



Kanton St. Gallen
Gemeinde Wartau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

5. Änderung Sondernutzungsplan Plattis III

Sondernutzungsplan (Änderung Überbauungsplan)

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wartau, CH-9478 Azmoos
Müller Azmoos AG Gemüseanbauorganisation, CH-9476 Weite

Kontaktperson

Andreas Bernold, Gemeindepräsident
+41 58 228 20 60
andreas.bernold@wartau.ch

Alexander Zogg, Vorsitzender Geschäftsleitung Müller Azmoos AG
+41 81 785 32 62
alexander.zogg@muellerazmoos.ch

Bearbeitung

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

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

Denis Steckler
+41 81 258 34 45
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober / November 2024, Mai 2025

Bearbeitungsstand

28. Mai 2025

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Verfahrensablauf	2
2.3	Gesetzgebung	3
2.4	Vorprüfung	3
2.5	Information und Mitwirkung	4
2.6	Öffentliche Auflage	4
3	Planungsgrundlage	5
3.1	Vorhaben	5
3.2	Aufhebung der Bereiche Lager Gebinde und Feldmaschinen	8
3.3	Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept	9
4	Übereinstimmung mit kantonalen / kommunalen Vorgaben	10
4.1	Vereinbarkeit mit übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG	10
4.2	Revision der Ortsplanung Gemeinde Wartau	10
5	Planungsmittel	12
5.1	Anpassung Sondernutzungsplan und besondere Vorschriften	12
6	Abwägung der relevanten Interessen	12
	Anhang A – Planunterlagen Energiezentrale	14

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Müller Azmoos AG Gemüseanbauorganisation ist in der Gemüseverarbeitung / im schweizerischen Gemüsehandel tätig. In Zusammenarbeit mit Landwirten aus der gesamten Ostschweiz produziert das Unternehmen Karotten, Kartoffeln, Spinat, Chicorée-Wurzeln und Zwiebeln für Detailhandel (u.a. Coop, Migros), Gastronomie und Verarbeitung. Die Aufbereitungs- und Lagerhallen befinden sich auf den Parzellen Nrn. 1191, 1290, 1291, 3522 und 3723 am Standort Plattis, wo verschiedene Betriebserweiterungen erfolgt sind (letztmals 2021 mit der Erweiterung Plattis VI). Das gesamte Betriebsareal liegt im Sondernutzungsplanperimeter Plattis III.

