



Grabenstrasse 1
CH-7001 Chur
Telefon +41 (0)81 257 2323
Telefax +41 (0)81 257 2142
Internet: www.are.gr.ch
E-Mail: info@are.gr.ch

Chur, 30. März 2012
OP 2011/00749; Ru

EINGEGANGEN

- 2. April 2012

A-Post
Gemeindevorstand Sils i.E. / Segl
7514 Sils i.E. / Segl

Gemeinde Sils i.E. / Segl
Teilrevision der Ortsplanung „Erweiterung der Gewerbezone Föglias“

Bericht zur Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Am 7. Dezember 2011 sind die Unterlagen zur Erweiterung der Gewerbezone Föglias zur Vorprüfung nach Art. 47 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) eingegangen.

Die am Prüfungsverfahren beteiligten Amtsstellen hatten im Rahmen der verwaltungsinternen Auflage (9. Dezember 2011 bis 13. Januar 2012) Gelegenheit, zu den vorliegenden Unterlagen Stellung zu nehmen. Am 23. März 2012 ging das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ein.

1. Allgemeines

Die nachfolgend aufgegriffenen Problemstellungen sind von unterschiedlicher Bedeutung. Teils sind sie zwingend zu überprüfen; die Revisionsvorlage ist entsprechend zu überarbeiten, damit das Genehmigungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden kann. Teils handelt es sich lediglich um Anregungen und Empfehlungen. In diesem Sinne erlauben wir uns, die eingegangenen Stellungnahmen zusammenzufassen und durch unsere eigenen Bemerkungen zu ergänzen. Das Ergebnis ist als Bericht der kantonalen Fachstelle für Raumentwicklung (ARE) zu verstehen. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) und die für die Genehmigung zuständige Regierung haben sich zur Vorlage noch nicht geäußert.

Die vorliegend eingereichte Nutzungsplanungsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Föglias
- Zonenplan Föglias 1:2'000 (ZP)
- Genereller Gestaltungsplan Föglias 1:2'000 (GGP)
- Genereller Erschliessungsplan Föglias 1:2'000 (GEP)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) mit folgenden Anhängen:
- Lawinenbeurteilung, Dimensionierung einer Lärmschutzwand
- Entwurf Baurechtsvertrag

Die vorliegenden Pläne ZP, GGP und GEP sind sauber und übersichtlich dargestellt; sie geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Folgende Bemerkungen drängen sich zur Nutzungsplanungsvorlage auf:

2. Grundlagen

2.1 Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Gestützt auf Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungsplanung erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Der beigelegte Bericht gibt in Sachen Erweiterung der Gewerbezone Föglias sehr gut Aufschluss über die Resultate der Planungsarbeiten.

2.2 Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission

Das fragliche Vorhaben im Gebiet Föglias liegt – wie das ganze Gemeindegebiet Sils. i. E. / Segl – innerhalb des Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seelandschaft und Berninagruppe“ des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NHG) hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) das Vorhaben mit Datum 21. März 2012 im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den BLN-Objektzielen begutachtet. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Beeinträchtigung des BLN-Objektes unter Umständen leicht und somit vertretbar ist; das Gutachten wird beigelegt und gilt als Bestandteil dieses Vorprüfungsberichtes. Auf die Einzelheiten werden in den folgenden Ziffern über die jeweiligen Planungsinstrumenten näher eingegangen.

2.3 Vereinbarung zum Rückbau und zur Rekultivierung des Werkhofsareals H. Kuhn AG, Suot Ovas

Die Erweiterung der Gewerbezone dient nicht nur im Allgemeinen dazu, den lokalen und subregionalen Bedarf an Gewerbefläche abzudecken, sondern im Spezifischen auch dazu, die vertraglich zwingend notwendige Standortverschiebung der Firma H. Kuhn AG aus Suot Ovas zu bewerkstelligen bzw. zu ermöglichen. Die Umsetzung des Personaldienstbarkeitsvertrags über eine Standortverschiebung der Firma H. Kuhn AG nach Föglias ist durch eine ergänzende Vereinbarung zwischen den Bund, den Kanton, der Gemeinde und der Stiftung Landschaft Schweiz (SLS) geregelt. Die Erarbeitung der Vereinbarung ist abgeschlossen. Sie befindet sich im Umlauf zwecks Unterschrift bei den Parteien und wird vor der Beschlussfassung der Nutzungsplanrevision vorliegen.

