



Kanton Graubünden
Gemeinde Celerina / Schlarigna

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Gewerbezone Pros d'Isas**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Celerina / Schlarigna
CH-7505 Celerina / Schlarigna

Kontaktperson

Christian Brantschen
Gemeindepräsident
+41 81 837 36 88
christian.brantschen@celerina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 76
m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2018 – September 2020

Bearbeitungsstand

14. Dezember 2020

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Stand der Ortsplanung	5
1.3 Ziele und Inhalte der Revision	5
2 Organisation und Verfahren	5
2.1 Organisation des Planungsträgers	5
2.2 Kantonale Vorprüfung	5
2.3 Mitwirkungsaufgabe	7
3 Bedarfsnachweis und Nutzungskonzept	8
3.1 Bedarfsnachweis	8
3.2 Nutzungs-, Bebauungs-, Erschliessungskonzept	8
4 Grundlagen	9
4.1 Revidierte Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (RPG)	9
4.2 Abstimmung Kantonalen / Regionalen Richtplan	11
4.3 Räumliches Leitbild Celerina 2050	14
4.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept 2050	14
4.5 Gewässerraum	15
4.6 Naturgefahren	16
4.7 Naturschutz	16
4.8 Gewässerschutz	16
5 Umsetzung in der Ortsplanung	16
5.1 Teilrevision Zonenplan	16
5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	17
5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	17
5.4 Teilrevision Baugesetz	17

Anhang

Anhang A – Absichtserklärungen von interessierten Gewerbebetrieben

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 843 (7258 m²) liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1:2000 in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) und gemäss Nutzungsrichtplan 1:10000 im „Baugebiet Reserve“. Es handelt sich somit sinngemäss um eine Zone für künftige bauliche Nutzung. Sie befindet sich im Eigentum der einfachen Gesellschaft «Uniu Pros d'Islas». Die Grundeigentümer haben der Gemeinde den Antrag um Zuweisung der Parzelle zur Gewerbezone gestellt, um die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben aus der Region zu ermöglichen.

In der Region Maloja besteht eine grosse Nachfrage nach Gewerbebauland. Das Angebot ist allerdings beschränkt. So haben gegenüber der Eigentümerin der Parzelle Nr. 843 bereits verschiedene regionale Gewerbebetriebe (Bäckerei, Brauerei/Getränkhandel, Dachdecker-Geschäft) eine Absichtserklärung abgegeben, dass sie am Standort Pros d'Islas Gewerbeland erwerben möchten (vgl. Anhang A). Die Tätigkeiten der interessierten Gewerbebetriebe verteilen sich heute auf verschiedene Standorte bzw. stossen an den jetzigen Standorten an Kapazitätsgrenzen. Mit einer Investition am Standort Pros d'Islas können die Gewerbebetriebe ihre bisherigen Standorte geografisch konzentrieren, ihre Tätigkeiten erweitern und damit auch neue Arbeitsplätze in Celerina zu schaffen.

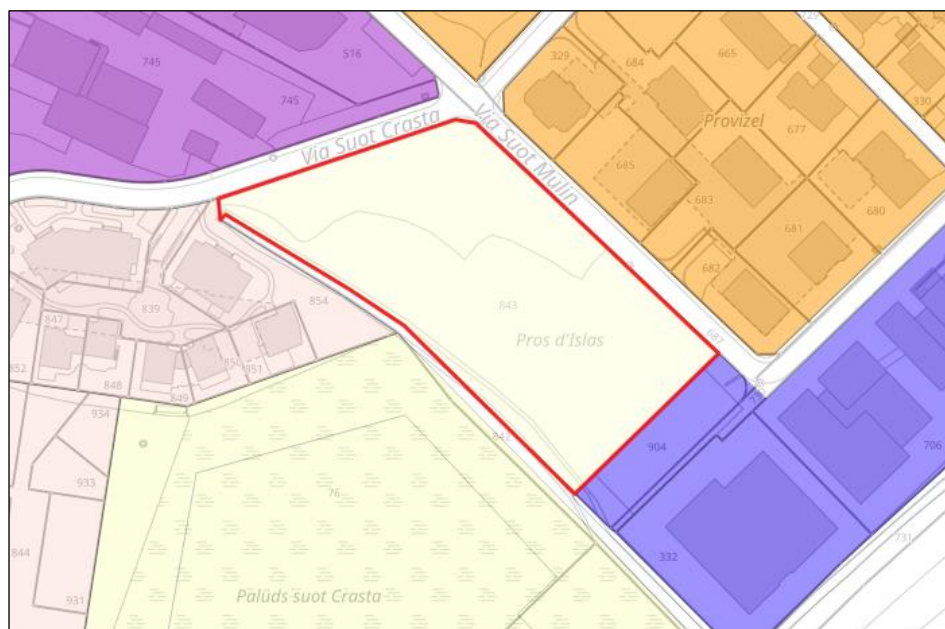


Abb. 1: Auszug Zonenplan Celerina mit Parzelle Nr. 843 (rote Umrandung).

Der Gemeindevorstand Celerina unterstützt den Antrag der Grundeigentümer, eine neue Gewerbezone zu schaffen, da die bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde genutzt und dicht überbaut sind. Der Gemeindevorstand ist klar der Meinung, dass eine eigene Gewerbezone verfügbar sein muss, um wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten wahrnehmen zu können.

In der Region Maloja sind in ähnlichem Umfang keine anderweitigen Gewerbezoneen verfügbar.

1.2 Stand der Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Celerina wurde im Wesentlichen am 21. April 1986 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit Regierungsbeschluss Nr. 889 vom 13. April 1987 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen beschlossen worden.

