



Kanton Graubünden

Gemeinden Andeer / Zillis-Reischen

Teilrevision Ortsplanung

Regionale Gewerbezone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Andeer
7440 Andeer

Kontaktperson: Erino Gasparini, Bauamt Andeer

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg; Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2012 / Juni 2013 / Sept. 2013

Dokument: \\Sbs2\daten\Gemeindedaten\andeer\op\12_TR_Gewerbezone\Texte_Berichte\PMB_Gewerbezone_öA.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.5	Änderungen nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe	4
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Regionale Richtplanung	5
3.2	Regionale Gewerbezone Val Schons, Abschlussbericht	5
3.3	Wald	8
3.4	Gewässer	8
4	Planungsmittel	9
4.1	Gebiet Runcs, Andeer	9
4.2	Gebiet Zups, Andeer	10
4.3	Gebiet Nislas, Zillis-Reischen	11

Anhang

Anhang 1: Abschlussbericht Regionale Gewerbezone vom 18. Juli 2011

Anhang 2: Bebauungsskizzen Runcs, Zups

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Andeer trat im Jahr 2009 mit der Idee einer regionalen Gewerbezone Val Schons am Standort Zups an das Amt für Raumentwicklung und an das Amt für Wirtschaft und Tourismus heran. Die Anfrage der Gemeinde Andeer ergab im Wesentlichen, dass für die Umsetzung einer regionalen Gewerbezone vorgängig weitere Abklärungen zu treffen sind (Bedarf, Machbarkeit, Standort, Erschliessung, Rahmenbedingungen etc.).

Zwecks Vertiefung und Konkretisierung einer regionalen Gewerbezone wurde Ende 2009 eine Projektgruppe, bestehend aus Gemeindevertretern der Region, der RegioViamala, den involvierten kantonalen Amtsstellen (ARE, TBA, AWT) sowie den Regional- und Ortsplanern eingesetzt. Anlässlich von insgesamt sechs Koordinationssitzungen wurden bis im April 2011 die erforderlichen, übergeordneten Abklärungen für eine regionale Gewerbezone getroffen und im Abschlussbericht vom 18. Juli 2011 aufgezeigt (siehe Anhang 1).

Gestützt auf die erarbeiteten Ergebnisse der Projektgruppe erfolgt mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung eine Umsetzung der regionalen Gewerbezone in der Nutzungsplanung.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision soll auf Grundlage der erfolgten Evaluation und Standortabklärung für die Regionale Gewerbezone eine Überführung in die Ortsplanung der betroffenen Gemeinden erfolgen. Die Umsetzung betrifft folgende Standorte:

- Gebiet Runcs, Gemeinde Andeer
- Gebiet Zups, Gemeinde Andeer
- Gebiet Nislas, Gemeinde Zillis-Reischen

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinden Andeer und Zillis-Reischen beauftragten das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Arbeit Projektgruppe regionale Gewerbezone	2009 - 2011
Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober / November 2012
Koordinationsitzung mit Amtsstellen / Gemeinden	6. Dezember 2012
Vorprüfung	ab Juni 2013
Öffentliche Auflage	Mitte Sept. /Mitte Okt. 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	Okt. 2013
Beschwerdeaufgabe	Nov. 2013
Genehmigung Regierung	März 2013

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 22. Juli äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Revision. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anregungen angebracht:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Gebiet Runcs (Andeer)	
<u>Waldgrenze</u> Durch die Anpassung der Gewerbezone wird eine Festlegung der Waldgrenze (zwei Teilabschnitte) erforderlich.	Waldgrenze im Zonenplan bezeichnet
<u>Sichtschutz</u> Eine Bepflanzung/Baumhecke soll im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.	Entlang der Böschung besteht bereits ein Heckenzug; dieser wurde im Zusammenhang mit Renaturierung des Mühlbaches Bepflanzungen vorgenommen, welche die Einsehbarkeit der Gewerbezone abmindert.
Gebiet Zups (Andeer)	
<u>Gestaltungsberatung</u> Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sei eine Gestaltungsberatungspflicht festzulegen.	Die Gemeinde hat bereits in der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewerbezone bei der Baubewilligung die Bauberatung beigezogen. Aufgrund dieser Praxis wird auf die Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht verzichtet.

