



Kanton Graubünden
Gemeinde Rheinwald

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

**Teilrevision Nutzungsplanung
Erweiterung Sennerei Nufenen**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Rheinwald, CH-7435

Kontaktperson

John Turner, Gemeindekanzlist
john.turner@rheinwald.ch

Bearbeitung

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

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 72
m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni – August 2021

Bearbeitungsstand

28. Juli 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	4
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung	5
2.5	Gemeindeversammlung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Überarbeiteter Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	6
3.2	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	6
3.3	Zonenplan	7
3.4	Genereller Gestaltungsplan	7
4	Umsetzungskonzept	8
4.1	Projekt Erweiterung Sennerei	8
4.2	Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung	9
4.3	Mehrwertabgabe	9
5	Umsetzung in der Ortsplanung	9
5.1	Teilrevision Zonenplan	9

Abbildungen

Abb. 1:	Orthofoto Nufenen, Standort Käserei, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)	4
Abb. 2:	Ausschnitt Strategie Siedlungsentwicklung Nufenen, KRL Rheinwald (05.01.2021)	6
Abb. 3:	Ausschnitt Zonenplan Nufenen, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)	7
Abb. 4:	Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan Nufenen, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)	7
Abb. 5:	Grundriss Projekt Erweiterung Sennerei (Stand: 31.01.2021)	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Milchwirtschaft nimmt in Nufenen einen grossen Stellenwert ein. Seit 1846 wird in Nufenen Käse hergestellt und vor rund 50 Jahren wurde der erste original Bündner Bergkäse entwickelt.

Heute betreiben 22 Milchbauern der Region eine moderne Bergkäserei. Diese ist das Herzstück der Milchwirtschaft in Nufenen. Sie ist modern und es werden jährlich über 1.5 Mio. kg einheimische Biomilch verarbeitet. Im Jahr 2010 entstand das modernste Käsereifungslager in der Region.

Die Sennereigenossenschaft Nufenen beabsichtigt nun eine Erweiterung des bestehenden Käsereifungslagers. Dafür ist eine Anpassung der rechtskräftigen Nutzungsplanung notwendig.



Abb. 1: Orthofoto Nufenen, Standort Käserei, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Käsereifungslagers geschaffen werden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Rheinwald beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Dominik Rüegg und als Sachbearbeiter Mark Egger eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Juni - Juli 2021
Kantonale Vorprüfung	Ab Juli 2021
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	November – Dezember 2021
Gemeindeversammlung	1. Juli 2022
Beschwerdeaufgabe	August / September 2022

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 15. Oktober 2021 hat das ARE die Vorlage positiv beurteilt und keine Einwände hervorgebracht.

2.4 Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist konnte jedermann gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 4. November 2021 bis 3.12.2021 erfolgten keine Eingaben.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Rheinwald wurde an der Gemeindeversammlung vom 01. Juli 2022 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt im August / September 2022.

3 Grundlagen

3.1 Überarbeiteter Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der Richtplan wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und wurde vom Bund am 10. April 2019 genehmigt. Gestützt auf den neuen Kantonalen Richtplan haben die Gemeinden innerhalb von zwei Jahren die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu überprüfen.

Gemäss Kapitel 5.2.1 des revidierten Kantonalen Richtplans bedingen Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde eine Festlegung im regionalen Richtplan. Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt < 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen gemäss Kantonaalem Richtplan Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt < 1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung. Das geplante Vorhaben bedarf jedoch lediglich einer Verlagerung der Bauzone von rund 210 m².

Gemäss Datenblatt der Gemeinde Rheinwald ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde rückläufig. Dadurch wird Rheinwald als eine C-Gemeinde beurteilt. Gemeinden, die eine überdimensionierte Bauzone aufweisen, müssen Auszonungen vornehmen.

3.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Zur Umsetzung der Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt der revidierte Kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen.

Das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Rheinwald wurde vom Gemeindevorstand am 5. Januar 2021 beschlossen.



Abb. 2: Ausschnitt Strategie Siedlungsentwicklung Nufenen, KRL Rheinwald (05.01.2021)

Im KRL wurden diverse Entwicklungsgebiete identifiziert. Anschliessend wurden pro Entwicklungsgebiet Ziele formuliert, welche die Entwicklungsrichtung vorgeben. Die Sennerei Nufenen liegt ebenfalls in einem solchen Gebiet (Gebiet 1). Die Zielformulierung lautet wie folgt:

- Die Anliegen der öffentlichen Nutzungen/Sennerei angemessen berücksichtigen. Gebiet entlang der Dorfstrasse effizient nutzen.

Aus der Ausdehnung des Entwicklungsgebiets sowie der vorangehenden Zielformulierung geht hervor, dass das geplante Bauvorhaben bzw. die vorliegende Teilrevision in keinem Widerspruch zu diesen aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rheinwald steht.

