

Kanton Graubünden Gemeinde Vaz / Obervaz

Teilrevision Ortsplanung Puracenter Parz. Nr. 3410 / 3411

Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Bericht zum Rodungsgesuch)

Auftraggeber: Puracenter AG
Voa Principala 27
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Bruno Zenklusen
Geschäftsführer
Tel: 081 384 11 53, Fax: 081 384 53 23

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch
Gion Rageth
081 / 258 34 44, g.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung: Sept. 2009 / 25. Januar 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgrund	5
1.3	Revisionsziel	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Verfahren	6
2.2.1	Vorprüfung	6
2.2.2	Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten, Einsprache Rodungsgesuch	6
2.2.3	Genehmigung Urnenabstimmung	7
2.2.4	Beschwerdeauflage	7
3	Rodungsgesuch	7
3.1.1	Interessenabwägung	8
3.1.2	Ersatzmassnahmen	9
4	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan ‚Puracenter Parz. Nr. 3410/3411‘	12

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

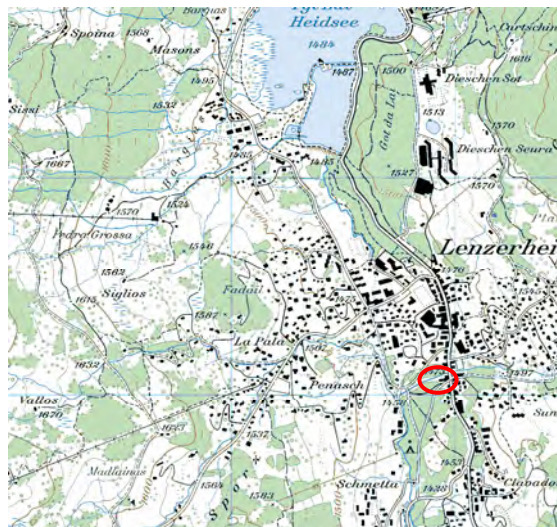
Initiative Landwirte haben Mitte der 90er-Jahre die Verarbeitung und Vermarktung ihrer Milchprodukte selber an die Hand genommen. Im Jahre 1996 gründete die Milchproduzentengemeinschaft Vaz/Obervaz (MPG) die Aktiengesellschaft ‚Puracenter AG‘ mit Sitz in Lenzerheide.

Die Gesellschaft bezweckt den Handel und die Produktion von Lebensmitteln, Milch, Milchprodukten sowie Konsumgüter aller Art.



Puracenter AG
Voa principala 27
7078 Lenzerheide
Tel. 081 384 11 53
Fax 081 384 53 23

Mail: lenzerheide@spar.ch
Internet: www.puracenter.ch



Die Molkerei Puracenter hat sich vom Milchverarbeitungsbetrieb zu einem wichtigen Unternehmen in der Region entwickelt. Heute betreibt die Puracenter AG vier Läden und kann so die in der eigenen Molkerei und Käserei hergestellten Milchprodukte selber vermarkten; sie erzielt damit eine sehr hohe Wertschöpfung. Ein wichtiges Standbein ist zudem die regionale Gastronomie, die mit dem eigenen Lieferservice bedient wird. Die Puracenter AG sichert heute nicht nur die Existenz aller Milchlieferanten der Milchproduzentengenossenschaft Vaz/Obervaz (MPG), sondern beschäftigt auch 19 Vollzeit- und 31 Teilzeitangestellte.

1.2 Revisionsgrund

Seit 1996 wurde die Infrastruktur der Molkerei und der Verkaufsläden stetig erneuert:

1996	Neubau Molkerei
1996	Umbau und Neugestaltung des ehemaligen Toni-Ladens. Neueröffnung unter dem Namen Spar Supermarkt
1999	Neueröffnung Spar-Laden in Savognin (2006 wurde der Laden auf den neusten Stand gebracht)
1999	Ausbau der Molkerei mit einen Käsekeller und weitere Lagerräume. Vermehrter Einstieg in die Käseproduktion
2000	Die Puracenter AG übernimmt die Geschäftsführung des Dorfladens in Lain
2000	Eröffnung des Dorfladens in Lenz
2004	Umbau und Erweiterung des Ladens in Lenzerheide
2007	Umbau des Dorfladens in Lantsch/Lenz