Gebiet Nislas (Zillis)	
Es sei die Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht zu prüfen.	Der Generelle Gestaltungsplan wurde mit einer Pflicht zur Gestaltungsberatung ergänzt.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 16. September 2013 bis 15. Oktober 2013 öffentlich auf.

Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand zwei Stellungnahmen eingegangen. Diese werden detailliert behandelt und der Entscheidung Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.5 Änderungen nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden die Planungsmittel wie folgt angepasst:

Gebiet Runcs, Gemeinde Andeer

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan:

- Auf die Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 967 in die Gewerbezone wird verzichtet (Teilfläche verbleibt somit in der Abbauzone).
- Eine kleine Teilfläche im Bereich der bestehenden Trafostation wird ebenfalls der Gewerbezone zugewiesen (Parzelle Nr. 975).
- Die Strassenfläche zwischen bestehender und geplanter Gewerbezone wird dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Für den bisher nicht in der Abbauzone gelegenen Teil der neuen Gewerbezone (Parzelle Nr. 975), wird ein temporärer Abbau von Kies und Sand vorgesehen.
- Für das an die Gewerbezone angrenzende Fließgewässer (Mühlebach) wird der Gewässerraum definiert (Gewässerabstandslinie).

Genereller Erschliessungsplan:

- Geplanter Fuss- und Wanderweg entlang der Gewerbezonengrenzung (Parzellengrenze Nr. 975) ergänzt.

Gebiet Nislas, Gemeinde Zillis-Reischen

- Formell: Umbenennung ‚Touristikzone (Nislas)‘ in ‚Gewerbezone Nislas‘.
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan: Erweiterung der Gewerbezone Nislas auf die gesamte bisherige Zone für öffentliche Anlagen.

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

3 Grundlagen

3.1 Regionale Richtplanung

Im Regionalen Richtplan regioViamala ist ein regionaler Arbeitsstandort Andeer-Zillis festgelegt (Objekt Nr. 3.422). Explizit genannt als mögliche Standorte werden die Gebiete Zups und Runcs in der Gemeinde Andeer sowie Zillis-Reischen im Zusammenhang mit der Vermarktung regionaler Produkte.

Gemäss Festsetzung im regionalen Richtplan haben die Gemeinden im Rahmen der Evaluation folgende Massnahmen zu treffen:

- a. Analyse bestehende Industrie- und Gewerbestandorte; Bedarfsüberlegungen
- b. Beurteilung der potentiellen Standorte nach Eignungskriterien
- c. Standortentscheid durch Regionalverband
- d. Anpassung der Nutzungsplanung; falls erforderlich Rodungsgesuch

Die Massnahmen a – c wurden grundsätzlich bereits durch die eingesetzte Projektgruppe behandelt. Im Weiteren wird derzeit unter Federführung der regioViamala ein Entwicklungskonzept im Zusammenhang mit der regionalen Gewerbezone erarbeitet.

3.2 Regionale Gewerbezone Val Schons, Abschlussbericht

Betreffend Evaluation und Standortabklärung für eine regionale Gewerbezone liegt der Abschlussbericht vom 18. Juli 2011 vor, welcher die wesentlichen Ergebnisse aus der Bearbeitung durch die Projektgruppe aufzeigt. Zusammenfassend kommt die Projektgruppe zum Schluss, dass insgesamt drei Standorte für die Entwicklung einer Regionalen Gewerbezone Andeer-Zillis weiterverfolgt werden:

- Gebiet Zups, Andeer
- Gebiet Runcs, Andeer
- Gebiet Nislas, Zillis-Reischen

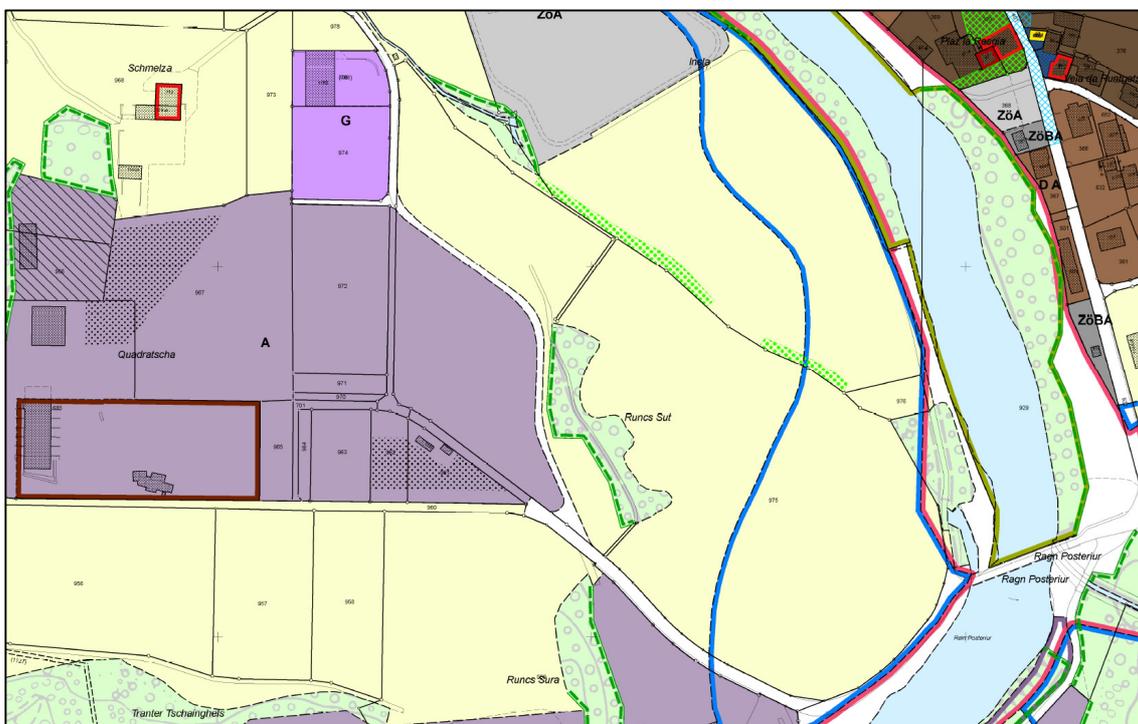
Die Gebiete weisen unterschiedliche Standortqualitäten auf und sollen dementsprechend differenziert entwickelt werden:

Runcs

Die Nutzung im Gebiet Runcs konzentriert sich heute schwerpunktmässig auf den Abbau von Kies, Sand und Gestein. Nutzungsplanerisch sind zu diesem Zweck entsprechende Abbauzonen sowie angegliedert eine Gewerbezone festgelegt. Es handelt sich in diesem Sinne um einen bereits vorbelasteten Raum. Aufgrund der Distanz zum Siedlungsgebiet sowie dem relativ ebenen Gelände sowie dem bereits bestehenden Anschluss an die übergeordneten Verkehrsanlagen, eignet sich das Gebiet Runcs für eine Erweiterung der Gewerbezone.