Im März 2018 wurde die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) erlassen. Gemäss KRIP-S müssen alle Gemeinden innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des KRIP-S das kommunale Datenblatt überprüfen, ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten und auf dieser Basis innerhalb von fünf Jahren ab Erlass KRIP-S eine Anpassung der Ortsplanung vornehmen. Das KRL liegt im Entwurf vor und wurde dem Kanton zur Prüfung eingereicht. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist in Bearbeitung. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens muss die vorliegende Teilrevision der anstehenden Gesamtanpassung der Ortsplanung jedoch vorgezogen werden.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die Gemeinde Celerina will im Gebiet Pros d'Isas die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglichen und damit Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen bzw. sichern. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft dazu die nutzungsplanerischen Voraussetzungen. Dabei soll sichergestellt werden, dass die angestrebten gewerblichen Nutzungen nicht durch Wohnnutzungen konkurrenziert werden. Weiter soll mit geeigneten Massnahmen dafür gesorgt werden, dass bestehenden Wohnquartiere durch die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben nicht übermässig gestört werden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Celerina beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurden O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Lippuner eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevisionsvorlage wurde im März 2019 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 17. Januar 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorlage weitgehend positiv beurteilt mit folgenden wesentlichen Anmerkungen:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
<p>Mehrwertabschöpfung</p> <p>– Durch die geplante Einzonung entsteht ein Planungsmehrwert. Die regierungsrätliche Genehmigung wird unter dem Vorbehalt erfolgen, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe mittels Verfügung veranlagt. Das entsprechende Verfahren ist in die Wege zu leiten und schrittweise durchzuführen.</p>	<p>– Das Verfahren für die Abschöpfung des Planungsmehrwerts wird gemäss den Weisungen und Empfehlungen des Kantons in die Wege geleitet und schrittweise durchgeführt (vgl. Ziff. 4.1.2).</p>
<p>Baulandmobilisierung</p> <p>– Bei Neueinzonungen ist die Mobilisierung des Baulands sicherzustellen. Ohne weitergehende Massnahmen gelten die diesbezüglichen Vorgaben des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG).</p>	<p>– Wird zur Kenntnis genommen (vgl. Ziff. 4.1.1, Verfügbarkeit/Mobilisierung).</p>
<p>Erweiterung des Siedlungsgebiets</p> <p>– Erweiterungen des Siedlungsgebiets unter 1 ha während 15 Jahren erfordern keine Festsetzung im Richtplan. Die vorliegende Einzonung umfasst 6'302 m². Für weitere Erweiterungen des Siedlungsgebiets verbleiben somit noch 3'698 m².</p>	<p>– Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (vgl. Ziff. 4.2.1)</p>
<p>Begrenzung der Lärmemissionen</p> <p>– Die im Baugesetz vorgesehenen Massnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind zu konkretisieren.</p>	<p>– Das Baugesetz wurde entsprechend konkretisiert (vgl. Art. 51.1 Abs. 2 Baugesetz).</p>
<p>Naturgefahren</p> <p>– Die geplante Gewerbezone kommt in einen gelben Gefahrenbereich (Hochwasser des Inns) zu liegen. Diese sind bei Bauvorhaben angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>– Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (vgl. Ziff. 4.6.).</p>
<p>Naturschutz</p> <p>– Bei Bauprojektierungen wie auch bei der Verlegung des Bachs ist sicherzustellen, dass die Gewässerzirkulation nicht unterbrochen wird und die Alimentierung des angrenzenden Flachmors mit Grundwasser sichergestellt ist. Dazu ist bei Bauprojektierungen ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen und dem ANU zur Beurteilung einzureichen.</p>	<p>– Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (vgl. Ziff. 4.7).</p>
<p>Grundwasserschutz</p> <p>– Die Gewerbezone liegt im Gewässerschutzbereich Au mit relativ hohem Grundwasserspiegel. Bei Bauvorhaben ist eine Bewilligung nach Art. 19 GSchG beim ANU einzuholen.</p>	<p>– Der Planungsbericht wurden entsprechend ergänzt (vgl. Ziff. 4.8)</p>

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die Planungsmittel während der Zeit vom 26. Juni bis 27. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen bei der Gemeinde insgesamt vier Stellungnahmen ein, die sich gegen die geplante Gewerbezone richten. Begründet werden die Stellungnahmen im Wesentlichen durch a) einen nicht genügend ausgewiesenen Bedarf und b) Beeinträchtigungen von benachbarten Liegenschaften (in Bezug auf Aussicht, Besonnung, Privatsphäre, Lärmemissionen).

Der Gemeindevorstand hat die Eingaben geprüft und einzeln schriftlich beantwortet. Den Anträgen, auf die geplante Gewerbezone zu verzichten, wurde nicht stattgegeben. Zu den obenerwähnten Bedenken äussert sich der Gemeindevorstand zusammengefasst wie folgt:

- Betreffend Bedarfsnachweis wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbezone der Gemeinde Celerina vollständig überbaut ist und in der Region ein akuter Mangel an Gewerbezone besteht. Der Gemeinde liegen verschiedene konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor. Bedarf und Nachfrage nach Gewerbeland sind damit ausgewiesen und vom Kanton bestätigt.
- In Bezug auf die befürchteten Beeinträchtigungen von benachbarten Liegenschaften verweist der Gemeindevorstand auf die umfassende Regelung von baulicher Gestaltung und Nutzung des Quartiers im vorgesehenen Art. 50.1 Baugesetz. So dürfen gemäss Art. 50.1 Abs. 4 Baugesetz Neubauten nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzepts für das ganze Quartier erstellt werden, welches eine qualitätsvolle Überbauungs- und Umgebungsgestaltung gewährleistet. Mit Art. 50.1 Abs. 5 Baugesetz sind zudem angemessene Durchsichten in die Landschaft gewährleistet und die Breite der Giebelfassaden beschränkt. Weiter sind mit Rücksicht auf eine angemessene Wohnqualität nach Art. 50.1 Abs. 2 Baugesetz Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen und betriebliche Tätigkeiten nur in geschlossenen, schallgedämmten Gebäuden gestattet. Um den geäusserten Bedenken vollumfänglich Rechnung zu tragen, wird der Baugesetzartikel neu mit einem zusätzlichen Absatz 10 ergänzt, wonach zwingend die Gestaltungsberatung beizuziehen ist.

