AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Kanton Graubünden

Gemeinde Schluein

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungsbüro
Madeleine Grob, dipl. Ing. ETH
Via Caplania
7031 Laax

Tel. 081 921 51 17
Mobil 079 583 46 72
Fax 081 921 51 26
madeleine.grob@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Vorgaben der Richtplanung und Inventare	3
2.1	Gewerbezone Isla	3
3	Bedarf und Nachfrage, Leitbild	4
3. 1	Gewerbezone Isla	4
3.2	Hotelzone Fry	5
4	Teilrevision der Ortsplanung	6
4.1	Gewerbezone	6
4.2	Hotelzone Fry	7
4.3	Änderung Genereller Erschliessungsplan Claus	8
4.4	Änderungen Baugesetz	9
5	Verfahren	9

Anhang

1 Entwurf Siedlungskonzept Regiun Surselva - Gewerbegebiet Isla

1 Anlass und Umfang der Planung

Am 24. April 2012 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Gesamtrevision der Ortsplanung für die Gemeinde Schluein genehmigt. Zwischenzeitlich ist die Bundesverordnung über Zweitwohnungen in Kraft und eine Teilrevision des eidg. Raumplanungsgesetzes wurde vom Schweizervolk beschlossen, die Ende 2013 in Kraft treten wird. Die Gemeinde konnte ihre neue Grundordnung auf diverse Bauvorhaben anwenden und erste Erfahrungen auswerten. Insgesamt hat sich aufgrund der neuen Vorgaben eine erfreuliche Entwicklung eingestellt. Folgende konkreten Entwicklungen haben die Baubehörde dazu bewogen, kurzfristig zusätzliche Anpassungen der Grundordnung vorzunehmen, um die heute absehbaren Bedürfnisse der Gemeinde und der Region auch mittelfristig befriedigen zu können:

1. Die mit der Revision 2012 erweiterte Gewerbezone wird per Ende 2014 vollständig genutzt sein;

2. Aufgrund der Neuausrichtung im touristischen Beherbergungssektor müssen geeignete Standorte für touristisch bewirtschaftete Betten gesichert und kurzfristig verfügbar sein;

3. Offensichtlichem Nachbesserungsbedarf am neuen, IVHB-basierten Baugesetz soll schnellstmöglich begegnet werden, bevor sich eine unerwünschte Praxis einstellen muss

Im Folgenden wird auf die Umstände und Randbedingungen der genannten Revisionspunkte näher eingegangen.

2 Vorgaben der Richtplanung und Inventare

Gemäss kantonalem Richtplan gehört die Gemeinde Schluein zur Agglomeration Ilanz (städtischer Raum). Mit der Inbetriebnahme der Golfanlage in Sagogn und Schluein, ist sie nun aber auch stärker an den Tourismusraum Flims, Laax, Falera angebunden.

2.1 Gewerbegebiet Isla

Das Gewerbegebiet Isla gehört zu den wichtigen Standorten für das Gewerbe im Raum Ilanz (Regionalzentrum; siehe auch kantonaler Richtplan, Kap. 5.33 „Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung")

Die Festsetzung im Richtplan:

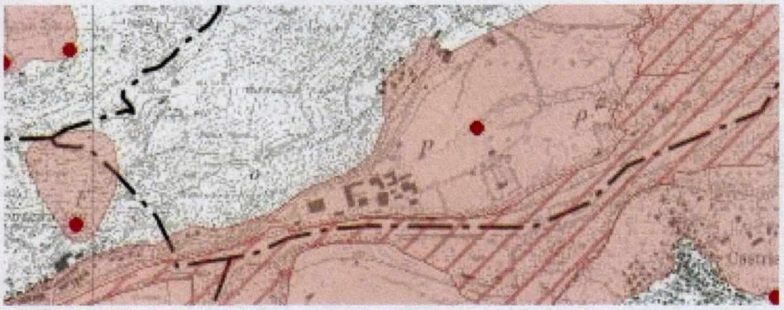
Arbeitsplatzgebiete fur flähenintensive Nutzungen				
02.SW.01	Ilanz-Schluein	Isla/Schluein, California, Ilanz-West	Festsetzung	–

Im Siedlungskonzept der Regiun Surselva (vorgeprüfter Entwurf, siehe Beilage 1) ist der Standort Isla/Schluein entsprechend für Erweiterungen der Gewerbezone vorgesehen. Der Standort ist unbestritten und infolge Eigentumsverhältnisse (Kirchgemeinde, Bürgergemeinde) auch kurzfristig verfügbar. Es handelt sich um Fruchtfolgefläche gemäss kantonalem Richtplan. Die Interessenabwägung wurde bereits mit den bis-

gerigen Erweiterungen der Gewerbezone vorgenommen. Die Randbedingungen der Inventare für den Natur- und Landschaftsschutz (ANU) können berücksichtigt werden. Die Lage im Gewässerschutzbereich Au ist zulässig.