Heute hat die bestehende Produktionsstätte an der Voa Prinzipala ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Zudem können die Lebensmittelrichtlinien zwischenzeitlich nicht mehr eingehalten werden. Die Weiterführung und Sicherung des Betriebes erfordert eine Vergrösserung und Verbesserung der bestehenden Flächen und Infrastrukturen; dazu wurde ein Erweiterungskonzept erarbeitet.

1.3 Revisionsziel

Ziel der Revision ist, dem bestehenden Betrieb eine angemessene und zukunftsichernde Erweiterung zu ermöglichen. Gemäss Verwaltungsratsbeschluss soll ein neues Gebäude angrenzend an das Alte erstellt werden. Für die entfallenden oberirdischen Mietgaragen und Personalparkplätze ist neu eine Tiefgarage vorgesehen. Es besteht die Absicht im Frühling 2010 mit dem Bau zu beginnen und im Herbst 2010 die neue Anlage in Betrieb zu nehmen. Wie das vom Architekten Michael Hartmann erarbeitete Erweiterungskonzept aufzeigt, ist eine bauliche Erweiterung der bestehenden Anlage aufgrund der Grundstücksform nur gegen Westen möglich.

Der neue Standort liegt teilweise ausserhalb der Bauzone und erfordert eine Revision der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Innerhalb des hierfür festgelegten Perimeters ergeben sich folgende Revisionspunkte:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Zonenplan: | <ul style="list-style-type: none">• Umzonung (1'195 m²) Forstwirtschaftszone¹⁾ in Dorf-kernzone (Bauzone mit Erstwohnungsanteil von mind. 33%)• Umzonung (139 m²) Forstwirtschaftszone¹⁾ in Übriges Gemeindegebiet• Infolge Rodung ist die „Statische Waldgrenze“ anzupassen |
| Genereller Gestaltungsplan: | <ul style="list-style-type: none">• Aufhebung der „Baulinie (Waldabstand)“• Neue „Baulinie (Gewässerabstand)“ |
| Rodung | <ul style="list-style-type: none">• Es muss eine Waldfläche von 1'331 m² gerodet werden; Rodungsverfahren erforderlich. |

Die Puracenter AG reichte am 21. April 2009 bei der Gemeinde Obervaz das „Gesuch um Umzonung Neubau Molkerei und Tiefgarage“ ein.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes „Teilgebiet Puracenter Parz. Nr. 3410 / 3411“ sowie der Erarbeitung der erforderlichen Rodungsunterlagen, als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) Mitte Juni 2009 der zuständigen Amtstelle ARE zur Vorprüfung eingereicht.

2.2.2 Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten, Einsprache Rodungsgesuch

Die Planungsmittel wurden vom 16. Oktober 2009 bis 16. November 2009 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit hatten die Interessierten sodann die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Es sind im Mitwirkungsverfahren keine Anträge und Einwendungen eingegangen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung konnte gegen das Rodungsgesuch beim Amt für Wald, Löestrasse 14, 7000 Chur, Einsprache erhoben werden; es sind dabei keine Einsprachen eingegangen.

2.2.3 Genehmigung Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 24. Januar 2010 wurde die Teilrevision ‚Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Puracenter Parz. Nr. 3410 / 3411, 1:1000‘ von den Stimmbürgern angenommen.

2.2.4 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die Teilrevision ‚Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Puracenter Parz. Nr. 3410 / 3411, 1:1000‘ erfolgt ab 29. Januar 2010 bis 1. März 2010 (30 Tage).

3 Rodungsgesuch

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 wurde im Bereich von Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die statischen Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen sind rechtskräftig ausgeschieden (siehe Zonenplan).

