Gemeinde Fläsch

Ortsplanung Fläsch
Teilrevision ZöBA Klinik Gut

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Mitwirkung

R+K
Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

plan idee

Plan-Idee
Tanja Bischofberger

355-07
14. Oktober 2021

Impressum

Auftrag Teilrevision ZöBA Klinik Gut

Auftraggeber
Gemeinde Fläsch
Gemeindeverwaltung
St. Luzi 4
7306 Fläsch

Auftragnehmer

R+K
Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

Plan-Idee, Tanja Bischofberger
Büro für Beratung, Planung und Entwicklung im Raum

Prättigauerstrasse 34
7302 Landquart
T +41 81 307 89 89

Via Caplania
Postfach 112
7031 Laax
T +41 81 921 51 17

M +41 79 753 52 40

Bearbeitung Michael Ruffner, Simon Zaugg, Tanja Bischofberger

Titelbild Luftbild (©Bearth Deplazes Ladner)

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	**Anlass und Gegenstand der Planung**	**4**
2.	**Ablauf der Teilrevision**	**5**
2.1	Verfahrensschritte	5
2.2	Vorprüfung durch den Kanton	5
2.3	Öffentliche Mitwirkung	7
2.4	Erlass und Genehmigung	7
3.	**Grundlagen**	**8**
3.1	Sachplanungen und Inventare des Bundes	8
3.2	Richtplan Graubünden	8
3.3	Weitere Kantonalen Grundlagen	9
3.4	Regionalplanung	9
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	9
3.6	Rebbaukataster	10
4.	**Rechtskräftige Ortsplanung**	**11**
4.1	Zonenplan	11
4.2	Genereller Gestaltungsplan	12
4.3	Genereller Erschliessungsplan	12
5.	**Erweiterungsabsicht Klinik Gut**	**13**
6.	**Interessenabwägung**	**17**
7.	**Anpassung der Ortsplanung und Massnahmen**	**18**
7.1	Anpassung Zonenplan	18
7.2	Mehrwertabgabe	18

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Die Klinik Gut an der Steigstrasse beabsichtig den Betrieb am Standort Fläsch auszubauen und ein neues Bettenhaus zu erstellen.

Die rechtsgültige Grundordnung bietet keinen Spielraum für eine entsprechende Erweiterung. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit den planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung. Im Grundsatz bedeutet dies eine Vergrösserung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

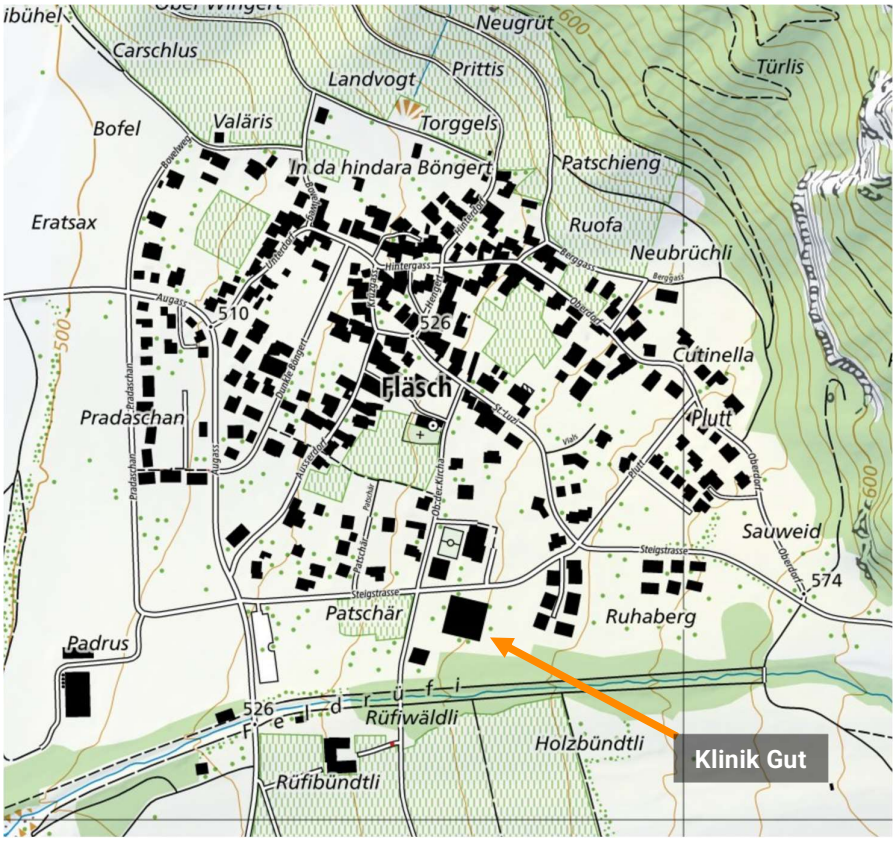

Abb. 1: Situationsplan (swisstopo, R+K)

Auf Basis der bestehenden Planungsgrundlagen kommt nur eine Erweiterung nach Westen beziehungsweise Richtung Tal in Frage.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Parallel zur vorliegenden Teilrevision wird eine allfällige Abgabe des Landes im Baurecht vorbereitet.

