

Regionaler Richtplan
Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe



Richtplantext

Beschluss der Regionalversammlung vom 13. Februar 2014

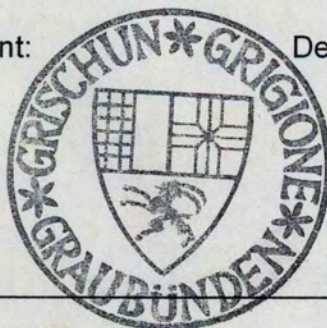
Guido Parolini, Regionalpräsident

Enrico Klenz, Geschäftsführer

Genehmigung durch die Regierung mit RB 359

vom 22.4.2014

Der Regierungspräsident:



Der Kanzleidirektor:

Genehmigt mit Vorbehalten
Gemäss RB 359 vom 22. April 2014,
Ziffer 1a und b Disp

Inhalt	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Dokumente und deren Gliederung	4
1.3 Stand der Koordination	5
1.4 Zusammenarbeit	6
1.4.1 Organisation	6
1.4.2 Planungsablauf	6
1.5 Vorprüfung durch den Kanton	7
1.5.1 Vorprüfungsbericht	7
1.5.2 Stellungnahme des Regionalvorstands	7
1.6 Einwendungen	7
1.6.1 Eingegangene Einwendungen	7
1.6.2 Stellungnahme des Regionalvorstands	10
2 Leitüberlegungen und Objekte im kantonalen Richtplan (→ KRIP Kapitel 5.3.3)	15
2.1 Leitüberlegungen, Strategischer Schwerpunkt (5.3.3, B, Seite 5.3.3-2)	15
2.2 Verantwortungsbereiche Region (5.3.3, C, Seite 5.3.3-3)	15
2.3 Richtplanregelung (5.3.3, E, Seite 5.3.3-3)	15
3 Ausgangslage Region	16
3.1 Regelungen im Richtplan 1999	16
3.2 Nutzung der Gewerbezonon in den Zentren Scuol und Zernez	16
3.2.1 Zernez	16
3.2.2 Scuol	17
4 Regionales Konzept	19
4.1 Räumliche Gegebenheiten	19
4.2 Bedarf	19
4.3 Räumliche Gliederung	20
4.4 Richtplanregelungen in der Subregion Samnaun	20
4.5 Richtplanregelungen in der Subregion Valsot	20
4.6 Subregion Sent - Guarda	21
4.7 Subregion Lavin - Zernez	22

5	Wichtige Gebiete für die Wirtschaft – Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe (Richtplanregelungen)	24
	A Ausgangslage	24
	B Leitüberlegungen	24
	C Verantwortungsbereiche	25
	D Erläuterungen und zusätzliche Informationen	25
	E Objekte	28

Anhänge

Anhang 1: Variantenvergleich für Standorte in der Subregion Sent - Guarda

Anhang 2: Vorprüfungsbericht des Kantons

Anhang 3: Einwendungen während der öffentlichen Auflage

Abbildungen

Abbildung 1: Gewerbezonon in der Gemeinde Zernez, Stand der Überbauung	17
Abbildung 3: Gewerbezone Scuol Manaröl, Stand der Überbauung	18
Abbildung 2: Gewerbezone in Scuol Bahnhof, Stand der Überbauung	18

Richtplankarten

Richtplankarte Valsot – Zernez, Situationsplan 1:100'000

Richtplankarte Valsot, Plan da Muglin, Situationsplan 1:5'000

Richtplankarte Sent, Chanals, Situationsplan 1:5'000

Richtplankarte Scuol, Sot Ruinas, Situationsplan 1:5'000

Richtplankarte Zernez, Situationsplan 1:5'000

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Im Zusammenhang mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG-1) wurde entschieden, die ursprünglich geplante und begonnene Überarbeitung des gesamten Richtplans Siedlung einstweilen zurückzustellen.

Hingegen besteht im Bereich der Arbeitsplatzgebiete dringender Handlungsbedarf. So gilt es, grössere Standorte/Gebiete festzulegen, die von regionaler bzw. überkommunaler Bedeutung sind. Handlungsbedarf besteht insbesondere im Raum Scuol (in der Folge als Subregion Sent – Guarda bezeichnet). Die Regionen Engiadina Bassa und Cumün da Val Müstair haben mit dem AWT einen Regionalentwickler angestellt. Dieser kann seine Tätigkeit nur dann befriedigend wahrnehmen, wenn für Interessenten/Investoren rechtzeitig geeignete Gewerbegebiete verfügbar sind. Deshalb wurde dieser Sachbereich rasch angepackt und beschlossen.

Das Amt für Raumentwicklung hat diesbezüglich mit der Pro Engiadina Bassa eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Mit den Planungsarbeiten wurde Herr Fritz Hoppler, Planungsbüro, 7546 Ardez, beauftragt.

1.2 Dokumente und deren Gliederung

Der vorliegende Richtplan umfasst die folgenden Teile:

- Richtplantext
- Richtplankarte Valsot – Zernez, Situationsplan 1:100'000
- Richtplankarte Valsot, Plan da Muglin, Situationsplan 1:5'000
- Richtplankarte Sent, Chanals, Situationsplan 1:5'000
- Richtplankarte Scuol, Sot Ruinas, Situationsplan 1:5'000
- Richtplankarte Zernez, Situationsplan 1:5'000

Der Richtplan behandelt die folgenden Kapitel:

- Kapitel 1: Einleitung
- Kapitel 2: Ausgangslage kantonaler Richtplan
- Kapitel 3: Ausgangslage Region
- Kapitel 4: Regionales Konzept
- Kapitel 5: Wichtige Gebiete für Wirtschaft – Arbeitsplatzgebiete/Gewerbe (Richtplanregelungen)

Kapitel 5 enthält die eigentlichen Richtplanfestlegungen und wird wie folgt gegliedert:

- A: Ausgangslage
- B: Leitüberlegungen (*)
- C: Verantwortungsbereiche (*)
- D: Erläuterungen und weitere Informationen
- E: Objekte (*)

Die mit (*) bezeichneten Teile bilden den verbindlichen Richtplaninhalt. Im Bericht sind sie grau unterlegt.

1.3 Stand der Koordination

Konkrete Projekte und Vorhaben werden als Objekte bezeichnet. Das Raumplanungsrecht (Art. 5 Abs. 2 RPV) sieht drei Kategorien vor, welche die „Reife“ des Vorhabens beziehungsweise den Stand der Konfliktbereinigung (Stand der Koordination) widerspiegeln.

Festsetzung (FS)

Die Festsetzung zeigt, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Ein Vorhaben kann als Festsetzung bezeichnet werden, wenn

- die Koordination angesichts der zu erwartenden nachgeordneten Planungen und Entscheide sichergestellt ist;
- die Zusammenarbeit abgeschlossen ist;
- die materiellen Anforderungen an die Koordination sichergestellt sind.

Festsetzungen binden die Behörden in der Sache und im Verfahren.

Zwischenergebnis (ZE)

Ein Zwischenergebnis zeigt, welche raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist, um eine zeitgerechte Abstimmung zu erreichen. Ein Vorhaben kann als Zwischenergebnis bezeichnet werden, wenn

- die Koordination angesichts der zu erwartenden nachgeordneten Planungen und Entscheide noch nicht sichergestellt werden muss;
- die Zusammenarbeit erst eingeleitet wurde;
- noch nicht beurteilt werden kann, ob die materiellen Anforderungen an die Koordination erfüllt sind.

Zwischenergebnisse binden die Behörden im Verfahren und – soweit bereinigt – in der Sache.

Vororientierung (VO)

Die Vororientierung zeigt, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können. Ein Vorhaben kann als Vororientierung bezeichnet werden, wenn

- die vorgesehenen raumwirksamen Tätigkeiten noch allzu unbestimmt sind, als dass der überörtliche Koordinationsbedarf ermittelt werden kann, oder
- die Zusammenarbeit noch nicht eingeleitet wurde.

Vororientierungen binden die Behörden im Verfahren. Es besteht eine gegenseitige Informationspflicht.

1.4 Zusammenarbeit**1.4.1 Organisation**

Das Verfahren ist im Raumentwicklungs- und Richtplangesetz der Pro Engiadina Bassa geregelt:

- Der Regionalvorstand führt zusammen mit einem Planer die Planungsarbeiten durch. Dabei arbeitet er eng mit den Gemeinden und weiteren interessierten Kreisen zusammen. Die Planungskommission begleitet die Arbeiten.
- Die Planentwürfe werden vorerst dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung zugestellt. Nach deren Bereinigung werden sie vom Vorstand öffentlich aufgelegt. Innert 30 Tagen kann sich jedermann beim Vorstand schriftlich zu den Entwürfen äussern. Zu den nicht berücksichtigten Einwänden nimmt der Regionalvorstand in seinem Bericht an die Regionalversammlung Stellung.
- Die Regionalversammlung erlässt den regionalen Richtplan aufgrund einer Vorlage des Regionalvorstands.