Die Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung erfordert eine Rodung von 1331 m² Waldareal; die zu rodende Fläche wird weitestgehend der Bauzone zugeschlagen. Die zu rodende Vegetation umfasst vorwiegend Fichtenwald. Der Wald hat an dieser Stelle weder eine Schutzfunktion noch einen speziellen naturkundlichen Wert. Die von der Rodung betroffene Waldfläche ist im Eigentum der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz. (Parz. Nr. 3410).



3.1.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 5 Waldgesetz sind Rodungen *verboten*. Ausnahmegewilligungen können erteilt werden, wenn *wichtige Gründe* bestehen, die das *Interesse an der Walderhaltung überwiegen* und das Werk *auf den vorgesehenen Standort angewiesen* ist. Die *möglichst einträgliche Nutzung des Bodens* oder die *billige Beschaffung von Bauland* gelten nicht als *wichtige Gründe*. Demnach muss das Projekt wichtigen öffentlichen Interessen dienen und standortgebunden sein.

a. Kriterium Öffentliches Interesse

Die wirtschaftsstrukturellen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Betriebserweiterung ‚Molkerei Puracenter‘ ist von hoher Bedeutung für die Region. Es schafft neue Arbeitsplätze mit positiven Folgeeffekten, ohne dabei wesentlichen Mehrverbrauch an Boden oder negative Auswirkungen auf die Umwelt zu bewirken; daher ist dies ein wichtiger nachhaltiger Beitrag sowohl für den Wirtschaftsstandort wie auch den Lebensraum Lenzerheide. Dies entspricht einem wichtigen, generellen öffentlichen Interesse.

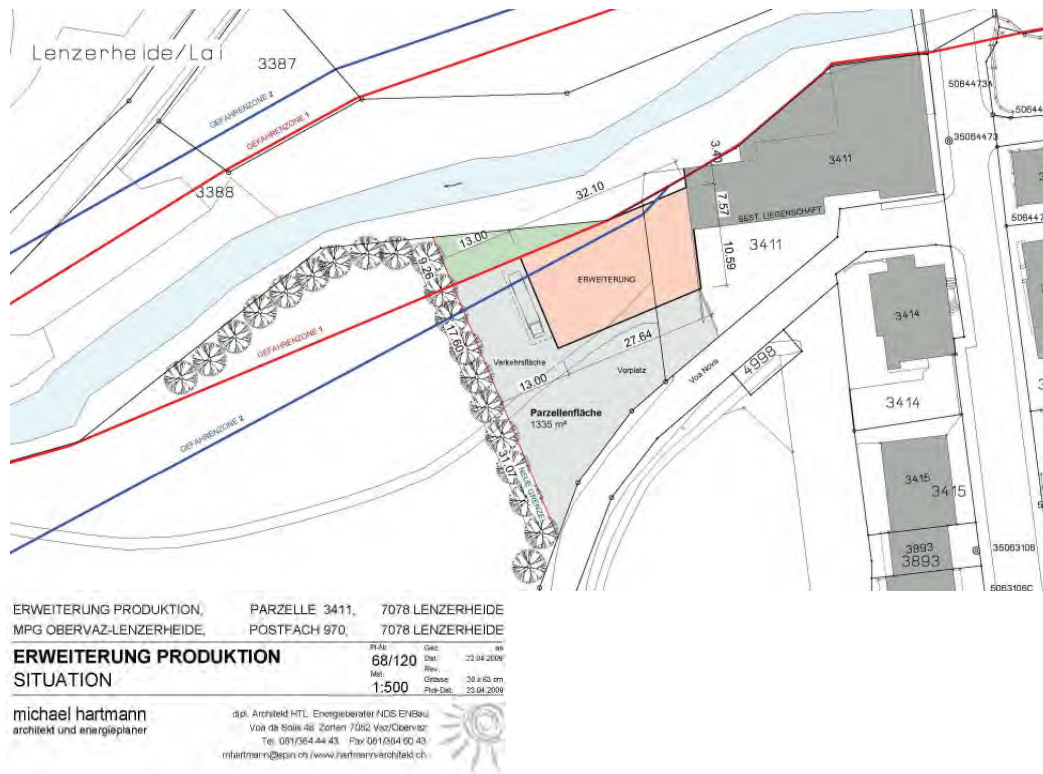
Dem öffentlichen Interesse an der Rodung von 1331 m² Waldareal sind die Interessen an der Walderhaltung gegenüber zu stellen.

