



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Gewerbezone Sot Ruinas**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Jon Carl Stecher
+41 81 861 27 20
bauamt@scuol.net

Bearbeitung

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

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 49
m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2013 / Oktober 2015

Bearbeitungsstand

5. Juni 2016

Inhalt

1	Ausgangslage und Anlass	4
1.1	Rechtskräftige Ortplanung	4
1.2	Standort ehemalige Kehrichtdeponie «Sot Ruinas»	4
1.3	Studie für ein «Recycling-Center Engiadina Bassa»	5
1.4	Besprechung mit den kantonalen Ämtern	7
1.5	Ziele der Revision	7
2	Allgemeines	8
2.1	Organisation des Planungsträgers	8
2.2	Abläufe / Termine	8
3	Revisionsvorlage 2013	9
3.1	Vorprüfung	9
3.2	Mitwirkungsaufgabe	9
4	Überarbeitete Revisionsvorlage 2015	9
4.1	Inhalte der Revisionsvorlage	9
4.2	Zweite Mitwirkungsaufgabe	10
4.3	Beschlussfassung	10
4.4	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	10
5	Grundlagen	11
5.1	Abstimmung Kantonalen Richtplan	11
5.2	Abstimmung Regionaler Richtplan	12
5.3	Revidiertes Raumplanungsgesetz	13
5.4	Naturschutzzone	13
5.5	Gefahrenzone	13
5.6	Gewässer	14
5.7	Waldfeststellung	14
5.8	Rodungsgesuch	14
5.9	NIS-Strahlung	15
5.10	Technische Untersuchung der Deponie «Sot Ruinas»	16
6	Umsetzung in den Planungsmitteln	16
6.1	Teilrevision Zonenplan	16
6.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	17
6.3	Teilrevision Generellerer Erschliessungsplan	17
6.4	Teilrevision Baugesetz	17

Anhang

NIS- Beurteilung Engadiner Kraftwerke AG

1 Ausgangslage und Anlass

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Die sechs ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Scuol wurde im Wesentlichen am 28. November 2004 von der Urnenabstimmung beschlossen und am 20. Dezember 2005 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1533 von der Regierung genehmigt.

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung befinden sich auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Scuol die nachfolgenden drei Gewerbebezonen:

- **Buorna:** Lage westlich vom Bahnhof Scuol, voll erschlossen und teilweise überbaut. Die Bauzonerreserve umfasst ca. 10 500 m².
- **Bahnhof:** Lage am östlichen Rand des Bahnhofareals, voll erschlossen und voll überbaut.
- **Manaröl:** Lage am südöstlichen Rand der Siedlung, voll erschlossen und weitgehend überbaut. Die Bauzonerreserve umfasst ca. 2500 m².

Alle drei Gewerbebezonen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

1.2 Standort ehemalige Kehrichtdeponie «Sot Ruinas»

Im Gebiet «Sot Ruinas» besitzt die Gemeinde Scuol das Areal der gleichnamigen ehemaligen regionalen Kehrichtdeponie (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Ehemalige Kehrichtdeponie «Sot Ruinas», Flugaufnahme 2014 (Bundesamt für Landestopographie)

Ursprünglich diente das Gebiet «Sot Ruinas» zur Ablagerung von Kehricht. Die Deponie wurde 1995 stillgelegt. Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) stufte die Kehrichtdeponie 2008 von «sanierungsbedürftig» zu «überwachungsbedürftig» zurück.

In einer Neubeurteilung der Deponie in Bezug auf das Schutzgut Wasser gemäss Expertenbericht der CSD Ingenieure und Geologen vom 7. April 2011 ist eine weitergehende Überwachung der Deponie ausreichend. Das Überwachungsprogramm der Deponie muss in Absprache mit dem ANU festgelegt werden.

Seit der Schliessung der Kehrichtdeponie im Jahre 1995 betreibt die Gemeinde auf diesem Areal einen Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle. Zudem wird das Areal zur Lagerung von Containern und Mulden von Transportfirmen genutzt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2004 wurde dieses Areal nicht einer endgültigen Zone der Grundnutzung sondern provisorisch der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Dies, weil zum damaligen Zeitpunkt noch nicht klar war, ob die Kehrichtdeponie saniert werden musste oder nicht.