1.4.2 Planungsablauf

Tätigkeit	Terminangaben
Entwurf Richtplan	Mai – August 2013
Vorprüfungsverfahren beim Kanton und Vernehmlassung bei den Gemeinden	Juli – September 2013
Überarbeitung der Vorlage	Oktober – Dezember 2013
Öffentliche Auflage	19.12.2013 – 20.01.2014
Bereinigung der Einwendungen	Januar 2014
Beschluss des Vorstands	27. Januar 2014
Beschluss der Regionalversammlung	13. Februar 2014

1.5 Vorprüfung durch den Kanton

1.5.1 Vorprüfungsbericht

Wichtiges in Kürze

- a. Verschiedene redaktionelle Änderungen sind erforderlich, vor allem bezüglich der Koordination mit dem kantonalen Richtplan.
- b. Der Standort Chanals wird abgelehnt. Es braucht eine konzeptionelle Überarbeitung und erweiterte Variantendiskussion für den regionalen Standort im Raum Scuol.
- c. Vordringlich ist die Festlegung der Standorte Plan da Muglin (Valsot), Sot Ruinas (Scuol) und Zernez, in enger Koordination mit den betreffenden Gemeinden und mit einer Ausrichtung des regionalen Konzepts auf diese kurzfristigen Bedürfnisse in der Region. Demgegenüber wird insbesondere für den Raum Scuol noch eine konzeptionelle Überarbeitung des Richtplanentwurfs im Gesamtzusammenhang mit dem regionalen Siedlungskonzept und den neuen Voraussetzungen aus dem RPG-1 erforderlich sein. Das kantonale Amt für Raumentwicklung empfiehlt der Region aus diesen Gründen, den Richtplan vorläufig auf diese drei Standorte zu beschränken.

1.5.2 Stellungnahme des Regionalvorstands

- a. Diese Änderungen werden vorgenommen.
- b. Die erweiterte Variantendiskussion wird vorgenommen.
- c. Der regionale Richtplan wird rasch abgeschlossen. Inhaltlich werden die drei Standorte Plan da Muglin (Valsot), Sot Ruinas (Scuol) und Zernez aufgenommen. Der Standort Chanals (Sent) wird ebenfalls aufgenommen als einzig mögliche Variante in der Subregion Sent – Guarda (→ 1.5.2, b).

1.6 Einwendungen

1.6.1 Eingegangene Einwendungen

Die öffentliche Auflage dauerte vom 19. Dezember 2013 bis zum 20. Januar 2014. Fristgerecht ging eine Einwendung der Pro Natura ein. Diese enthält die folgenden Einwände:

- a. Fehlende Gesamtplanung: Die vorliegende Planung umfasst nicht alle laufenden Gewerbezonierungen, zu nennen sind die Gewerbezone Panas-ch Surra in Sent und die Erweiterung der Gewerbezone Nairs in Ftan, welche sich derzeit in der „öffentlichen Mitwirkung“ befinden.
- b. Fehlender Bedarfsnachweis: Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbegebieten ist weder dargelegt noch nachgewiesen. Generelle Aussagen und Wunschvorstel-

- lungen sind kein statthaftes Fundament für die Ausscheidung von Gewerbegebieten im Richtplan. Der Bedarf ist für die gesamte Region und pro Einheit fundiert und konkret nachzuweisen, die Funktion und die Rahmenbedingungen für die Gewerberäume sind zu nennen.
- c. Natur- und Landschaftswerte: Acht der zwölf Dörfer im Unterengadin haben ein geschütztes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Neben der Kompaktheit der Siedlungsbilder sind die Freiräume und die umliegende Landschaft integrierter Bestandteil der Schutzgüter und kennzeichnend für die Qualität des Unterengadins. Gerade im Unterengadin, das relativ viel Wertschöpfung durch den extensiven und nachhaltigen Tourismus generiert, sollte ein grosses Interesse bestehen, Natur-, Kultur- und Landschaftswerte hochzuhalten. Jedes neue oder erweiterte Siedlungsgebiet steht in Widerspruch mit diesen Werten. Das Raumkonzept Schweiz gibt vor, dass die schützenswerten Ortsbilder ISOS in den Planungen berücksichtigt werden müssen. Die regionalen Wachstumszentren sollten daher gerade im Unterengadin mit grosser Achtsamkeit und in umfassender und integraler Weise geplant werden.
- d. Ausrichtung auf Zentren und Schienenverkehr: Im Grundsatz soll das Gewerbe in Zentren und am Schienenverkehr angesiedelt und die Gebiete nach innen verdichtet werden. Neue Inselgewerbegebiete sind zu vermeiden. Aus diesen Überlegungen lehnen wir Standorte ausserhalb Scuol und Zernez ab, ausser ein ausdrücklicher Bedarf ist nachgewiesen und Funktion und Rahmenbedingungen sind definiert.
- e. Gewerbegebiet Plan da Muglin in Ramosch: Eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbezone ist im Grundsatz sinnvoll, wenn Bedarf und Eignung gegeben sind. Die Plan da Muglin müsste jedoch teilweise neu erschlossen werden. Die Plan da Muglin liegt im BLN-Objekt Nr. 1909 Piz Arinas, grenzt direkt an das Auengebiet Nr. 177 Panas-ch – Resgia von nationaler Bedeutung, enthält das IVS-Objekt 52.2.3 Serviezel-Ramosch von nationaler Bedeutung und liegt in unmittelbarer Nähe der Innterrassen „Sur En-Panas-ch-Sot Döss“, dem Geotop Nr. 21 von regionaler Bedeutung. Emissionsintensive Gewerbe sollten nicht in einem solchen Gebiet angesiedelt werden. Da es sich um ein landschaftlich und ökologisch sehr sensibles Gebiet handelt, ist eine fundierte Prüfung von alternativen Standorten unumgänglich. Dies wurde versäumt und ist nachzuholen.
- f. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Grundsatz: Die Bewertungsmethode der möglichen Standorte in der Subregion Sent – Guarda ist lückenhaft. Die Kriterien sind teilweise unverständlich und sind daher nicht nachvollziehbar. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Schienenverkehr wird nicht berücksichtigt. Wir stellen eine einseitige Gewichtung der wirtschaftlichen Interessen fest, während den Nutzungskonflikten in einem extensiv touristisch genutzten Gebiet mit hohen Natur- und Landschaftswerten zu wenig Gewicht beigegeben wird.
- g. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Bedarf: Die bestehenden Gewerbegebiete beim Bahnhof Scuol und in Manaröl sind erst teilweise überbaut. Die Gewerbezone haben eine Totalfläche von 3.09 ha, wovon 1.14 ha noch unbebaut sind, was 27% der Totalfläche entspricht. Im Gebiet Sot Ruinas ist ei-

ne Einzonung von 1.85 ha vorgesehen. Das Areal Crüzer wird von Manaröl nach Sot Ruinas umgesiedelt. In Manaröl entstehen somit zusätzliche neue Flächen, während in Sot Ruinas auch künftig nicht die gesamte Fläche von der Recycling-Anlage benutzt wird. Der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen ist nicht ersichtlich. Wir lehnen daher zusätzliche Gewerbeflächen in der Subregion Sent – Guarda ab. Besteht tatsächlich ein weiterer Bedarf an Gewerbegebiet im Raum Scuol, muss dieser zuerst belegt werden. Auch müssten dann die Gebiete beim Bahnhof nochmals beurteilt werden.