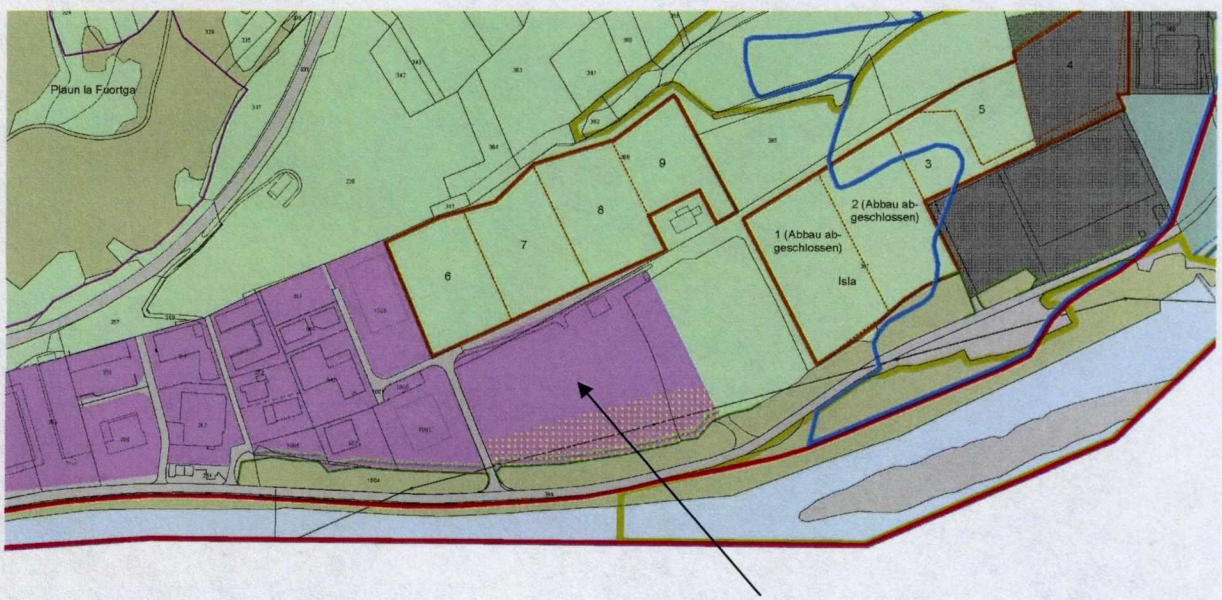
Inventare ANU



3. Bedarf und Nachfrage, Leitbild

3.1 Gewerbezone Isla

Im Mai 2011 waren alle Baurechte in der Gewerbebauzone verkauft. Die Gewerbebauten werden 2013 fertiggestellt sein. Für das gesamte Gebiet der Neueinzonung (siehe Ausschnitt Zonen- und Genereller Gestaltungsplan) steht der Vertragsabschluss bevor (Mai 2013). Geplant ist ein grosses Gewerbezentrum mit Grossverteiler und Detaillisten. Es werden über 50 neue Arbeitsplätze geschaffen. Der Parkplatzbedarf (ca. 150) wird mit einer zweigeschossigen Anlage gelöst.



Ausschnitt Zonen- und Genereller Gestaltungsplan: Neueinzonung 2012

Damit wird im Raum Ilanz die letzte baureife Gewerbezone genutzt sein. Das „Reservegebiet" California in Ilanz liegt in der 2. Erschliessungsetappe und kann frühestens baureif gemacht werden, wenn die Westumfahrung Ilanz fertig gestellt ist. Es ist dann noch mit einem aufwändigen Folgeplanverfahren zu rechnen. In Ilanz West müsste zuerst neue Gewerbezone geschaffen werden.