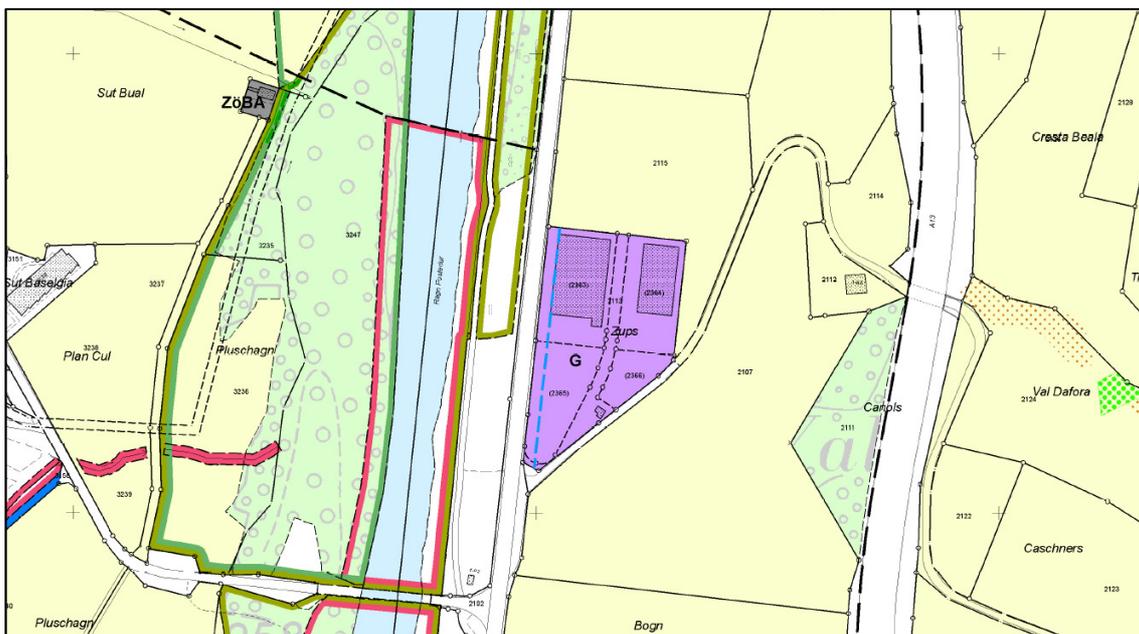
Insbesondere bestehen gute Voraussetzungen für Betriebe mit Emissionen sowie Flächenintensive Nutzungen. Der Regionale Richtplan stellt bereits fest, dass für eine Regionale Gewerbezone eine Flächengrösse von mindestens 1 – 2 ha erforderlich ist, welche bei Bedarf erweitert werden kann. Diese Rahmenbedingungen können mit der Gewerbezone im Gebiet Runcs erfüllt werden.

Gegenüber dem Abschlussbericht ist in einer ersten Etappe die Beanspruchung einer Teilfläche der heutigen Abbauzone für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen.



Zups

Für die Entwicklung der Gewerbezone Zups sind insgesamt drei Etappen vorgesehen (siehe Abschlussbericht vom Juli 2011). Die bereits rechtskräftig der Gewerbezone zugewiesene erste Etappe wurde in den letzten Jahren mehrheitlich überbaut. Die Erweiterung der Gewerbezone erfolgt unter Berücksichtigung der bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen. Aufgrund der Nutzungsintensivierung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, wird zusammen mit der Überbauung auch eine Linksabbiegespur ab der Kantonsstrasse zu erstellen sein.