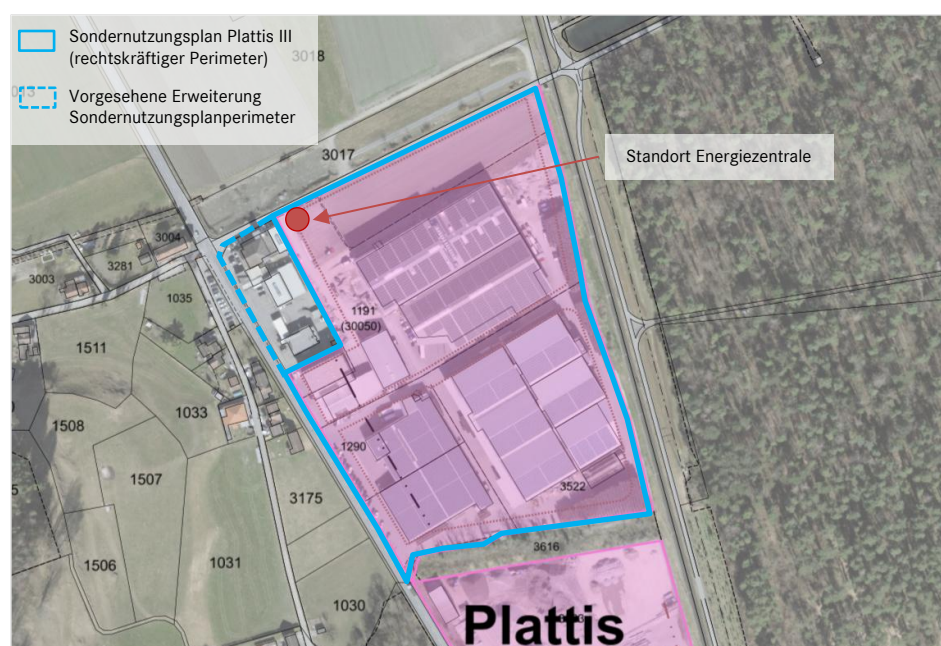


Abb. 1: Perimeter Sondernutzungsplan Plattis III mit vorgesehener Erweiterung

Die Müller Azmoos AG sieht für das Jahr 2025 den Bau einer Energiezentrale vor. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine zügige Anpassung des rechtskräftigen Sondernutzungsplans (SNP) «4. Änderung Überbauungsplan Plattis III» nötig. Die Erstellung eines neuen Filterbeckens, die ursprünglich i.R. eines Entwässerungsprojekts vorgesehen war, entfällt hingegen gemäss Abklärungen mit dem Kanton (nach öffentlicher Auflage). Die mit dem ursprünglich geplanten Filterbecken verbundenen Anpassungen des SNPs sowie der Teilstrassenplan fallen damit weg.

Der Revisionsanlass wird gleichzeitig dazu genutzt, die festgelegten Lagerbereiche zu Gunsten einer flexibleren Nutzung aufzuheben sowie den Sondernutzungsplanperimeter auf die Parz. Nr. 2938 auszuweiten. Diese Parzelle befindet sich ebenfalls im Eigentum der Müller Azmoos AG, wird derzeit aber durch die Garage Willi AG genutzt. Mittel- bis längerfristig dient diese Parzelle der betrieblichen Weiterentwicklung der Müller Azmoos AG. Ein konkretes Weiterentwicklungsprojekt liegt noch nicht vor. Entsprechend soll diese Parzelle weiterhin gemäss Zonenzweck

(Industrie-Gewerbezone) genutzt werden können und keiner zusätzlichen Nutzungseinschränkung unterworfen sein.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Der Auftrag umfasst die Planungsleistungen im Zusammenhang mit dem Sondernutzungsverfahren samt allenfalls notwendigen Abklärungen. Auftraggeberin ist die Müller Azmoos AG. Das Sondernutzungsverfahren richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG; 731.1) des Kantons St. Gallen. Folgende Planungsmittel bzw. Grundlagen sind zu erarbeiten:

- Anpassung Sondernutzungsplan (SNP)
- Berichterstattung gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

In Abstimmung mit der Gemeinde Wartau hat die Bauherrschaft (Müller Azmoos AG) das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung (Anpassung Sondernutzungsplan und Teilstrassenplan) beauftragt.

2.2 Verfahrensablauf

Termine / Zeitbedarf	Position
September 2024	Auftragserteilung
Sept. / Okt. 2024	Abgabe Daten / Projektgrundlagen an Planer
Okt. / Nov. 2024	– Erarbeitung Planungsmittel und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) – Freigabe Gemeinderat
Nov. 2024 – Jan. 2025	– Vorprüfung durch das AREG Kanton SG – Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG
Februar / März 2025	– Bereinigungen aufgrund Vorprüfung / Mitwirkung – Freigabe Gemeinderat – Einreichung Baugesuch durch Bauherrschaft
März – Juni 2025	Auflageverfahren nach Art. 41 PBG – Öffentliche Auflage – Entscheid Gemeinderat
Juni 2025	Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
Juli / August 2025	Genehmigung durch AREG
Juli / August 2025	Baustart durch Bauherrschaft

2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016, insbesondere Art. 23ff. (Sondernutzungsplan) und Art. 34ff. (Planerlassverfahren).
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Wartau vom 2. Dezember 2008.