- h. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Standort Chanals: Die Gewerbebezonen Chanals in Sent lehnen wir ab. Chanals ist ein Gebiet mit heute relativ geringen Eingriffen. Es wäre eine Inselbebauung und würde die Landschaft unnötig zersiedeln. Chanals liegt im Landschaftsschutzgebiet 1218 Gondas-Sent von regionaler Bedeutung, das Trockenwiesen und –weiden-Objekt 9133 Marièrs von nationaler Bedeutung ist randlich tangiert und Fruchtfolgeflächen gingen verloren. Die Gewerbebauten würden möglicherweise das geschützte Ortsbild von Sent negativ beeinträchtigen. Es ist ein reich strukturiertes Gebiet und ein bedeutsamer Standort für Flora und die gesamte Fauna. Bedarf und Standorte für die Energieproduktion sind grundsätzlich kantonal, zumindest aber regional zu evaluieren. Diese Evaluation fehlt gänzlich. Ausserdem sind Produktionsstätten in Siedlungsgebieten oder allenfalls Siedlungsnähe vorzusehen und Solaranlagen ohnehin auf bestehenden Bauten zu installieren. Dafür darf keine unverbauete Fläche zur Verfügung gestellt werden. Kann ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbebezonen ausgewiesen werden, sollen die Standorte in Scuol, dem regionalen Zentrum mit Gleisanschluss und Intensivtourismus, fundiert geprüft werden. Eine Konzentration der Gewerbeflächen ist anzustreben. Eine gewerbliche Intensivnutzung lässt sich im Unterengadin am ehesten im bereits intensiv genutzten Scuol ansiedeln. Der Intensivtourismus lässt sich besser vereinbaren mit anderen intensiven Nutzungen als der extensive Tourismus. Das ländliche Gebiet ist für emissionsintensives Gewerbe ungeeignet, da damit die identifikationsstiftenden Natur- und Landschaftswerte bedroht würden. Die nach der kantonalen Vorprüfung vorgenommene Standortevaluation ist sehr oberflächlich. Sie wurde offensichtlich nicht mit der nötigen Ernsthaftigkeit durchgeführt. Ausserdem müsste der Beweis erbracht werden, dass weitere Gewerbebezonen in Scuol von der Bevölkerung abgelehnt würden. Dies gilt weiterhin, auch wenn der Gemeinderat von Scuol die Gewerbezone Sot Ruinas ablehnt, wie wir der Zeitung entnommen haben.
- i. Subregion Lavin – Zernez: In der Gemeinde Zernez stehen noch reichlich unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbegebieten ist auch hier nicht ausgewiesen. Ausserdem sind keine Strategien zur Verdichtung der bestehenden Gewerbeflächen auszumachen. Sind weitere Flächen nötig, ist eine Erweiterung wie vorgeschlagen vorzunehmen.
- j. Schlussbemerkung 1: Die vorliegende Anpassung des Richtplans ist wenig ausgereift, lückenhaft und hinterlässt den Eindruck, dass die zusätzlichen Gewerbegebiete überstürzt geschaffen werden sollen. Es ist eine vernünftig abgestimmte Richtplananpassung zur Siedlungsentwicklung zu erarbeiten, die den

Vorgaben des Kantons und des Bundes und den Fusionsplänen der Gemeinden entspricht und sich auf einen fundierten und konkreten Bedarf an Gewerbeflächen abstützt.

- k. Schlussbemerkung 2: Der konkrete Bedarf nach weiteren Gewerbegebieten ist für keine Einheit erbracht. Es fehlt zudem an einer Strategie zur inneren Verdichtung der neuen und bestehenden Gewerbegebiete. Neue Gewerbegebiete (ausgenommen Sot Ruinas) und Erweiterungen in landschaftlich und ökologisch sensiblen Gebieten sind abzulehnen.
- l. Anträge:
- l.1 Die Anpassung des Richtplans Unterengadin sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- l.2 Die Gewerbegebiete im Unterengadin seien als Bestandteil des Richtplans Siedlung zu bearbeiten.
- l.3 Der Bedarf nach Gewerbegebiete sei in der Region und pro Einheit nachzuweisen.
- l.4 Das Gebiet Ramosch – Tschlin – Martina sei auf Standortalternativen zu prüfen.
- l.5 Das Gewerbegebiet Chanals in Sent sei zu streichen.
- l.6 Für den Raum Scuol sei eine umfassende Standortevaluation mit der nötigen Ernsthaftigkeit durchzuführen.

1.6.2 Stellungnahme des Regionalvorstands

Vorbemerkungen

- Die Pro Natura nimmt aus Ihrer Sicht einseitig zum regionalen Richtplan Stellung. Dies ist ihr gutes Recht. Aber für die Problemlösung in der Engiadina Bassa ist dies nicht zielführend. Es ist richtig, die Natur-, Kultur- und Landschaftswerte hoch zu halten. Ebenso bedeutend ist auch, das Wohl der Bevölkerung und die wirtschaftliche Entwicklung der Region im Auge zu behalten.
 - Bezeichnend ist die Vorstellung der Pro Natura, emissionsintensives Gewerbe lasse sich eher mit intensivem Tourismus vereinbaren als mit ländlicheren Gebieten. So als wären ansässige Bevölkerung und Gäste weniger lärmempfindlich als Natur, Landschaft und Fauna.
 - Der Vorstand der Pro Engiadina Bassa hat sich eingehend mit den einzelnen Einwänden und Anträgen befasst und kommt zu den folgenden Schlüssen (die Nummerierung folgt derjenigen in Ziffer 1.6.1).
- a. Fehlende Gesamtplanung: Die vorliegende Planung richtet sich auf die Gewerbegebiete von regionaler Bedeutung aus. Dies nicht zuletzt aufgrund der Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung GR im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2013.

b. Fehlender Bedarfsnachweis:

Die Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden weist für die Engiadina Bassa im mittleren Szenario einen Zuwachs der Bevölkerung von 14.2% beziehungsweise 1'150 Personen aus. Dieser Zuwachs bedingt auch einen Zuwachs an Arbeitsplätzen, was an sich schon ohne konkrete Absichten einen klaren Bedarf ausweist.

Den Bedarf für die gesamte Region und pro Einheit fundiert und konkret nachzuweisen ist eine Forderung, die so nicht umgesetzt werden kann. Der Marktmechanismus funktioniert anders. Potentielle Investoren suchen in der Regel rasch verfügbare und erschlossene Flächen, die planerisch so gestaltet sind, dass keine langen Umwege in Kauf genommen werden müssen. Lange, mühsame Wege sind ein Killerkriterium. Die Verfügbarkeit geeigneter Standorte entscheidet wesentlich darüber, ob die Region Engiadina Bassa von Investoren/Unternehmen berücksichtigt wird und ob Arbeitsplätze gehalten oder geschaffen werden können. Baureife Flächen sind insbesondere für zentrale Räume mittel- bis langfristig überlebenswichtig.

Das heisst, dass in der Region rechtzeitig geeignete Reserven zu schaffen sind, auch ohne konkrete Anfragen. Dies auch im Sinne einer proaktiven Planung. In einer kleinen Region hängt zudem viel von Zufälligkeiten ab, die nicht planbar sind. Ein typisches Beispiel dafür ist die Clinica Holistica Engiadina in Susch. Hätte man je in der Planung einen Bedarf für ein solches Angebot gesehen und wenn ja, hätte man diese Clinica in Susch vorgesehen? Wie sagte doch schon Albert Einstein: „Planung ist der Ersatz des Zufalls durch den Irrtum.“

Die Grösse der im regionalen Richtplan aufgenommenen neuen Gewerbeflächen steht aus Sicht der Pro Engiadina Bassa in einem sinnvollen Verhältnis zur Grösse der bestehenden Flächen und ist geeignet, die Voraussetzungen für ein marktgerechtes Reagieren auf Anfragen durch Interessenten /Investoren zu schaffen.

- c. Natur- und Landschaftswerte: Wie einleitend erwähnt, sind der Pro Engiadina Bassa die grossen Natur-, Kultur- und Landschaftswerte durchaus bewusst. Neben diesen Werten bestehen aber auch ebenbürtig solche der Gesellschaft und der Wirtschaft. Die Pro Engiadina Bassa hat achtsam geplant. Dies auch in Bezug auf einen neuen Standort in der Subregion Sent – Guarda. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu den Einwänden f, g und h.
- d. Ausrichtung auf Zentren und Schienenverkehr: Die Ausrichtung auf Zentren macht für Gebiete von regionaler Bedeutung durchaus Sinn. Daneben sind aber auch solche von subregionaler in einer weitläufigen Region notwendig, wobei es sich dabei um kleinere Flächen handelt. Die Forderung der Ausrichtung auf den Schienenverkehr verkennt die Situation in der Engiadina Bassa und lässt die notwendige Differenzierung vermissen. Zum einen gibt es viele Gewerbebetriebe, die nicht auf einen Bahnanschluss angewiesen sind. Zum anderen ist der Bahnanschluss aus Kostengründen nur beschränkt möglich: in Zernez und mit lediglich einer Bautiefe in Scuol.