2. Ablauf der Teilrevision

2.1 Verfahrensschritte

Das Verfahren für die Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für ausstehende Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung des Zeitbedarfs bei einem optimalen Ablauf.

	Verfahrensschritt
2021	
Juli	Entwurf der Teilrevision
Juli	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Gemeinderat)
Juli -September	Vorprüfung durch den Kanton
September	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur Mitwirkungsauflage (Gemeinderat)
Okt. / Nov.	Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage)
Dezember	Erlass (Gemeindeversammlung)
2022	
Ab Januar	Beschwerdeauflage (30 Tage) und Genehmigung durch den Kanton

2.2 Vorprüfung durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 22. September 2021 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst und der Gemeinde übermittelt. Das ARE hält darin fest, dass die Einzonung für die Klinik Gut einem klaren öffentlichen Bedürfnis entspricht und ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann. Zudem befindet das ARE, dass sich das Richtprojekt grundsätzlich gut in die Umgebung einpasst.

Nachfolgend sind die weiteren Bemerkungen des ARE, welche die Inhalte der Teilrevision betreffen, zusammenfassend aufgeführt und behandelt. Die Bemerkungen des ARE sind jeweils in kursiver Schrift aufgeführt.

Formelles

Das ARE empfiehlt plangrafische Ungenauigkeiten im Zonenplan zu prüfen und anzupassen sowie die Legendeneinträge zu kontrollieren.

Behandlung

Bei den plangrafischen Korrekturen handelt es sich um kleine Abweichungen zwischen Zonengrenze und Parzellengrenze. Diese Korrekturen wurden betreffend die Parzelle der Einzonung vorgenommen. Ausserhalb der Einzonungsparzelle werden plangrafische Korrekturen (betrifft die Steigstrasse) erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen. Damit kann die Teilrevision eindeutig abgegrenzt werden.

Mehrwertabgabe

Der Kanton hält fest, dass die Klinik einen klar überwiegenden Teil ihrer Leistungen im Rahmen eines kantonalen Leistungsauftrags erbringt und nur in einem sehr geringen Umfang Zusatzleistungen anbietet. Die Abklärungen durch den Kanton haben ergeben, dass wenn ein überwiegend kantonaler Leistungsauftrag besteht (also mehr als 50%) von einer Mehrwertabgabe abgesehen werden kann. Die Gemeinde wird folglich in ihrer Beurteilung gestützt, dass die Einzonung für die Klinik Gut als nicht mehrwertabgabepflichtig beurteilt werden kann.

Baulandmobilisierung

Bezüglich dem Thema Baulandmobilisierung weist das ARE darauf hin, dass die Einzonungsfläche spätestens innert acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen ist.

Rebbauzone

Durch die geplante Einzonung gehen rund 1'500 m2 Rebbauzone verloren. Der angestrebte Ersatz der Reben westseitig der geplanten Einzonung kann allerdings gemäss dem ARE aus landwirtschaftlicher Sicht nicht dort erfolgen.

In der Verfügung der Fachstelle Weinbau vom 28. Juni 2021 wurde das Gesuch der Gemeinde Fläsch abgelehnt und die Parzelle Nr. 664a wird nicht in den Rebbaukataster aufgenommen. Die Flächen entsprechen nicht den vorgeschriebenen Anforderungen. Dementsprechend kann die Fläche auch nicht der Rebbauzone zugeordnet werden.

Anstatt der Rebbauzone wird empfohlen an der bestehenden überlagernden Obstbaumzone festzuhalten.

Behandlung

Es erfolgt kein Ersatz der Rebbauzone vor Ort. Somit muss die Obstbaumzone auch nicht zugunsten der Rebbauzone verkleinert werden. Ein allfälliger Ersatz der Rebflächen wird unabhängig zur vorliegenden Teilrevision angestrebt.

2.3 Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung kann bei der Teilrevision mitwirken. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage kann die Bevölkerung Vorschläge und Einwände bei der Gemeinde einreichen. Die Gemeinde behandelt anschliessend die Eingaben.

Ausstehend: Inhalte und Behandlung der Mitwirkungseingaben

2.4 Erlass und Genehmigung

Entscheiden über die Teilrevision wird die Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung. Wenn der Teilrevision zugestimmt wird, ist sie nach Ablauf einer 30-tägigen Beschwerdefrist, noch durch den Kanton zu genehmigen.

Ausstehend: Ergebnis der Urnenabstimmung

3. Grundlagen

Planungsgrundlagen gibt es auf verschiedenen Stufen. Massgebend sind die Raumplanungsgesetzgebung sowie Sachpläne und Inventare des Bundes, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (Kantonales Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen Grundlagen (z.B. Kommunales Räumliches Leitbild).

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

3.1 Sachplanungen und Inventare des Bundes

Sachplanung

Das Gebiet rund um die Klinik Gut wird von keiner Sachplanung des Bundes tangiert.