Mit diesem Instrument ist die Verknüpfung zwischen der Rekultivierung des Firmenareales in Suot Ovas mit der Annahme der Gewerbezone in Föglias im Sinne der Vertragsparteien und der ENHK sichergestellt.

3. Regionale Richtplanung

3.1 Regionale Arbeitsstandorte

Die fragliche Revision Föglias setzt die richtplanerischen Vorgaben konkret um: Gestützt auf den Regionalen Richtplanes Oberengadin, Kapitel S 5.3 „Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und die Ausstattung“ besteht am genannten Standort ein regionales Interesse. Dieses ist mit der Festsetzung des Objekt 11.SW.02 Sils, Standort Föglias als „Arbeitsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen“ offiziell kundgetan. Der Regionale Richtplan Oberengadin wurde am 26. Januar 2012 vom Kreisrat beschlossen und steht vor der Genehmigung. Die materielle Koordination zwischen der regionalen und der lokalen Planungsebenen wurde sichergestellt.

Es wird festgestellt, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

4. Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Art. 11 Gebäudehöhe

Die maximale Höhe von technischen Anlagen gestützt auf Art. 11 Abs. 3 GGP/GEP-Vorschriften ist nicht begrenzt. Extrem hohe bzw. von der durchschnittlichen Wagenburg-Silhouette herausragende Betonanlagen, Silos, Krane und desgleichen wirken sehr landschaftsstörend, insbesondere in der Fernsicht, d.h. grossräumlich. Diese potenzielle Beeinträchtigung kollidiert mit dem BLN-Schutzziel. Gestützt auf das Gutachten der ENHK ersuchen wir die Gemeinde eine Höheneinschränkung z.B. von 3 Metern zu prüfen und eine darauf folgende, angemessene Vorschrift einzuführen.

Art. 14 Architektur

Gestützt auf Art. 14 Abs. 1 GGP/GEP-Vorschriften wird eine einheitliche Gestaltung nach einem abgestimmten Gesamtkonzept angestrebt. Laut Abs. 3 sind das äussere Erscheinungsbild und die Dächer nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu realisieren.

Grundsätzlich erachten wir die Idee des einheitlichen Erscheinungsbildes anhand eines architektonischen Konzeptes als sehr gut. Angesichts der relativ hohen maximalen Gebäudehöhe von 9 Metern zuzüglich technischer Aufbauten, Sonnenenergieanlagen und besonderer Bauten im Kernbereich würden alternative Einfügungsmassnahmen wie zum Beispiel ein Erdwall, Bepflanzungen und desgleichen erheblich weniger wirkungsvoll sein. Ab einer bestimmten Höhe wirken Erdwälle sogar landschaftsfremd bis verunstaltend; Bepflanzungen – vor allem bei ungenügender Tiefe – wirken palliativ. In diesem Sinne ist die gewählte Lösung am fraglichen Ort, wo der Abstand zur Kantonsstrasse klein ist, ideal.

Landschaftsrelevant ist die tatsächliche Gestaltung der Wagenburg-Fassade bzw. die Art und Weise wie die Behörde den entsprechenden Entwurf erarbeitet und dessen Umsetzung konsequent regelt. Diesbezüglich empfehlen wir eine stringendere Formulierung im Sinne der Vorgabe (anstelle der im Art. 14 verwendeten, eher allgemeinen Begriffe „anzustreben“, „Leitgrundsätze“ usw.). Zudem empfehlen wir, bei der sogenannten Parallelplanung gemäss Abs. 3 den Bezug von kantonale, besser national anerkannten Architekten oder die Durchführung von parallelen Studienaufträgen mit kritischem Auswahlverfahren.