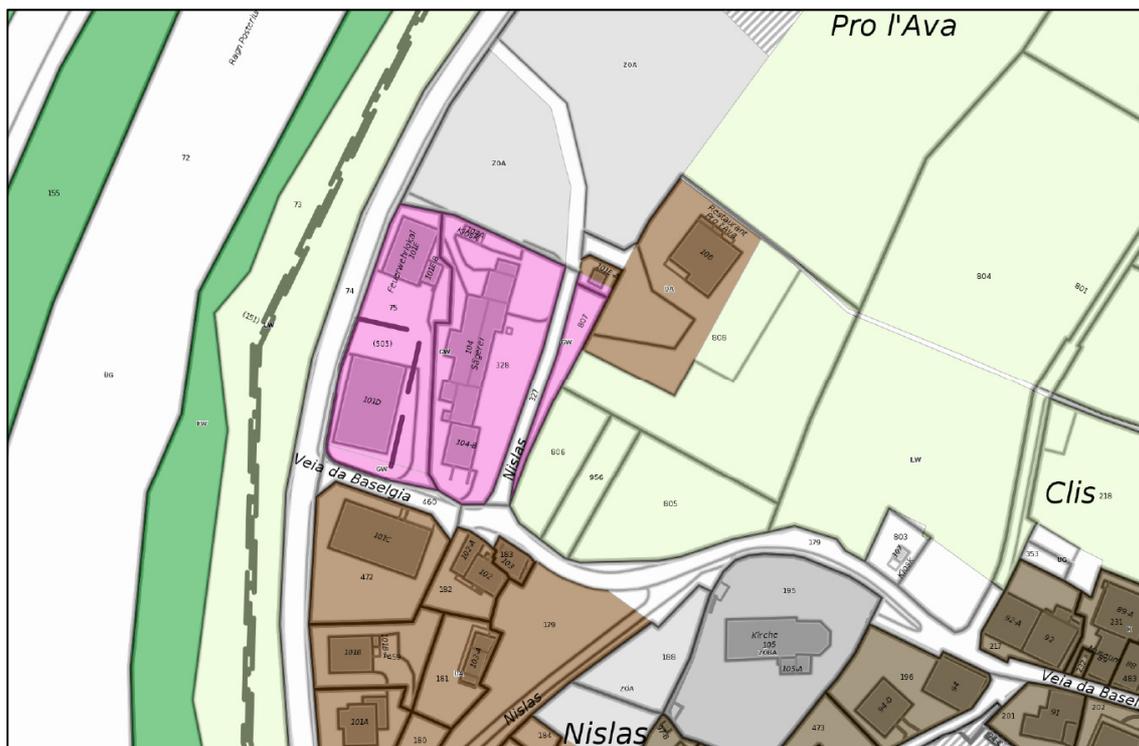


Nislas

Im Gebiet Nislas bestehen heute vor allem gewerbliche Nutzungen (Sägerei, Feuerwehrlokal, Restaurant etc.) sowie ein Besucherparkplatz für die nahegelegene Kirche St. Martin. Die Kirche ist ein regional bedeutendes Tourismusziel. Gleichzeitig bildet Zillis das Zugangstor zum Naturpark Beverin.

Insbesondere in Nislas wird aufgrund dieser Voraussetzungen verhältnismässig viel Publikumsverkehr generiert. Bisher fehlen allerdings geeignete Infrastruktureinrichtungen um den Bedürfnissen der Besucher gerecht zu werden. Gleichzeitig besteht noch Potential für einen bedarfsgerechten Ausbau und einer Attraktivitätssteigerung für den regionalen Tourismus. Andere gewerbliche Nutzungen sollen auf die Standorte Zups und Runcs konzentriert werden.

Die Gemeinde Zillis-Reischen beabsichtigt deshalb im Bereich des Parkplatzes Nislas ein Zentrum für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit Bezug zum Regionalen Tourismus zu realisieren. Vorgesehen ist die Realisierung von zweigeschossigen Gebäuden, welches sich in einzelne Teilabschnitte unterteilen lassen. Je nach Bedürfnis der angesiedelten Betriebe können Flächenbedarf und Grundriss flexibel angepasst werden.



3.3 Wald

An den Standorten Runcs und Zups befindet sich Waldareal im Bereich der vorgesehenen Bauzone. Die festgelegte statische Waldgrenze wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung ebenfalls aufgelegt.

3.4 Gewässer

Entlang der geplanten Gewerbezone verläuft ein teilweise bereits renaturiertes Fließgewässer. Gestützt auf die Gewässerschutzverordnung (GschV) wurde für diesen Gewässerabschnitt der Gewässerraum definiert. Die Gewässerraumbreite beträgt insgesamt 14.5 m. Im Bereich der bestehenden Trafostation wurde aufgrund der bestehenden Baute (Trafo) und im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung der Gewerbezone eine laterale Verschiebung des Gewässerraumes vorgenommen. Ein minimaler Gewässerabstand von 3 m ist eingehalten. Bei einer künftigen Renaturierung des Gewässers wird eine leichte Verschiebung der Linienführung Richtung Nordosten vorzusehen sein.

4 Planungsmittel

4.1 Gebiet Runcs, Andeer

Zonenplan

Um eine Entwicklung als regionaler Gewerbestandort zu ermöglichen, erfolgt eine Umzonung einer Fläche von ca. 1.7 ha (davon bisher ca. 0.9 ha Abbauzone, 0.7 ha Landwirtschaftszone und 0.1 ha Zone übriges Gemeindegebiet) in die Gewerbezone.

Die Erweiterung ist so dimensioniert, dass die Ansiedlung von grösseren Betrieben von regionaler Bedeutung möglich ist. Bezüglich der Grösse der Bauten bzw. deren Flächenbedarf kann, unter Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen, ein relativ hoher Projektierungsspielraum geboten werden. Im Übrigen ergeben sich die Bauzonenabgrenzung durch bestehende Erschliessungsanlagen sowie die Grundstücksabgrenzungen.