Die Gemeinde Schluein hat festgestellt, dass momentan die Nachfrage nach Gewerbeland weiterhin gegeben ist. Sie hat sich für das Grossprojekt eines Gewerbe- und Ladencenters entschieden, um den Standort Ilanz als regionales Einkaufszentrum gegenüber der Hauptstadt Chur zu stärken. Der bisherige Bedarf an kleineren Einheiten ist zur Zeit eher gering, da sich die traditionell in Isla ansässigen Betriebe aus dem Baugewerbe rekrutiert haben.

Leitbild Gewerbestandort Isla
Aufgrund der veränderten Randbedingungen im Zweitwohnungssektor, ist es regional von grösster Bedeutung, dass kurz- und mittelfristig gut geeignetes, kurzfristig verfügbares Gewerbeland angeboten werden kann. Die Region wird verstärkt auf Gewerbebetriebe ausserhalb des Bausektors angewiesen sein und hierfür aktiv geeignete Standorte anbieten müssen. Die Gemeinde will deshalb in Abweichung zum bisherigen Richtplanentwurf (Beilage 1), den gesamten Bereich der Abbauzone bis zum Fussballplatz und bis zur ARA der Gewerbezone zuweisen. Der Abbau ist abgeschlossen. Die Wiederauffüllung ist im Gang und wird bis 2014 für die Folgebewirtschaftung fertig gestellt sein. Die aktuelle Kiesabbauzone mit den Abbauetappen kann deshalb aufgehoben werden. Bei der Rekultivierung soll der neue Zonenzweck frühzeitig berücksichtigt werden. Langfristig soll im Gebiet Isla immer Gewerbeland angeboten werden, wenn ein Bedarf besteht. Sowohl die Bürgergemeinde als auch die Kirchgemeinde stellen ihr umfangreiches Grundeigentum für diesen Zweck zur Verfügung.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist verkraftbar. Der Betrieb der Gebrüder Geli und Sep Camenisch ist 2012 an den Nachfolger, Fernando Camenisch übergegangen. Damit kann die bisher von drei Landwirten genutzte Betriebsfläche wesentlich reduziert werden. Die privaten Nutzflächen im nördlichen Teil von Isla bleiben ohnehin der Landwirtschaft vorbehalten.

3.2 Hotelzone Fry

Die Gemeinde Schluein will ihre Lagequalitäten zwischen Regionalzentrum Ilanz und Tourismusraum Flims Laax Falera nutzen, um auch künftig Wertschöpfung zu generieren, um die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort zu erhöhen, um die Einwohnerzahl zu steigern und ihre Funktionsfähigkeit als eigenständige Gemeinde sicher zu stellen (eine Fusion mit Sagogn und weiteren Gemeinden des Tourismusraumes bleibt vorbehalten). Im touristischen Sektor müssen Standorte gesichert werden, die ein hohes Potenzial für bewirtschaftete Betten aufweisen. Direkt am Golfplatz Bunavesta (Sagogn/Schluein) gelegen bietet das Gebiet Fry hierfür beste Voraussetzungen. Erste Gespräche mit Investoren haben diesbezüglich auch gezeigt, dass Interesse besteht. Konkretere Verhandlungen sind jedoch erst möglich, wenn die Gemeinde zusichern kann, dass das benötigte Land für diesen Zweck auch zur Verfügung steht. Die Gemeinde hat deshalb alle Grundeigentümer kontaktiert und konnte Vorverträge für Kaufverträge abschliessen, die ausgeübt werden können, sobald die Hotelzone rechtskräftig ist (Beilage 2). Seitens der Investoren kann eine Konkretisierung des vor-

handenen Interesses und ein entsprechender Mitteleinsatz für weitergehende Planungsschritte erwartet werden, wenn die Zuweisung des erforderlichen Landes zur Hotelzone hinreichend sicher gestellt ist.

