

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

Umzonung von Verkehrszone in Gewerbezone

Milachru

Erläuternder Bericht

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom **19. Feb. 2025**

Siegelgebühr **20.-**

Bestätigt:

Die Staatskanzlerin



Teilrevision Nutzungsplanung, Umzonung von Verkehrszone in Gewerbezone, Gde Stalden

Erläuternder Bericht

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Das Areal der Gewerbezone Milachru, zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen Strasse und Bahn gelegen, ist mit einer Autowerkstatt mit den dazugehörigen Nebenanlagen überbaut. Aus Platzgründen und zur Optimierung der Betriebsabläufe plant der Eigentümer der Liegenschaft eine Erweiterung seines Betriebes im Bereich der angrenzenden Verkehrszone. Die Gemeinde Stalden unterstützt dieses Vorhaben und beantragt eine kleinflächige Erweiterung der Gewerbezone, um die Zonenkonformität der Betriebserweiterung zu gewährleisten.

1.2 Anlass, Revisionsgründe

Die für die Betriebserweiterung ausgewählte Fläche ist teils bereits als Gewerbezone, teils als Verkehrszone festgelegt. Die beantragte Zonenänderung bezieht sich lediglich auf diese Verkehrsfläche in der Grössenordnung von 958 m², die in Gewerbezone umgezont werden soll. Die geplante raumplanerische Massnahme ist betriebs- und projektbedingt, alternative Standorte für Erweiterungsflächen sind in Betriebsnähe keine vorhanden, respektive verfügbar.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

An übergeordneten Rahmenbedingungen ist für das Umzonungsverfahren neben dem eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetz auch die Spezialgesetzgebung, insbesondere das Strassen-, Eisenbahn- und Umweltschutzgesetz zu berücksichtigen. Weitere übergeordnete Planungen in dem Gebiet sind keine bekannt.

1.4 Planungsorganisation

Das vorliegende Dossier zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Gemeinde Stalden in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro, Raumplanung & Umwelt AG, erarbeitet.

2. PLANUNGSZIELE

2.1 Entwicklungsabsicht der Gemeinde

Die Gemeinde Stalden möchte die geplante Betriebserweiterung am aktuellen Standort ermöglichen, indem sie die raumplanerischen Voraussetzungen für dies Vorhaben schafft und die Umzonung der benötigten Parzelle in Gewerbezone beantragt.

Der Bedarf für die Erweiterung der Autowerkstatt mit Nebenanlagen ist nach Ansicht der Gemeinde gegeben, die Eignung des Standortes gilt nach den bereits durchgeführten Vorabklärungen als erwiesen (Grenzabstand Bahn und Strasse, Zufahrt). Alternative Ersatzflächen sind in Betriebsnähe keine vorhanden, bzw. verfügbar.

3. PLANUNGSMASSNAHMEN

Änderung des bestehenden Zonennutzungsplans (ZNP)

Die beantragte Zonenänderung beinhaltet folgende Anpassung des rechtskräftigen Zonennutzungsplans (homologiert am 22. Februar 1995):

- Erweiterung der bestehenden Gewerbezone um Parzelle Nr. 2691 mit einer Fläche von 958 m².

Andere raumplanerische Massnahmen sind für das Bauvorhaben nicht erforderlich oder geplant. Der einschlägige Artikel 89, Industrie- und Gewerbezone des Bau- und Zonenreglements bleibt unverändert in Kraft.

4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Zusätzlich zur übergeordneten Gesetzgebung auf Stufe Bund und Kanton enthält der revidierte kantonale Richtplan mit dem überarbeiteten *Koordinationsblatt C.4 Arbeitszonen* planungs- und projektrelevante Aussagen.

Die Anforderungen des Koordinationsblattes an die jetzige und geplante Nutzung der Gewerbezone können hinsichtlich *Bedarf, Nutzung, Erschliessung, Integration in die Landschaft und Verfügbarkeit des Bodens* als erfüllt betrachtet werden, da es sich nur um eine kleinflächige Erweiterung einer bereits seit längerem bestehenden Gewerbefläche mit einer zonenkonformen Nutzung handelt. Die einzelnen Themenbereiche werden unter Punkt 5 kurz erläutert.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Bereiche sind nachfolgend unter den Kapiteln Raumplanung und Umwelt kurz zusammengefasst.

5.1 Themenbereich Raumplanung

5.11 Standortbedingungen, Eignung

Der Standort ist aufgrund seiner Lage, der Topografie, des Flächenangebots, der Erreichbarkeit und des Erschliessungsstandes für die geplante Überbauung und Nutzung gut geeignet. Die fragliche Parzelle befindet sich im Eigentum des Betriebsinhabers und ist somit verfügbar.

5.12 Bedarf

Der Bedarf der Zonenerweiterung ist dadurch gegeben, dass der bestehende Betrieb wegen Platzmangels und zur Optimierung der Betriebsabläufe erweitert werden muss. Alternative Erweiterungsflächen sind in der Betriebsnähe nicht vorhanden oder verfügbar. Die Erweiterungsfläche ist zwar als Verkehrszone festgelegt, im aktuellen Zustand kann sie jedoch, ohne bauliche Massnahmen, für diesen Zweck nicht genutzt werden, da sie - auf dem Niveau des Bahntrassees gelegen - weder über einen Zugang noch eine Zufahrt verfügt und so weder für den Strassen- noch den Bahnverkehr eine Funktion hat.