1.3 Studie für ein «Recycling-Center Engiadina Bassa»

Die Firma Crüzer in Scuol ist auf Transporte, Sammlung, Aufbereitung und Entsorgung von Abfällen spezialisiert. Der Werkhof der Firma befindet sich in der Gewerbezone «Manaröl» auf der Parzelle Nr. 1886. Das Areal grenzt unmittelbar an die Wohnzone, was unweigerlich zu Konflikten führt (Lärm- und Geruchsimmissionen). Zudem kann das Areal mit einer Fläche von ca. 3500 m² die künftigen Bedürfnisse der Firma nicht mehr genügend abdecken.

Die Firma Crüzer beabsichtigt, den heutigen Betrieb mit neuen Tätigkeitsfeldern im Bereich der Sammlung, Aufbereitung und Entsorgung von Spezialabfällen auszubauen. Sie will ein eigentliches «Recycling-Center Engiadina Bassa» in Scuol aufbauen. Der gesamte im Unterengadin anfallende Abfall (Hauskehricht, Papier, Karton, Glas, Metall sowie grössere Mengen von Bauschutt) soll gesammelt, sortiert und entsorgt werden. Für ihr Vorhaben braucht die Firma Crüzer eine Fläche von ca. 6000–10 000 m². Zu diesem Zweck hat sie das Büro Fanzun AG Ingenieure + Architekten mit der Standortevaluation und Planung eines neuen Werkhofs beauftragt. In der Studie¹ wurden die drei folgenden Standorte in Betracht gezogen und miteinander verglichen (vgl. Abb. 2):

¹ FANZUN: Recycling-Center Engiadina Bassa, Scuol, 28. April 2011.

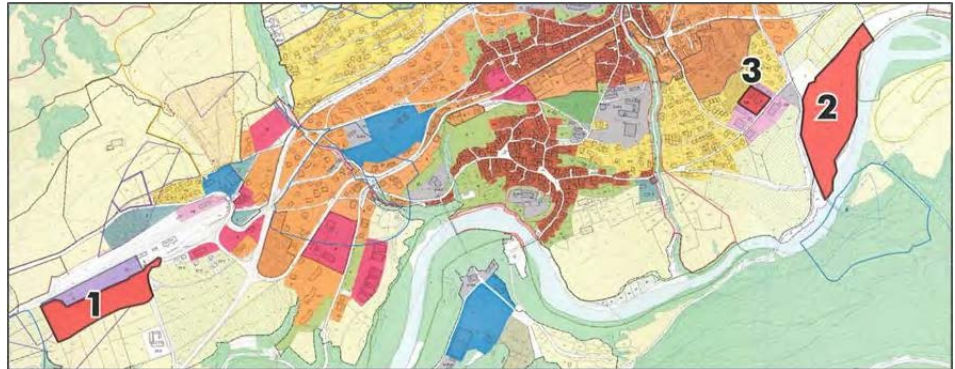


Abb. 2: Zonenplanausschnitt mit geprüften Standorten einer Gewerbezone (Quelle: FANZUN 2011)

1. «Buorna» (Gewerbezone)
2. «Sot Ruinas» » (Übriges Gemeindegebiet)
3. «Manaröl», Areal Crüzer (Gewerbezone)

Der Standort 3 «Manaröl» (Areal Crüzer) ist flächenmässig zu klein dimensioniert und weist hohes Konfliktpotential bezüglich Lärmimmissionen (Verkehr, Betrieb) im angrenzenden Wohngebiet auf. Der Standort fällt somit ausser Betracht.

Der Standort 1 «Buorna» ist bereits mit verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben überbaut. Das Gebiet ist gut erschlossen und hat einen direkten Gleisanschluss. Die noch vorhandene Bauzonenfläche ist für den geplanten Abfallsammel- und Sortierplatz zu knapp bemessen. Die Topografie ist für ein Abfallsammel- und Sortierplatz nicht gut geeignet. Die ES III setzt dem Vorhaben bezüglich Lärmimmissionen Grenzen, denn in Buorna haben und werden sich auch empfindlichere Dienstleistungsbetriebe mit Betriebsleiterwohnungen ansiedeln. Ausserdem würde ein solcher Betrieb den westlichen Ortseingang von Scuol, bezüglich Orts- und Landschaftsbild negativ prägen, was mit den Interessen des Tourismus nur schwer vereinbar wäre.