ISOS

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Fläsch als Dorf mit hohen Qualitäten aufgeführt. Die Umgebung der Klinik Gut ist im ISOS nicht speziell erwähnt.

3.2 Richtplan Graubünden

Der Kantonale Richtplan setzt Ziele und Leitsätze für die räumliche Entwicklung auf Stufe Kanton Fest. Er ist das Koordinationsinstrument, welcher die raumrelevanten Belange von Bund, Nachbarstaaten, Regionen und Gemeinden zusammenbringt.

Die Gemeinden sind angewiesen diese Leitsätze auf regionaler sowie auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Der Richtplan Graubünden beschreibt im Kapitel 5.2.6 die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen als Zonen, welche für die Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen wie Schul- und Sportanlagen, Kinderbetreuungsstätten, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen (Kliniken, Spitäler oder Seniorenheime), Sakralbauten, Friedhöfe oder militärische Einrichtungen dienen. Als Zielvorgabe definiert der Kanton, dass Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt werden.

Zudem sind auf Stufe der Region öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen zu behandeln, was wiederum als Grundlage für die Gemeinden zur Bedarfsabschätzung dient.

3.3 Weitere Kantonalen Grundlagen

Sachplan Velo

Im Sachplan Velo des Kantons sind die Steigstrasse und die Weiterführung des Weges «Ob der Kircha» zur Rüfe und zum Rebbaugebiet als Velowege von kantonaler Bedeutung eingetragen. Zudem führt die nationale Veloroute Nr. 2 von Schweiz-Mobil über diesen Weg.

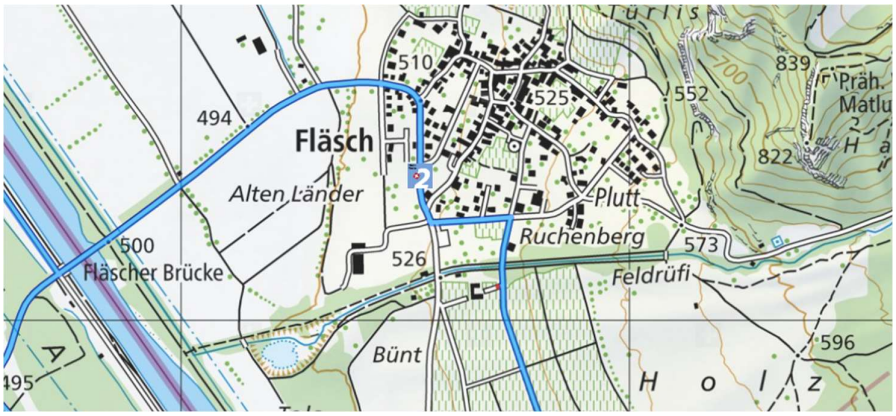

Abb. 2: Veloroute Nr. 2 von Schweiz-Mobil (SchweizMobil)

3.4 Regionalplanung

Das regionale Raumkonzept der Region Landquart wurde ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Mit diesem Instrument wurde die Strategie für die räumliche Entwicklung auf Stufe Region festgehalten. Die Ausarbeitung des darauf basierend regionalen Richtplans für die Siedlungsentwicklung ist gestartet.

Das Regionale Raumkonzept vertieft den Arbeitsstandort bzw. die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Klinik Gut nicht.

Im Entwurf des Regionalen Richtplans Teil Siedlung (Stand Vernehmlassung ARE) ist eine mögliche Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Klinik vermerkt.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Das Kommunale räumliche Leitbild hält die Entwicklungsstrategie für raumrelevante Themen auf Stufe der Gemeinde fest.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Leitbildplan sind Standorte eingetragen, die sich zur Entwicklung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eignen. Für eine mögliche Erweiterung der Klinik Gut wurde unterhalb des bestehenden Standorts eine Fläche als «Entwicklungsmöglichkeit ZöBA» eingetragen.

Baukultur

Die Baukultur hat einen hohen Stellenwert in Fläsch. Mit dem zweiteiligen Projektentstehungs- und Bewilligungsprozess wird gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild eine aktive und bewusste Auseinandersetzung mit den Aspekten von Ortsbild, Identität, Denkmalpflege und Architekturqualität gefördert.

Weinbau

Der Weinbau und die zugehörigen Betriebe sind wichtig für die Gemeinde. Dementsprechend ist dem Rebbau Beachtung zu schenken.

Grünraum

Auf der Ostseite der Klinik ist im Leitbildplan ein Grünraum eingetragen, der als «Grüner Finger» zu erhalten ist.