Regionales Siedlungskonzept
Grundsätzlich soll eine neue Hotelzone auf einem regionalen Siedlungskonzept beruhen. Dieses Konzept ist bei der regiun surselva in Arbeit. Bis zum Abschluss muss jedoch ein längerer Zeitraum eingerechnet werden, da der Entwurf aufgrund der neueren übergeordneten Gesetzgebung (RPG, Zweitwohnungsverordnung) in wesentlichen Bereichen völlig neu zu erarbeiten sein wird. Die Gemeinde Schluein kann nicht so lange warten. Sie hat deshalb den Standort für eine Hotelanlage am Siedlungsrand und angrenzend an den Golfplatz zur Berücksichtigung bei der regionalen Konzeption eingegeben und erwartet eine Bestätigung, dass der Standort geeignet ist und im regionalen Konzept entsprechend aufgenommen wird. Die Lagequalität dieses Standortes am Golfplatz ist einmalig.

4. Teilrevision der Ortsplanung

4.1 Gewerbezone

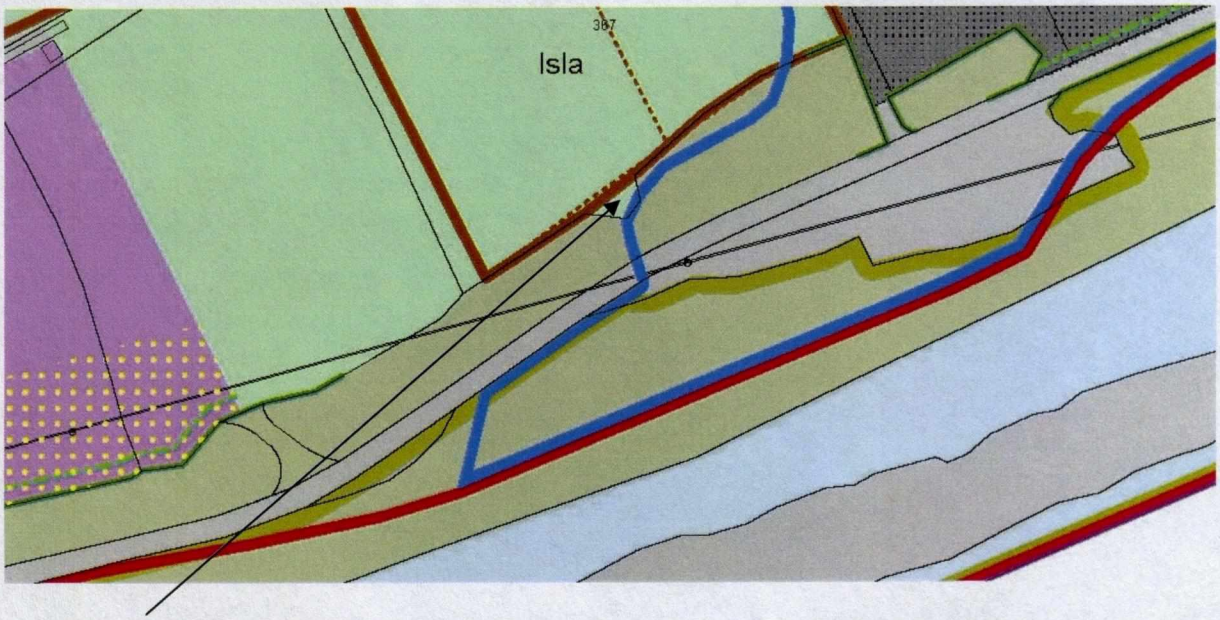
Im Zonen- und Genereller Gestaltungsplan wird die Fläche von 3.26 ha - anschliessend an die bestehende Gewerbezone und bis zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - als Gewerbezone festgesetzt. Wie die Erfahrung mit der Erweiterung 2012 gezeigt hat, ist es nicht zielführend, wenn bereits in diesem Stadium Bebauungs-, Gestaltungs- und detaillierte Erschliessungskonzepte erarbeitet werden. Es wird deshalb im Generellen Gestaltungsplan ein „Bereich Gestaltungskonzept" überlagert. Die Bestimmung im neuen Art. 29a verlangt ein umfassendes Gestaltungskonzept als Grundlage für eine Baubewilligung. Es kann von der Gemeinde vorgegeben oder von einer Interessenz erarbeitet werden.