Der Standort 2 «Sot Ruinas» hat ein grösseres Nutzflächenpotential. Das Areal ist bereits mit einer Deponie, einem Sammel- und Sortierplatz sowie Lagerplätzen belastet. Das Areal ist räumlich klar vom Siedlungsgebiet getrennt. Der kleinste Abstand vom äussersten Rand der Wohnsiedlung beträgt ca. 100 m. Das Gelände befindet sich auf einer aufgeschütteten Terrasse im ehemaligen Erosionsraum des Inns und liegt in Bezug zum gewachsenen Terrain der besiedelten Talflanke um ca. 10–15 m tiefer. Eine 10–15 m hohe, bewaldete Böschung trennt das Areal räumlich klar vom oberliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum, weshalb ein optimaler Schutz gegen Einsicht und störende Immissionen gewährleistet ist. Mit der endgültigen Regelung der Nutzung erfährt das über Jahre vernachlässigte Gebiet eine Neuordnung und damit auch eine gewisse Aufwertung. Das Areal ist mit Strasse und Versorgungsanlagen gut erschlossen bzw. einfach erschliessbar. Insbesondere ist ein direkter Anschluss an die Kantonsstrasse über das Gebiet «Talur» möglich, ohne dass Wohngebiet durchquert werden müsste.

Die Studie kommt zum Schluss, dass der Standort 2 «Sot Ruinas» den anderen Standorten vorzuziehen ist. Dies aus folgenden Gründen:

- Bereits bestehende Deponie und Lagerplätze
- Konzentrierte Nutzung und Emissionen
- Gute Erreichbarkeit für LKW
- Geringe Beeinträchtigung des Landschafts- und Dorfbildes

Die Fanzun AG hat eine Projektstudie «Recyclingcenter Engiadina Bassa, Scuol» (29. März 2012) verfasst. Darin wird auf raumplanerisch relevante Fragen eingegangen und Lösungsansätze zu Erschliessung, Nutzung, Situation und Schnitten aufgezeigt.

1.4 Besprechung mit den kantonalen Ämtern

Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung vom 3. November 2011 mit Vertretern der Gemeinde, des Amtes für Raumentwicklung (ARE), des Amtes für Natur und Umwelt (ANU), der Firma Crüzer und des Ingenieur- und Architekturbüros Fanzun AG, wurde die Studie Fanzun vorgestellt und diskutiert. Seitens der kantonalen Ämter wurden im Wesentlichen folgende Aussagen gemacht:

- Der Standort «Sot Ruinas» ist im Regionalen Richtplan von 1999 und 2008 als Sammel- und Sortierplatz im Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten. Somit ist ein Sammel- und Sortierplatz aus richtplanerischer Sicht grundsätzlich möglich.
- Alternative Standorte in der Region gibt es zurzeit nicht.
- Im Falle einer Nutzung ist das Areal zu befestigen und das anfallende Meteorwasser ist zu sammeln sowie geordnet abzuführen (keine Versickerung im Kehrichtdeponiekörper).
- Weder aus Sicht der Raumplanung noch der Umwelt scheint es Ausschlussgründe für den Standort «Sot Ruinas» zu geben.
- Die raumplanerischen Aspekte des Bedarfs und des Standortes sind auch aus regionaler Sicht genauer zu prüfen. Zudem sind die Gestaltung und die Erschliessung zu regeln.

1.5 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Revision verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen folgende Ziele:

- Die Gemeinde strebt die Erhaltung und den Ausbau eines «Recycling-Center Engiadina Bassa» in Scuol an.

- Mit Rücksicht auch auf die Interessen des Tourismus und der Wohnqualität strebt die Gemeinde ein differenziertes Angebot an Gewerbeflächen wie folgt an:
 - Buorna: Herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
 - Manaröl: Dienstleistungsbetriebe und herkömmliche Gewerbebetriebe
 - Sot Ruinas : Sammel- und Sortieranlage für Abfälle
- Die künftige Nutzung des Areals der ehemaligen Kehrrechtdeponie «Sot Ruinas» ist zu klären und einer definitiven Lösung zuzuführen.
- Den Anliegen einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Minimierung von Immissionen durch den künftigen Betrieb des Gewerbeareals (Tätigkeiten und Verkehr) ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken.

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer spezifischen Gewerbezone «Sot Ruinas» für eine Abfallsammel- und Sortieranlage geschaffen werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Zahner eingesetzt.