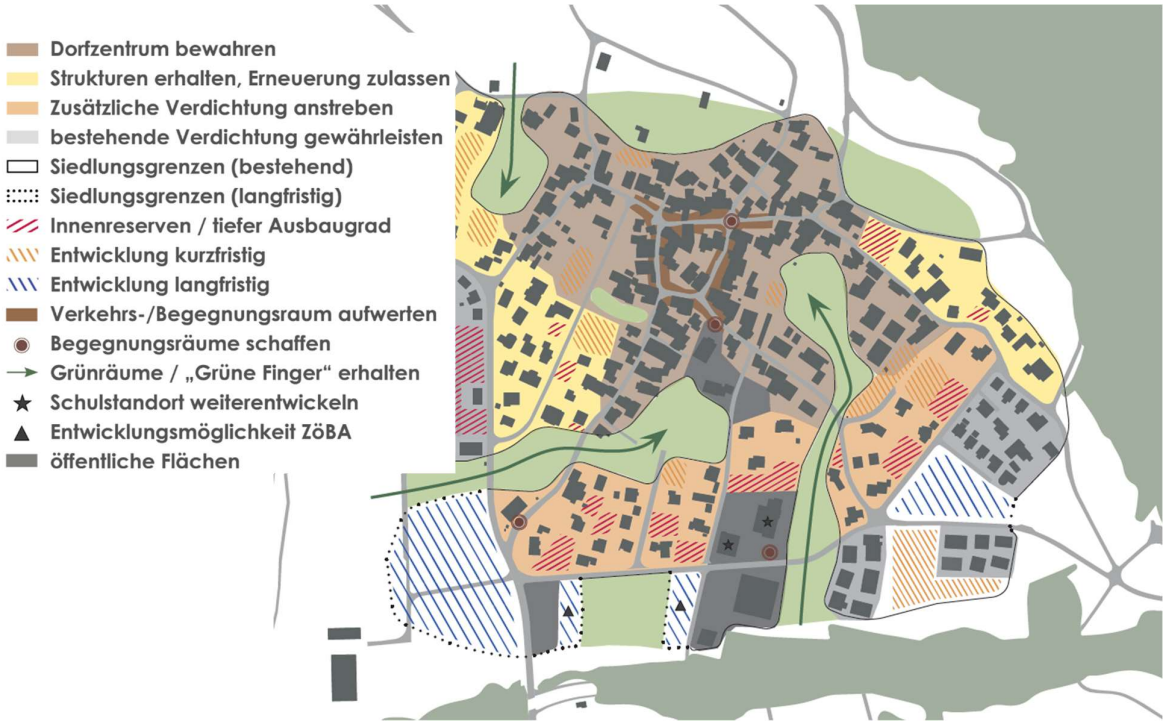

Abb. 3: Kommunales räumliches Leitbild, Leitbildplan

3.6 Rebbaukataster

Der Kanton hat gemäss dem Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG) das Anpflanzen von Reben für die Weinerzeugung zu bewilligen und er führt einen Rebbaukataster (Art. 60 Abs. 3 und Art. 61 LwG). Die Rebfläche unterhalb der Klinik Gut ist im Rebbaukataster eingetragen.

4. Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung besteht aus dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP), dem Baugesetz (BauG) und dem Zonenschema zum Baugesetz (Totalrevision genehmigt am 12. Mai 2009). Im Jahr 2014 wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einer Teilrevision angepasst. Die Teilrevision hatte zum Zweck die Klinik besser einzupassen und konnte im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Nachfolgend sind die wesentlichen Vorgaben für den Bereich bei der Klinik Gut dargestellt.

4.1 Zonenplan

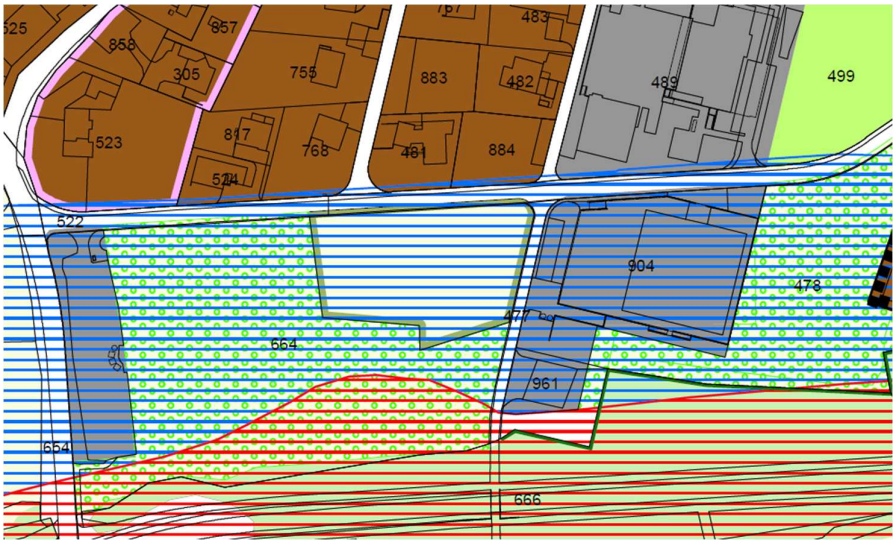

Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan, Grundnutzung (GeoGR)

Die bestehende Klinik befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist von der Gefahrenzone 2 überlagert. Südseitig befindet sich die Feldrüfi, mit Wald und einer überlagernden Gefahrenzone 1.