2.4 Beschlussfassung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Bedarfsnachweis und Nutzungskonzept

3.1 Bedarfsnachweis

Wie in Kapitel 1.1 erwähnt, liegen der Eigentümerin der Parzelle Nr. 843 Absichtserklärungen von regional verankerten Gewerbebetrieben vor, die am Standort Pros d'Isas zu folgenden Zwecken investieren wollen:

- Bäckerei: Zusammenlegung von drei Produktionsstandorten zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten.
- Getränkehandel / Kleinbrauerei: Zusammenlegung von zwei Betriebsstandorten und gleichzeitige Vergrößerung der betrieblichen Kapazitäten.
- Dachdeckerbetrieb: Betriebserweiterung.

Diese Investitionsvorhaben lassen sich an den bisherigen Standorten nicht realisieren. Zudem können weder die Gemeinde Celerina noch die übrigen Gemeinden der Region bereits bestehendes Gewerbeland in ausreichendem Mass anbieten. Insgesamt besteht in der Region eine bedeutende, unbefriedigte Nachfrage nach Gewerbebezonen, wie auch weitere Anfragen an die Gemeinde Celerina belegen.

3.2 Nutzungs-, Bebauungs-, Erschliessungskonzept

Nutzung

Die neue Gewerbezone Pros d'Isas ist für ortsansässige oder zuziehende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Mit Rücksicht auf Wahrung einer angemessenen Wohnqualität in den angrenzenden Wohnquartieren sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wie reine Transportbetriebe, Grossverteiler oder Fachmärkte nicht gestattet. Sämtliche betriebliche Tätigkeiten inkl. Umschlag von Waren sind nur in geschlossenen, schallgedämmten Gebäuden gestattet. Davon ausgenommen sind quartiergerechte Gartenwirtschaftsbetriebe und dergleichen. Lagerplätze im Freien sind nicht gestattet. Wohnbauten für Abwärts- und Betriebspersonal sind unter bestimmten Bedingungen zulässig, dürfen die gewerbliche Nutzung aber nicht konkurrenzieren und sind in ihrer Fläche auf maximal 20 % der jeweils gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche beschränkt.

Ausnützung

Mit verschiedenen Massnahmen wird der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt. Verlangt werden eine bodensparende, kompakte Bauweise und eine optimale Ausnützung. Neubauten müssen mindestens ein Erd- sowie ein Obergeschoss und eine Mindesthöhe von 8 m aufweisen.

Gestaltung

In ortsbaulicher Hinsicht wird sichergestellt, dass vom Strassenraum der Via Suot Mulin aus weiterhin gewisse Durchsichten in die freie Landschaft gewahrt bleiben. Dazu müssen die Baukörper die Ausrichtung Nordost-Südwest (vgl. Abb. 2) aufweisen und die Giebelfronten der Bauten dürfen eine Breite von max. 20 m nicht überschreiten. Die neuen Bauten müssen zudem die Baulinien berücksichtigen, die

parallel zur Via Suot Mulin, zur Via Suot Crasta bzw. zur Grenze des Gewässerraums verlaufen.

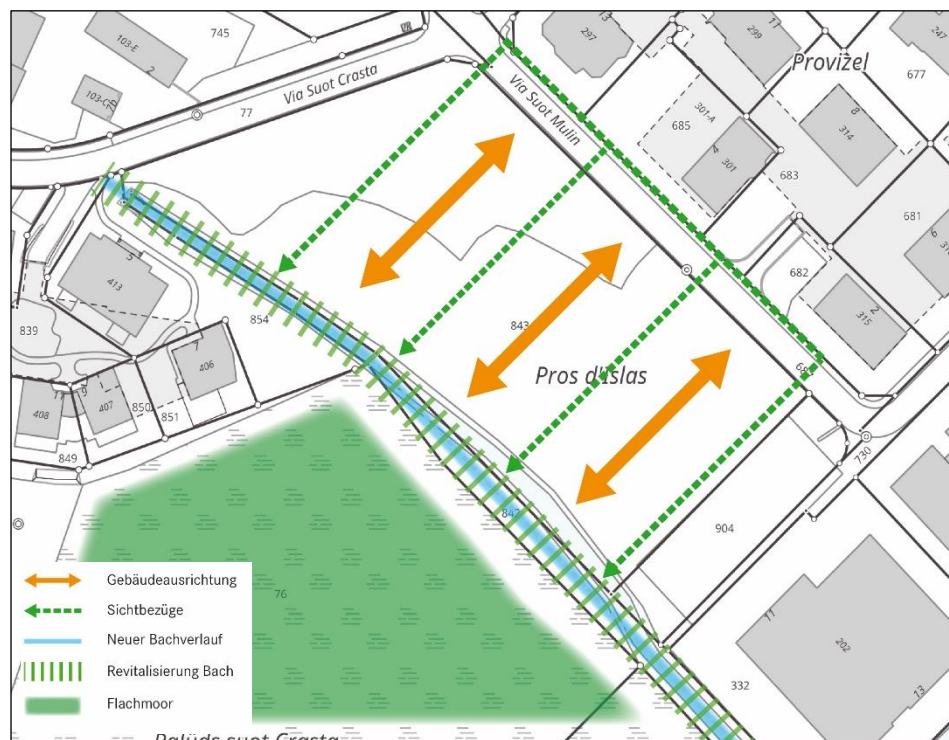


Abb. 2: Bebauungsstruktur mit Sichtbezügen entlang Via Suot Mulin.