- e. Gewerbegebiet Plan da Muglin in Ramosch: Der Bedarf ist ausgewiesen. Die bestehenden Gewerbebezonen in Plan da Muglin und Sclamischo weisen keine Reserven mehr auf. Die Gemeinde Valsot verfügt über verschiedene Anfragen, die aber aus Konkurrenzgründen nicht veröffentlicht werden können. - Die Forderung, es seien alternative Standorten fundiert zu prüfen, ist für die Pro Engiadina Bassa unverständlich. Schon die bestehende Gewerbezone ist bezüglich Schutzgebieten gleich zu beurteilen wie die Erweiterung. Die Erweiterung kommt zwischen die bestehende Gewerbezone und die bestehende ARA zu liegen. Und wo bitte sollen alternative Standorte zu finden sein, wenn nicht auf der grünen Wiese (Fruchtfolgeflächen)? Die Pro Engiadina Bassa hält am ausgewiesenen Standort in Plan da Muglin fest.
- f. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Grundsatz: Die Pro Engiadina Bassa nimmt die Einwendung zur Kenntnis, teilt sie aber nicht. Wenn jemand mit einem Variantenvergleich nicht einverstanden ist, heisst das noch lange nicht, dass dieser lückenhaft ist. Die einseitige Gewichtung der wirtschaftlichen Interessen trifft nicht zu. Allerdings hat die Pro Engiadina Bassa neben den Natur- und Landschaftswerten auch diejenigen der Bevölkerung und der Gäste in die Überlegungen einbezogen. Diese Kriterien scheinen für die Pro Natura nebensächlich zu sein. Das ist für die Pro Engiadina Bassa nicht akzeptabel.
- g. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Bedarf: Bei den noch verfügbaren Flächen handelt es sich um kleinere, isolierte Reserven. Dem Ziel, eine zusammenhängende, grössere Fläche (mindestens 4 ha) in der zentralen Subregion anbieten zu können, können diese noch nicht überbauten Flächen nicht genügen. Auf die Bedarfsfrage wurde schon im Kommentar zum Einwand b. hingewiesen. Im Sinne einer proaktiven Planung benötigt die Engiadina Bassa eine solche Fläche. Zur Frage einer Neubeurteilung der Gebiete beim Bahnhof wird zum Einwand h. Stellung bezogen.
- h. Gewerbegebiet in der Subregion Sent – Guarda, Standort Chanals: Die Pro Engiadina Bassa nimmt von der ablehnenden Haltung der Pro Natura Kenntnis. Sie ist aber nach wie vor der Meinung, dass es sich bei Chanals unter Berücksichtigung aller Kriterien um den geeigneten Standort handelt. Die Beurteilung der Pro Natura beruht auf einer einseitigen Sichtweise, die die Bedürfnisse von Natur, Landschaft und Fauna wesentlich höher gewichtet als diejenigen der Bevölkerung und der Gäste. Wie käme sie denn sonst zum Vorschlag, emissionsintensive Gewerbegebiete in Gebiete mit intensivem Tourismus zu legen? Wie wenn eine Skifahrerin, die einen intensiven Tourismus pflegt, weniger ruhebedürftig wäre als ein Gast, der den extensiven Tourismus vorzieht. Gäste, welcher Art auch immer, reagieren negativ auf Immissionen. Dies gilt auch für die ansässige Bevölkerung. Die negative Reaktion der Bevölkerung und der Gäste in Bezug auf die von der Gemeinde Scuol vorgeschlagene Teilrevision im Gebiet von Sot Ruinas (Gewerbezone mit eingeschränkter Nutzung) während der Mitwirkungsaufgabe (rund 60 ablehnende Schreiben) zeigt allzu deutlich die Ablehnung weiter Kreise, wenn es um emissionsintensive Nutzung handelt. Es ist im Übrigen nicht so, dass der Gemeinderat von Scuol die Gewerbezone Sot Ruinas abgelehnt hat. Vielmehr hat er die Einzonung aus Rücksicht auf ein ganzes

Quartier sistiert. Die Forderung, es müsse der Beweis erbracht werden, dass die Bevölkerung von Scuol weitere Gewerbebezonen ablehne, ist in diesem Zusammenhang unverständlich. Wie bitte soll das gehen? Mit einer Vorlage, einer Konsultativabstimmung? Zusammenfassend ist festzustellen, dass jede an das Siedlungsgebiet angrenzende Gewerbezone mit emissionsintensiver Nutzung von der betroffenen Bevölkerung abgelehnt würde. Dazu braucht es keinen zusätzlichen Beweis.

Trotz dieser Ablehnung der Überlegungen der Pro Natura ist die Pro Engiadina Bassa bereit, den Standort Chanals vorderhand lediglich mit dem Koordinationsstand „Vororientierung“ festzulegen. Diese Massnahme soll es ermöglichen, das Anliegen eines grösseren Gewerbegebiets in der Subregion Sent – Guarda breiter abzustützen. Vorerst ist diesbezüglich das Raumkonzept Graubünden sowie der kantonale Richtplan Graubünden abzuwarten. Auf dieser Grundlage wird der regionale Richtplan Siedlung auszuarbeiten sein.

- i. Subregion Lavin – Zernez: Bezüglich Bedarfsnachweis ist auf die Stellungnahme zum Einwand b. zu verweisen. Der Standort selbst ist auch von der Pro Natura nicht bestritten. Eine Änderung der Richtplanfestlegung wird deshalb abgelehnt und an der Festlegung festgehalten.
 - j. Schlussbemerkung 1: Es trifft keineswegs zu, dass die Richtplanvorlage überstürzt ausgearbeitet wurde. Die Gewerbegebiete in Plan da Muglin, Valsot, Sot Ruinas, Scuol und in Zernez sind seit längerer Zeit in Vorbereitung und auch vom Amt für Raumentwicklung her gesehen im Grundsatz nicht bestritten. Auch die Aufnahme eines Gewerbegebiets in der Subregion Sent – Guarda wurde gründlich geprüft. Aus Sicht der Pro Engiadina Bassa handelt es sich durchaus um eine vernünftig abgestimmte Richtplananpassung.
 - k. Schlussbemerkung 2: Es fehle eine Strategie zur inneren Verdichtung der neuen und bestehenden Gewerbegebiete. Die Forderung zur inneren Verdichtung kommt aus dem Mittelland, wo $x \text{ m}^2$ lediglich einstöckig überbaut wurden. Nun soll diese Forderung undifferenziert auf Regionen wie die Engiadina Bassa angewendet werden. Das ist abzulehnen. Es wird im Rahmen des Raumkonzepts GR und des kantonalen Richtplans Siedlung zu prüfen sein, wie solche Forderungen genügend differenziert umgesetzt werden können. Zu den übrigen Bemerkungen wurde bereits Stellung bezogen.
- l. Anträge:
- l.1 Die Anpassung erfolgt lediglich in Bezug auf den Koordinationsstand des Standorts Chanals → Bemerkungen zum Einwand h.
 - l.2 In Bezug auf den Standort Chanals wird diesem Antrag zugestimmt.
 - l.3 In dieser Form wird der Antrag abgelehnt. Zur Frage des Bedarfsnachweises kann auf die Bemerkungen zum Einwand b. verwiesen werden.
 - l.4 Dieser Antrag wird abgelehnt → Bemerkungen zum Einwand e.
 - l.5 Diesem Antrag wird teilweise zugestimmt (Änderung des Koordinationsstands).

1.6 Diesem Antrag wird teilweise zugestimmt, wobei die „Ernsthaftigkeit“ auch in Bezug auf eine ausgeglichene Kriteriendiskussion zu verstehen sein muss
→ Bemerkungen zum Einwand h.

2 Leitüberlegungen und Objekte im kantonalen Richtplan (→ KRIP Kapitel 5.3.3)

2.1 Leitüberlegungen, Strategischer Schwerpunkt (5.3.3, B, Seite 5.3.3-2)

Beste Standorte sichern, nutzen und differenziert weiterentwickeln

Kanton, Regionalverbände und Gemeinden fördern und sichern die Weiterentwicklung der kantonal bestgeeigneten wirtschaftlichen Standorte. Bei Erweiterungen der Siedlungsgebiete an diesen Standorten hat die wirtschaftliche Nutzung gegenüber der Erhaltung des landwirtschaftlichen Kulturlandes Vorrang. Mit einer frühzeitigen Planung und Koordination werden die Bereiche der Wirtschaftsförderung, Umwelt-, Verkehrs- und Finanzpolitik aufeinander abgestimmt und die Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt.

2.2 Verantwortungsbereiche Region (5.3.3, C, Seite 5.3.3-3)

Aufgrund von Entwicklungsvorstellungen und in Übereinstimmung mit den bezeichneten Zentrumskerngebieten und Arbeitsplatzgebieten können die Regionen weitere Gebiete für überkommunale Dienstleistungen und Gewerbenutzungen bezeichnen.

2.3 Richtplanregelung (5.3.3, E, Seite 5.3.3-3)

Scuol, Objekt 09.SW.01: ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet.

Zernez, Objekt 09.SW.02: ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet.

3 Ausgangslage Region

3.1 Regelungen im Richtplan 1999

Bereits im regionalen Richtplan 1999 hat die Region einige generelle Ziele und Grundsätze definiert. Der regionale Richtplan 1999 sah vor, Industriegebiete mit Gleisanschluss auf die Zentren Zernez und Scuol zu beschränken. Die Gemeinden sind gemäss den Zielen und Grundsätzen dafür besorgt, die für die kommunalen Zwecke erforderlichen Gewerbezonon in ihren Planungen auszuscheiden. Angebote von regionaler und überregionaler Bedeutung sind in den regionalen Zentren zu errichten.

Im Genehmigungsentscheid der Regierung (RB 647 vom 24. April 2001) wurde der Region empfohlen, den Bereich Siedlung auf regionaler Stufe noch weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

Nach wie vor besteht ein Bedarf, Zonen für kleinere Gewerbebetriebe und in den Gemeinden anbieten zu können. Damit wird auch den Leitüberlegungen im kantonalen Richtplan, wonach auch im ländlichen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sind (→ KRIP, Kapitel 2.3.5), Rechnung getragen.