Die mögliche Erweiterungsfläche nach Westen befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist teilweise von der Rebbauzone und der Obstbaumzone sowie von der Gefahrenzone 2 überlagert.

Die Rebbauzone umfasst gemäss dem Baugesetz das Land gemäss Rebbaukataster (Art. 23 Abs. 1 BauG). Die Obstbaumzone dient dem Erhalt und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten (Art. 24 Abs. 1 BauG).

Die Grundlegenden Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie zur Gefahrenzone sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) zu finden. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist demnach für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt (Art. 28 Abs. 1 KRG).

In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen (Art. 38 Abs. 3 KRG).

4.2 Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan ist am bestehenden Standort der Klinik eine Baulinie für die bauliche Gestaltung eingetragen.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Der bestehende Standort der Klinik wird gemäss dem Genereller Erschliessungsplan von der Fernwärmeleitung tangiert. Die Steigstrasse gilt als Sammelstrasse sowie als Radweg. Die Verlängerung von «Ob der Kircha» in Richtung der Rüfe gilt als Land- und Forstwirtschaftsweg sowie als Radweg.

5. Erweiterungsabsicht Klinik Gut

Betriebliche Ausgangslage

Anlässlich der Eröffnung der Klinik Gut in Fläsch im Jahr 2017 wurden insgesamt zwei Operationssäle und 27 Betten inkl. entsprechender Infrastruktur wie Aufwachraum und Tagesklinik realisiert.

Der dritte Operationssaal wurde vorbereitet für das Antizipieren der Entwicklung «ambulant vor stationär» und für die generelle Entwicklung der Klinik. Auf Grund der Auslastung und der absehbaren Entwicklung für den Standort Fläsch hat der Verwaltungsrat entschieden, den Ausbau des dritten Operationssaals im Sommer 2021 zu realisieren und zusätzliche Optimierungen in den bestehenden Räumlichkeiten der Klinik vorzunehmen.

Das heisst aber auch, dass mittelfristig die Bettenkapazität erhöht werden muss. Den Patienten kann so, angebunden an die heutige Klinik, eine gute Betreuung und Nachsorge angeboten werden. Damit dies gewährleistet werden kann, braucht es eine Erweiterung mit genügend Bettenzimmern sowie eine geeignete Verbindung zum bestehenden Klinikgebäude.

Bebauungsstudie

Das Architekturbüro Bearth Deplazes Ladner hat eine Bebauungsstudie ausgearbeitet. Dasselbe Architekturbüro hat bereits die bestehende Klinik projektiert.

Eine Erweiterung nach Osten kommt ortsbaulich und aufgrund der übergeordneten Vorgaben, namentlich dem Kommunalen räumlichen Leitbild nicht in Frage.

Eine Vergrösserung des bestehenden Gebäudes wird aus ortsbaulichen und betrieblichen Überlegungen abgelehnt. Das bestehende Gebäude ist in der Volumetrie gut angepasst. Ein Anbau funktioniert beispielsweise hinsichtlich Belichtung nicht und eine Aufstockung würde sich ortsbaulich negativ auswirken.

Aufgrund der Erwägungen wird in der Studie eine talseitige Erweiterung untersucht.

Planungsgrundsätze

Folgende Grundsätze wurden berücksichtigt:

- Die Wegverbindung von «Ob der Kircha» in Richtung der Rüfe muss erhalten bleiben.
- Die bestehenden Reben sollen möglichst erhalten bleiben.
- Ein Ersatz der Reben wird angestrebt.
- Ein Neubau soll sich möglichst gut in die bestehende Situation einpassen.

Situation

Die Studie sieht einen länglichen Neubau parallel zum Weg vor, der von der Steigstrasse bis nahe zur Gefahrenzone 1 reicht.

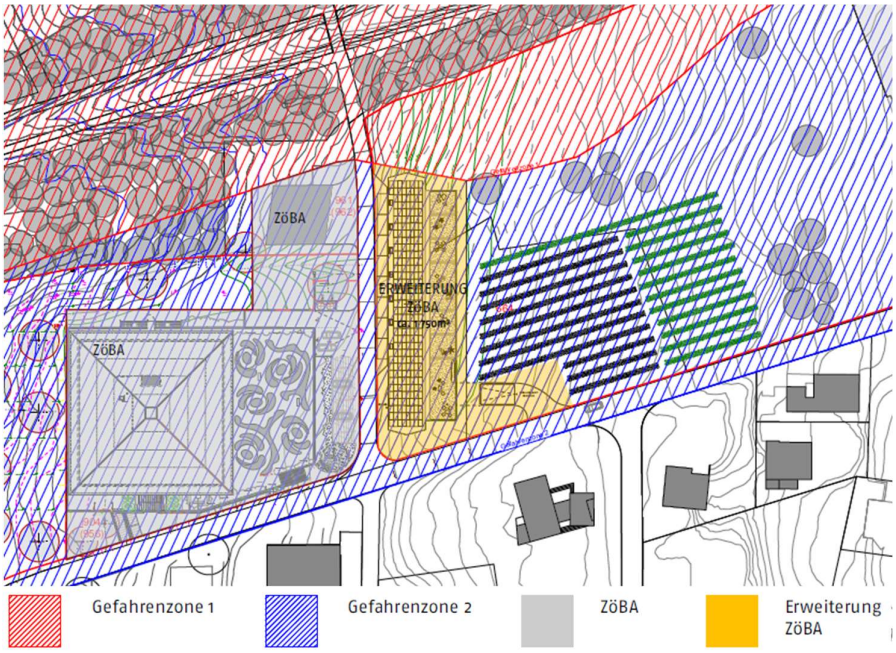

Abb. 5: Situationsplan Studie Neubau Patiententrakt Klinik Gut (Bearth Deplazes Ladner)