2.2 Abläufe / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Dezember 2012 – Februar 2013
Vorprüfung	Februar – September 2013
1. Mitwirkungsaufgabe	28. November – 28. Dezember 2013
Überarbeitung der Planungsmittel	Oktober 2015
2. Mitwirkungsaufgabe	17. Dezember 2015 – 16. Januar 2016
Urnenabstimmung	5. Juni 2016
Beschwerdeaufgabe	16. Juni – 16. Juli 2016
Regierungsgenehmigung	Herbst 2016

3 Revisionsvorlage 2013

3.1 Vorprüfung

Im Februar 2013 hat die Gemeinde eine Revisionsvorlage für eine Gewerbezone «Sot Ruinas» dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, dies gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Diese Vorlage beinhaltete die Einzonung des gesamten Areals der ehemaligen Kehrichtedponie mit einer Fläche von ca. 18 535 m². Die Gewerbezone war sowohl für Abfallsammel- und Sortieranlagen wie auch für Werkhöfe von Bauunternehmungen und des Elektrizitätswerks bestimmt.

Mit Vorprüfungsbericht vom 23. September 2013 wurde das Vorhaben mit einigen Hinweisen grundsätzlich positiv beurteilt. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung im Regionalen Richtplan mit der spezifischen Nutzungsbeschränkung für ein Sammel- und Sortierplatz festgelegt ist.

3.2 Mitwirkungsaufgabe

Die Revisionsvorlage wurde im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens gemäss Art. 13 KRVO während der Zeit vom 28. November bis 28. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde verschiedene Stellungnahmen ein, die sich kritisch gegenüber der vorgesehenen Teilrevision äussernten. Angesprochen wurde insbesondere die Nähe der Gewerbezone zu Wohngebieten, die Zunahme des Schwerverkehrs durch Wohngebiete sowie zu erwartende Immissionen (Geruch, Lärm, Verschmutzung) durch den Betrieb des Abfallsammel- und Sortierplatzes. Im Weiteren wurden offene Fragen bezüglich Bedarf, Erschliessung, Störfall und Gebäudedimensionierung moniert.

In der Folge hat die Gemeinde Scuol das Vorhaben sistiert.

4 Überarbeitete Revisionsvorlage 2015

4.1 Inhalte der Revisionsvorlage

Die neue Gemeinde Scuol hat das sistierte Projekt für eine Gewerbezone «Sot Ruinas» im Sommer 2015 wieder aufgenommen und grundlegend überprüft. Der Bedarf für eine regionale Abfallsammel- und Sortieranlage im Raum Scuol ist vorhanden. Die bestehende Abfallsammel- und Sortieranlage auf dem Areal der Firma Crüzer im Gebiet Manaröl ist nicht länger haltbar und soll einer zukunftsfähigen Lösung zugeführt werden, dies durch Verlagerung an den Standort «Sot Ruinas» wo

bereits seit Jahren ein provisorischer Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle betrieben wird. Im Vergleich zur Vorlage von 2013 wird das Projekt redimensioniert. Neu umfasst die Gewerbezone ausschliesslich das Areal für den Betrieb einer Abfallsammel- und Sortieranlage. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben wie Werkhöfe steht nicht mehr zur Diskussion. Die Revisionsvorlage wurde demzufolge wie folgt geändert:

- Die Fläche der Gewerbezone wurde um ca. 1/3 von 18 535 m² auf 12 717 m² reduziert.
- Der nördliche Bereich des Areals «Sot Ruinas» wird einer Gewerbezone zugewiesen, die ausschliesslich für die Erstellung und den Betrieb einer Sammel- und Sortieranlage für Abfälle inkl. Bauabfälle bestimmt ist. Der südliche Bereich verbleibt wie bisher in der Zone übriges Gemeindegebiet.
- Nach der Einzonung wird die bestehende Abfallsammel- und Sortieranlage beim Denner in Manaröl vollständig nach «Sot Ruinas» verlegt. In Manaröl verbleiben noch die Einstellhallen und Werkstätten für Lastwagen.
- Die Erschliessung des Gewerbeareals «Sot Ruinas» erfolgt ausschliesslich von Norden über die bestehenden Strassen mit Anschluss an die Kantonsstrasse im Gebiet «Talur». Die Benützung dieser Zu- und Wegfahrt wird durch entsprechende Signalisation und Anweisungen sichergestellt. Die Durchfahrt von Schwerverkehr durch Wohngebiete im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gewerbezone «Sot Ruinas» wird dadurch vermieden.

4.2 Zweite Mitwirkungsaufgabe

Die reduzierte Revisionsvorlage wurde während der Zeit vom 17. Dezember 2015 bis 16. Januar 2016 nochmals öffentlich aufgelegt. Während der Auflage gingen beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen ein.

4.3 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde in der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 angenommen.