3.2 Nutzung der Gewerbezonon in den Zentren Scuol und Zernez

3.2.1 Zernez

In der Gemeinde Zernez sind gegenwärtig folgende Gewerbezonon in der Nutzungsplanung rechtskräftig festgelegt (→ Abbildung 1):

Gewerbezone

	Gewerbezone
Bereits überbaut	3.87 ha (75%)
Noch nicht überbaut	1.29 ha (25%)
Total	5.16 ha

Wohn- und Gewerbezone

	Wohn- und Gewerbezone
Bereits überbaut	2.29 ha (58%)
Noch nicht überbaut	1.63 ha (42%)
Total	3.92 ha

Erweiterungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Zernez bestehen Erweiterungsmöglichkeiten mit einer Gesamtfläche von 1.55 ha (→ Abbildung 1, Gewerbegebiet, Richtplaninhalt).

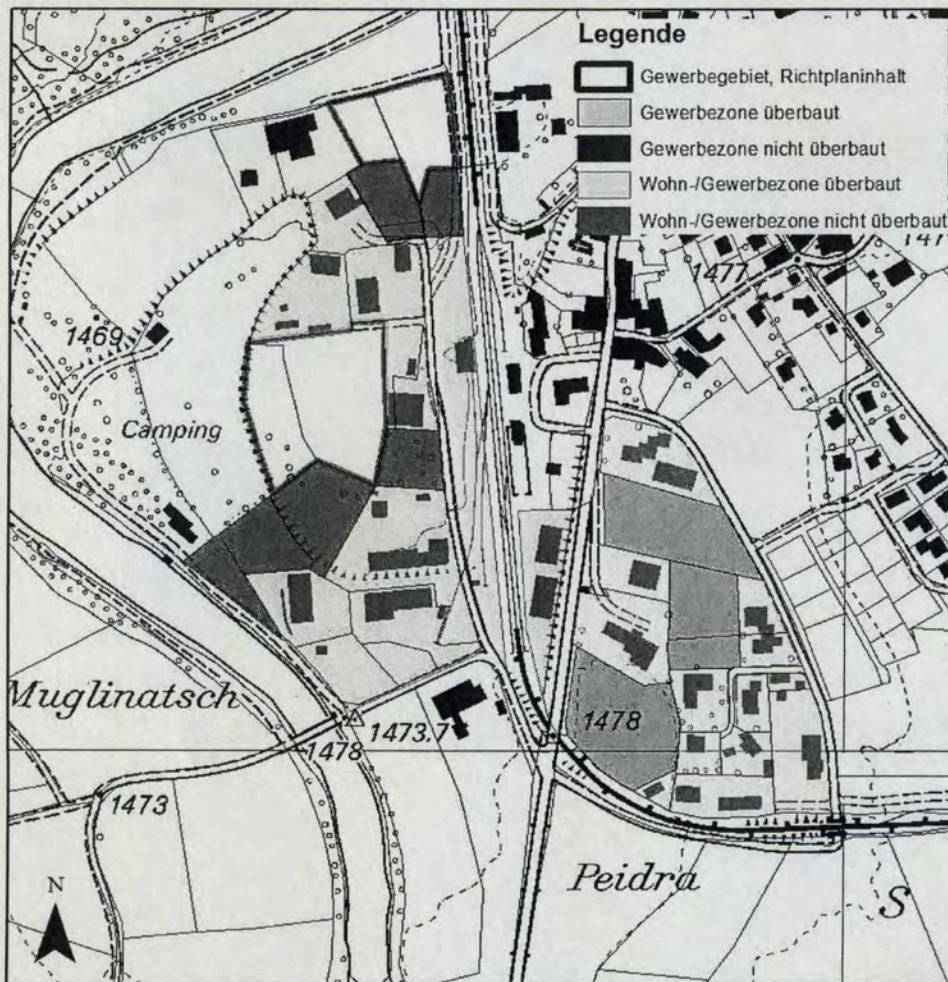


Abbildung 1: Gewerbezonon in der Gemeinde Zernez, Stand der Überbauung

3.2.2. Scuol

In der Gemeinde Scuol sind gegenwärtig folgende Gewerbezonon in der Nutzungsplanung rechtskräftig festgelegt (→ Abbildungen 2 und 3):

Gewerbezone

	Bahnhof	Manaröl
Bereits überbaut	0.73 ha (43%)	1.22 ha (87%)
Noch nicht überbaut	0.95 ha (57%)	0.19 ha (13%)
Total	1.68 ha	1.41 ha

Erweiterungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Scuol bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbezone. Andererseits ist im Gebiet um das Zentrum Scuol der Bedarf nach zusätzlichen Arbeitsplatzgebieten und damit der Handlungsbedarf ausgewiesen (→ 4.2 und 4.6).

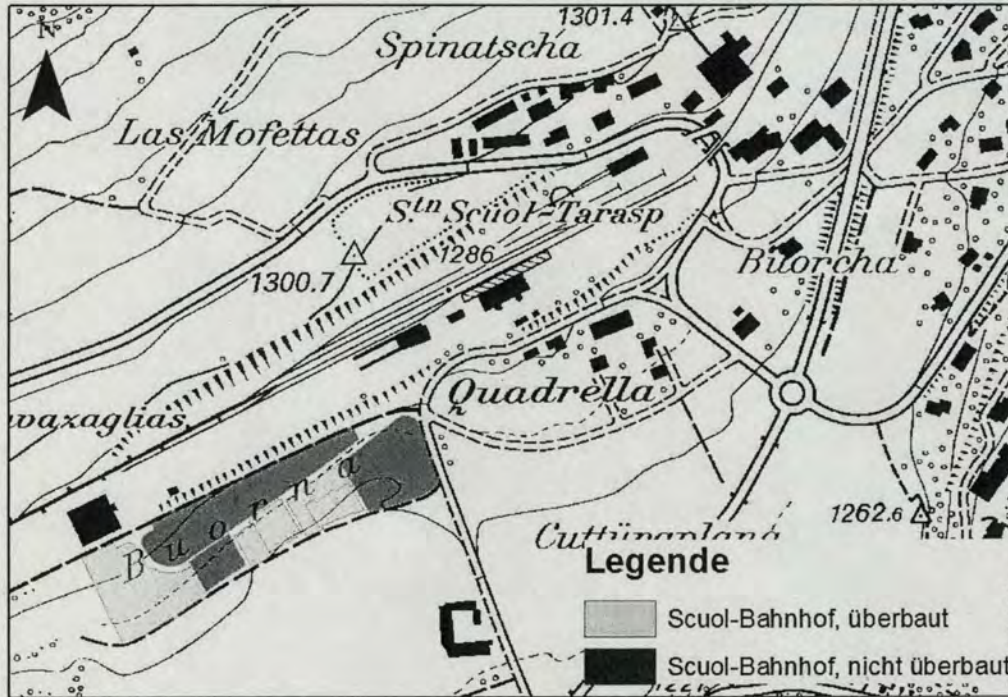


Abbildung 3: Gewerbezone in Scuol Bahnhof, Stand der Überbauung

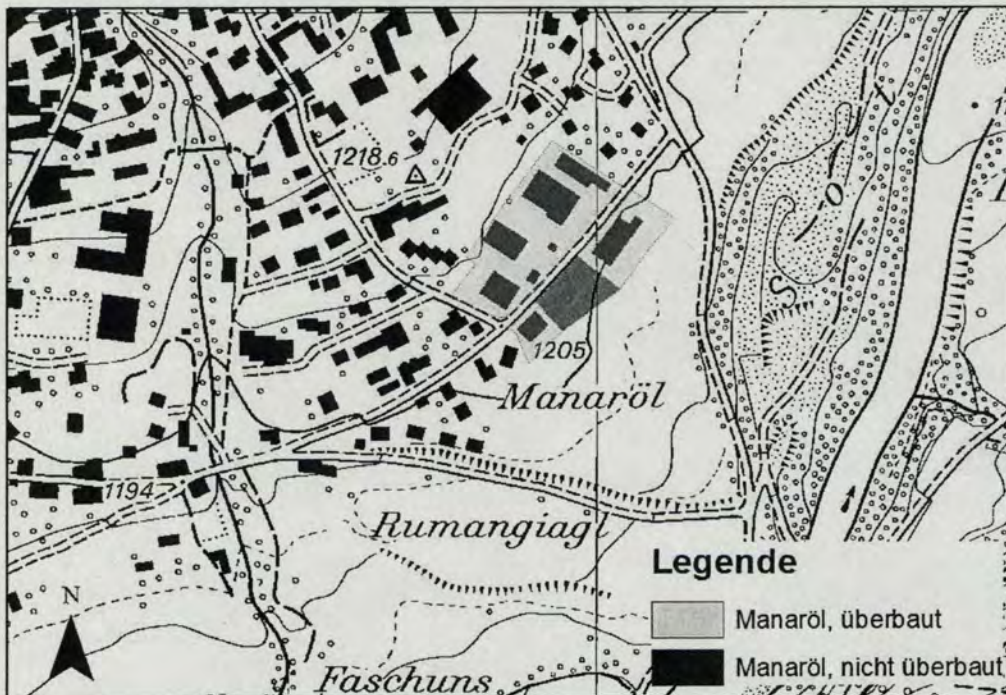


Abbildung 2: Gewerbezone Scuol Manaröl, Stand der Überbauung

4 Regionales Konzept

4.1 Räumliche Gegebenheiten

Die Engiadina Bassa ist ein langes und enges Tal und weist zwischen den Gemeinden grosse Distanzen auf. Im kleinräumigen Talboden fehlen grosse und ebene Flächen, die sich für ein zentrales und grösseres Gewerbegebiet eignen und keine Nutzungskonflikte aufweisen. So sind Fruchtfolgefleichen, Trockenwiesen und –weiden sowie weitere Landschafts- und Naturelemente von besonderer Bedeutung ein Hindernis zur Ausscheidung grösserer Gewerbebezonen. Scuol als regionales Zentrum richtet sich in erster Linie auf den Tourismus aus.