Die Verbindung der beiden Gebäude funktioniert unterirdisch, so dass der Weg zur Rüfe nicht beansprucht wird.

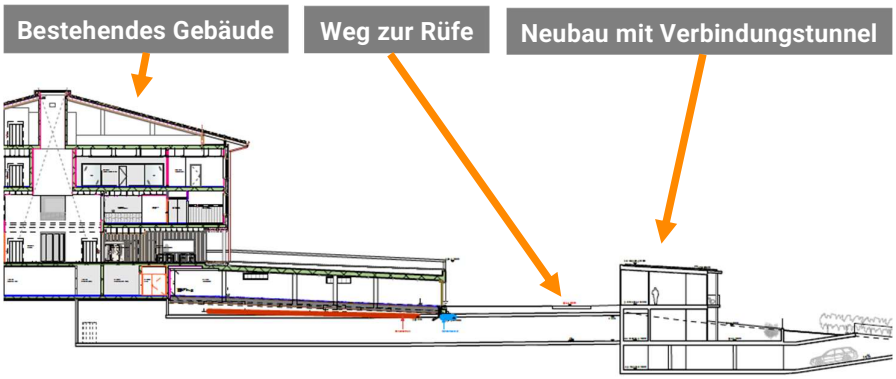

Abb. 6: Schnitt, Studie Neubau Patiententrakt Klinik Gut (Bearth Deplazes Ladner)

Der Neubau in der Studie präsentiert sich als tiefes Volumen. Entlang des Weges erscheint er eingeschossig. Talseitig wir der Neubau etwas im Gelände versenkt und erscheint mit zwei Geschossen. Die tiefe und längliche Gebäudekubatur dient einer einfachen internen Erschliessung mit einer Aufreihung von Bettenzimmern. Massgebend für die Anschlusshöhe ist die vertikale Lage des Verbindungstunnels.

Das Volumen soll im Ortsbild und im Zusammenspiel mit dem bestehenden Klinikgebäude zurückhaltend wirken.

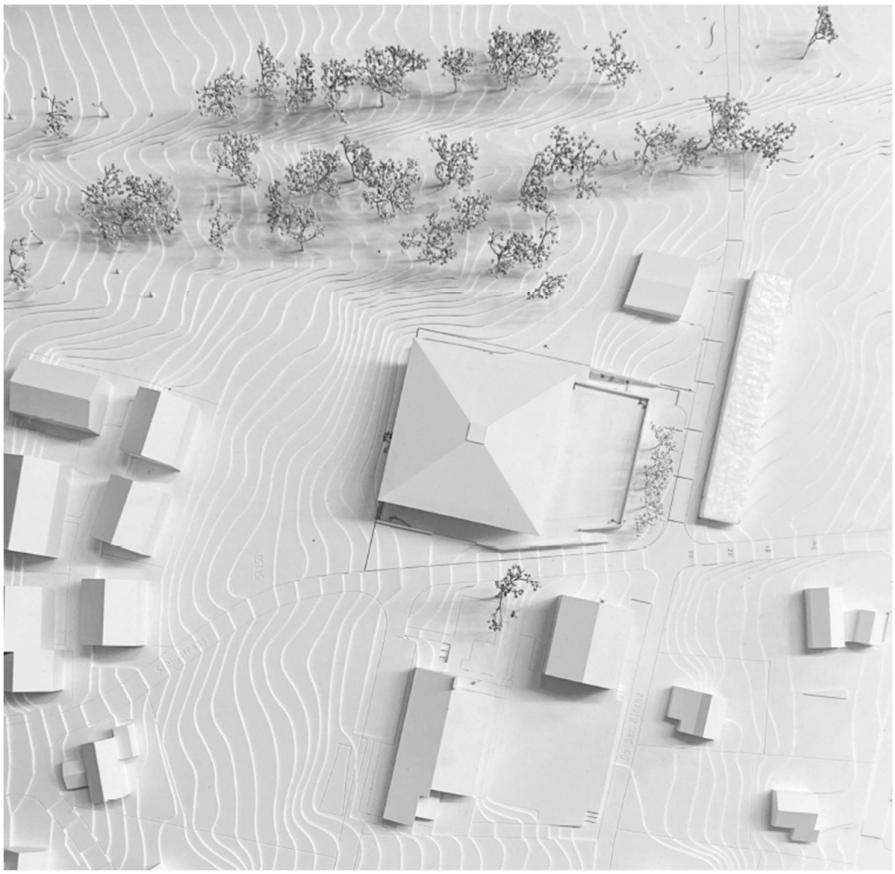

Abb. 7: Modellfoto, Studie Neubau Patiententrakt Klinik Gut (Bearth Deplazes Ladner)

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss der Studie ab der Steigstrasse in eine Tiefgarage. Aufgrund der Hanglage kann die Einfahrt gut in die Situation integriert werden. Weitere Parkplätze sind entlang dem Weg zur Rüfe vorgesehen.

