



Checkliste Überprüfung der Arbeitszonen im Rahmen der Nutzungsplanung

Diese Checkliste dient als Anhaltspunkt für die Gemeinden, wie im Rahmen der Ortsplanung mit den vorhandenen Arbeitszonen umzugehen ist. Anlass für die Erstellung dieser Checkliste sind:

- Teils grosse Flächenreserven, insbesondere in den lokalen Gebieten
- Das Vorhandensein von Nutzungen innerhalb von Arbeitszonen, welche nicht auf eine Arbeitszone angewiesen sind

Ziel der Checkliste ist es einerseits, unrechtmässige und unzweckmässige Reserven an Arbeitszonen zu identifizieren um diese gegebenenfalls aus- bzw. umzuzonen. Andererseits sollen bestehende Zonen, die zwar zweckmässig genutzt werden aber einer anderen Zonierung besser entsprechen, in die entsprechende Zonierung überführt werden.

Zwingende Auszonungsgründe

Obwohl dies sicherlich nur sehr wenige Flächen betrifft, sind in einem ersten Schritt die vorhandenen Arbeitszonen auf rechtliche Konflikte mit der Gesetzgebung zu überprüfen. Falls ein solcher Konflikt identifiziert wird, ist in der Regel eine Auszonung zwingend:

- Das (Teil-)Gebiet befindet sich innerhalb der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1)
- Zu hohe Lärmbelastung auf angrenzende, sensible Nutzungen oder zu hohe Lärmbelastung des Gebietes selber
- Das (Teil-)Gebiet befindet sich innerhalb des Gewässerraums

Ausgenommen davon bleibt der gesetzliche Bestandesschutz.

Prüfung auf Zweckmässigkeit des Standorts mittels Eignungsfaktoren

In einem zweiten Schritt sind die vorhandenen Flächenreserven auf Eignungsfaktoren zu prüfen. Diese sind meist allgemein formuliert und vor allem qualitativ im Einzelfall zu beurteilen. Die Faktoren stellen im Einzelnen noch keine zwingende Auszonungsgründe dar. Falls eine Arbeitszone jedoch hinsichtlich mehrerer Faktoren als ungeeignet eingestuft werden sollte, so ist es unter Umständen zweckmässig, diese zu reduzieren. Unterschieden werden hierzu Faktoren bezüglich Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Orts- bzw. Landschaftsverträglichkeit. Die Liste ist dabei nicht abschliessend und dient als Orientierungshilfe.

Wirtschaftlichkeit

- Der Standort weist eine Hanglage auf, die eine Bebaubarkeit erschweren würde
- Der Standort weist Altlasten / belastete Standorte auf

- Aufgrund der ungünstigen Parzellierung entstehen zu kleine oder ungünstig angeordnete Flächen
- Der Standort tangiert die Bestimmungen der NIS-V, wodurch eine Bebauung mit Auflagen verbunden wäre
- Der Standort weist eine schwierige bzw. problembehaftete Erschliessungssituation auf

Ökologie

- Der Standort tangiert bestehende oder geplante ökologische Vernetzungen / Vernetzungsprojekte, wodurch diese ihre Funktion nur eingeschränkt erbringen können
- Aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten oder Schutzzonen werden deren Schutzziele beeinträchtigt

Orts- und Landschaftsverträglichkeit

- Aufgrund der Lage kommt es, insbesondere bei Schwertransporten, zu einer Durchfahrung und Belastung von (angrenzenden) Wohngebieten
- Durch den Standort geht potenziell eine Störung des Ortsbildes oder Landschaftsbildes aus
- Inventare wie das ISOS, das BLN oder bezüglich Archäologie sind durch den Standort tangiert

Gründe welche gegen eine Auszonung sprechen

Nebst den Faktoren, die für die Auszonung einer Arbeitszone sprechen, gibt es jedoch auch Gründe, welche gegen eine Auszonung sprechen können. Im Einzelfall sind diese durch die Gemeinde abzuwägen, um einen Entscheid herbeizuführen.

Wirtschaftlichkeit

- Es befindet sich bereits ein Bauprojekt in Erarbeitung oder ist in Vorbereitung, dass mit den vorhandenen Herausforderungen umzugehen vermag
- Der Standort weist spezifische Vorteile für gewisse Nutzungen auf / Betriebe sind aufgrund ihrer Standortabhängigkeit an die Lage gebunden
- Der Standort weist eine gute ÖV-Erschliessung, einen direkten Anschluss an das übergeordnete Strassennetz oder an das Güterschienenetz auf

Recht

- Die Verfügbarkeit oder bauliche Umsetzung ist rechtlich bereits gesichert bzw. die rechtliche Sicherung ist geplant

Umzonung zonenfremdgenutzter Arbeitszonen

Im Rahmen einer kantonalen Erhebung wurde ersichtlich, dass diverse Flächen in Arbeitsgebieten zwar eine zweckmässige Nutzung bezüglich ihrem Standort aufweisen (bspw. Kraftwerke, Energieerzeugung und Verteilung, Materialabbau etc.), diese Nutzungen jedoch nicht auf eine Arbeitszone angewiesen sind. Zudem sind Zonen, die ausschliesslich als Lagerzonen genutzt werden, entsprechend als solche auszuweisen. Nach Schätzung des ARE betrifft dies Arbeitszonen im Umfang von ca. 73 ha. Diese bestehenden Zonen und Nutzungen sind in die dafür vorgesehene Zonierung zu überführen und entsprechend in der digitalen Nutzungsplanung zu erfassen. Grundlage für die untenstehende Zuweisung stellen das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (MBauG 14) sowie die Weisung zur digitalen kommunalen Nutzungsplanung Graubünden (Version 5 vom 29. Februar 2020) dar.

Bestehende, zweckmässige Nutzung	Vorgesehene Zonierung
Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe	Materialabbauzonen
Deponie Typ B (Inertstoffe) für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial	Materialablagerungszone oder Deponiezone
Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien, Sammlung, Sortierung und Aufbereitung von Bauabfällen oder der Herstellung von Baustoffen	Materialbewirtschaftungszone oder andere Zone für Materialverwertung und Materiallagerung
Energiegewinnung und -verteilung	Zone für Energieanlagen
Kraftwerk	Kraftwerkzone
Vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern	Zone mit beschränkter gewerblicher Nutzung: Materialumschlagszone oder Lagerzone

Der Bericht des ARE («Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung», Chur 2021) dient bei der Identifizierung der betroffenen Gebiete als Anhaltspunkt, ist jedoch nicht abschliessend zu verstehen.

ARE GR: 9. September 2021