



Kanton Graubünden
Gemeinde Ferrera

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Werkhof**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Ferrera, CH-7444 Ausserferrera

Kontaktperson

Tamara Michael, Gemeindekanzlei

+41 81 661 15 85

kanzlei@ferrera.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August – November 2014

Bearbeitungsstand

3. November 2014

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	5
2.1	Ablauf / Termin	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
3	Grundlagen	6
3.1	Vorstudie Werkhof	6
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	6
3.3	Gewässer	7
3.4	Wald	7
3.5	Gefahrenzone	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Zonenplan	7
4.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	8

Anhang

Anhang A – Vorstudie Werkhof Forst- Werkgruppe Ferrera, Technischer Bericht, Entwurf vom 6. August /
1. September 2014

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ferrera beabsichtigt in Innerferrera die Realisierung eines Werkhofes für die Forst- Werkgruppe Ferrera. Damit können für Personal und Maschinen den heutigen Anforderungen entsprechende Räumlichkeiten an einem zentralen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Die Personalgebäude werden in der rechtskräftigen Gewerbezone am bestehenden Standort der Werkhalle und Gemeindegerei Innerferrera errichtet. Die Maschinenhalle und das Feuerwehrmagazin wie auch eine neue ARA sollen nördlich davon im Gebiet «Pro Davains Sut» im Bereich einer rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie einer Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) realisiert werden.



Abb. 1) Heutige Situation und Zonenzuweisung in Innerferrera mit vorgesehenem Standort für Personalgebäude (Rot) sowie Maschinenhalle und Feuerwehrmagazin (Blau).

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der Voraussetzungen für die beabsichtigte Realisierung des zentralen Werkhofes mit zeitgemässen Platz- und Arbeitsverhältnissen.
- Effiziente Bewirtschaftung der Wälder und Strassen sowie optimierte Dienstleistungsangebote. Dies resultiert in positiven Betriebsergebnissen der Gemeinde.
- Erfüllung der Vorschriften an die Infrastruktur bezüglich Arbeitssicherheit und Schutz der Gesundheit.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Ferrera wurde am 17. Februar 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. Juli 2011 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 620 von der Regierung genehmigt.

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung wurden im Gebiet «Pro Davains Sut» Um- und Einzonungen in eine ZöBA vorgenommen. Dies entsprach der Anpassung an die tatsächliche Nutzung (Lagerzwecke von öffentlichen Werkdiensten sowie Parkierungsfläche) respektive kurz- bis mittelfristige geplante Nutzungen (Neubau ARA). Zusätzlich wurde angrenzend an die ZöBA eine ZkbN ausgeschieden, welche als Reservegebiet für Gewerbe- und öffentliche Nutzungen diene.

2 Verfahren

2.1 Ablauf / Termin

Augenschein Gemeinde / Planer / ARE	9. September 2014
Bearbeitung der Planungsmittel	September 2014
Kantonale Vorprüfung	September 2014
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	19. September – 18. Oktober 2014
Augenschein Tiefbauamt	6. Oktober 2014
Beschluss Gemeindeversammlung	28. Oktober 2014
Beschwerdeaufgabe Planungsmittel	November / Dezember 2014
Genehmigung Regierung	Januar 2014

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen und es wurde eine kurze Vorprüfung durchgeführt. Die einbezogenen kantonalen Amtsstellen äusserten sich grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Revision. Im Wesentlichen wurden folgende wichtige Hinweise und Anregungen angebracht:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kantonsstrasse - Die Zufahrt in die Kantonsstrasse erfordert infolge Mehrverkehrs eine Bewilligung des Tiefbauamtes (TBA). - Der bestehende Anschluss der kommunalen Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse ist nicht normgerecht.	- Im Rahmen eines Augenscheines (6. Oktober 2014) mit Vertretern der Gemeinde, der Kantonspolizei und des TBA konnte festgestellt werden, dass der bestehende Anschluss ohne Anpassungen weiter genutzt werden kann.

	Sollte der Anschluss infolge Umnutzungen oder Erweiterungen im Einzugsgebiet zu einem späteren Zeitpunkt einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen, ist eine Neubeurteilung durch das TBA notwendig.
--	---

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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand bezüglich der vorgesehenen Änderungen einreichen. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 19. September 2014 bis 18. Oktober 2014 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

3 Grundlagen

3.1 Vorstudie Werkhof

Das Büro GABAG AG Architektur und Bauleitungen, Haldenstein erarbeitete eine Vorstudie für den Neu- und Umbau eines Werkhofes (vgl. Anhang A). Die Entwicklung der Forst- und Werkgruppen in Ferrera, die Problemsituation und Projektbegründung sowie Zielsetzung werden aufgezeigt. Die Studie kommt zum Schluss, dass aus betrieblicher Sicht eindeutig der Standort in Innerferrera zu favorisieren ist. Auf Parzelle Nr. 1058 wird eine Teilfläche für den vorgesehenen Neubau der ARA bestimmt.

3.2 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung 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 somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

3.3 Gewässer

Gemäss der Gewässerraum-Karte des Amtes für Natur und Umwelt (ANU), ist für das Fliessgewässer «Ragn da Ferrera» ein minimaler Gewässerraum von 48 Metern vorzusehen. Ausgehend von einer symmetrischen Abtragung liegt das Projektgebiet deutlich ausserhalb des Gewässerraums.

Der Standort der Maschinenhalle und des Feuerwehrmagazins liegt grösstenteils in einer Grundwasser- und Quellschutzzone (Gewässerschutzbereich A_u). Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn sie die Gewässer gefährden könnten, und es bedarf einer kantonalen Bewilligung durch das ANU.

3.4 Wald

Der bestehende Standort der Werkhalle und Gemeindesägerei ist von Wald mit statischer Waldgrenze gemäss Art. 10/13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) umgeben. Bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich können gemäss Art. 30 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) erhöht, erweitert oder mit Anbauten versehen werden, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert wird.

3.5 Gefahrenzone

Der Standort des Personalgebäudes und der Fernheizung liegt vollumfänglich in der Gefahrenzone 2. Daher sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Bereich der Maschinenhalle und des Feuerwehrmagazins werden total 511 m² von der ZkbN neu der ZöBA zugewiesen, gleichzeitig erfolgt eine Auszonung von 176 m² der ZöBA in die ZkbN.

Im Bereich der Gemeindesägerei und der Werkhalle werden total 336 m² von der Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont.

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Die Einzonung von total 511 m² in die ZöBA wird durch die Auszonung von 176 m² in die ZkbN und 336 m² in die Landwirtschaftszone (total 512 m²) vollumfänglich kompensiert.

4.1.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Parzellen stehen im Eigentum der politischen Gemeinde Ferrera, die Verfügbarkeit ist somit gegeben.

4.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der bestehende Betrieb am Standort der Werkhalle und Gemeindesägerei wird momentan ohne Heizung geführt. In einem Anbau wird daher eine Holzschnitzelheizung realisiert, welche über eine Fernwärmeleitung ebenfalls die Maschinenhalle und das Feuerwehrmagazin beheizt. Diese Fernwärmeleitung wird im Generellen Erschliessungsplan als geplant aufgenommen.

Chur, 3. November 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