2.4 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 22. November 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Mit den Vorprüfungsberichten vom 30. Januar 2025 (AREG), 8. Januar 2025 (Tiefbauamt) und 18. Dezember 2024 (Kantonspolizei) wurden folgende wesentlichen Anmerkungen zur Vorlage angebracht:

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
5. Änderung Sondernutzungsplan Plattis III	
Mitwirkung: Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung sind im Planungsbericht auszuweisen.	Das Kapitel wurde entsprechend ergänzt.
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP): Im heutigen Zustand unterliegt das Areal der Müller Azmoos AG nicht der UVP-Pflicht. Bei Vorliegen des konkreten Erweiterungsprojekts ist die UVP-Pflicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut zu prüfen.	Diese Prüfung betreffend UVP-Pflicht wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
Plandarstellung: Es sind Anpassungen auf dem Titelblatt (Zweckbezeichnung) bzw. in der Legende (Beschriftung) vorzunehmen.	Die Anpassungen im Plan sind vorgenommen.
Verfahren: Die Verfahren für den Teilstrassenplan und den Sondernutzungsplan sind zu koordinieren. Das AREG empfiehlt, das Verfahren für das Baugesuch gleichzeitig durchzuführen.	Das Baugesuchsverfahren wird parallel zum SNP vorangetrieben. Der TSP und damit die Koordination mit dem SNP entfällt (vgl. Kap. 1.1).
Teilstrassenplan Anpassung, Gewerbestrasse G3, Nr. 287, Weite	
Sichtzonen: Bei der Einmündung der Gewerbestrasse in den Rheinweg sind die Sichtzonen gemäss der Norm VSS 40 273 aufzuzeigen.	Gemäss Abklärungen mit dem Kanton, die nach der öffentlichen Auflage erfolgten, wird auf die Erstellung eines Filterbeckens i.R. des Entwässerungsprojekts verzichtet. Damit entfallen eine neue Strassenführung und der dazu notwendige Teilstrassenplan (vgl. Kap. 1.1 Ausgangslage).
Verkehrsbeschränkungen: Falls für die Gewerbestrasse Verkehrsbeschränkungen geplant sind, sind diese rechtzeitig mit der Kantonspolizei abzusprechen.	
Gewässerschutz, Neophyten: Bei den Bauarbeiten sind die Merkblätter «AFU 002» und «AFU 173» zu beachten. Zudem ist das Bauvor-	

haben nach Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (VSA 2019) mit dem Entwässerungskonzept (GEP) abzustimmen.	
Plandarstellung: Es sind Anpassungen bei den aufzuhebenden Flächen (Schraffur) sowie beim Titelblatt (Genehmigungsstelle) vorzunehmen.	

Die Sondernutzungsplan-Änderung wurde entsprechend überarbeitet.

2.5 Information und Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 25. November bis zum 24. Dezember 2024 mit Publikation im amtlichen Publikationsorgan und öffentlicher Auflage der Planungsmittel.

Die Mitwirkung diente der Orientierung sowie dem Miteinbezug der Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand einreichen. Während der Mitwirkungsfrist ging keine Stellungnahme ein.

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom 13. März bis 12. April 2025. Gleichzeitig wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht: Mit Schreiben vom 2. April 2025 wurde beantragt, im Bereich der Parz. Nr. 2938 auf die im SNP vorgesehene Nutzungseinschränkung zu verzichten und damit die Nutzungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftiger Zonenplanung beizubehalten. Der Gemeinderat prüfte das Anliegen und stellte mit Schreiben vom 10. April 2025 eine entsprechende Anpassung in Aussicht. Daraufhin wurde die Einsprache mit Schreiben vom 13. Mai 2025 zurückgezogen.

Weiter machten die SBB mit Schreiben vom 4. April 2025 drei Hinweise, die für spätere Planungen zu berücksichtigen sind, jedoch keine Anpassung der vorliegenden Planung erforderlich machen. Die Hinweise betreffen den im kantonalen Richtplan eingetragenen Doppelspurausbau, die Übertragungsleitung 357 sowie die Prüfungs- / Genehmigungsvorgaben in der Nähe von SBB-Anlagen.

Nach erfolgter öffentlicher Auflage ergaben Abklärungen mit dem Kanton zudem, dass i.R. des Entwässerungsprojekts Plattis doch kein Filterbecken nötig ist (vgl. Kap. 1.1). Das Entwässerungsprojekt Plattis wurde entsprechend angepasst. Damit

verbundene Anpassungen des Sondernutzungsplans sowie der Teilstrassenplan erübrigen sich damit.