Mit der Schaffung der Gewerbezone wird gleichzeitig das Gewässer Foss Mulin auf den Parzellen Nr. 843 (südlicher Teil) und 904 leicht gegen Südwesten verlegt und entlang der Parzellen Nr. 843, 904 und 332 revitalisiert, wie dies im bereits rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt ist. Entlang der Gewässerraumgrenze ist zum Schutz des Uferbereichs auf den Parzellen Nr. 843 und 904 ein einheitlich gestalteter Holzzaun zum Schutz des Gewässerrufers zu errichten.

Die Erschliessung der Gewerbezone Pros d'Isas erfolgt über die Via Suot Mulin. Max. 30 % der Pflichtparkplätze dürfen im Freien erstellt werden. Alle übrigen Pflichtparkplätze und allfällige weitere Parkplätze müssen unterirdisch oder in Gebäuden bereitgestellt werden.

4 Grundlagen

4.1 Revidierte Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (RPG)

4.1.1 Voraussetzungen für Einzonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. *es sich für die Überbauung eignet;*
- b. *es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
- c. *Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
- d. *seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
- e. *damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

Eignung

Die vorgesehene Gewerbezone Pros d'Isas grenzt direkt an bestehende Gewerbezone im Südosten bzw. an eine bestehende Wohn-/Gewerbezone im Nordwesten. Der Standort ist mit Strasse, Wasser, Kanalisation und Strom voll erschlossen und verfügt zudem über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (teils ÖV-Gütekategorie B – gute Erschliessung in urbaner Qualität; teils ÖV-Gütekategorie C – Erschliessung in urbaner Qualität). Mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete werden bestimmte verkehrs- und somit emissionsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Sämtliche betriebliche Tätigkeiten inkl. Umschlag von Waren sind nur in geschlossenen, schallgedämmten Gebäuden gestattet. Die Eignung ist damit gegeben.

Mobilisierung von Nutzungsreserven und Bedarf

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen keine Reserven an Gewerbezone und der Bedarf ist mit den vorliegenden Absichtserklärungen der potentiellen Investoren ausgewiesen.

Zerstückelung von Kulturland

Der vorgesehene Gewerbestandort liegt heute in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Der Standort grenzt direkt an bestehendes Siedlungsgebiet; eine Zuweisung zur Gewerbezone ergänzt den Siedlungskörper und führt zu keiner Zerstückelung von Kulturland.

Verfügbarkeit/Mobilisierung

Die Frage der Verfügbarkeit bzw. Mobilisierung von Bauland ist im revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) geregelt. Nach Art. 19c KRG sind neu einer Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer Frist von acht Jahren seit rechtskräftiger Einzonung zu überbauen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Im vorliegenden Fall sind keine abweichenden Regelungen vorgesehen. Kommen die Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zu. Demnach kann die Gemeinde (sie muss nicht) das Kaufrecht unter bestimmten Bedingungen (Nachfrage vorhanden, Interessenabwägung) ausüben und das Grundstück zum Verkehrswert erwerben. Die Verfügbarkeit ist damit gesetzlich gesichert.

Vorgaben des kantonalen Richtplans

Die Einzonung der Gewerbezone folgt den Vorgaben des kantonalen wie des regionalen Richtplans (vgl. Kap. 4.2).

4.1.2 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 19i – Art. 19l KRG haben die Grundeigentümer bei einer Einzonung von Bauland eine Mehrwertabgabe von 30 % zu entrichten. Die Mehrwertabgabe ist im Anschluss an die Genehmigung durch die Regierung von der Gemeinde auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung nach vorgängiger Anhörung der Abgabepflichtigen mit Verfügung zu veranlassen. Die Abgabe ist bei Überbauung oder Verkauf des betroffenen Grundstücks fällig. 75 % des Ertrags gehen in den kantonalen Fonds «Mehrwertausgleich», der Rest geht in den entsprechenden kommunalen Fonds.

4.2 Abstimmung Kantonaler / Regionaler Richtplan

4.2.1 Erweiterung Siedlungsgebiet

Gemäss KRIP (Kap. 5.2.1) sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes innerhalb einer Gemeinde dann regional abzustimmen und festzulegen, wenn während einer Planungsperiode von 15 Jahren (ab Erlass des KRIP Siedlung) die Erweiterung der Siedlungsfläche insgesamt 1 ha überschreitet. Die Erweiterung der Gewerbezone Pros d'Isas umfasst eine Fläche von 6'302 m². Somit wird die massgebende Fläche von 1 ha gemäss KRIP nicht überschritten und es braucht daher keine Richtplanfestsetzung. Demnach verbleibt noch eine Fläche von 3'698 m² für Einzonungen von Bauland ohne vorgängige Festlegung im Regionalen Richtplan.

4.2.2 Zielsetzungen Kantonaler / Regionaler Richtplan

Gemäss KRIP (Kap. 5.2.3) erfordern Erweiterungen von Arbeitsgebieten um mehr als 1 ha ein Richtplanverfahren. Wie unter Ziff. 4.2.1 dargelegt umfasst die Erweiterung der Gewerbezone Pros d'Isas lediglich eine Fläche von 6'302 m², weshalb das Richtplanverfahren entfällt.

