



Kanton Graubünden

Gemeinde Ftan

Teilrevision Ortsplanung

Nairs

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Ftan
7551 Ftan

Kontaktperson: Reto Pedotti, Gemeindepräsident
081 864 19 52; cumuen.ftan@bluewin.ch

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini, Planungsleiter
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2013 / März 2014

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\ftan\op\13_Gewerbezone_Nairs\Text\140311_PMB_Nairs_GEN.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Massgebliche Ortsplanung	3
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	3
2	Verfahren	3
2.1	Begehung mit Amtsstellen	3
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.4	Urnenabstimmung	4
3	Grundlagen	4
3.1	Regionaler Richtplan	4
3.2	Vorprojekt Neubau Wohn- und Gewerbegebäude	5
3.3	Gefahrenzonen	5
3.4	Gewässerraum	5
3.5	Lärm	5
4	Umsetzungskonzept	6
4.1	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	6
4.2	Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse	8
4.3	Wald und Rodung	8
5	Anpassungen in den Planungsmitteln	9
5.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	9
5.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	9
5.3	Weitere Regelungen und Vereinbarungen	10

Anhang

- Anhang 1: Vorprojekt Neubau Gewerbe- und Wohnhaus Nairs (Auszug)
- Anhang 2: Lärmgutachten
- Anhang 3: Varianten Anschluss Erschliessungsstrasse an Kantonsstrasse

Separate Beilage

Rodungsgesuch inkl. Bericht zur Rodung und zum Rodungersatz

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Nairs, direkt an der Kantonsstrasse Richtung Scuol gelegen, befinden sich einige Gewerbe- und Wohnbauten. Bei den Wohnnutzungen handelt es sich vorwiegend um Personalwohnungen. Das auf der Parzelle Nr. 2688 gelegene ehemalige Personalhaus des Hotels Scuol Palace ist Mitte 2010 abgebrannt. Es besteht nun die Absicht, das Gebäude als Wohn- und Gewerbegebäude im Sinne eines Ersatzneubaues wiederherzustellen. Ein entsprechendes Vorprojekt liegt vor.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse auf der Liegenschaft und im Hinblick auf eine verbesserte, auf künftige bauliche Entwicklung des Gebietes ausgerichtete Erschliessung, ist eine Verschiebung des bisherigen Baustandortes Richtung Scuol vorgesehen. Dies bedingt eine Erweiterung der heutigen Bauzone. Da die betroffene Parzelle direkt an Waldareal angrenzt, ist zusätzlich eine Rodungsbewilligung erforderlich.