Gegenüber dem Auflageplan vom 13. März 2025 werden somit im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 41 Abs. 3 PBG folgende Anpassungen vorgenommen:

- Art. 1 Abs. 1 besV: Ergänzung, wonach die Parz. Nr. 2938 von der Nutzungseinschränkung gemäss SNP ausgenommen ist.
- Verzicht auf den Bereich Filterbecken, die dortige Anpassung der Baulinie und die neue Strassenführung (Gewerbstrasse).

3 Planungsgrundlage

2021 genehmigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) den Teilzonenplan «Plattis VI» (Einzonung auf Parzelle Nr. 1191), den Sondernutzungsplan «4. Änderung Überbauungsplan Plattis III» sowie den Teilstrassenplan «Rheinweg Nr. 67 / Gewerbstrasse Nr. 287». Die mit dem Teilzonenplan vorgenommene Bauzonenerweiterung wurde als standortgebunden beurteilt (Konzentrationsprinzip). Weiter stellte das AREG fest, dass das bestehende Areal der Müller Azmoos AG bereits effizient genutzt wird. Der Sondernutzungsplan stellte für die neu eingezonte Fläche eine optimale und damit haushälterische Bodennutzung sicher.

Das dem Sondernutzungsplan «4. Änderung Überbauungsplan Plattis III» zugrundeliegende Richtprojekt entspricht grösstenteils weiterhin den Bedürfnissen und der angestrebten Entwicklung der Müller Azmoos AG. Für das Jahr 2025 ist jedoch die Realisierung einer Energiezentrale geplant, was im Jahr 2021 nicht vorhersehbar war und eine zeitnahe Anpassung bzw. Erweiterung des Sondernutzungsplans erfordert. Die Gelegenheit wird weiter dazu genutzt, die Bereiche Lagerflächen für Gebinde und Feldmaschinen im Sondernutzungsplan zu Gunsten einer flexibleren Nutzung aufzuheben (vgl. Kap. 3.2).

3.1 Vorhaben

Wie in Kapitel 1.1 erwähnt, plant die Müller Azmoos AG im Jahr 2025 die Realisierung einer Energiezentrale. Die ursprünglich vorgesehene Erstellung eines Filterbeckens i.R. eines Entwässerungsprojektes und damit auch die dazu notwendige Anpassung des Strassenverlaufs (Gewerbstrassen) entfallen hingegen aufgrund von Abklärungen mit dem Kanton nach erfolgter öffentlicher Auflage (vgl. Kap. 1.1 Ausgangslage).