4.4 Beschwerdeauflage / Genehmigung

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 16. Juni bis 16. Juli 2016.

5 Grundlagen

5.1 Abstimmung Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen 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. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen und in Tourismusräumen die Abstimmung auf das regionale Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die einzelnen Anforderungen des RIP2000 werden wie folgt erfüllt:

Leitbild, Zielvorstellungen

«Sot Ruinas» ist im Regionalen Richtplan «Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe» als Gewerbegebiet im Koordinationsstand Ausgangslage/Festsetzung (Objekt Nr. Ge-SR) bezeichnet.

Die Gemeinde will die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Um- bzw. Ansiedlung des «Recycling-Center Engiadina Bassa» als Abfallsammel- und Sortierplatz (inkl. Bauabfälle) schaffen.

Bedarfsnachweis

Der Bedarf für eine Abfallsammel- und Sortieranlage im Raum Scuol ist durch den bestehenden Betrieb der Firma Crüzer gegeben. Die Gemeinde Scuol hat nur beschränkte Reserven an Gewerbebauland (vgl. Ziff. 1.1). Für flächen-, verkehrs- und immissionslastigere Betriebe fehlen geeignete Standorte. Als Tourismusgemeinde mit Zentrumsfunktion kommt Scuol nicht umhin, auch ein geeignetes Angebot bereitzustellen, das mit den Anliegen des Tourismus vereinbar ist.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Gewerbezone ist unter Einhaltung der Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan (Terraingestaltung, Einzäunung) sowie den besonderen baugesetzlichen Bestimmungen (Höhenbeschränkung, Ordnung, betriebliche Einschränkungen) zu nutzen. Ausserhalb der Einzäunung dürfen keinerlei Materialien, Geräte und dergleichen abgestellt werden.

Die Erschliessung ist mit der Revisionsvorlage klar geregelt. Die erforderlichen Erschliessungsanlagen (Strasse, Wasser, Abwasser, Strom) sind weitgehend bereits vorhanden und es können Synergien genutzt werden.

Die Baubehörde hat mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass der durch den Betrieb der Gewerbezone «Sot Ruinas» verursachte Schwerverkehr über den Anschluss an die Kantonsstrasse im Gebiet «Talur» gelenkt wird. Die geregelte Erschliessung erfolgt mittels geeigneten Auflagen bei der Einräumung von Baurechten und bei der Erteilung von Bau- und Betriebsbewilligungen für Bauten und Anlagen sowie bei der Erteilung von Bewilligungen für Abbruchvorhaben auf dem gesamten Gemeindegebiet (vgl. Baugesetz).

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Das Gebiet liegt weder in einer Landschafts- noch Naturschutzzone. Hingegen liegt das Gebiet im ehemaligen Flussraum des Inns, weshalb bei der Projektierung von Bauten und Anlagen die nötige Sorgfalt gefordert ist.

Aufgrund der abgesenkten Lage der Gewerbezone «Sot Ruinas» ist das Wohngebiet vor Lärmimmissionen gut geschützt. Tätigkeiten mit grösseren Emissionen, wie der Betrieb von Brecheranlagen u. ä., sind nur während der Zwischensaison zulässig (vgl. Baugesetz).

Der Standort ist vom Siedlungsgebiet aus kaum einsehbar, weshalb keine visuelle Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Das Land gehört der Gemeinde, weshalb die Verfügbarkeit des Baulandes gesichert ist. Bei der Vergabe von Pacht- oder Baurechten wird die Gemeinde dafür besorgt sein, dass das Land haushälterisch und geordnet genutzt wird.

5.2 Abstimmung Regionaler Richtplan

Der Standort «Sot Ruinas» ist im Regionalen Richtplan von 1999 und 2008 als Sammel- und Sortierplatz (Objekt BA-02) im Koordinationsstand «Ausgangslage» festgelegt. Im Regionalen Richtplan «Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe» (2014) ist das Gebiet «Sot Ruinas» als Gewerbegebiet im Koordinationsstand Festsetzung (Objekt Nr. Ge-SR) bezeichnet.

5.3 Revidiertes Raumplanungsgesetz

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen daher grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Die Einzonung von total 12 717 m² in die Gewerbezone ist gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG zu kompensieren. Die geplante Gewerbezone «Sot Ruinas» wird mit einer Auszonung von Gewerbeland im Gebiet Panas-ch Sura auf Boden der ehemaligen Gemeinde Sent kompensiert.