In einer zweiten Etappe wird eine Erweiterung der Gewerbezone auf die Parzelle Nr. 975 Richtung ‚Runcs Sut‘ angestrebt. Eine entsprechende zweite Etappe würde im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen, sobald ein entsprechender Bedarf gegeben ist.

Betreffend Verfügbarkeit des Baulandes sind Gespräche mit den Grundeigentümern im Gange. Die entsprechenden Nachweise bzw. Verträge werden zuhanden der Genehmigung durch die Regierung nachgereicht.

Genereller Gestaltungsplan

Um die Interessen der Gemeinde an einer geordneten Bebauung und gestalterisch guten Lösungen zu gewährleisten, besteht für die gesamte Gewerbezone Runcs eine Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Für den Bereich der neuen Gewerbezone, welcher bisher der Abbauzone zugewiesen war, besteht eine rechtskräftige Bewilligung zum Abbau von Kies und Sand. Der Abbau wird noch abgeschlossen und das Gelände im Sinne der Endgestaltung wiederhergestellt werden.

Innerhalb der Teilfläche der Gewerbezone, welche bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen war (zwischen Erschliessungsstrasse und Gewässer) ist ebenfalls ein Kiesabbau vorgesehen. Es soll maximal 40'000 m³ Material entnommen werden. Eine entsprechende Festlegung wurde im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Mit dem Abbau werden im Hinblick auf die Bebauung auch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Untergeschosses (Aushub) geschaffen bzw. vorgezogen.

Genereller Erschliessungsplan

Im Hinblick auf die Erweiterung der Gewerbezone wird im Generellen Erschliessungsplan die geplante Fortsetzung der Haupterschliessung Richtung Runcs Sut definiert. Die Lage der Erschliessungsstrassen erlaubt eine flexible Bebauung bezüglich Gösse und Situierung der Gewerbebauten.

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind bis zur bestehenden Gewerbezone in Runcs vorhanden und werden entsprechend zu verlängern sein.

Zur Sicherstellung einer Fusswegverbindung durch das künftige Gewerbegebiet wird ein geplanter Fuss- und Wanderweg entlang der Gewerbezonengrenzung festgelegt.

Baugesetz

Um auch flächenintensive Nutzungen und entsprechend grossvolumige Bauten zu ermöglichen, soll eine Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge auf 100 m ermöglicht werden. Die Kompetenz liegt beim Gemeindevorstand und ist nur innerhalb der Gewerbezone Runcs möglich.

4.2 Gebiet Zups, Andeer

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Zwecks Weiterentwicklung der Gewerbezone, ist eine Erweiterung um ca. 0.4 ha vorgesehen. Die Erweiterung grenzt direkt an die bestehende Bauzone an und erlaubt die Ansiedelung von ca. vier mittelgrossen Betrieben.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Bebauung gegenüber der Kantonsstrasse, wird die bestehende Baugestaltungslinie verlängert und gilt somit auch für die vorgesehene Erweiterung.

Genereller Erschliessungsplan

Grundsätzlich können die bestehenden Erschliessungsanlagen genutzt werden. Sowohl die Erschliessungsstrasse als auch die Anlagen der Ver- und Entsorgung werden geringfügig verlängert, sodass eine Groberschliessung der erweiterten Gewerbezone gewährleistet werden kann.

4.3 Gebiet Nislas, Zillis-Reischen

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Zur Sicherstellung der gewünschten Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen, wird eine spezielle Gewerbezone (Gewerbezone Nislas) angrenzend an die bestehende Gewerbe- / Wohnzone festgelegt. Die Grösse der Zone ist so definiert, dass eine flexible Anordnung von Gebäuden und eine Neuregelung der Parkierung ermöglicht werden. Das Gebiet unterliegt der Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Der bisher dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Streifen, welcher ursprünglich den Korridor einer Erschliessungsstrasse umfasste, wird im Hinblick auf die Bebauung und Neuregelung der Parkierung ebenfalls der Gewerbezone Nislas zugewiesen.

Genereller Erschliessungsplan

Die bisher im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Erschliessungsstrasse über den heutigen Parkplatz Nislas (ZöA) wird bereits heute lediglich als Parkierungsfläche genutzt. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse sowie im Hinblick auf eine Neuorganisation der Parkierung innerhalb der ZöA wird die Erschliessungsstrasse aufgehoben. Der Zufahrt zum Restaurant Pro l'Ava (Parz. Nr. 808) wird mit einem Anschlusspunkt festgelegt.