Art. 18 Bauberatung

Gestützt auf Art. 18 GGP/GEP-Vorschriften unterliegen alle wesentlichen Bauvorhaben der Bauberatung. Es wird angenommen, dass mit Bauberatung die kommunale Bauberatung gemeint ist. Die Bauberatung dient grundsätzlich dazu, die Realisierung des Gesamtkonzeptes gestützt auf Art. 14 GGP/GEP-Vorschriften sicherzustellen.

Das Amt für Natur und Umwelt erachtet die kommunale Bauberatung als unzureichend und beantragt die zusätzliche Bauberatung von der Denkmalpflege. Aus welchem Grunde die kommunale Bauberatung unzureichend sein sollte, wird nicht erklärt.

Die Gemeinde wird ersucht, den Antrag des Amtes für Natur und Umwelt zu prüfen. Aus raumplanerischer Sicht wird der Beizug der Denkmalpflege kaum als sachdienlich gesehen, da die Gestaltung von neuen Vorhaben – anders als die Pflege der bestehenden, historischen Bausubstanz und Ortsbilder – nicht zu ihren Kompetenzbereichen zählt.

5. Zonenplan Föglias 1:1'000

5.1 Naturschutzzone

Auf der Nordseite des Gewerbeareals weist die Ausscheidung der Naturschutzzone Differenzen gegenüber dem kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar (FM-16'009 von lokaler Bedeutung) und dem Vernetzungskonzept auf. Das Amt für Natur und Umwelt beantragt eine Bereinigung.

6. Folgeverfahren

6.1 Lärmschutz

Der Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Laut dem Amt für Natur und Umwelt sind die ES III entsprechende Planungswerte gerade noch an der Baugestaltungslinie entlang der Kantonsstrasse eingehalten. Das heisst, dass auch relativ bescheidene höhere Verkehrsfrequenzen in Zukunft die Realisierung von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, nämlich Büroräume aufwendiger machen könnten. In diesem Sinne wird der Gemeinde empfohlen, vorbeugende Massnahmen bspw. durch Vorgaben zur Ausrichtung, Grösse und Ausstattung der Fenster im Gestaltungskonzept zu prüfen und die Verkehrsentwicklung bei den zukünftigen Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

6.2 Bauarbeiten

Laut Gutachten der ENHK ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden schützenswerten Lebensräume führen. Dieser Antrag lässt sich vielmehr als durch eine nutzungsplanerische Vorkehrung – die neue Gewerbezone ist umzingelt von Landschaftsschutzzone – durch geeignete Auflagen im Baubewilligungsverfahren entsprechen. Die Gemeinde wird angewiesen, den Antrag der ENHK im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

7. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend werden Prüfungen und gegebenenfalls Änderung der GGP/GEP-Vorschriften in Sachen Gebäudehöhe und Architektur beantragt. Nach Bereinigung der Vorlage ist eventuell die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO zu wiederholen. Anschliessend kann die von der Gemeindeversammlung beschlossene Revision der Ortsplanung zur Genehmigung nach Art. 14 KRVO an das ARE (via Departement für Volkswirtschaft und Soziales) zur Prüfung und Genehmigung überstellt werden.

Wir hoffen, dass die bevorstehende Revision der Ortsplanung zu einem guten Ende geführt werden kann.

Freundlich grüsst Sie

Abteilung Nutzungsplanung



Alberto Ruggia

Beilagen:

- Vorprüfungsunterlagen zurück
- Gutachten der ENHK vom 21. März 2012

Kopie:

- Stauffer & Studach AG, Chur (mit Kopie der Stellungnahmen zum internen Gebrauch)
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Natur und Umwelt
- Tiefbauamt