Mit Beschluss Nr. 1115 vom 20. November 2012 hatte die Regierung die Genehmigung der Gewerbezone «Panas-ch Sura» (ehemaliges Gemeindegebiet von Sent) sistiert. Dabei wurde eine Genehmigung von der Erfüllung strenger Auflagen abhängig gemacht, die innert Jahresfrist hätten abgeschlossen werden müssen ansonsten eine Nichtgenehmigung erfolgen würde. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 hat die ehemalige Gemeinde Sent innert der gesetzten Frist einer Nichtgenehmigung der Gewerbezone zugestimmt. Demzufolge wurde eine Bauzonenfläche von 21 986 m² faktisch ausgezont (Genehmigung durch die Regierung noch ausstehend). Davon sollen 2386 m² für die Kompensation von Einzonungen in Sent beansprucht werden (vgl. vorgezogene Teilrevision Ortsplanung Sent vom 21. Dezember 2014, in Genehmigung). Die verbleibenden 19 600 m² stehen für weitere Kompensationen zur Verfügung.

Die Erweiterung der Bauzone im Rahmen der vorliegenden Teilrevision im Umfang von 12 717 m² wird mit der oben genannten Auszonung der Gewerbezone im Gebiet «Panas-ch Sura» (ehemaliges Gemeindegebiet von Sent) kompensiert. Danach verbleiben noch 6883 m² Bauzone für weitere Kompensationen.

5.4 Naturschutzzone

Im Bereich des Inns befindet sich die Aue Lischana-Suronnas (A-181) von nationaler Bedeutung. Die genaue Ausscheidung des Auenwalds wurde in Zusammenarbeit mit dem Regionalförster vorgenommen. Der Maschinenweg am Fuss der Kehrriedeponie bildet die Abgrenzung des Auenwalds.

5.5 Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen wurden von der Gefahrenkommission innerhalb eines erweiterten Erfassungsbereichs ausgeschieden.

5.6 Gewässer

Gemäss der Karte mit den Gewässerräumen des Amtes für Natur und Umwelt (ANU), ist für das Fliessgewässer «Inn» im Abschnitt Nr. 3 ein Gewässerraumkorridor von 76 Metern vorzusehen. Die geplante Gewerbezone liegt deutlich ausserhalb dieses Korridors. Im Bereich der Gewerbezone wird der Gewässerraum auf der linken Flussseite ausgeschieden. Die Abgrenzung folgt der Gefahrenzone 1 und überschreitet auf der ganzen Länge die Minimalbreite von 38 m deutlich. Die Auscheidung des Gewässerraumes auf der rechten Flussseite erfolgt später im Rahmen einer Revision der Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet.

Das Gebiet liegt vollumfänglich in einem Gewässerschutzbereich A_u und grenzt an einen Gewässerschutzbereich A_o. Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn sie die Gewässer gefährden könnten, und es bedarf einer kantonalen Bewilligung durch das ANU.

5.7 Waldfeststellung

Im Bereich der geplanten Gewerbezone wurde der Wald durch den Regionalforstingenieur verpflockt und vermessen.

5.8 Rodungsgesuch

Die nutzbare, ebene Fläche der ehemaligen Kehrlichtdeponie hat eine markant längliche, schmale Form. Bergeseitig wird diese Nutzfläche durch eine bewaldete Böschung begrenzt.

Aufgrund des Eintrags von Kehrlichtgut ist der Deponiekörper statisch vermutlich nicht stabil. Allfällige Hochbauten oder Anlagen mit erforderlichen Foundationen müssten daher mit Pfählungen ausgeführt werden, welche durch die abgelagerten Kehrlichtschichten hindurchgetrieben werden müssten. Solche Eingriffe sind gemäss ANU nicht zulässig. Wenn gleichwohl gewisse betrieblich notwendige Bauten oder Anlagen mit Foundationen ermöglicht werden sollen, können diese nur an der Bergseite des Deponiekörpers in Betracht gezogen werden. Zu diesem Zweck drängt sich örtlich die Rodung eines Streifens Wald von 10 m Breite mit einer Gesamtfläche von 1440 m² auf. Die Rodung erfolgt ausschliesslich in einem beschränkten Bereich der Gewerbezone, wo die Erstellung von Bauten und Anlagen unumgänglich erscheint.