Im Teil Raumkonzept des Kantonalen Richtplans (KRIP, Kap. 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts) wird die Gemeinde Celerina dem urbanen Raum und gleichzeitig dem touristischen Intensiverholungsraum zugeordnet. Gemäss Zielsetzung des KRIP soll der urbane Raum als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Im Teil Siedlung (Kap. 5.2.3 Arbeitsgebiete) führt der KRIP aus, dass die Bereitstellung attraktiver Gebiete für die Wirtschaft eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Unternehmen und ein wichtiges Element der kantonalen Wirtschaftsentwicklung ist.

Der Regionale Richtplan (RRIP) aus dem Jahr 2012 fordert in den strategischen Grundsätzen, dass sich Arbeitsnutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf und speziellen Erschliessungsanforderungen auf Standorte mit guter Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bzw. mit Entwicklungspotenzialen zu konzentrieren sind.

Zudem verlangt der RRIP im Teil Siedlung (Kap. S 5.3 Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und die Ausstattung), dass flächenintensive und / oder emissionsintensive Arbeitsnutzungen an den im RRIP bezeichneten Standorten erfolgen.

Die vorliegende Teilrevision entspricht mit der Bereitstellung stark nachgefragter Gewerbezone den wirtschaftlichen Zielsetzungen auf regionaler wie kantonaler Ebene. Der Standort ist allerdings nicht im RRIP als Arbeitsgebiet bezeichnet. Vorliegend handelt es sich nicht um einen flächen- und/oder emissionsintensiven Arbeitsstandort. Vielmehr geht es um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets im Sinne einer Ergänzung der Gewerbeflächen für das lokale Gewerbe für explizit nicht flächen- und emissionsintensiven Betrieben. Mittels Schliessung einer Baulücke wird ein kompakter Siedlungsabschluss ermöglicht. Damit wird auch eine Handlungsstrategie gemäss dem «Kommunal räumlichen Leitbild 2050» umgesetzt (vgl. Ziff. 4.3). Die Erweiterung der Gewerbezone ist somit richtplankonform und es bedarf keiner Richtplananpassung.

4.2.3 Voraussetzungen für die Ausscheidung von Arbeitsgebieten

Die Einzonung eines neuen Arbeitsgebietes ist gemäss KRIP (Kap. S 5.2.3 Arbeitsgebiete) nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind getroffen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

Arbeitszonenbewirtschaftung

Die geforderte Arbeitszonenbewirtschaftung ist Aufgabe des Kantons.

Bedarfsnachweis / Mobilisierung Reserven

Der Bedarfsnachweis auf kommunaler Stufe liegt vor (vgl. Kap. 3.1). Die

bestehende Gewerbezone in Celerina ist voll ausgeschöpft und es können keine Nutzflächen mobilisiert werden.

Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen

Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 904 wird eine kleine, neu in der Gewässerraumzone (GWR) liegende Fläche von 91 m² aus der Gewerbezone entlassen und neu der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) zugewiesen. Eine weitergehende Kompensation ist in der Gemeinde nicht möglich, da keine Reserven an Gewerbezone vorhanden sind.

Landschaftliche und ortsbauliche Eignung:

Südwestlich der vorgesehenen Gewerbezone besteht ein Flachmoor von regionaler Bedeutung (Parzellen Nr. 76 und 324). Das Flachmoor liegt in der Landwirtschafts- und Naturschutzzone und ist von der geplanten Gewerbezone auf Parzelle Nr. 843 durch das Gewässer Foss Mulin getrennt, welches gemäss rechtskräftigem Generellen Gestaltungsplan (GGP) leicht verlegt und revitalisiert werden muss. Bei der Bebauung der neuen Gewerbezone sind rundum Baulinien zu berücksichtigen. Gemäss GGP sind neue Gebäude auf Parzelle Nr. 843 nach einer bestimmten Ordnung gestützt auf ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu erstellen, es dürfen keine offenen Lagerplätze erstellt werden und 70 % der Pflichtparkplätze sind in Gebäuden zu realisieren. Mit diesen Massnahmen ist eine landschaftsverträgliche Einordnung der Bebauung grundsätzlich gewährleistet.

Der Standort eignet sich auch aus ortsbaulicher Sicht. Mit der Einzonung wird in Anlehnung an das «Kommunal räumliche Leitbild 2050» (vgl. auch Kap. 4.3) eine voll erschlossene Baulücke geschlossen und wird das Siedlungsgebiet entlang der bestehenden Sammelstrasse vervollständigt.

Auch aus erschliessungstechnischer Sicht ist der Standort geeignet. Das Gebiet ist über eine kurze Anschlussstrecke an das Hauptstrassennetz angeschlossen. Die bestehende Sammelstrasse (Via Nouva und Via Suot Mulin) ist 5.5 m breit und mit einem durchlaufenden, 1.5 m breiten Trottoir ausgerüstet. Die Kapazität der Sammelstrasse ist für die zusätzliche Nutzung somit ausreichend dimensioniert. Durch den Ausschluss von Betrieben mit hohem Verkehrsaufkommen, wie reine Transportbetriebe, Grossverteiler oder Fachmärkte, wird eine unverhältnismässige Belastung der angrenzenden durch übermässigen Verkehr Wohngebiete ausgeschlossen.