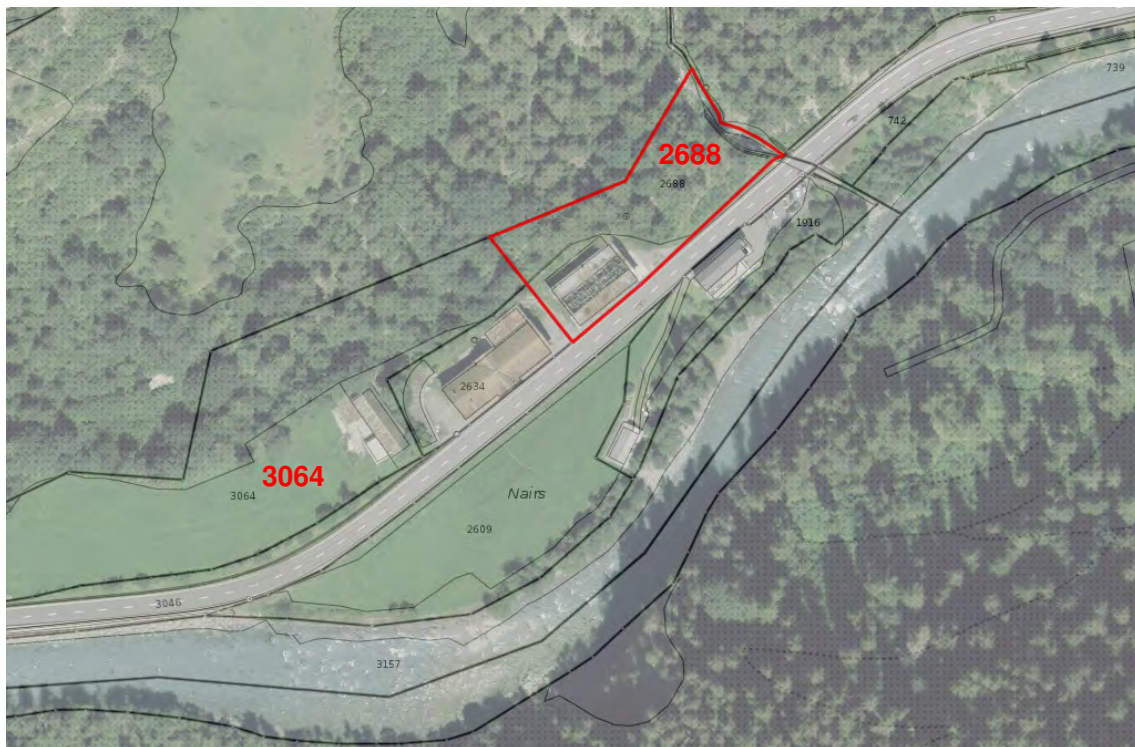


Abb.) Gebiet Nairs mit Parzelle Nr. 2688 (abgebranntes Personalhaus).

Die Gemeinde beabsichtigt mittel- bis langfristig eine Erweiterung der Gewerbezone Nairs Richtung Westen (Parzelle Nr. 3064). Diese Erweiterung bildet nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Im Hinblick auf eine zweckmässige Erschliessung des Erweiterungsgebietes werden allerdings bereits die notwendigen planerischen Voraussetzungen geschaffen.

1.2 Massgebliche Ortsplanung

Die Gemeinde Ftan hat am 20. Januar 2013 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die bisherige Ortsplanung aus dem Jahre 1988 wurde den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde sowie der übergeordneten Gesetzgebung angepasst. Die Gesamtrevision befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Es wird demnächst mit dem Genehmigungsentscheid der Regierung gerechnet.

Für die vorliegende Teilrevision wird von der Ortsplanung gemäss Gesamtrevision ausgegangen.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die vorliegende Teilrevision umfasst im Wesentlichen folgende Ziele und Inhalte:

- Schaffen der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Gewerbe- und Wohnhauses auf Parzelle Nr. 2688.
- Aufzeigen der erforderlichen temporären und definitiven Rodungsflächen infolge des Neubaus und der Böschungsanpassungen.
- Sicherstellen einer hinreichenden Verkehrserschliessung der heutigen Bauzone und einer allfälligen Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen.
- Festlegen von Massnahmen im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse.

Die vorliegende Teilrevision erfolgt als projektbezogene Planung auf Grundlage des vorliegenden Vorprojektes für das Wohn- und Gewerbegebäude.

2 Verfahren

2.1 Begehung mit Amtsstellen

Am 16. August 2013 fand eine gemeinsame Besprechung und Begehung mit Vertretern der Gemeinde Ftan, den betroffenen Amtsstellen und den Grundeigentümern statt. Im Wesentlichen wurde festgehalten, dass für die vorgesehene Bauzonenerweiterung eine Teilrevision der Ortsplanung erfolgen muss. Die Rodung sei grundsätzlich denkbar, wenn diese nachvollziehbar begründet werden kann. Für die Erschliessung des Gebietes darf nur ein einziger Anschluss an die Kantonsstrasse erfolgen.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Dringlichkeit des Anliegens erfolgte parallel zum Vorprüfungsverfahren auch die öffentliche Mitwirkungsaufgabe.