4.2 Bedarf

Die Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden weist für die Engiadina Bassa im mittleren Szenario einen Zuwachs der Bevölkerung von 14.2% beziehungsweise 1'150 Personen aus. Dieser Zuwachs bedingt auch einen Zuwachs an Arbeitsplätzen, was an sich schon ohne konkrete Absichten einen klaren Bedarf ausweist.

Die Erfahrung zeigt, dass nur dort Arbeitsplätze geschaffen werden können, wo rasch geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden können. Potentielle Investoren suchen in der Regel rasch verfügbare und erschlossene Flächen, die planerisch so gestaltet sind, dass keine langen Umwege in Kauf genommen werden müssen. Lange, mühsame Wege sind ein Killerkriterium. Die Verfügbarkeit geeigneter Standorte entscheidet wesentlich darüber, ob die Region Engiadina Bassa von Investoren/Unternehmen berücksichtigt wird und ob Arbeitsplätze gehalten oder geschaffen werden können. Baureife Flächen sind insbesondere für zentrale Räume mittel- bis langfristig überlebenswichtig.

Die Nationalparkregion hat zusammen mit dem Kanton, vertreten durch das Amt für Tourismus und Wirtschaft, einen Regionalentwickler angestellt. Dieser kann seinem Auftrag nur dann nachkommen, wenn er rechtzeitig und rasch geeignete Flächen für das Gewerbe anbieten kann. Zu diesen Anforderungen hat sich kürzlich auch Michael Caflisch, AWT GR, in einem Editorial der Zeitschrift „regios“ geäussert:

Unternehmen brauchen Platz ... Geeignete Flächen finden sich nicht überall, und sehr oft müssen sie schnell – innert Monats- oder Jahresfrist – verfügbar sein, sodass lange Verfahren für die Unternehmen ein Killerkriterium darstellen. Die Verfügbarkeit geeigneter Industriearaele, aber auch geeigneter Standorte für touristische Beherbergungsbetriebe, entscheidet somit wesentlich darüber, ob in einer Region Arbeitsplätze geschaffen werden oder nicht. Verschiedene Regionen haben erkannt, dass das Angebot an baureifen Flächen ein Schlüssel für eine regionale Entwicklung sein kann.

Michael Caflisch, „regios“, Nummer 7 / Juni 2013

In diesem Sinne hat auch die Region Engiadina Bassa die Aufgabe angepackt.

4.3 Räumliche Gliederung

Um den räumlichen Gegebenheiten (→ 4.1) Rechnung tragen zu können, wird die Region Engiadina Bassa in Bezug auf die Ausscheidung von Arbeitsplatzgebieten von regionaler und überkommunaler Bedeutung in vier Subregionen gegliedert:

- Subregion Samnaun
- Subregion Valsot
- Subregion Sent – Guarda
- Subregion Lavin – Zernez

In jeder dieser vier Subregionen soll ein grösseres Arbeitsplatzgebiet festgelegt werden. Daneben bestehen in den meisten Gemeinden beziehungsweise Fraktionen kleinere Gewerbebezonen, die bei Bedarf erweitert werden sollen.

4.4 Richtplanregelungen in der Subregion Samnaun

Bestehende Gewerbebezonen

Samnaun, Clis und Ravaisch (überbaut).

Regelungen im Richtplan

- In Samnaun ist ein subregionaler Standort, aus topografischen Gründen allenfalls in Unterstandorte aufgeteilt, vorzusehen.
- Die Gesamtrevision der Ortsplanung Samnaun wurde im Dezember 2012 beschlossen und befindet sich im Genehmigungsverfahren. Eine Erweiterung der Gewerbebezonen ist darin nicht vorgesehen.
- Die Bezeichnung eines subregionalen Standorts in Samnaun wird bis zu einer späteren Gesamtbearbeitung des regionalen Siedlungskonzepts zurückgestellt. Diese dürfte nach Abschluss des kantonalen Richtplans Siedlung an die Hand genommen werden.

4.5 Richtplanregelungen in der Subregion Valsot

Auf Gebiet der Fraktion Ramosch, in Plan da Muglin, ist es zweckmässig, die Gewerbezone in Plan da Muglin zu erweitern. Dabei geht es um eine Fläche von ca. 1.1 ha. Der Bedarf nach einer solchen Erweiterung ist nach Aussage der Gemeinde ausgewiesen, erhält sie doch immer wieder diesbezügliche Anfragen.

Zudem kann in der Fraktion Sclamischot die Gewerbezone geringfügig erweitert werden im Sinne einer Arrondierung.

Bestehende Gewerbebezonen

Valsot, Acla da Fans (überbaut)

Valsot, Sclamischot (überbaut)

Valsot, Plan da Muglin (überbaut)

Im Richtplan wird folgendes Gewerbegebiet von regionaler Bedeutung aufgenommen:

- Fraktion Ramosch, Plan da Muglin, Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 1.1 ha; Festsetzung.

4.6 Subregion Sent - Guarda

In dieser Subregion ist der Handlungsbedarf am grössten (→ 3.2.2).

- Die Nachfrage nach grösseren Flächen für Gewerbetriebe (mindestens 4 ha) ist ausgewiesen. Dieser Nachfrage kann gegenwärtig nicht entsprochen werden. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative (Schaffung von neuen Arbeitsplätzen als Ersatz) ist es dringend, geeignete Flächen in dieser Subregion anbieten zu können.
- In Scuol können die bestehenden Gewerbegebiete beim Bahnhof und in Manaröl nicht erweitert werden (→ 3.2.2). Die Gemeinde Scuol als touristisches Zentrum sieht sich nicht in der Lage, für das flächen-, verkehrs- und immissionsträchtige Gewerbe ein geeignetes Angebot bereitzustellen, das mit den Anliegen des Tourismus vereinbar wäre.
- Hingegen plant die Gemeinde Scuol, im Gebiet Sot Ruinas eine spezifische Gewerbezone auszuscheiden (öffentliche Auflage vom 28. November 2013). Diese soll gemäss Baugesetzentwurf „für flächen- und emissionsträchtige Betriebe wie Werkhöfe und Abfallsammelanlagen bestimmt“ sein (Art. 54^{bis}). Die verfügbare Fläche beträgt 1.85 ha. Für die Abfallsammelanlagen wird mit einem Bedarf von 6'000 – 10'000 m² gerechnet. Weitere Ausführungen insbesondere zur Standortwahl und zur Projektstudie sind aus der Vorlage der Gemeinde Scuol ersichtlich. → **Folgerung: Die Gewerbezone Sot Ruinas ist zweckbestimmt und für andere Gewerbebetriebe nicht verfügbar. Deshalb muss im Raum Scuol eine Alternative gefunden werden.**

Aufgrund der starken Opposition vor und während der öffentlichen Auflage (rund 60 Einsprachen) hat der Gemeinderat Scuol die Vorlage bis auf weiteres sistiert. Die Region hält an diesem Standort, dessen Eignung für spezielle Gewerbebetriebe ausgewiesen ist, fest und setzt ihn wie vorgesehen im regionalen Richtplan fest.

Im Rahmen eines Variantenvergleichs wurden in der Folge im Gebiet um die Gemeinde Scuol fünf Varianten untersucht (→ Anhang 1). Als beste Variante stellte sich diejenige von Chanals in der Gemeinde Sent mit einer Fläche von 2.72 ha heraus. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurde der Variantenvergleich erweitert. Zudem konnte die verfügbare Fläche am Standort Chanals (Sent), auf 5.6 ha erweitert werden. Die Diskussion weiterer Varianten bestätigt die Wahl von Chanals (→ Anhang 1 und Kap. 5 D.2).

Zur Funktion des regionalen Zentrums Scuol ist folgendes zu bemerken: Scuol ist gleichzeitig regionales und touristisches Zentrum. Für grosse Tourismuszentren – und Scuol ist ohne Zweifel ein solches – sieht der kantonale Richtplan folgende Stossrichtungen vor (KRIP, 5.2, Abbildung 5.4):

- Im Vordergrund stehen Kultur, Sport und Freizeit.
- Standorte für Bauten und Anlagen im Freizeit- und Sportbereich mit den Nachbargemeinden abstimmen.
- Zweitwohnungen besser auslasten.