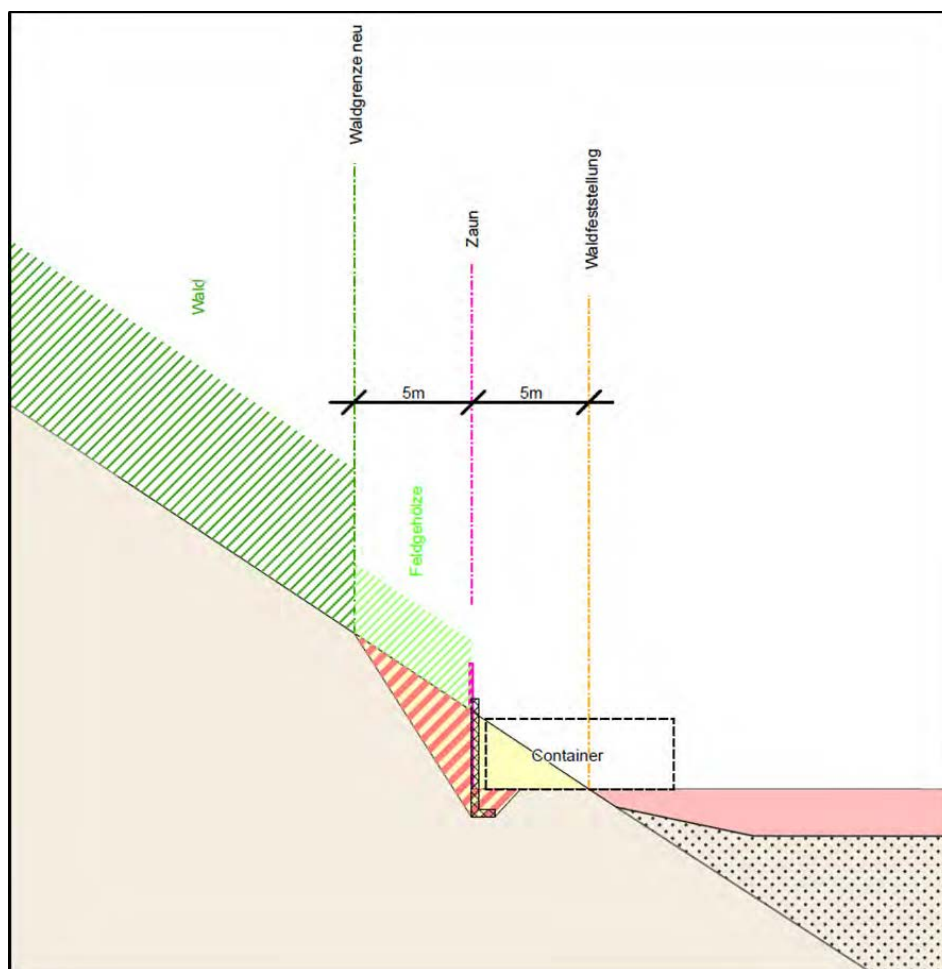


Abb. 3: Schemaschnitt, bergseitige Rodung für Fundamenten

In Abbildung 3 ist der Sachverhalt schematisch dargestellt. Durch Bodenabtrag am Böschungsfuss können z. B. Stützmauern im gewachsenen Boden verankert werden und so die sinnvolle Nutzbarkeit des Areals gesteigert werden, z. B. für die Aufstellung von Containern oder für den Bau von Kompartimenten. Die erste Tiefe von 5 m wird der Gewerbezone zugewiesen und kann baulich genutzt werden. Die restlichen 5 m werden nur vorübergehend für die Erstellung der Baugrube beansprucht und anschliessend wieder aufgefüllt und bepflanzt (keine Hecken nach NHG). Allfällige Hochbauten halten schliesslich den Waldabstand von 5 m ab Niederwald ein.

Gesamthaft werden 1440 m² Wald gerodet. Die gesamte Fläche wird mit Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes kompensiert. Die Ersatzmassnahme beinhaltet Beiträge an das Projekt der Aufwertung des Lebensraums des Auerhuhns im Gebiet Lischana-Triazza (vgl. Rodungsgesuch).

5.9 NIS-Strahlung

In einem Abstand von ca. 22 m bis 40 m zur geplanten Gewerbezone führt eine Starkstromleitung vorbei. Gemäss den Abklärungen der Engadiner Kraftwerke AG

(vgl. Anhang 1) sind keine Konflikte mit den Grenzwerten der NIS-Verordnung zu erwarten.