Mit Bericht vom 17. Februar 2014 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur vorliegenden Teilrevision (Ergebnisse aus der kantonsinternen Vernehmlassung). Aufgrund der Vernehmlassungsantworten wurde die Vorlage in folgenden Punkten ergänzt:

- Ergänzung des Lärmgutachtens betreffend konkrete Lärmschutzmassnahmen (Anhang 2)
- Bereinigung und Ergänzung des Rodungsgesuches (Abgrenzung temporäre Rodungsfläche, Bericht zur Rodung, Aufzeigen Rodungsersatzmassnahmen)

Im Weiteren wurde der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht bereinigt und ergänzt.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

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 kann jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand bezüglich der vorgesehenen Änderungen einreichen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19.12.2013 bis 18.01.2014. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Unterengadin (Engiadina Bassa) Teil „Arbeitsplatzgebiete“, wurde kürzlich von der Regionalversammlung beschlossen (13. Februar 2014). Bezüglich der Thematik Gewerbestandorte ist im Rahmen der Richtplanung eine Bedarfs- und Standorte-

valuation durchgeführt worden. Als Objekte wurden nur die Gewerbegebiete von regionaler Bedeutung aufgenommen. Der Standort Nairs ist aufgrund der relativ geringen Ausdehnung nicht Bestandteil des Regionalen Richtplanes. Dennoch wird das Vorhaben einer Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone aus Sicht der Region unterstützt.

3.2 Vorprojekt Neubau Wohn- und Gewerbegebäude

Das Architekturbüro Castellani, Scuol, hat ein Vorprojekt für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes ausgearbeitet (siehe Anhang 1). In das Projekt miteingeflossen ist auch der neue Anschluss an die Kantonsstrasse. Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Erschliessungsstrasse ist der Neubau gegenüber dem bisherigen Personalhaus Richtung Nordosten verschoben worden. Es handelt sich um einen länglichen Baukörper, so dass die Geländeingriffe am Hang möglichst minimiert werden können. Gegenüber dem Hang sind Terrainsicherungsmassnahmen (Stützmauern) vorgesehen. Die Erschliessung ist so angelegt, dass eine spätere Verlängerung Richtung Westen möglich ist.

3.3 Gefahrenzonen

Der Erfassungsbereich der Gefahrenzonen umfasst bisher lediglich die bestehende Bauzone auf der Parzelle Nr. 2688. Aufgrund des vorgesehenen Projektes wurde deshalb durch das zuständige Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) eine Gefahrenzonenbeurteilung für die gesamte Parzelle Nr. 2688 vorgenommen. Die entsprechenden Gefahrenzonenabgrenzungen sind in die vorliegende Teilrevision eingeflossen.

3.4 Gewässerraum

Am nordöstlichen Rand der Parzelle Nr. 2688 befindet sich ein Fliessgewässer. Aufgrund der Gerinnesohlenbreite von ca. 5 m kann von einem berechneten Gewässerraum von ca. 20 m ausgegangen werden. Die Breite der festgestellten Gefahrenzone mit hoher Gefahr beträgt gegenüber dem Gewässer mehr als 15 m. Die vorgesehene Einzonung wird somit nicht vom Gewässerraum tangiert. Auf eine Festlegung des Gewässerraumes wird daher verzichtet.

3.5 Lärm

Das Vorhaben befindet sich direkt angrenzend an die Kantonsstrasse. Da es sich um eine Neueinzonung handelt, sind grundsätzlich die Planungswerte einzuhalten oder durch bauliche, gestalterische oder planerische Massnahmen sicherzustellen. Im Rahmen eines Lärmgutachtens (siehe Anhang 2) wurde eine Berechnung und Beurteilung des Strassen-

verkehrslärms durchgeführt. Damit die Planungswerde eingehalten werden können, sind mindestens an der strassenzugewandten Fassade Massnahmen vorzusehen. Entsprechende Massnahmen werden im Gutachten aufgezeigt. Das Gutachten zeigt insgesamt auf, dass unter Berücksichtigung der aufgezeigten Massnahmen, die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten werden können.

4 Umsetzungskonzept

4.1 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Die Gemeinde Ftan beabsichtigt durch eine Erweiterung der Bauzone im Gebiet Nairs verfügbares Bauland für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes zu schaffen. Für Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Diese sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Bedarfsnachweis.
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Vorliegend handelt es sich um eine verhältnismässig kleine Bauzonenerweiterung, welche in direktem Zusammenhang mit einem Ersatzneubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes und der künftigen Regelung der Erschliessung der Bauzone steht. Mit der Einzonung werden insbesondere keine zusätzlichen Baustandorte geschaffen. Aus diesem Grund wird nachfolgend lediglich in zusammenfassender Form auf die Anforderungen des kantonalen Richtplanes eingegangen.