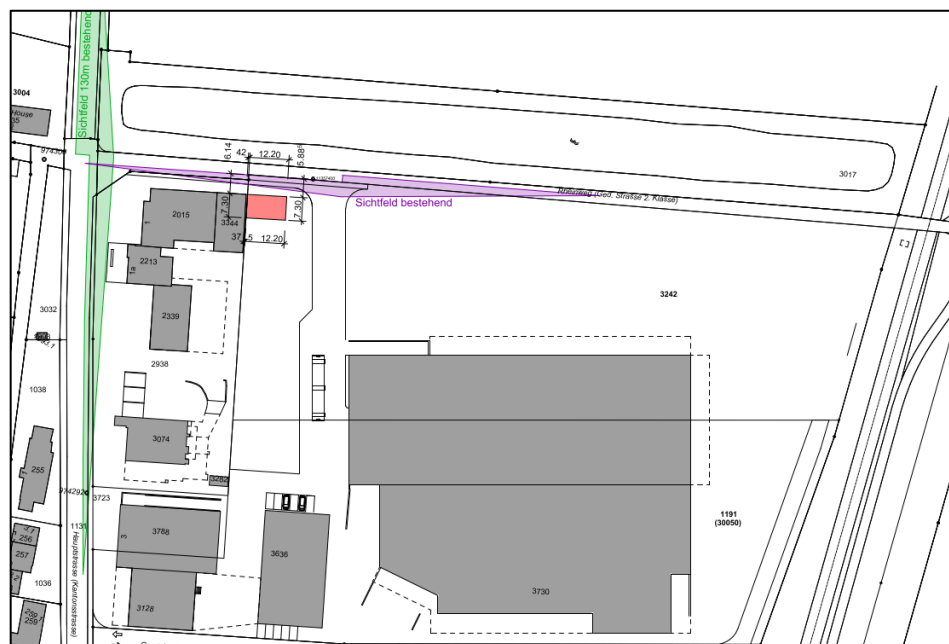


Abb. 2: Standort Energiezentrale (rot)



Abb. 3: Photovoltaik-Anlagen Müller Azmoos AG (Orthofoto 2019, Geoportal Kt. St. Gallen)

Energiezentrale

Der Bau einer Energiezentrale ist aus zwei Gründen nötig:

- Die Energiezentrale schliesst das Betriebsgelände über eine neu erstellte Ringleitung an das übergeordnete Stromnetz an. Dies garantiert eine stabile Stromzuführung und damit die Betriebssicherung.

- Das Unternehmen produziert mit Photovoltaikanlagen eine beträchtliche Menge an nachhaltigem Strom. Die Energiezentrale sieht Batteriespeicher vor, um den Eigenverbrauch erhöhen. Diese Optimierung des Stromverbrauchs trägt zu einer Netzentlastung bei und entspricht damit auch einem übergeordneten öffentlichen Interesse.

Entwässerungsprojekt

Die heutige Entwässerungs- und Schmutzwassersituation auf dem Areal Plattis weist verschiedene Schwächen auf. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das Dach- und Platzwasser abdeckt. Nach erfolgter öffentlicher Auflage ergaben vertiefte Abklärungen mit dem Kanton, dass i.R. des Entwässerungsprojekts Plattis doch kein Filterbecken zu erstellen ist. Anstelle der ursprünglich geplanten Entflechtung von Dach- und Platzwasser wird nun sämtliches Oberflächenwasser via Absetzbecken in das angrenzende offene Gewässer Tankgraben 2 hinter der Bahnlinie geleitet (Unterstossung Bahnlinie). Das Entwässerungsprojekt Plattis wurde entsprechend angepasst und erfordert keine Anpassung der Sondernutzungsplanung Plattis III.

Mittel- bis langfristige Reservefläche (Parz. Nr. 2938)

Die Müller Azmoos AG nutzt den grössten Teil des Areals Plattis Nord (vgl. folgende Abbildung) für ihre wirtschaftlichen Aktivitäten. Die Parzelle Nr. 2938 im nordwestlichen Arealbereich befindet sich ebenfalls im Eigentum der Müller Azmoos AG, wird aber zurzeit von der Garage Willi AG genutzt.

Mittel- bis langfristig soll diese Parzelle der betrieblichen Weiterentwicklung der Müller Azmoos AG dienen. Auch wenn noch kein konkretes Entwicklungsprojekt vorliegt, ist das Areal aus raumplanerischer wie auch aus künftiger betrieblicher Sicht als ein Ensemble zu betrachten.

Vor diesem Hintergrund wird der Sondernutzungsplanperimeter aus den folgenden Gründen erweitert:

- Dies erlaubt und gewährleistet eine gesamtheitliche betriebliche Weiterentwicklung mit effizienter Nutzung und Erschliessung.
- Der rechtskräftige Sondernutzungsplan fordert gewisse gestalterische Qualitäten ein. Die Perimeter-Erweiterung sichert in diesem Rahmen eine einheitliche gestalterische Entwicklung für das gesamte Areal.

Hingegen wird darauf verzichtet, die mit dem SNP-Perimeter verbundene Nutzungseinschränkung auf die Parzelle Nr. 2938 auszuweiten. Die gemäss rechtskräftiger Zonenplanung bestehenden Nutzungsmöglichkeiten sollen auf Parzelle Nr. 2938 somit bestehen bleiben.