5.10 Technische Untersuchung der Deponie «Sot Ruinas»

Auf der Deponie «Sot Ruinas» wurde bis 1995 Kehrlicht und Bauschutt abgelagert. Das ANU hat die Deponie nach einer Voruntersuchung der CSD Ingenieure und Geologen AG (Bericht «Voruntersuchung und Variantenstudium für eine Deponiesanierung» vom 15. Dezember 2005) am 1. Februar 2008 von sanierungsbedürftig zu überwachungsbedürftig zurückgestuft.

Um die Kenntnislücke in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu schliessen, verfassten die CSD Ingenieure den Bericht «Deponie «Sot Ruinas» – Technische Untersuchung und Grundwassermonitoring» (7. April 2011). Darin wird festgehalten, dass das Grundwasser vor allem mit Ammonium und Nitrit belastet ist. Wegen der Konzentrationsüberschreitung ist die Deponie «Sot Ruinas» gemäss Ar. 10 Abs. 1b Altlastenverordnung (AltIV) auch bezüglich dem Schutzgut Wasser überwachungsbedürftig.

Das ANU kommt in der Stellungnahme zur Technischen Untersuchung vom 24. Mai 2011 zum Schluss, dass die Deponie überwacht werden muss. Das Überwachungsprogramm muss in Absprache mit dem ANU festgelegt werden. Grundsätzlich kann das Deponiegelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies erfordert die Zustimmung des ANU. Der Gesuchsteller einer Umnutzung muss zusätzlich nachweisen, dass mit der baulichen Veränderung eine Verbesserung der Situation eintreten wird und dass kein Sanierungsbedarf mehr entstehen wird.

6 Umsetzung in den Planungsmitteln

6.1 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan regelt die zulässige Nutzung des Bodens im Planungsgebiet. Der Plan hat folgende Inhalte:

- Gewerbezone «Sot Ruinas»: Die Gewerbezone umfasst den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1324 im Umfang von ca. 12 717 m².
- Naturschutzzone: Sie umfasst den Auenwald entlang des Inns am Fuss des Deponiekörpers.
- Gefahrenzone 1: Sie umfasst den Flussraum bis zur Böschungskante des Deponiekörpers bzw. des geplanten Gewerbeareals.
- Gewässerraumzone: Auf Seiten der Gewerbezone wird eine Gewässerraumzone ausgeschieden. Die Festlegung inkl. allfälliger lateraler Verschiebungen auf der rechten Flussseite erfolgt im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung bezüglich Gewässerraum.

- Wald/statische Waldgrenze: Der Wald umfasst den vom Regionalforstingenieur ausgeschiedenen Wald mit statischer Waldgrenze im Bereich der geplanten Bauzone.
- Hinweis Rodung: Die erforderliche Rodungsfläche ist im Plan als Information dargestellt.

6.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan regelt die Gestaltung des Geländes. Der Plan hat folgende Inhalte:

- Schnitte: Die geplante Gestaltung des Geländes mit Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Geländeprofilen festgelegt.
- Zaun: Das Areal ist mit einem Zaun vom übrigen Gelände abzutrennen. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass die Böschungen und somit die Waldflächen bzw. die Umgebung des geplanten Werkareals nicht verunstaltet wird. Mit der Zeit wird der nachwachsende Wald das Werkareal einfassen und landschaftlich integrieren.
- Bepflanzung: Nach der Entfernung der Waldbestockung an der bergseitigen Böschung des Gewerbeareals ist diese mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen (keine Hecken und Feldgehölze nach NHG).

6.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan regelt die Grundsätze der Erschliessung. Der Plan hat folgende Inhalte:

- Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse: Dieser bestimmt die Lage der Zu- und Wegfahrt für das Werkareal (anschliessend an die bestehende Zufahrt von Norden).
- Wasserleitung: Diese bestimmt den ungefähren Standort des Anschlusses an das bestehende Netz.
- Abwasserleitung: Die bestehende Hauptleitung der Kanalisation durchquert den Deponiekörper in ca. 6–12 m Tiefe unter der Oberfläche des geplanten Werkareals. Die Leitung muss möglicherweise ersetzt werden. Wenn das der Fall sein sollte, würde eine neue Leitung im Bereich der Böschung des Deponiekörpers erstellt.

6.4 Teilrevision Baugesetz

Die Gewerbezone «Sot Ruinas» ist für Abfallsammel- und Sortierplätze bestimmt. Dazu braucht es eine eigene baugesetzliche Bestimmung und eine Ergänzung des Zonenschemas. Die baugesetzlichen Bestimmungen sind selbsterklärend.

Chur, 5. Juni 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, mz / om