- Die Hotellerie und Beherbergungsformen mit besserer Auslastung fördern.
- Synergien zwischen den verschiedenen Tourismuszentren nutzen.

Gleichzeitig definiert der kantonale Richtplan aber auch die Stossrichtung, beste Standorte für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung zu sichern, nutzen und differenziert weiterzuentwickeln, das Zentrumskernegebiet als Gesamtgebiet zu planen und zu entwickeln und bestehende Gebiete für flächenintensive Nutzungen weiterzuentwickeln. Im kantonalen Richtplan ist, wie erwähnt, Scuol als ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Diese beiden Zielsetzungen (touristisches Zentrum und ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet) sind nicht konfliktfrei, was sich auch in verschiedenen Reaktionen der Bevölkerung und von Gästen zeigt.

→ Die Pro Engiadina Bassa und die Gemeinde Sent bestehen mit Nachdruck darauf, den Standort Chanals (Sent) in den regionalen Richtplan aufzunehmen. Als wichtiges Arbeitsplatzgebiet in der Subregion Sent – Guarda kommt aus den dargelegten Gründen nur diese Variante in Frage. Zudem: die in der Gemeinde Scuol aus touristischen Gründen abgelehnten Standorte beim Bahnhof und in Duasasa weisen Nutzungskonflikte mit Fruchfolgeflächen auf. Trotz der Einwendung der Pro Natura hält die Pro Engiadina Bassa an ihrer Einschätzung fest (→ 1.6.2, h.). Die Pro Engiadina Bassa ist aber bereit, eine vertiefte Diskussion im Rahmen des später zu erarbeiteten regionalen Richtplans Siedlung zu führen.

Bestehende Gewerbebezonen

Sent, Pozzet (überbaut)

Scuol, Bahnhof (→ 3.2.2)

Scuol, Manaröl (→ 3.2.2)

Ftan, Nairs (Überbauung im Gang)

Ardez (geringe Reserven)

Im Richtplan werden folgende Gewerbegebiete von regionaler Bedeutung aufgenommen:

- Gemeinde Sent, Chanals; Fläche von 5.6 ha mit Erweiterungsmöglichkeit von 0.5 ha; Vororientierung.
- Gemeinde Scuol, Gewerbezone Sot Ruinas; Fläche von 1.85 ha, spezifische Nutzungsbestimmungen (→ Vorlage der Gemeinde, oben); Festsetzung.

4.7 Subregion Lavin - Zernez

In der Gemeinde Lavin ist in der bestehenden Gewerbezone ein Gewerbepark vorgesehen.

Die Gemeinde Zernez verfügt über eine gut erschlossene Gewerbezone, teilweise mit Bahnanschluss. Eine Erweiterungsmöglichkeit um 1.55 ha ist gegeben. Weitere grössere und ebene Flächen würden sich zur Erweiterung eignen, allerdings besteht ein Konflikt mit Fruchfolgeflächen. Gemäss der strategischen Stossrichtung des kantonalen Richtplans

würde allerdings bei einem Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplatzgebieten von zentraler Bedeutung die wirtschaftliche Nutzung vorgehen (→ 2.2).

Bestehende Gewerbebezonen

Lavin (Gewerbepark in Vorbereitung)

Zernez (→ 2.2.1)

Im Richtplan wird folgendes Gewerbegebiet von regionaler Bedeutung aufgenommen:

- Erweiterung des Gewerbegebiets in der Gemeinde Zernez um 1.55 ha; Festsetzung.

5 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft – Arbeitsplatzgebiete / Gewerbe (Richtplanregelungen)

A Ausgangslage

Im kantonalen Richtplan wurden zwei Objekte als Arbeitsplatzstandorte von kantonalen Bedeutung festgelegt: Scuol, Objekt 09. SW.01 und Zernez, Objekt 09.SW.02.

Bereits der regionale Richtplan 1999 sah vor, Industriegebiete mit Gleisanschluss auf die Zentren Zernez und Scuol zu beschränken.

Bezüglich der weiteren Gemeinden wurden diese beauftragt, die für die kommunalen Zwecke erforderlichen Gewerbebezonen in ihren Planungen auszuscheiden. In den meisten Gemeinden wurden entsprechende Gewerbebezonen in den Nutzungsplanungen bezeichnet. Nach wie vor besteht ein Bedarf, solche Zonen für kleinere Gewerbebetriebe in den Gemeinden anbieten zu können. Damit wird auch den Leitüberlegungen im kantonalen Richtplan, wonach auch im ländlichen Raum die Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sind (→ KRIP, Kapitel 2.3.5), Rechnung getragen.

In der Gemeinde Zernez bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbezone, in der Gemeinde Scuol hingegen fehlen solche. Auch fehlen in dieser Zentrumsgemeinde geeignete Standorte für das flächen-, verkehrs- und immissions-trächtige Gewerbe, die mit den Anliegen des Tourismus vereinbar wären. Deshalb wird die Suche auf das Gebiet um Scuol ausgedehnt (→ Ziffer 4. Regionales Konzept).

B Leitüberlegungen

- Bezüglich der Gewerbegebiete und unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten der Region wird diese in vier Subregionen gegliedert:
 - Subregion Samnaun
 - Subregion Valsot
 - Subregion Sent – Guarda
 - Subregion Lavin – Zernez
- In den einzelnen Subregionen werden Gewerbegebiete von regionaler / überkommunaler Bedeutung festgelegt.

C Verantwortungsbereiche

Festsetzungen: Die Gemeinden legen die im Richtplan bezeichneten Gewerbezo-
nen in ihren Nutzungsplanungen fest und erfüllen dabei die Vorgaben des kanto-
nalen Richtplans. Durch geeignete Massnahmen sorgen sie dafür, dass die Ge-
werbeflächen verfügbar sind.

Federführung: Gemeinden

Vororientierung: Die Region prüft den Standort Chanals im Rahmen des regiona-
len Richtplans und führt dazu eine vertiefte Diskussion. Dies nach Vorliegen des
Raumkonzepts GR und des kantonalen Richtplans Siedlung.

Federführung: Region

D Erläuterungen und zusätzliche Informationen

D.1 Objekt Ge-03, Plan da Muglin, Gemeinde Valsot

Stand der Ortsplanung:

- Beschluss der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2013
- Beschwerdeaufgabe: 13. Dezember 2013 – 11. Januar 2014

Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht:

- **Bedarf:** In der Gemeinde besteht eine stetige Nachfrage nach Bauland für Ge-
werbebetriebe. Innerhalb der bestehenden Gewerbezo-
nen sind höchstens ge-
ringfügige Erweiterungen bestehender Betriebe denkbar. Für eine angemesse-
ne Weiterentwicklung bzw. Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind deshalb
neue Flächen dringend erforderlich. Der Standort Plan da Muglin hat sich
grundsätzlich als Gewerbestandort bewährt. Bezüglich Optimierung der Er-
schliessungssituation sind Abklärungen im Gange. Die Fläche zwischen der
heutigen Gewerbezone und der Abwasserreinigungsanlage (ZöBA) eignet sich
insbesondere aufgrund der Topografie und der bereits vorhandenen Infrastruk-
turen (Synergien mit bereits getätigten bzw. vorgesehenen Infrastrukturinvestiti-
onen) für eine Erweiterung. Dank der Lage innerhalb der Geländekammer Plan
da Muglin sind die Auswirkungen der Gewerbezone auf das übrige Siedlungs-
gebiet (Ortsbild, Immissionen) sehr gering.
- **Gestaltung und Erschliessung:** Aufgrund der bestehenden Erschliessungsan-
lagen kann das Erweiterungsgebiet als grob erschlossen betrachtet werden. Die
Regelung der Gestaltung, Erschliessung sowie der Landumlegung erfolgt im
Rahmen eines Folgeverfahrens (Quartierplanverfahren). Da es sich ortsbaulich
um einen wenig empfindlichen Standort handelt, sind an die Gestaltung keine
hohen Anforderungen zu stellen.
- **Verfügbarkeit des Baulandes:** Die Gemeinde hat mit den betroffenen Grundei-
gentümern Kaufrechtsverträge abgeschlossen. Damit hat es die Gemeinde in
der Hand, die Verfügbarkeit des Bodens zu gewährleisten.