Erschliessungs- und Bebauungskonzept, flächensparende Bodennutzung

Die Grundzüge des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes ergeben sich aus den Ausführungen in Kap. 3.2, insbesondere aus Abb. 2. Mit verschiedenen Massnahmen wird die flächensparende Bodennutzung eingefordert (vgl. Baugesetz), dies durch die Pflicht zur mehrgeschossigen Bebauung mit Mindesthöhe und die Pflicht, die Parkierung mehrheitlich in Gebäuden oder unterirdisch zu lösen. Weiter gilt eine Konzeptpflicht, wonach bei der Einreichung eines Baugesuchs jeweils ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept über die ganze Gewerbezone Pros d'Isas der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muss (vgl. Baugesetz).

4.3 Räumliches Leitbild Celerina 2050

Das 2017 erarbeitete «Räumliche Leitbild Celerina 2050» enthält räumliche Entwicklungsleitlinien für die Gemeinde Celerina und ist damit Basis für künftige raumbezogene Projekte in der Gemeinde. Das Leitbild hält als eine von fünf Handlungsstrategien u.a. fest (vgl. Abb. 3, Strategie 5), den Siedlungskörper gezielt zu ergänzen. So ist das Siedlungsgebiet in Pros d'Isas zu ergänzen, um damit die Lücke am Siedlungsrand zu schliessen und den Siedlungskörper abzurunden. Die vorliegende Teilrevision setzt diese Zielsetzung um.

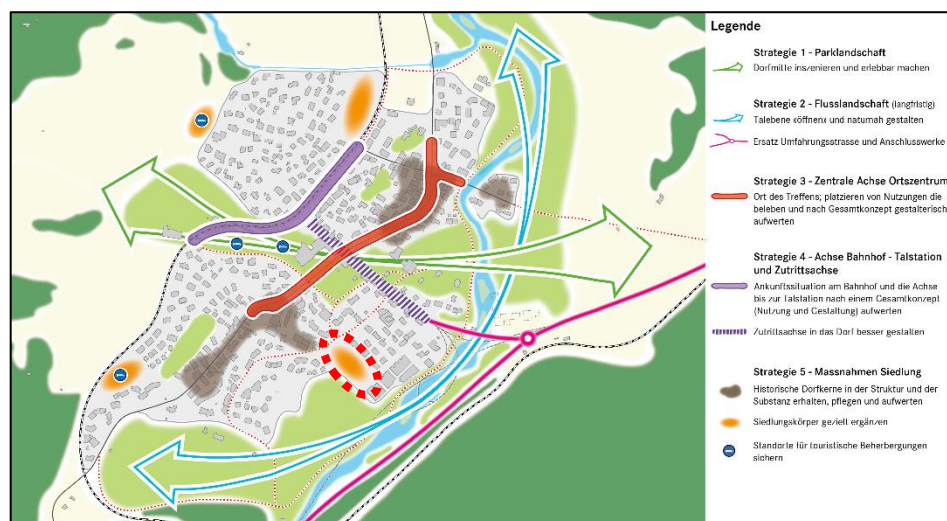


Abb. 3: Zukunftsbild 2050, Räumliches Leitbild «Celerina 2050» mit Gewerbezone (rot umrandet).

4.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept 2050

Das ebenfalls 2017 erarbeitete «Verkehrs- und Parkierungskonzept 2050» knüpft an das räumliche Leitbild an und formuliert Ziele und Massnahmen zum motorisierten Individualverkehr, zur Parkierung sowie zum Langsam- und öffentlichen Verkehr. Das geplante Arbeitsgebiet ist über eine bestehende Sammelstrasse über eine kurze Distanz an die Hauptverkehrsstrasse angebunden (vgl. Abb. 4).

Die Parzelle Nr. 843 wird im Winter an Spitzentagen als Überlaufparkplatz für Tagestouristen genutzt. Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan (GEP) ist diesbezüglich eine provisorische Parkierungsanlage festgelegt (Signet P); dieser Parkplatz muss aufgehoben und im GEP gestrichen werden. Gemäss «Verkehrs- und Parkierungskonzept 2050» ist im Bereich der ARA Staz, welche in den nächsten Jahren aufgehoben und abgebrochen wird, ein Überlaufparkplatz für Tagestouristen in Spitzenzeiten vorgesehen, welcher den bestehenden, provisorischen Parkplatz auf der Parzelle Nr. 843 ersetzen wird.

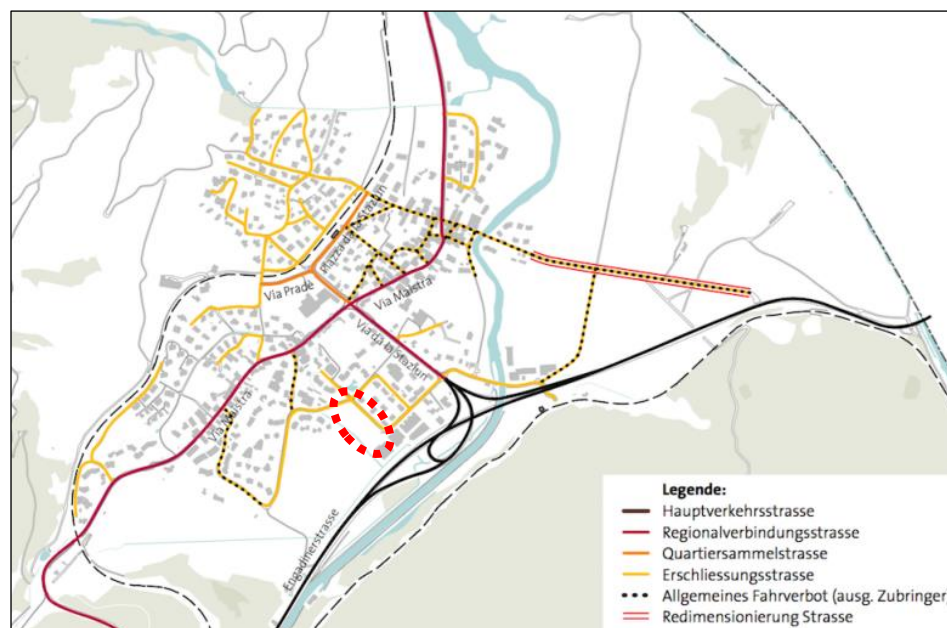


Abb. 4: Verkehrs- und Parkierungskonzept 2050, mit Gewerbezone (rot umrandet).