Das Groberschliessungskonzept wird im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt. Alles Land ist im Eigentum der Bürgergemeinde Schluein. Es sind deshalb diesbezüglich keine „vorsorglichen" Detail-Festsetzungen notwendig. Das Land ist eben und kann nach Bedarf parzelliert werden. Die Verkehrserschliessung wird über eine Verlängerung der bestehenden Erschliessungstrasse gelöst werden. Nach Bedarf werden von dieser neuen Sammelstrasse Zufahrten erstellt werden.
Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Abwasserkanal zur Ara eingeleitet. Das Sauberwasser wird gesammelt und in die bestehende Leitung vor dem Kieswerk geführt und von dort dem Rein zugeleitet. Die Wasserversorgung erfolgt über eine neue Ringleitung zwischen den bestehenden Leitungen in der Gewerbezone und bei der ARA. Neue Hydranten zur Gewährleistung der Löschbereitschaft werden entlang der Ringleitung und bei Bedarf im Rahmen der Feinerschliessung einzelner Bauplätze erstellt.

Eine kleine Fläche ist auch in dieser Erweiterung vom NISV-Korridor betroffen. Der Abstand entspricht den Angaben, die das Werk für die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgegeben hat. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Plan angebracht. Die definitiv einzuhaltenden Abstände werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren

im Detail und unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung mit dem zuständigen Leitungseigentümer geklärt.

Gegenüber dem Waldareal im Süden ist eine formelle Waldfeststellung durchzuführen. Es handelt sich um Niederwald wie entlang der bisherigen Zone (aufkommende Bestockung auf der Dammschüttung). Wie bei der Erweiterung 2012 wird vom zuständigen Regionalförster die Abgrenzung der Bodenbedeckung (Wald gemäss Zonenplan) als Waldgrenze festgestellt. Der aktuelle Zoenplan:



Die Einbuchtung wird mit dieser Revision zusätzlich zum Wald geschlagen, da diese für die Gewerbezone nicht benötigt wird und die Gefahr von unerwünschten Eingriffen besteht.
Auch in diesem Abschnitt wird eine Waldabstandslinie im Abstand von 5 m festgesetzt.

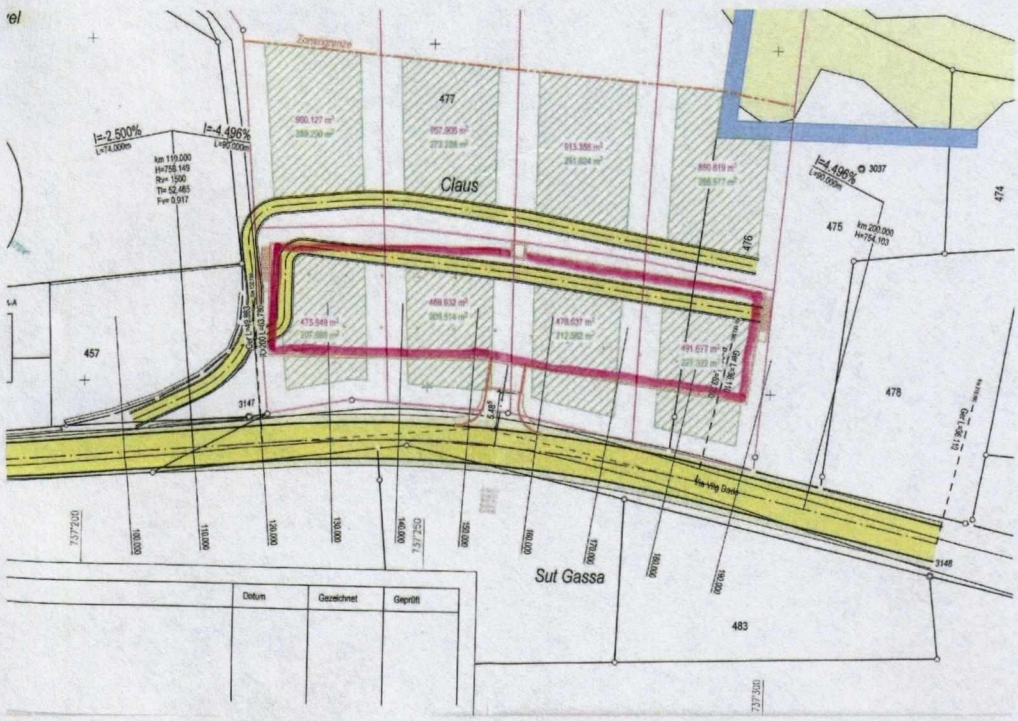
Der Ausschnitt des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes wird für den Bereich der neuen Gewerbezone vollständig neu festgesetzt. Die Planänderung umfasst deshalb auch die unveränderte Gefahrenzone. Die bestehende Kiesabbauzone und die Abbau-Etappen gemäss Generellem Gestaltungsplan werden aufgehoben.