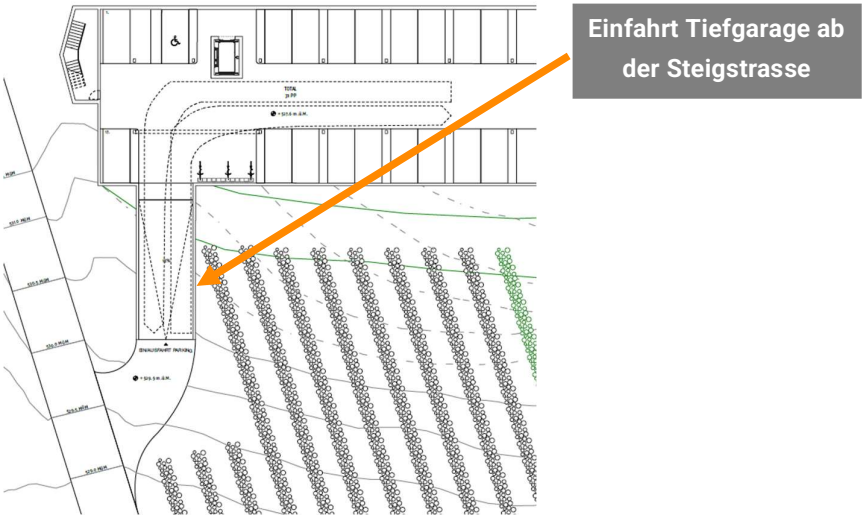

Abb. 8: 2. Untergeschoss, Studie Neubau Patiententrakt Klinik Gut (Bearth Deplazes Ladner)

Rebfläche

Ein Ersatz der beanspruchten Rebflächen sollte westseitig erfolgen. Abklärungen zur Anpassung des Rebbaukatasters bei der Katasterkommission haben aber ergeben, dass eine Aufnahme der neuen Fläche negativ beurteilt wird. Entsprechend der Vorprüfung des Kantons kann die Ersatzfläche für Reben nicht in die Rebbauzone aufgenommen werden.

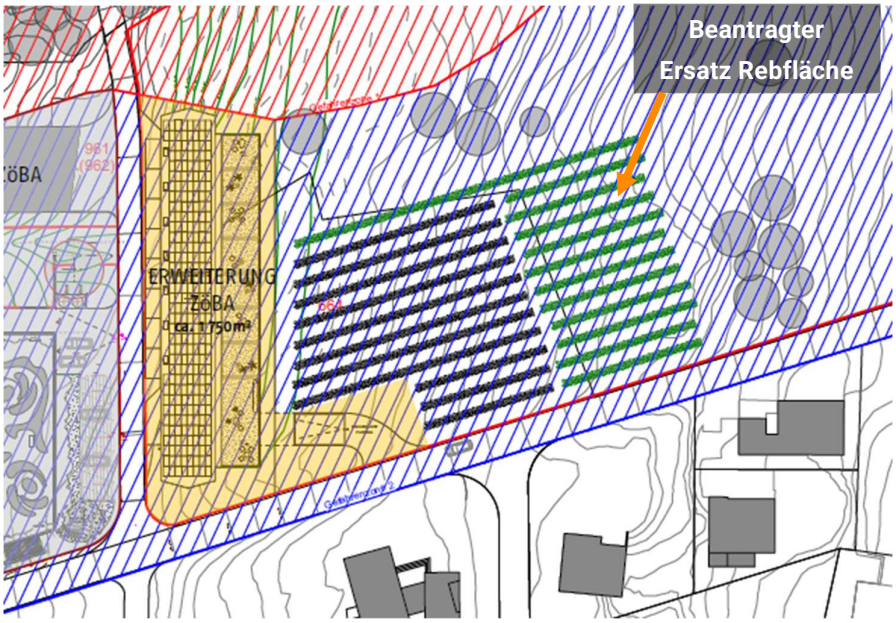

Abb. 9: Situationsplan Studie Neubau Patiententrakt Klinik Gut (Bearth Deplazes Ladner)

6. Interessenabwägung

Es besteht ein Interesse daran die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu erhalten sowie die Versorgungsbasis des Landes zu sichern. Ein weiteres Interesse besteht im Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.

Seitens der Klinik wird angestrebt die medizinische Versorgung durch Spezialisten sicherzustellen. Die Klinik Gut als orthopädischer Leistungserbringer ist dabei eine wichtige Institution im Gesundheitswesen des Kantons und auch ein wesentlicher Arbeitgeber der Region. In der kommunalen Strategie zur räumlichen Entwicklung ist eine Erweiterungsfläche für die Klinik vorgemerkt womit eine erste Interessenabwägung bereits vorgenommen wurde.