4.5 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird im Bereich der Parzellen Nr. 843 und 904 der Gewässerraum (GWR) für den Bach Foss Mulin ausgeschieden. Für die übrigen Gewässer der Gemeinde wird der GWR im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung (vgl. Kap. 1.2) ausgeschieden.

Der GWR bestimmt sich aufgrund der bestehenden und neuen Linienführung des Bachs Foss Mulin, wie es im geltenden Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt ist. Aufgrund der bestehenden mittleren Breite und der eingeschränkten Wasserspiegelbreitenvariabilität resultiert ein Gewässerraum von 18 m. Die ausserhalb des GWR liegende Fläche der Parzelle Nr. 843 wird der Gewerbezone Pros d'Isas zugewiesen, die im GWR liegende Fläche verbleibt unverändert in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG).

Die Überlagerung der Bauzone auf der überbauten Parzelle Nr. 854 mit der Gewässerraumzone hat für die Grundeigentümer keine unmittelbaren Folgen. Für bestehende Bauten und Anlagen in der Gewässerraumzone gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. D. h. sie können beibehalten, erneuert, massvoll erweitert und in ihrer Nutzung geändert werden.

4.6 Naturgefahren

Die geplante Gewerbezone kommt in einen gelben Gefahrenbereich aufgrund von Hochwasser des Inns zu liegen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der gelbe Gefahrenbereich angemessen zu berücksichtigen (z. B. durch Erhöhung des Terrains bzw. Definition des Nullniveaus der Bauten). Dies gilt insbesondere für unterirdische Parkieranlagen.

4.7 Naturschutz

Bei Bauprojektierungen wie auch bei der Verlegung des Bachs ist sicherzustellen, dass die Gewässerzirkulation nicht unterbrochen wird und die Alimientierung des angrenzenden Flachmors mit Grundwasser sichergestellt ist. Zu diesem Zweck ist im Rahmen der Erarbeitung der Verlegung des Bachs bzw. der Erarbeitung des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes für die Gewerbezone Pros d'Isas (Art. 51.1 Abs. 4 Baugesetz) sowie spätestens bei der Projektierung von Konkreten Bauvorhaben ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen und dem ANU zur Beurteilung einzureichen.

4.8 Gewässerschutz

Die neue Gewerbezone liegt im Gewässerschutzbereich Au mit relativ hohem Grundwasserspiegel. Sofern Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, darf die Verminderung der Durchflusskapazität nicht mehr als 10 % betragen. Die Grundwasserproblematik ist, auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flachmoor, zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben ist eine Bewilligung nach Art. 19 Gewässerschutzgesetz beim ANU einzuholen.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Parz. Nr. 76, 843 und 904:
Festlegung der Gewässerraumzone entlang des Gewässers Foss Mulin
- Parz. Nr. 843:
Einzonung der ausserhalb der Gewässerraumzone liegenden Teilfläche (6'302 m²) in die Gewerbezone Pros d'Isas.
- Parz. Nr. 904:
Umzonung der innerhalb der Gewässerraumzone liegenden Teilfläche (90.5 m²) von der Gewerbezone in die Zone üG. Diese Teilfläche ist nicht überbaut und auch nicht bebaubar.

5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im GGP werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Parz. Nr. 843 und 904:
Aufhebung der bisherigen Baulinie entlang dem Foss Mulin.
- Parz. Nr. 843 und 904:
Festlegung einer Baulinie im Abstand von 2 m zur Gewässerraumzone sowie einer Zaunpflicht entlang der Gewässerraumzone. Mit der Zaunpflicht und der Baulinie soll verhindert werden, dass der Gewässerraum bzw. das Ufer für fremde Nutzungen beansprucht wird.
- Parz. Nr. 843:
Festlegung einer Baulinie im Abstand von 7 m zur Parzellengrenze an der Via Suot Mulin. Mit dieser Baulinie soll ein angemessener Abstand zur Sammelstrasse und zum angrenzenden Wohnquartier gewährleistet werden. Entlang der Via Suot Crasta beträgt der Abstand der Baulinie 5 m.

5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im GEP werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Streichung des provisorischen Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 843.