4.2 Hotelzone Fry

Für die Hotelzone Fry wird der neue Artikel 20a im Baugesetz definiert. Da keine konkreten Projektvorgaben verfügbar sind, und damit möglichst flexibel auf die dannzumaligen Bedürfnisse reagiert werden kann, werden nur minimale Bauvorschriften definiert. Damit Gewähr geboten werden kann, dass sich mit dem Vorhaben auf dem Areal von 1.16 ha eine gestalterisch und ortsbaulich hohe Qualität einstellt, wird eine Arealplanpflicht festgesetzt. Die konkreten Vorschriften müssen aufgrund eines Wettbewerbes in diesem Folgeplanverfahren konkretisiert werden. Sollte sich erweisen, dass innert 10 Jahren seit Inkrafttreten der Hotelzone keine Baubewilligung erteilt werden kann, ist die Zonenordnung zu überarbeiten.

4.3 Änderung Genereller Erschliessungsplan Claus

Die Regierung hat die Genehmigung der neuen Wohnzone Claus im Rahmen der Gesamtrevision sistiert bis die Quartierplanung durchgeführt worden ist und ein konkretes Projekt die projektbezogene Genehmigung erlaubt. Die Gemeinde hat deshalb die Verkehrserschliessung in Varianten projektieren lassen. Es hat sich gezeigt, dass diese neue Bauzone für Einheimische am besten genutzt werden kann, wenn anstelle der vorgesehenen neuen Stichstrasse ab der Quartierstrasse Stavel eine gemeinschaftliche Tiefgarage erstellt wird. Die Nachfrage nach Baulandparzellen ist erheblich. Die Gemeinde hat elf Bewerbungen für die sechs Bauplätze in Garneras erhalten. Diese Bauzone wird bis Ende 2013 baureif sein. Die Gemeinde geht davon aus, dass alle sechs Bauplätze dann innert zwei Jahren abgegeben werden. Für den zusätzlichen Bedarf soll nun die Bauzone Claus bereitgestellt werden. Aufgrund der erheblichen Nachfrage und der besseren Nutzungsmöglichkeit, ist die Gemeinde bereit, eine teurere Lösung mit Tiefgarage zu realisieren. Sie hat das Kaufrecht am gesamten Bauland. Sie wird diese Garage erstellen und möchte gleichzeitig konkrete Bauprojekte gestalterisch und bedürfnisgerecht mit dieser Baute koordinieren. Eine Parzellierung soll erst aufgrund genauerer Vorgaben erfolgen.



Die Zufahrt ab Kantonsstrasse ist mit dem Tiefbauamt abgeklärt. Sie ist auf den Zustand nach dem vorgesehenen Ausbau der Kantonsstrasse abgestimmt.

Die bestehenden Festsetzungen im Generellen Erschliessungsplan müssen nun mit dieser Revision auf das neue Konzept abgestimmt werden. Das Erschliessungskonzept mit Tiefgarage wird als Erschliessungsbereich verbindlich festgesetzt. Art. 39 wird entsprechend präzisiert. Für Notzufahrten kann der bestehende Fussweg der Gemeinde ausgebaut werden. Die bestehende Quartierplanpflicht (Einbezug der weiteren Parz. Nr. 457 und 979 für die ursprünglich vorgesehene Strassenerschliessung) ist obsolet und wird aufgehoben.

Zur Gewährleistung einer hohen baulichen Qualität wird für die neue Bauzone ebenfalls die Auflage eines umfassenden Gestaltungskonzeptes als Grundlage für eine Baubewilligung im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt (neuer Art. 29a).

Aufhebung Sistierung Wohnzone Claus

Mit dieser Teilrevision beantragt die Gemeinde nun auch die Aufhebung der Sistierung gemäss RB Nr. 392 vom 24.04.2012. Mit dem nun vorliegenden Erschliessungsprojekt und den veränderten Festsetzungen sind die Auflagen erfüllt.