D.2 Objekt Ge-04, Chanals, Gemeinde Sent

Stand der Ortsplanung:

- Vorprüfung wurde eingeleitet

Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht:

- Standort: Der Standort Chanals liegt im Einzugsgebiet des Regionalzentrums Scuol mit umliegenden Gemeinden sowie unmittelbar an der kantonalen Hauptstrasse. Der Erreichbarkeitsgrad des Standorts ist demnach sehr hoch. Das Areal besteht aus einer verhältnismässig ebenen Fläche abseits der bestehenden Siedlungen, die heute als Fettwiese, Holzlagerplatz und Deponie genutzt wird. Das Gebiet ist bereits durch bauliche Eingriffe geprägt wie die kantonale Hauptstrasse, eine abgeschlossene Deponie, eine offene Deponie und einen Holzlagerplatz. Die geplante Gewerbezone umfasst eine grössere, zusammenhängende Fläche. Sie schliesst auch das Areal der bestehenden Deponieanlage mit Holzlagerplatz „La Fuorcha“ mit ein und nutzt dadurch das Potenzial des Standortes auch bezüglich Erschliessung voll aus. Die gesamte Gewerbezone hat eine Fläche von ca. 5.6 ha. Am östlichen Rand wird eine Reservefläche von ca. 0.57 ha als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgewiesen. Eine weitergehende Etappierung des Gebiets ist unter Berücksichtigung des künftigen regionalen Bedarfs ohne weiteres möglich. Der westliche Bereich ist speziell für Anlagen der Energieproduktion vorgesehen wie Solaranlagen, Biogasanlagen, Holzschnitzelproduktion und Holzkraftwerk reserviert (vgl. Zonenplan, überlagerte zona da produczion d'energia). Die sehr sonnige Lage, die gute Erreichbarkeit und die geplante Erschliessung des Gewerbegebiets bieten ideale Voraussetzungen für die Realisierung von Anlagen, welche die vorhandenen Ressourcen vor Ort (Sonne, Holz, Bioabfälle) nutzen und Wertschöpfung generieren.
- Gestaltung: Ein direkter räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet besteht zwar nicht. Aufgrund der Grösse von gut 5 ha kann der Ort jedoch im Endausbau einen eigenständigen Siedlungscharakter entwickeln. Voraussetzung dafür sind entsprechende Anforderungen an eine hohe Nutzungsdichte sowie an eine gute Gestaltung und Einordnung der Bauten. Diese Anforderungen sollen mit einer Quartierplanung sichergestellt werden (vgl. Zonenplan, Quartierplanpflicht). Die sehr abgeschiedene Lage schliesst jedoch die Ansiedlung von Wohnnutzungen aus (vgl. Bestimmung im Baugesetz).
- Erschliessung: Die Voraussetzungen für die Strassenerschliessung sind aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kantonsstrasse optimal (40 Tonnen). Mit Rücksicht auf die Anforderungen der Verkehrssicherheit ist für das gesamte Areal eine einzige Zufahrt mit rückwärtiger Erschliessung vorgesehen (vgl. Genereller Erschliessungsplan). Die bestehenden Zufahrten (Holzlagerplatz, Deponie) werden aufgehoben. Ob ein Linksabbieger erforderlich sein wird ist noch offen und wird im Rahmen der Quartierplanung geklärt.
- Verfügbarkeit des Baulandes: Mit den Landeigentümern sind Verhandlungen im Gange mit dem Ziel einer käuflichen Übernahme des Landes seitens der Gemeinde zu einem Preis von Fr. 80.-/m².

D.3 Objekt Ge-05, Gemeinde Zernez

Stand der Ortsplanung:

- Beschluss der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2013
- Beschwerdeaufgabe: 19. Dezember 2013 – 18. Januar 2014

Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht:

- **Bedarf:**

Die bestehende Gewerbezone „Cul“ weist zurzeit noch ca. fünf ungenutzte Grundstücke auf. Diese Parzellen haben teilweise eine ungünstige Form für eine gewerbliche Nutzung oder sind schlecht erschlossen. Mit der beabsichtigten Folgeplanung (Arealplanung) soll die Gewerbezone für eine optimale Nutzung vorbereitet werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Zernez wird als Festsetzung in den Regionalen Richtplan aufgenommen. Die Arbeiten sind im Gange (Richtplanobjekt Nr. Ge-05).

Der zukünftige Bedarf an Gewerbezone-Flächen ist schwierig abzuschätzen. Die Erfahrungen zeigen aber, dass bei Interesse die nachgefragte Fläche innert nützlicher Frist bereitgestellt werden muss, ansonsten das Gewerbe kein Interesse am Standort hat. Es ist deshalb notwendig, dass die Gemeinde entsprechende Bauzonen-Reserven zur Verfügung hat. Für die Ansiedlung von Betrieben sind jedoch die Gemeinde und der Regionalentwickler gefordert.

- **Gestaltung und Erschliessung:** mit der nachgelagerten Arealplanung besteht Gewähr für ein ausgereiftes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Der Standort ist verkehrsmässig (Strasse und Bahnanschluss) gut erschlossen und liegt klar abgetrennt von den Wohngebieten. Einzig erkennbarer Konflikt, welcher im Rahmen der Arealplanung zu lösen sein wird, ist der an das Gewerbegebiet anstossende und bestehende Campingplatz.
- **Verfügbarkeit des Baulandes:**

Die grösste Einzonungsfläche (Parz. Nr. 197) steht im Eigentum der Gemeinde. Daneben stehen die Landflächen im Besitz des Diözesan-Kultus-Vereins (Parz. Nr. 195) und zwei privaten Grundeigentümern (Parz. Nrn. 187 und 188). Abklärungen mit dem Diözesan-Kultus-Verein haben ergeben, dass das Bauland gemäss Praxis dieser Grundeigentümerin nicht verkauft sondern nur im Baurecht abgegeben werden soll (übliche Praxis).

Die Gemeinde hat sich entschlossen, auf die Ausarbeitung von Kaufrechtsverträgen zum Nachweis der Verfügbarkeit für die Parz. Nrn. 187 und 188 zu verzichten. Sie ist der Auffassung, dass die Festlegung zur Erarbeitung eines Arealplanes mit direkter Belastung der Kosten an die betroffenen Eigentümer genügen sollte, das Bauland verfügbar zu machen.

D.2 Objekt Ge-06, Sot Ruinas, Gemeinde Scuol

Stand der Ortsplanung:

- Öffentliche Auflage: 28. November – 30. Dezember 2013
- Aufgrund der eingegangenen Einwendungen und Anträgen (rund 60) hat der Gemeinderat Scuol die Vorlage bis auf weiteres sistiert.

Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht:

- **Bedarf:** Die Firma Crüzer beabsichtigt, den heutigen Betrieb mit neuen Tätigkeitsfeldern im Bereich der Sammlung, Aufbereitung und Entsorgung von Spezialabfällen auszubauen. Sie will ein eigentliches „Recycling-Center Engiadina Bassa“ in Scuol aufbauen. Der gesamte im Unterengadin anfallende Abfall

(Hauskehricht, Papier, Karton, Glas, Metall sowie grössere Mengen von Bauschutt) soll gesammelt, sortiert und entsorgt werden. Für ihr Vorhaben braucht die Firma Crüzer eine Fläche von ca. 6'000 – 10'000 m². Das Areal Sot Ruinas soll auch anderen flächenintensiven Betrieben zur Verfügung, wobei das Baugesetz den möglichen Benutzerkreis eng eingrenzt.

- Gestaltung: Die Gewerbezone ist unter Einhaltung der Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan (Terraingestaltung, Einzäunung) sowie den besonderen baugesetzlichen Bestimmungen (Höhenbeschränkung, Ordnung, betriebliche Einschränkungen) zu nutzen. Ausserhalb der Einzäunung dürfen keinerlei Materialien, Geräte und dergleichen abgestellt werden.
- Erschliessung: Die Erschliessung ist klar geregelt. Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind weitgehend bereits vorhanden und es können Synergien genutzt werden. Die Baubehörde hat mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass der durch Nutzungen in der Gewerbezone Sot Ruinas verursachte Schwerverkehr über den Anschluss an die Kantonsstrasse im Gebiet „Talur“ gelenkt wird. Die geregelte Erschliessung erfolgt mittels geeigneten Auflagen bei der Einräumung von Baurechten und bei der Erteilung von Bau- und Betriebsbewilligungen für Bauten und Anlagen sowie bei der Erteilung von Bewilligungen für Abbruchvorhaben auf dem gesamten Gemeindegebiet.
- Verfügbarkeit des Baulandes: Das Land gehört der Gemeinde, weshalb die Verfügbarkeit des Baulandes gesichert ist. Bei der Vergabe von Pacht- oder Baurechten wird die Gemeinde dafür besorgt sein, dass das Land haushälterisch und geordnet genutzt wird.

E Objekte

Nr.	Gebiet	Koordinationsstand
Ge-03	Gewerbezone Plan da Muglin, Gemeinde Valsot, Erweiterung	Festsetzung
Ge-04	Gewerbegebiet Chanals, Gemeinde Sent, neu	Vororientierung
Ge-05	Gewerbegebiet, Gemeinde Zernez, Erweiterung	Festsetzung
Ge-06	Gewerbegebiet Sot Ruinas, neu (*)	Festsetzung

(*) spezifische Nutzungseinschränkungen

Ardez, 18. Februar 2013
403-053-Richtplantext-Gewerbe.pdf/Ho