5.4 Teilrevision Baugesetz

Für die Gewerbezone Pros d'Isas braucht es eine eigene baugesetzliche Bestimmung (vgl. Art. 50.1), die im Wesentlichen folgende Aspekte regelt:

- **Regelbauweise:**
Für die Gewerbezone Pros d'Isas gilt die Regelbauweise, wie sie in Art. 52 (Zonenschema) für die Gewerbezone bereits gültig ist. Ergänzend gelten die folgenden Bestimmungen.
- **Nutzungsart:**
Die Gewerbezone Pros d'Isas ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt, wobei zur Wahrung einer angemessenen Wohnqualität in den angrenzenden Wohnquartieren Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wie reine Transportbetriebe, Grossverteiler oder Fachmärkte nicht gestattet sind und sämtliche betriebliche Tätigkeiten inkl. Umschlag von Waren nur in geschlossenen, schallgedämmten Gebäuden gestattet sind. Betrieblich erforderlicher Wohnraum für Abwärts- und Betriebspersonal sowie Angestelltenunterkünfte sind zulässig, dürfen jedoch 20 % der jeweils gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.
- **Haushälterische Bodennutzung:**
Es ist eine bodensparende und kompakte Bauweise, eine optimale Ausnützung und eine effiziente Erschliessung anzustreben. Die Neubauten sind zu diesem Zweck mehrgeschossig zu errichten und haben eine minimale Gebäudehöhe

von 8 m aufzuweisen. Mit dem ersten Baugesuch ist der Gemeinde ein Erschliessungs- und Bauungskonzept über die ganze Gewerbezone Pros d'Isas zur Genehmigung vorzulegen. Bei Bedarf kann die Gemeinde eine Quartierplanung verlangen.

- **Gestaltung:**

Neue Gebäude sind so zu errichten, dass angemessene Durchsichten in die Landschaft weiterhin gewährleistet sind. Die Baukörper (Firstichtung) sind gemäss GGP in Richtung Nordost-Südwest auszurichten. Die Breite von Gebäuden (Giebelfront) darf 20 m nicht überschreiten. Ein einheitlich gestalteter Holzzaun trennt die Gewerbezone Pros d'Isas vom Gewässerraum ab. Das Gewässer Foss Mulin ist innerhalb des Gewässerraums gemäss geltendem GGP zu verlegen und zu revitalisieren / renaturieren, d. h. der Bachlauf und die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Alle Bauvorhaben sind von der Gestaltungsberatung zu begleiten.

- **Parkierung:**

Im Freien dürfen maximal 30 % der Pflichtparkplätze angelegt werden. Alle übrigen Parkplätze sind unterirdisch oder in Gebäuden unterzubringen.

Die Gewässerraumzone ist im kürzlich revidierten KRG neu geregelt worden (Art. 37a KRG), weshalb dafür keine Regelung im Baugesetz erforderlich ist.

Chur, 14. Dezember 2020 / Stauffer & Studach Raumentwicklung, om / ml

Anhang

Anhang A – Absichtserklärungen von interessierten Gewerbebetrieben

Käslin Getränke AG
7504 Pontresina

Furnaria Grond SA
7514 Sils Maria

Pontresina / Sils 1.6.2018

Uniu Pors d'Isas
Via Traunter Plazzas 5
7500 St. Moritz

Sehr geehrter Herr Damen und Herren der Uniu Pros d'Isas

Anbei senden wir Ihnen unsere Absichtserklärung.

Absichtserklärung

für den Bedarf von rund 2200 m2 Gewerbeland und evtl. auch Mischzone für Mitarbeiterwohnzone.

Die Firma Käslin Getränke AG Pontresina mit der eigenen Brauerei Engadiner Bier und die Firma Furnaria Grond SA Sils, mit den Standorten Sils, Pontresina und La Punt sind unabhängig voneinander und schon seit längerem auf der Suche nach Bauland zum Kauf oder im Baurecht für die Weiterentwicklung der eigenen Betriebe im Engadin.

Die Käslin Getränke AG beabsichtigt den Getränkehandel und die Brauerei an einem Standort zusammen zulegen. Dazu brauchen wir in einem ersten Schritt rund 1100 m2 und in einem zweiten Schritt weitere 500 m2.

Die Firma Furnaria Grond beabsichtigt Ihre 3 Produktionsstandorte von La Punt bis Sils ebenfalls zusammen zu legen und um die Produktion zu erweitern mit neuen Engadiner Produkten. Die Firma Grond benötigt rund 600 m2 für Ihre neue Produktionsstätte.

Für weiter Fragen oder für eine persönliche Vorstellung der beiden Firmen und Ideen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Daniel Käslin
Käslin Getränke AG
GF und Inhaber



Didier Grond
Furnaria Grond SA
GF und Inhaber



Via Surpunt 56
Telefon 081 837 06 80
Fax 081 837 06 81

7500 St. Moritz
info@bissig-bedachungen.ch
www.bissig-bedachungen.ch



Union Pros d'Isas,
Einfache Gesellschaft
c/o Mario Poltera Architekturbüro
Via Traunter Plazzas 5
7500 St. Moritz

St. Moritz 06.06.2018

Absichtserklärung
Teilkauf Grundstück Nr. 843 Pros d' Isas in Celerina

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Schreiben, bekunden wir unser Interesse an einem Teilkauf des Grundstückes Nr. 843 (Pros d'Isas, Celerina) von ca. 1'000.00 m2 Fläche.

Die Bissig Bedachung AG hat ihre Geschäftstätigkeit im 2011 aufgenommen und beschäftigt im Jahresdurchschnitt ca. 16 Mitarbeiter. Aufgrund von Platzproblemen am jetzigen Standort in St. Moritz, beabsichtigen wir in geraumer Zeit ein grösseres Magazin bzw. Standort aufzubauen. Dieses Grundstück eignete sich sehr für unsere Pläne einen Gewerbebau mit Wohnungen zu erstellen.

Da in Celerina vor kurzer Zeit der einzige Spengler/ Dachdeckerbetrieb geschlossen wurde, wäre es für das Dorf eine Bereicherung einen neuen einheimischen Betrieb zu erhalten.

Für weitere Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Bissig Bedachungen AG


Valentin Bissig
Verwaltungsratspräsident

Spenglerarbeiten
Blitzschutz
Steildach
Flachdach
Fassade
Energieberatung Gebäude

CHE-331.739.918 MWST