Baugesetz

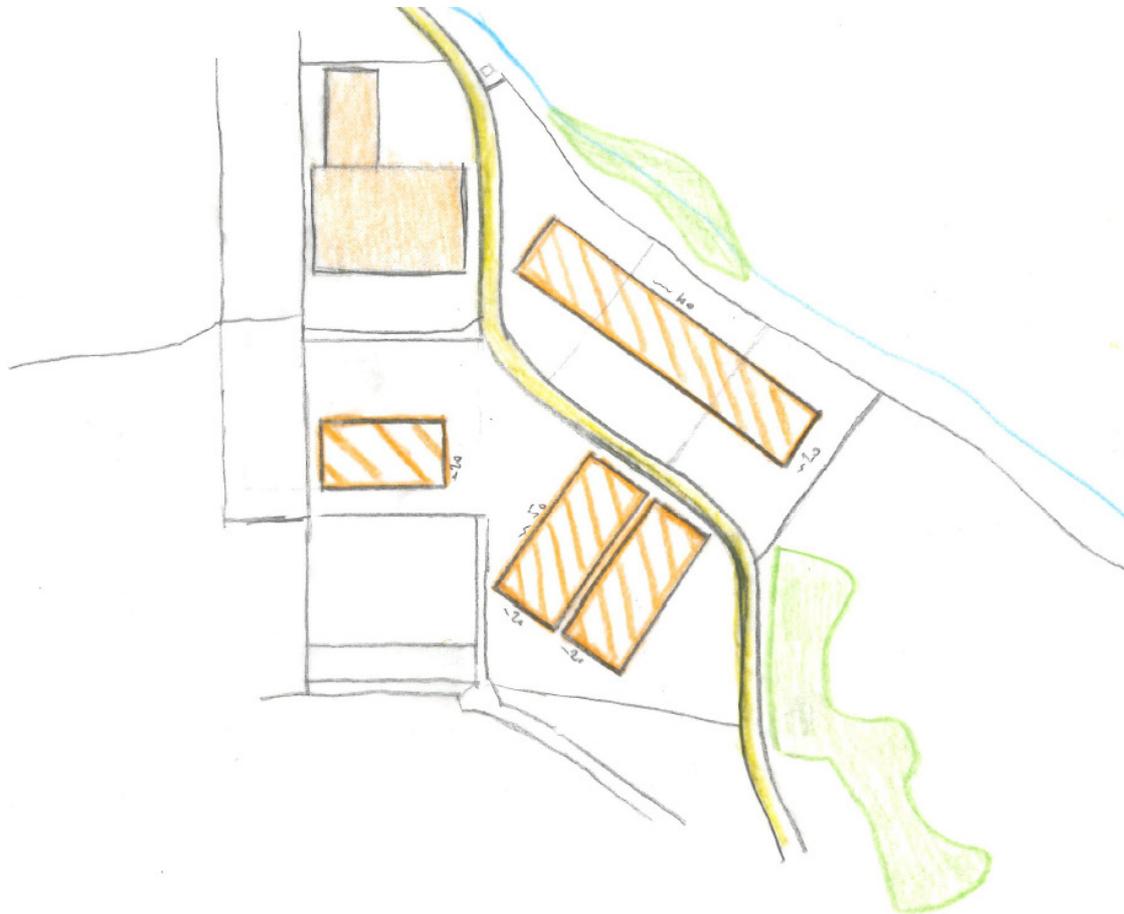
Die Gewerbezone Nislas wird neu als Bauzone ins Baugesetz aufgenommen. Die zulässigen Gebäudeabmessungen sowie die Ausnützungsziffer entsprechen grösstenteils jener der angrenzenden Gewerbe- / Wohnzone. Innerhalb der Gewerbezone Nislas sind lediglich touristische Nutzungen, welche der publikumsnahen Produktion und Vermarktung einheimischer Produkte dienen zulässig.

Anhang 1

Abschlussbericht Regionale Gewerbezone vom 18. Juli 2011

Anhang 2

Bebauungsskizze Runcs



Bebauungsskizzen Zups