Das Landwirtschaftsland ist nicht als geschützte Fruchtfolgefläche klassiert und untersteht damit nicht einem erhöhten Interesse.

Schlussfolgernd kann gesagt werden, dass eine Erweiterung der Klinik den Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Das Interesse an der Entwicklung der Klinik und in diesem Zusammenhang am Erhalt der Versorgung im Bereich Gesundheit ist hoch zu gewichten. Zudem werden die Grundsätze die Siedlung kompakt zu halten und die Erweiterung gut in die Landschaft einzuordnen berücksichtigt. Ausserdem entspricht das Vorhaben dem kommunalen räumlichen Leitbild.

7. Anpassung der Ortsplanung und Massnahmen

7.1 Anpassung Zonenplan

- Ausscheidung einer neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von 1'916 m^2 im Beriech einer rechtsgültigen Landwirtschafts-zone.
- Aufhebung der überlagernden Rebbauzone im Bereich der Einzonung.
- Aufhebung der überlagernden Obstbaumzone im Bereich der Einzonung.

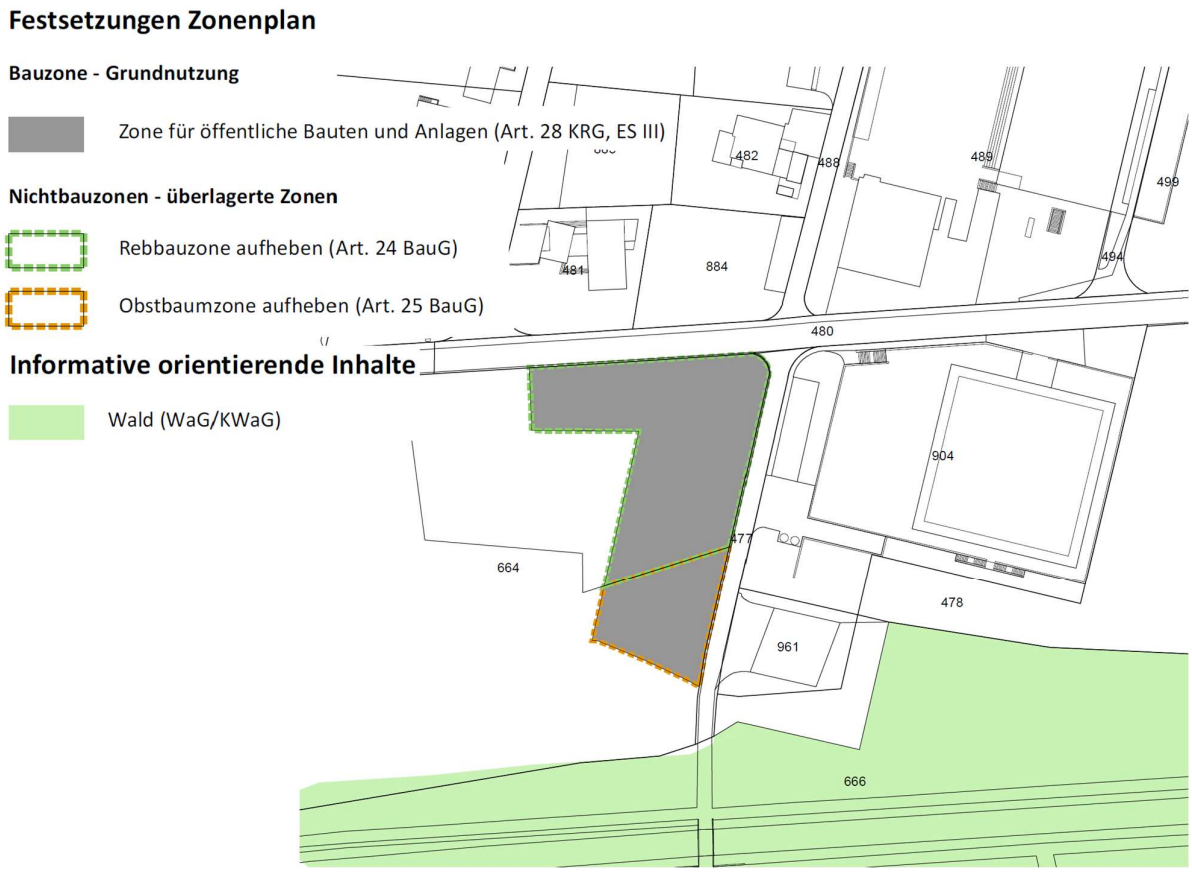

Abb. 10: Änderungen Zonenplan

7.2 Mehrwertabgabe

Gemäss dem Kantonalen Raumplanungsgesetz ist keine Abgabe zu erheben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Spitaleinrichtungen mit einem kantonalen Leistungsauftrag sind dazuzuzählen. Dementsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.