Es handelt sich bei der nun zu rodenden Fläche um eine in Graubünden weit verbreitete Fichtenvegetation. Die Bestockung hat weder Schutzfunktion noch einen besonderen ökologischen Wert. Auf dem ganzen Areal sind keine schutzwürdigen Objekte von besonderer naturkundlicher oder landschaftlicher Bedeutung bekannt.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegt das öffentliche Interesse an der nachhaltigen Stärkung eines prosperierenden Gewerbebetriebes.

b. Kriterium Standortgebundenheit

Standortgebundenheit im absoluten Sinn bedeutet, dass ein Objekt auf einen bestimmten Standort angewiesen sein muss. Der Betrieb ist heute bereits an besagtem Ort ansässig, seit vielen Jahren bebaut und grossteils der Bauzone zugewiesen sowie voll erschlossen; somit liegt die Voraussetzung der Standortgebundenheit vor.



Kleinräumig betrachtet kann das Erweiterungsprojekt innerhalb der rechtskräftigen Bauzone nicht umgestaltet oder umplatziert werden, so dass keine oder weniger Waldfläche beansprucht wird. Aufgrund des heutigen Projektstandes ist das Projekt aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie in Bezug auf die Funktionalität ausgereizt.

3.1.2 Ersatzmassnahmen

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. In Ausnahmefällen können Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Nach Abklärungen mit dem Amt für Wald könnten im vorliegenden Fall Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Auflichtung von Moorwald Parz. Nr. 1092 getroffen werden.

Beschreibung der Rodungersatzfläche

Der Waldbestand Bargias/Pedra Grossa dürfte der Einheit 49*, Schachtelhalm-Tannen-Fichtenwald mit Rostsegge zuzuordnen sein. Eine genaue Kartierung liegt aber nicht vor.

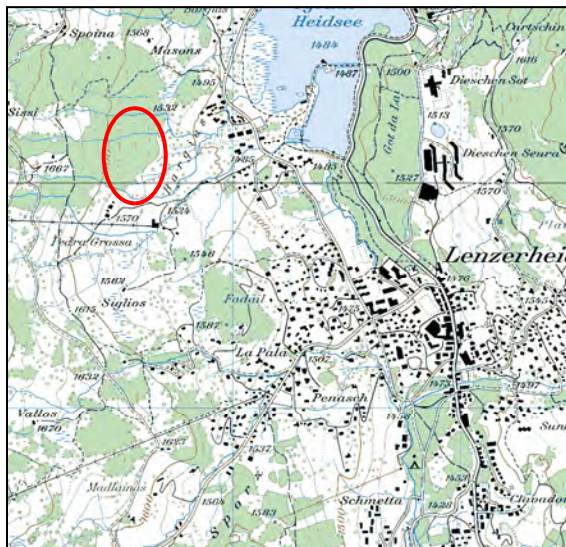
Trockenere Rücken mit wenig Bodenvegetation wechseln mit feuchten Mulden, Quellaufstößen und Graben/Bächlein. Hier ist zum Teil Kalktuff ausgebildet. In feuchten Bereichen gedeiht Nasswesen- bis Flachmoorvegetation.

Die Baumschicht besteht praktisch ausschliesslich aus Fichten, zudem aus einzelnen Vogelbeeren-Bäumen. Stellenweise ist der Waldbestand totholzreich und mutet sehr urtümlich an. Die feuchteren Bereiche sind weniger bestockt, wachsen jedoch zunehmend ein. Die Fläche liegt im Zuflussbereich des Flachmoores von nationaler Bedeutung Pedra Grossa /Bargias.