Zielvorstellungen

Der Standort Nairs eignet sich aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung für die Erstellung von Personalwohnungen und Gewerbeflächen. Das zerstörte Personalhaus soll deshalb ersetzt werden. Gleichzeitig liegt es im Interesse der Gemeinde, im Hinblick auf die mittel- bis langfristig vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes (Parzelle Nr. 3064) die Voraussetzungen für eine genügende Erschliessung zu schaf-

fen (Anschluss Kantonsstrasse). Gestützt auf das vorliegende Vorprojekt sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Neubaus und der Erschliessungsstrasse geschaffen werden.

Bedarfsnachweis

Die Platzverhältnisse auf der Parzelle Nr. 2688 sind aufgrund der Kantonsstrasse, der topografischen Gegebenheiten (rückwärtiger Hang) und dem unmittelbar angrenzenden Waldareal sehr beengt. Die heutige Bauzone umfasst lediglich den Grundriss des bisherigen Personalhauses und dessen unmittelbar angrenzenden Umschwungsbereiche. Damit ein Neubau inkl. neuem Anschluss an die Kantonsstrasse realisiert werden können, ist eine Erweiterung der Bauzone unumgänglich. Die Bauzonenerweiterung beschränkt sich dabei auf die direkt durch das Projekt beanspruchten Flächen.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Anordnung und Gestaltung des Neubaus richtet sich grundsätzlich nach dem Vorprojekt. Die Erschliessung erfolgt direkt ab Kantonsstrasse und ist so angelegt, dass eine Verlängerung der Erschliessungsstrasse bei einer künftigen Bauzonenerweiterung im Bereich der Parzelle Nr. 3064 möglich ist. Wasser- und Abwasserleitungen bestehen unmittelbar angrenzend entlang der Kantonsstrasse. Ein Anschluss des Grundstücks an die Ver- und Entsorgung ist somit gewährleistet.

Überwiegende Interessen

Die vorgesehene Erweiterung der Bauzone tangiert Waldareal. Es ist daher eine Rodungsbewilligung erforderlich. Auf die Standortgebundenheit und das Interesse der Walderhaltung wird im Rodungsgesuch eingegangen.

Weitere überwiegende, entgegenstehende Interessen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

Nachweis Verfügbarkeit

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt vorliegend mit der Festlegung einer Rückfallklausel (siehe Legende Zonenplan). Sofern nicht innerhalb von fünf Jahren eine Baubewilligung vorliegt, fällt die neu eingezonte Fläche ohne erneuten Beschluss der Urnenabstimmung und entschädigungslos in die bisherigen Nutzungszonen bzw. den Wald zurück.

4.2 Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse

Zur Klärung der künftigen Erschliessung der Bauzone in Nairs bzw. des Anschlusses an die Kantonsstrasse wurden mehrere Varianten geprüft und aufgezeigt (Ingenieurbüro Kind-schi, Scuol und Ftan). Mit Schreiben vom 26. September 2013 nehmen das Tiefbauamt und die Kantonspolizei Graubünden Stellung zu den Varianten.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass bei einer Erweiterung der Bauzone Richtung Westen (Parzelle Nr. 3064) ein separater Linksabbieger auf der Kantonsstrasse vorzusehen ist. Solange die Erschliessung lediglich den Parzellen Nr. 2688 und 2634 dient, kann auf einen Linksabbieger verzichtet werden. Im Übrigen sind die notwendigen Sichtweiten bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse einzuhalten.

Gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Amtsstellen, wird vorläufig auf die Realisierung eines Linksabbiegers verzichtet. Der Anschluss an die Kantonsstrasse wird so angelegt, dass die Sichtweiten eingehalten werden können.