5.13 Funktion, Lokalisierung und Abgrenzung

Die beantragte Zonenerweiterung ist auf der Planbeilage lokalisiert und abgegrenzt. Die Erweiterungsfläche ist als neuer Standort für die Autowaschanlage vorgesehen; der jetzige Standort soll demgegenüber für den Ausbau der Räumlichkeiten für die Abteilungen Werkstatt und Ausstellung genutzt werden. Für das geplante Bauvorhaben müsste die noch nicht überbaute Parzelle bis auf das Strassenniveau aufgeschüttet werden, damit sämtliche Betriebsabläufe auf demselben Niveau abgewickelt werden können und ein direkter Strassenanschluss möglich ist.

5.14 Erschliessung

Die Gewerbezone ist zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen gelegen und verfügt über einen unmittelbaren Strassenanschluss. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) wird durch die Bushaltestelle Milachru gewährleistet, die Werksleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) sind vorhanden.

5.15 Naturgefahren

Die vorgesehene Zone wird von einer homologierten Hochwassergefahrenzone mit geringer Gefährdung überlagert. Andere Gefährdungen sind keine bekannt.

5.16 Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Umzonungsperrimeters und in dessen näherer Umgebung sind kein geschützten oder schutzwürdigen Objekte, Natur- oder Kulturdenkmäler, Landschaften oder Ortsbilder vorhanden. Der Standort befindet sich am Rande des Siedlungsgebietes Milachru, ausserhalb der ISOS-Umgebungszone Neubrück (ISOS nationaler Bedeutung).

Die Architektur der Bauten und Anlagen der Autowerkstatt ist an einem zeitgenössischen und funktionalen Industrie-Design orientiert, das sich ausreichend in einen Landschaftsraum eingliedert, der sehr stark durch die Verkehrsinfrastruktur-Anlagen von Strasse und Bahn bestimmt wird. Dieser Baustil soll auch auf der Erweiterungsfläche fortgesetzt werden, damit die einheitliche Gesamtwirkung der Arealüberbauung gewährleistet bleibt.

5.17 Lebensräume und Arten

Schutzwürdige Arten und Lebensräume sind von der Planungsmassnahme keine betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Vispa mit Uferbereich grenzt an das Bahntrasse, wird jedoch vom Umzonungsperrimeter nicht tangiert.

5.18 Kulturland/Alpweide

Die Umzonung beansprucht homologierte Verkehrszone, die bisher keinerlei Bebauung aufweist. Zusätzliches Kulturland wird nicht beansprucht.

5.19 Wald

Waldgebiet wird nicht tangiert, die Planungsabsicht hat keine Auswirkungen in diesem Bereich.

5.20 Verkehr

Der jetzige Betrieb liegt unmittelbar an der Kantonsstrasse, der Haupteintragsachse des Vispertals, die ÖV-Erreichbarkeit ist durch die Bushaltestelle Milachru gewährleistet. Mit der Umzonung für die Betriebserweiterung ist kein bedeutender Mehrverkehr (Ziel- und Quellverkehr) zu erwarten.

5.21 Ver- und Entsorgung

Die Werksleitungen Wasser, Abwasser, Strom sind vorhanden, die Abfallentsorgung (Infrastruktur, Organisation) wird durch die Gemeinde Stalden und den zuständigen Zweckverband sicher gestellt.

5.3 Themenbereich Umwelt

5.31 Lärm und Erschütterungen

Die Planungsmassnahmen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Bereiche Lärm und Erschütterungen.

5.32 Luft

Auch die Auswirkung auf die Luftqualität können als nicht signifikant beurteilt werden, da weder ein bedeutender Mehrverkehr generiert wird, noch Einrichtungen vorgesehen sind, die zusätzliche Immissionen verursachen würden.

5.33 Gewässer

Die Planungsmassnahmen haben keine Auswirkungen in diesem Bereich, da weder Fliessgewässer noch stehende Gewässer betroffen sind. Der homologierte Gewässerraum wird nicht tangiert.

5.4 Themenbereich Wirtschaft

5.41 Vorhaben mit Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung

Die Umzonung für die Betriebserweiterung trägt zur Stärkung des bestehenden Unternehmens und damit zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze bei. Die Planungsmassnahme ist deshalb für die Gemeinde von wirtschaftlicher Bedeutung, zumal es sich um einen Betrieb in einer zukunftsfähigen Branche handelt, der nicht nur einen kommunalen, sondern einen regionalen Markt abdeckt.

6. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

6.1 Planung und Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten

Die beantragte Planungsmassnahme entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, wonach gewerbliche und industrielle Nutzungen am geeigneten Standort mit ihrem Angebot an Arbeitsplätzen schwerpunktmässig unterstützt und gefördert werden sollen.

Die vorliegende Planung ist mit den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten in den Bereichen Raumplanung und Umwelt abgestimmt; Konflikte mit diesen Bereichen und anderen übergeordneten Planungen, die das Vorhaben in Frage stellen, sind keine zu erkennen. Rechte Dritter und öffentliche Interessen werden keine beeinträchtigt.

7. PLANUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat die vorliegende Zonenänderung an seiner Sitzung vom 13. März 2018 genehmigt und mit diesem Beschluss das formelle Verfahren zur Zonenänderung eröffnet. Die Teilrevision wurde im Amtsblatt Nr. 17 von Freitag, 27. April 2018 publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Die Urversammlung der Einwohnergemeinde Stalden hat der Planänderung am 07. Juni 2018 zugestimmt. Der Entscheid der Urversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 24 vom 15. Juni 2018 publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Gemeindeverwaltung Stalden

Der Präsident:

Der Schreiber:

Joël Fischer

Jörg Karlen