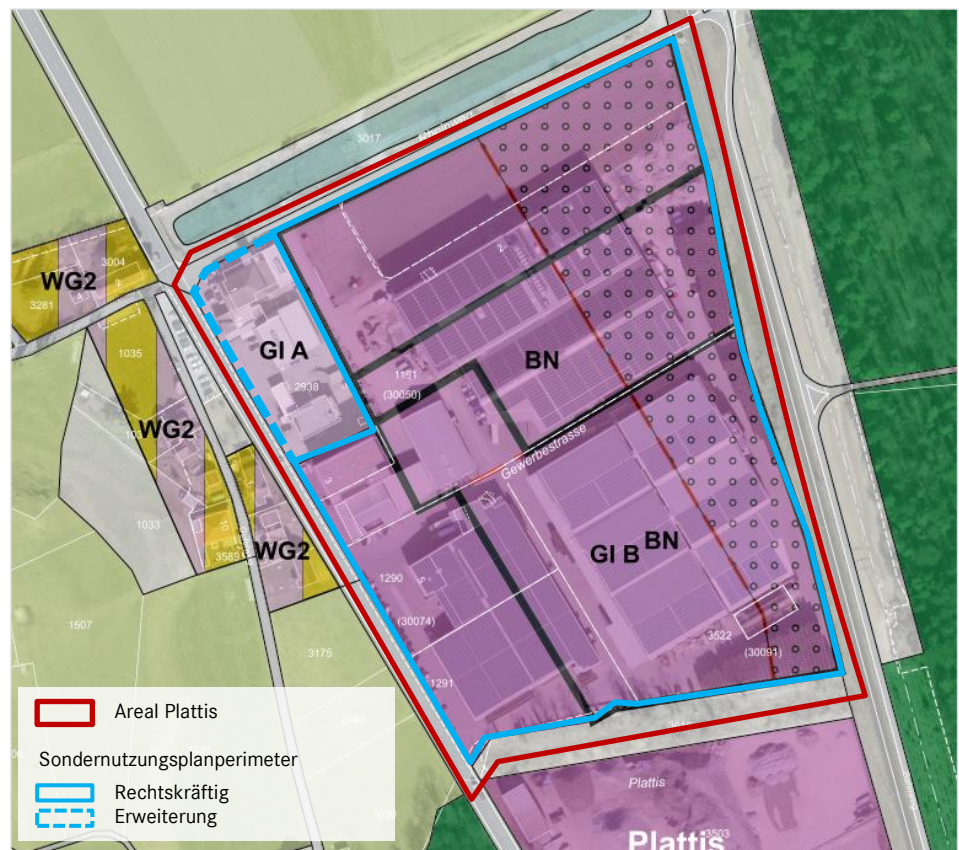


Abb. 4: Erweiterung des Sondernutzungsplanperimeters - Parzellen Nr. 2938

3.2 Aufhebung der Bereiche Lager Gebinde und Feldmaschinen

Im rechtskräftigen Sondernutzungsplan sind Lagerbereiche für Gebinde und Feldmaschinen festgelegt, in denen keine Hochbauten zulässig sind. Diese Lagerbereiche grenzen direkt an vorgesehene Erweiterungsbauten, die im rechtskräftigen Sondernutzungsplan hinweisend als Richtprojekte dargestellt sind (Hallen 10 und 14, vgl. folgenden Auszug aus der Sondernutzungsplan-Anpassung).



Abb. 5: Auszug rechtskräftiger Sondernutzungsplan mit neu aufzuhebenden Lagerbereichen (violett)

Diese Bereiche Lager Gebinde und Feldmaschinen sollen mit der vorliegenden Teilrevision aus den folgenden Gründen aufgehoben werden:

- Die vorgesehenen Erweiterungsbauten werden im Rahmen der konkreten Projektierung ggf. eine leicht grössere Fläche beanspruchen als in den ursprünglichen Richtprojekten vorgesehen. Die Bauten würden in die jetzigen Lagerbereiche hineinragen und eine erneute Sondernutzungsplananpassung nötig machen, was vermieden werden soll.
- Die Lagerung von Gebinde und Feldmaschinen ist nicht auf explizit festgelegte Bereiche angewiesen. Die Lagerung erfolgt aus wirtschaftlichen Überlegungen möglichst flächeneffizient.