3.3 Zonenplan

Die bestehende Sennerei liegt komplett in der Dorfzone 1. Die geplante Erweiterung nach Osten würde zu einem Grossteil in der Landwirtschaftszone realisiert werden, obwohl nördlich der Sennerei eine Bauzonenreserve vorhanden wäre.

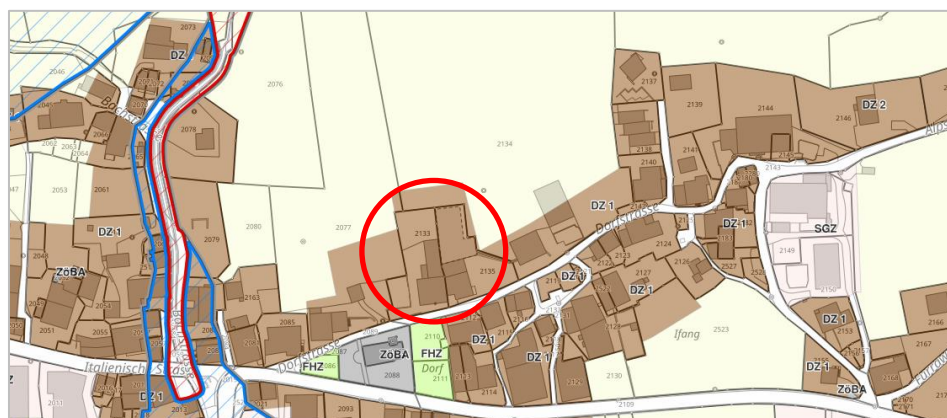


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Nufenen, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)

3.4 Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan sind die Turnhalle und das Gemeindehaus (Parzelle 2133), welche direkt an die Sennerei angebaut sind, als ortstypische, prägende Gebäude und Anlagen festgelegt. Der Generelle Gestaltungsplan ist somit von der geplanten Teilrevision und des Bauvorhabens nicht betroffen.

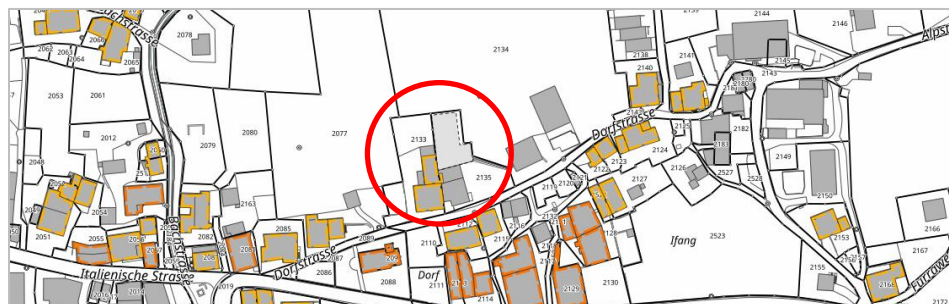


Abb. 4: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan Nufenen, geogr.ch (aufgerufen am: 05.07.2021)

4 Umsetzungskonzept

4.1 Projekt Erweiterung Sennerei

Das Projekt sieht eine Erweiterung des 2010 realisierten Käsereifungslagers nach Osten vor. Realisiert werden sollen ein Materiallager Salzbad, ein zusätzliches Käsereifungslager sowie zwei weitere kleinere Räume.