Massnahmen

Ziel ist es, die artenreiche Bodenvegetation in feuchten Bereichen zu fördern. Hierfür empfiehlt es sich, die Fichten aus diesen Bereichen zu entfernen. Bäume werden zum Absterben gebracht resp. das Nutzholz wird entfernt, damit sie kein Wasser mehr aufnehmen können und den Boden weniger beschatten. Junge, aufwachsende Fichten werden ebenso entfernt. Totholz kann aber ebenfalls erwünscht sein. Die angestrebten Massnahmen sollen zu einem halboffenen Waldbild mit höherer Baumartenvielfalt (Tanne, Vogelbeere, Erle, und evtl. Bergahorn) führen.

Die Ersatzaufforstungsfläche (Fläche der Pflege) muss noch mit dem Amt für Wald, Herr Christian Barandun, ermittelt und festgelegt werden.

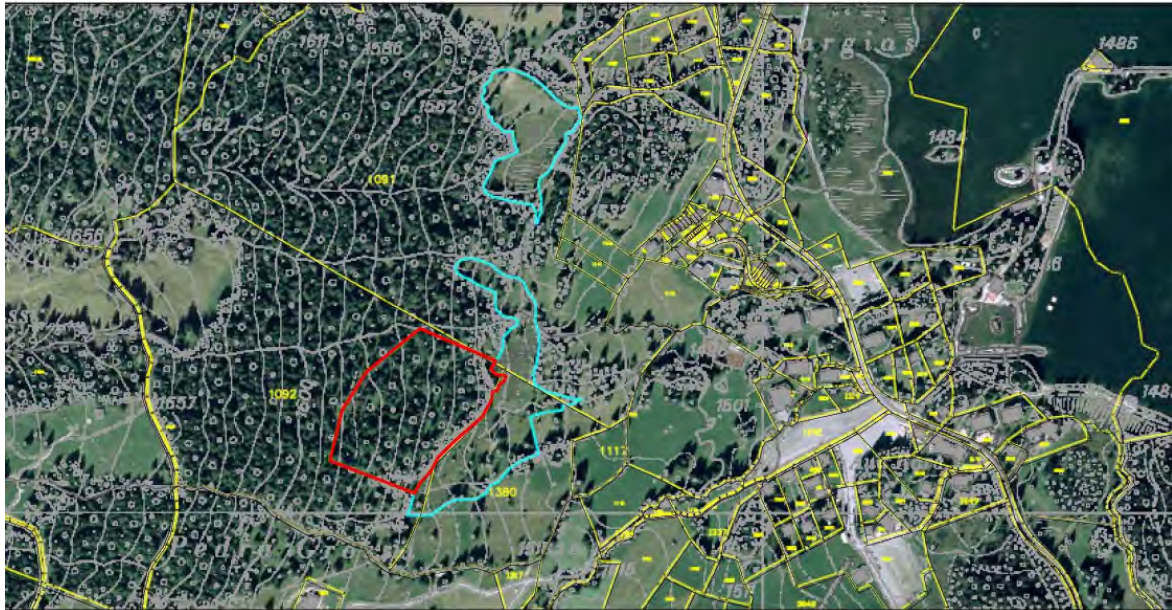


Rodungsersatzfläche Pedra Grossa / Bargas

0m 100m ⊕

Auffichtung Moorwald, Parz. 1092, ca. 10'850 m²

Hinweis:

Flachmoor nat Bed., kaum bewirtschaftet (stellenweise beweidet)
Mahd durch LBB als Ersatzmassnahme nach NHG

Franziska Knüsel Landschaftsplanung, 5.11.2007 (rev. 21.09.09 SIS)

4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan ‚Puracenter Parz. Nr. 3410/3411‘

Nutzungszonen

Einerseits wird die gerodete Fläche der Dorfkernzone Bauzone mit Erstwohnungsanteil von mind. 33%) sowie eine Teilfläche der Zone übriges Gemeindegebiet (139 m²) umgezont. Im weiteren wird die rechtskräftige Waldabstandlinie aufgehoben.

Andererseits wird eine Baulinie (Gewässerabstand) neu festgelegt.

Chur, den 25. Januar 2010/gr_sa