4.4 Änderungen Baugesetz

In Art. 8 wird die neue Hotelzone ergänzt. Die baugesetzliche Bestimmung ist im neuen Art. 20a formuliert. Die Art. 10 (zulässige Höhe für technisch bedingte Dachaufbauten), 16 (Gebäudelänge in der Gewerbezone und Fussnote gemäss neuster Formulierung im Musterbaugesetz), 46 und 61 und 62a (Ergänzungen gemäss Musterbaugetz) werden aufgrund neuerer Vorgaben im Musterbaugesetz und ausgehen von konkreten Erfahrungen bei Baugesuchen revidiert. In Art. 27 wird der Bereich Gestaltungskonzept gemäss neuem Art. 29a ergänzt.

5 Verfahren

Vorprüfung:

Der Gemeindevorstand hatte den Entwurf für die Teilrevision der Ortsplanung Schluein im April 2013 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Auf eine Nachführung des Überbauungsstandes des Bauzonen wurde verzichtet, da keine Wohnbauzonen betroffen sind, die Gewerbebauzonenreserven bis Mitte 2013 aufgebraucht sind und die Neueinzoungen insgesamt unabhängig von den übrigen Nutzungsreserven beurteilt werden können.

Am 12. Juli 2013 lag der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumentwicklung vor. Einzelne Bemerkungen und Hinweise sind in den Planungsmitteln umgesetzt und in die vorangegangenen Erläuterungen eingearbeitet. Auf weitere Punkte wird nachfolgend eingegangen.

Lärmgutachten

Sowohl die neuen Bebauungen in der Gewerbezone als auch in der Hotelzone werden zusätzlichen Verkehr und allenfalls weiteren lärm zur Folge haben. Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte wird projektbezogen mittels Lärmgutachten im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein.

Kompostierplatz

Der Kompostierplatz kann nicht verlegt werden, wie dies bereits mit der Gesamtrevision dargelegt worden ist. Die Gemeinde wird mit dem Amt für Natur und Umwelt Kontakt aufnehmen um die pendenten Ersatzmassnahmen zu regeln.

Ersatz kulturhistorischer Obstgarten in der Hotelzone

Notwendige Ersatzmassnahmen werden mit dem Arealplanverfahren geregelt.

Entwässerungskonzept Hotelzone

Die notwendigen Abklärungen sind mit der Detailplanung im Arealplan vorgesehen.

Pendenzen Gesamtrevision gemäss Ziffer 3b) bis e) (RB Nr. 392 vom 24. April 2012

Die geforderte Aufarbeitung der Pendenzen betreffend Naturschutzfestlegungen ist noch nicht möglich. Wie mit der Gesamtrevision dargelegt, stehen sowohl der Bereich des Flachmoores Panadeglias als auch des Bachlaufes Seglias im Zusammenhang mit den laufenden Projekten für die Nutzung der Wasserkraft. Die bestehenden Konflikte müssen mit diesen Projekten gelöst werden. Die Projekte haben noch keinen Stand erreich, der eine Ausscheidung der Schutzzonen erlaubt. Diese sollen unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen projektbezogen festgelegt und in der Ortsplanung festgesetzt werden. Ausserdem wird im Bereich Seglias gemäss regionalem Richtplan künftig ebenfalls Kies abgebaut. Mit der Einzonung einer nächsten Kiesabbauzone wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Mit der dannzumaligen Anpassung der Ortsplanung können die Pendenzen spätestens aufgearbeitet werden.

Die Umsetzung des Vernetzungskonzeptes ist nicht abgeschlossen. Die pendente Bezeichnung von weiteren Landwirtschaftsflächen mit Nutzungsbeschränkung kann erst vorgenommen werden, wenn die entsprechenden Bewirtschaftungsverträge vorliegen. Eine vorgängige Festsetzung über die Ortsplanung würde auf Unverständnis und Ablehnung bei der Bevölkerung und bei den Eigentümern stossen. Dieser Weg ist kontraproduktiv.

Mitwirkungsauflage:

Die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 23.08.-23.09.2013. Es gingen keine Anträge ein, so dass die Vorlage vom Vorstand unverändert zuhanden der beschlussfassenden Einwohnerversammlung verabschiedet wurde.

Beschlussfassung:

Am 18. Oktober 2013 stimmte die Einwohnerschaft der Teilrevision ohne Gegenstimme zu.

Laax, 23.10.13

Madeleine Grob