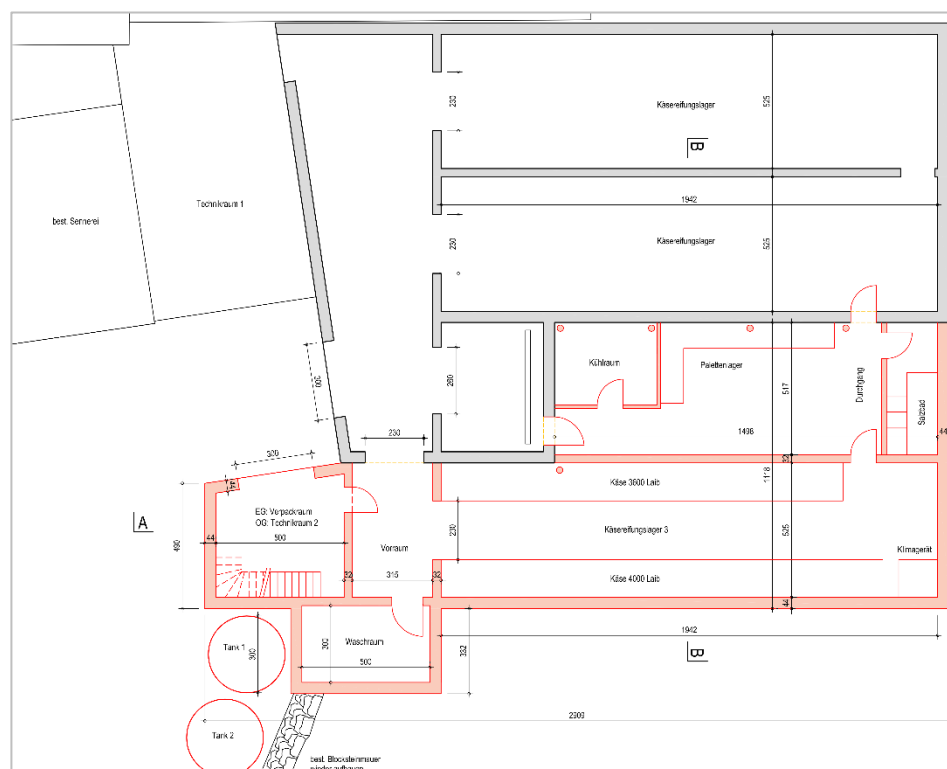


Abb. 5: Grundriss Projekt Erweiterung Sennerei (Stand: 31.01.2021)

Diese zusätzlichen Räume sind notwendig, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Damit ein reibungsloser und sinnvoller betrieblicher Ablauf gewährleistet werden kann, ist es wichtig, dass die Räume nebeneinander angeordnet werden können. Eine andere Anordnung der Räumlichkeiten wurde geprüft und aus betrieblicher und funktionaler Sicht als nicht sinnvoll eingestuft.

Da die Sennereigenossenschaft die Erweiterung möglichst bald realisieren möchte, wird die vorliegende Teilrevision der anstehenden Gesamtrevision vorgezogen. Die Anpassung der Planungsmittel hat keinen Einfluss auf die Gesamtrevision, da lediglich eine Verlagerung der Bauzone vorgenommen wird. Des Weiteren handelt es sich um eine projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung. Die eingezonte Fläche wird direkt bebaut werden.

Aufgrund des hohen Stellenwertes, welcher die Sennerei in der Gemeinde einnimmt, ist die Erweiterung des Käsereifungslagers im öffentlichen Interesse. Sie wird durch die Sennereigenossenschaft Nufenen betrieben, beschäftigt Einheimische und bietet ausschliesslich regionale Produkte an.

4.2 Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung

Die Gemeinde Rheinwald verfügt über insgesamt überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Bauzone zu reduzieren. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der vorliegenden Teilrevision der anstehenden Gesamtrevision vorgegriffen wird. Mit der vorliegend geplanten Umlagerung der Bauzone erfolgt jedoch keine rechnerische Vergrösserung der Bauzone bzw. keine Vergrösserung der Kapazität der WMZ (flächengleiche Ein- und Auszonung). Ebenfalls entsteht kein zusätzlicher Bauplatz durch die Verlagerung der Bauzone. In der Folge stellt die vorliegende Umlagerung der Bauzone kein Präjudiz für die vorzunehmende Reduktion der WMZ dar und ist mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Des Weiteren erfolgen die vorgesehenen Anpassungen im Lichte der Entwicklungsstrategie gemäss KRL und ermöglichen gleichzeitig die für die Gemeinde wichtige bauliche Entwicklung. Da die Gesamtrevision noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, erachtet die Gemeinde die vorliegende Teilrevision, welche auf das KRL abgestimmt ist und in Bezug auf die konkreten Bauabsichten, als zweckmässig.

4.3 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i – Art. 19I KRG haben die Grundeigentümer bei einer Einzonung von Bauland eine Mehrwertabgabe von 30 % zu entrichten. Die Mehrwertabgabe ist von der Gemeinde auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) nach vorgängiger Anhörung der Abgabepflichtigen mit Verfügung zu veranlassen.

Bei der vorliegend vorgesehenen Einzonung handelt es sich aufgrund der Erfahrungswerte zum Baulandpreis um einen Mehrwert von weniger als 20'000.- CHF, weshalb unter diesen Voraussetzungen der Abgabetatbestand gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG nicht erfüllt ist. Zur Verifizierung dieser Annahme wird die Gemeinde beim AIB eine entsprechende Vorabklärung beantragen.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Festlegung «Dorfzone 1» in der Parz. Nr. 2134 (östlich der Sennerei).
- Aufhebung «Dorfzone 1» in den Parz. Nr. 2134, 2077 (nördlich der Sennerei).

Da ein Teil der geplanten Erweiterung ausserhalb der Bauzone liegen würde, muss eine Einzonung von rund 210 m² vorgenommen werden. Das Gebiet nördlich der Sennerei wird nicht benötigt, da es nur teilweise erschlossen und nur längerfristig baureif ist. Aus diesem Grund wird die einzuzonende Fläche an diesem Ort direkt kompensiert.

Chur, 28. Juli 2022 / dr, me