Die Aufhebung der Lagerbereiche Gebinde und Feldmaschinen stellt somit sicher, dass die Arbeitszone insgesamt so flächeneffizient wie möglich genutzt wird.

3.3 Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Zur Realisierung der Energiezentrale sowie zur Sicherstellung einer effizienten Flächennutzung sind gewisse Anpassungen des Nutzungs- und Bebauungskonzepts nötig: Beim vorgesehenen Standort der Energiezentrale erfolgt eine Erweiterung der Baulinien für Bauten, die neu die angrenzende Parzelle Nr. 2938 einschliessen. Die Lagerbereiche Gebinde und Feldmaschinen werden zu Gunsten einer flexibleren, flächeneffizienten Bodennutzung gesamthaft aufgehoben.

4 Übereinstimmung mit kantonalen / kommunalen Vorgaben

4.1 Vereinbarkeit mit übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG

Gemäss Art. 175 Abs. 1 PBG müssen die Gemeinden ihr Zonenplan und Baureglement im Rahmen einer Gesamtrevision innert 10 Jahren an das im PBG enthaltene Recht anpassen. Gemäss Kreisschreiben des Baudepartements vom 8. März 2017 zu den übergangsrechtlichen Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) können rechtskräftige Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG geändert werden – inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement, solange der kommunale Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. In vorliegendem Falle wird gemäss diesen übergangsrechtlichen Bestimmungen vorgegangen.

Die Genehmigung der vorliegenden Sondernutzungsplananpassung soll vorliegen, bevor die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) erfolgt.

4.2 Revision der Ortsplanung Gemeinde Wartau

Die vorliegende Revision mit Sondernutzungs- und Teilstrassenplan entspricht der laufenden kommunalen Gesamtplanung und präjudiziert sie nicht. Aus diesen Gründen unterstützt der Gemeinderat Wartau eine vorgezogene Revision, um die geplanten Vorhaben nicht unnötig zu verzögern.

Die vorgesehenen Anpassungen des Sondernutzungsplans entsprechen grundsätzlich den im Teilzonenplan «Plattis VI» sowie im Sondernutzungsplan «4. Änderung Überbauungsplan Plattis III» festgelegten raumplanerischen Planungszielen.



Abb. 6: Ausschnitt kommunaler Richtplan Wartau (Stand Juni 2022)

	S 3.6.3 Entwicklungs-Gebiet Plattis, Weite	KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzungen von hoher Dichte festgelegt.	F	K
	Das Gebiet wird der Arbeitszone mit erhöhter Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	F	K
	Ein Sondernutzungsplan dient der Sicherstellung einer qualitätsvollen Bebauung, eines hochwertigen Siedlungsrandes sowie einer effizienten Nutzung und Erschliessung.	F	K

Abb. 7: Richtplanbeschluss S 3.6.3 des kommunalen Richtplans Wartau (Stand Juni 2022)

Für die Revision der Nutzungsplanung erfolgte vom 24. Oktober – 8. Dezember 2024 die öffentliche Mitwirkung. Im nächsten Schritt folgt im zweiten Quartal 2025 die öffentliche Auflage. Der Zonenplanentwurf (vgl. folgende Abbildung) sieht dabei vor, das gesamte Arbeitsgebiet derselben Arbeitszone A 17 zuzuordnen. In der rechtskräftigen Zonenplanung ist die Parzelle Nr. 2938 noch der Gewerbe-Industriezone GI A zugeordnet, die deutlich tiefere bauliche Dichten als die umliegenden Gewerbe-Industriezonen zuliess. Die neue Zonenplanung wird damit die Rahmenbedingungen verbessern, um für das Areal Plattis i.R. des erweiterten Sondernutzungsplanperimeters eine gesamthafte Weiterentwicklung mit effizienter Nutzung und Erschliessung voranzutreiben.