4.3 Wald und Rodung

Die Abgrenzung des Walareals wurde im Rahmen der Gesamtrevision in Form einer statischen Waldgrenze gegenüber der heutigen Bauzone festgelegt. Infolge des Neubauprojektes bzw. der vorgesehenen Zuweisung von Waldareal zur Bauzone ist eine Rodungsbewilligung erforderlich. Als Leitverfahren für die Rodung dient die Teilrevision der Nutzungsplanung.

Die definitive Rodungsfläche (1'499 m²) ergibt sich aus der direkt durch das Projekt beanspruchten Fläche sowie einem zusätzlichen Streifen von 5 m entlang der künftigen Bauzonengrenze, welcher die Einhaltung des minimalen Waldabstandes von 10 m gegenüber dem Gebäude gewährleistet.

Aufgrund der Hangsituation sind Abgrabungen gegenüber dem heutigen Terrainverlauf erforderlich. Für die vorübergehende Beanspruchung des Waldareals für die notwendigen Terrainanpassungen ist eine temporäre Rodung (ca. 830 m²) vorgesehen. Die Abgrenzung der temporären Rodungsfläche wurde aufgrund der Hangneigung bzw. den aufgenommenen Querprofilen ermittelt.

Die erforderlichen Angaben in Bezug auf Naturgefahren, notwendige waldbauliche Massnahmen, Kosten sowie Ersatzmassnahmen zugunsten von Natur und Landschaft werden in einem separaten Bericht umschrieben (siehe separate Beilage).

5 Anpassungen in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Erweiterung Wohn- und Gewerbezone

Gestützt auf das vorliegende Vorprojekt für den Neubau des Wohn- und Gewerbegebäudes sowie die festgestellte Gefahrenzone, wird die Wohn- und Gewerbezone bedarfsgerecht erweitert. Die Einzonungsfläche beträgt 1'020 m². Die Sicherstellung der Verfügbarkeit wird mittels Rückfallklausel direkt im Zonenplan festgelegt.

Umsetzung Gefahrenzonen

Die neu festgestellten Gefahrenzonen werden gemäss den Angaben des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Zonenplan übernommen. Die Abgrenzung des Erfassungsbereiches wird entsprechend angepasst.

Baulinie

Der Abstand gegenüber der Kantonsstrasse wird abgestimmt auf das Vorprojekt mit einer Baulinie festgelegt. Der Abstand gegenüber dem Fahrbahnrand beträgt 4 m.

Abschrankung

Die Arealerschliessung soll künftig ausschliesslich über die neue Erschliessungsstrasse erfolgen. Zur Sicherstellung, dass keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse ergeben (z.B. direkte Zufahrt zu den östlichen Parkplätzen), wird im Generellen Gestaltungsplan eine Abschrankung vorgesehen. Im östlichen Bereich liegt die Abschrankung teilweise auf der Parzelle der Kantonsstrasse.

5.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse

Der Standort der Ein- und Ausfahrt der künftigen Erschliessungsstrasse für das Wohn- und Gewerbegebiet Nairs wird als Anschlusspunkt festgelegt. Im Falle einer künftigen Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone Nairs Richtung Westen muss die Erschliessungsstrasse ergänzt werden.

Verlegung Wanderweg

Im Bereich der vorgesehenen Einzonung befindet sich ein Wanderweg. Dieser ist aufgrund des Bauvorhabens zu verlegen. Der Wanderweg wird auf Kosten der Grundeigentümer um

einige Meter verschoben. Konflikte mit dem Bauvorhaben und allfälligen Stützmauern können mit der gewählten Wegführung vermieden werden.

5.3 Weitere Regelungen und Vereinbarungen

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision sind zusätzliche Regelungen zwischen Grundeigentümer und Gemeinde zu treffen:

- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend Durchfahrtsrecht über Parzelle Nr. 2688 im Hinblick auf eine spätere Verlängerung der Erschliessungsstrasse.
- Vereinbarung betreffend Kostenbeteiligung der Parzelle Nr. 2688 bei Erstellung des mittel- bis langfristig erforderlichen Linksabbiegestreifens auf der Kantonsstrasse.
- Regelung der Kostenübernahme für die Verlegung des Wanderweges.

Die entsprechenden Abklärungen sind im Gange.