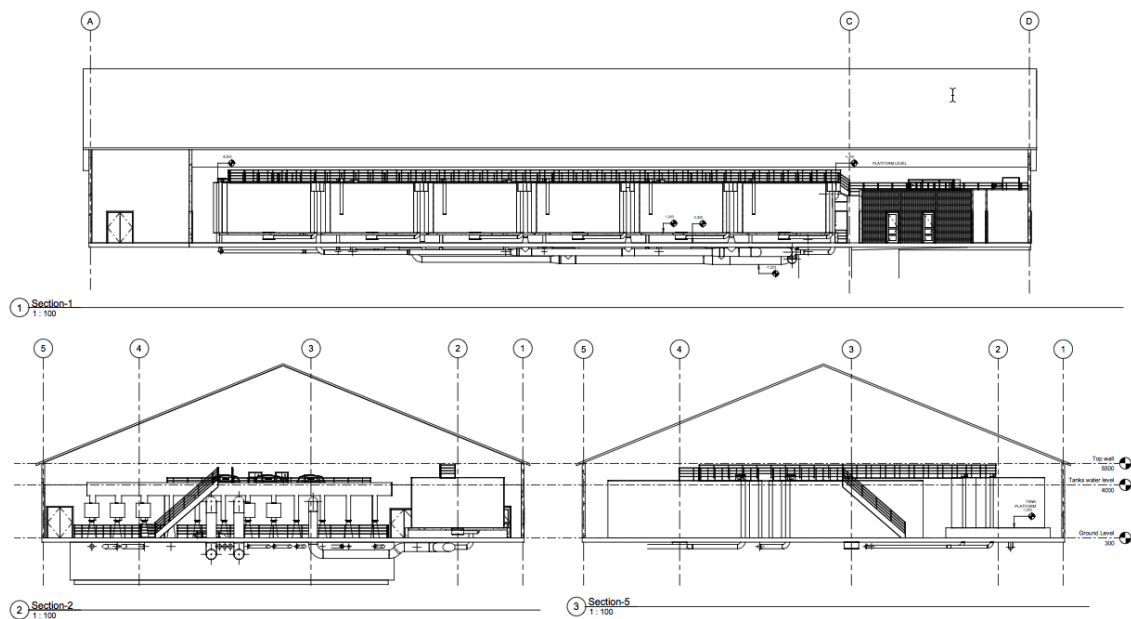


Abbildung 4: Bebauungsstudie Fischhof (Stand 26.2.2014)

– Überwiegende Interessen

- Lärm: Zur Einhaltung der gemäss Art. 29 LSV bei Einzonungen geltenden Planungswerte werden folgende Vorschriften in die Nutzungsplanung aufgenommen:
 - In den neu einzuzonenden Flächen dürfen keine Wohnungen errichtet werden.
 - Fassaden mit Fenstern von Betriebsräumen, die gegen die Kantonsstrasse ausgerichtet sind, müssen eine Distanz von 40 m zur Strassenachse aufweisen. Fenster von Betriebsräumen in Fassaden, die 90° zur Kantonsstrasse abgewandt sind, müssen eine Distanz von mindestens 20 m zur Strassenachse aufweisen.

Von vorgenannten Vorschriften kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuches der Nachweis erbracht werden kann, dass mit geeigneten Massnahmen der Planungswert eingehalten wird.

- Für Betriebsräume mit erheblichem Betriebslärm gelten keine Vorschriften.
- Die Gewerbezone Pardis / Eisla soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht vorgesehen. Damit in der neu eingezonten Gewerbezone keine Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen erstellt werden können, wird bezüglich der Neueinzonungen der Vorbehalt angebracht, dass die Erstellung von Wohnraum nicht gestattet ist. Eine analoge Lösung besteht für die Gewerbezone in Solisbrücke.

- Natur: Gemäss Vernetzungskonzept befindet sich im steileren Teil der Parzelle 177 ein Trockenstandort. Da diese Fläche aufgrund der Hangneigung nicht bebaubar ist, wird eine Fläche von rund 2'000m² der Landwirtschaftszone, überlagert von der Trockenstandortszone, zugewiesen. Da sich damit die anrechenbare Landfläche reduziert, wird die Ausnützungsziffer für die Gewerbezone moderat von 0.7 auf 1.0 erhöht. Ebenso werden die Gesamt- und Fassadenhöhen um je 3.5m erhöht sowie die Gebäudelänge auf 70m festgelegt. Dies hat eine Teilrevision des Baugesetzes zur Folge (Art. 10 Zonenschema).
- Genereller Erschliessungsplan: Die Erstellung einer direkten Einfahrt, welche im Generellen Erschliessungsplan Verkehr (Vorprüfung) vorgeschlagen wurde, wird durch das Tiefbauamt abgelehnt, weshalb darauf verzichtet wird.

6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 17. Oktober bis 17. November 2013 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Es sind keine Eingaben eingegangen.

7 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2013 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Alvaschein die Vorlage beschlossen.

8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage startete am 27. März 2014 und dauerte 30 Tage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Teilrevision einreichen.

9 Genehmigung Regierung

Die Teilrevision wurde im März 2014 der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Rechtskräftig wird die Planung mit der Genehmigung durch die Regierung.