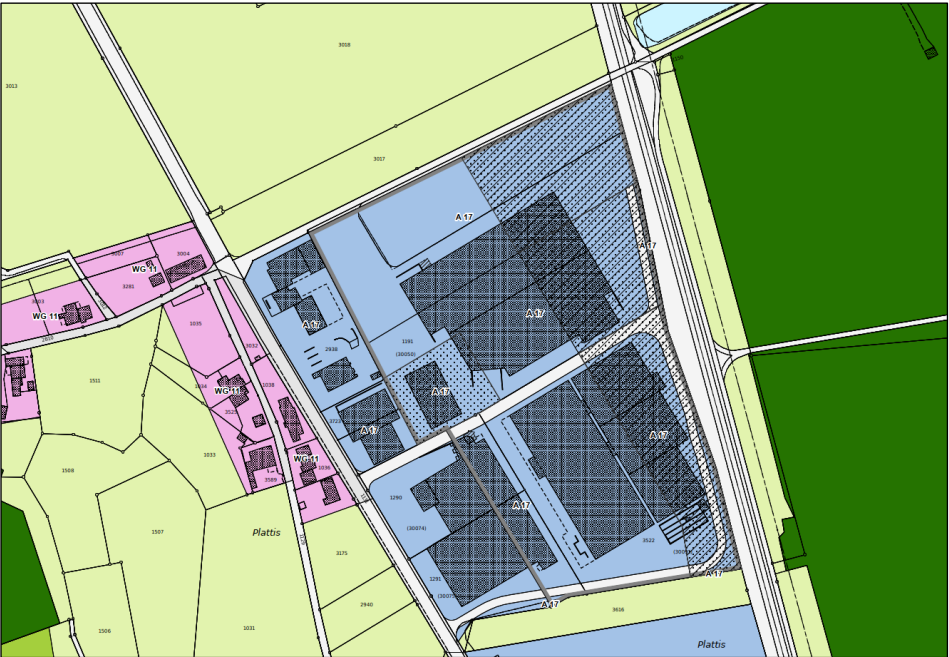


Abb. 8: Ausschnitt Entwurf Zonenplan Wartau (Stand öffentliche Mitwirkung, Oktober 2024)

5 Planungsmittel

5.1 Anpassung Sondernutzungsplan und besondere Vorschriften

Zur Realisierung der geplanten Vorhaben erfolgen leichte Anpassungen des Sondernutzungsplans:

- Erweiterung des Sondernutzungsplanperimeters auf die Parzelle Nr. 2938;
- Die festgelegten Baulinien werden an den neuen Sondernutzungsplanperimeter angepasst (d.h. Erweiterung Baulinien mit Einschluss der Parzelle Nr. 2938);
- Aufhebung der Lagerbereiche Gebinde und Feldmaschinen;
- Ergänzung Art. 1 Abs. 1 der besonderen Vorschriften, wonach die Parzelle Nr. 2938 von der Nutzungseinschränkung auszunehmen ist;
- Anpassung Art. 4 der besonderen Vorschriften im Titel und Streichung des bisherigen Absatzes 3.

6 Abwägung der relevanten Interessen

Die Müller Azmoos AG hat sich am Standort Plattis kontinuierlich weiterentwickelt und nutzt den grössten Teil des Areals Plattis Nord (vgl. Abb. 5). Das Unternehmen liegt in einer Gewerbe- und Industriezone (grösstenteils mit bestimmter / eingeschränkter zulässiger Nutzung) im Weiler Plattis und ist zudem gut erschlossen. Die vorliegende Planung nimmt keine Siedlungserweiterung vor, sondern ermöglicht eine Optimierung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs. Die Planung (Sondernutzungsplan) nimmt nur leichte Anpassungen vor und stimmt mit den übergeordneten Grundlagen überein. Aus diesem Grund wird nur eine kurze summarische Interessenabwägung vorgenommen:

- Haushälterische Bodennutzung (RPG): Das bestehende Sondernutzungsplan-Areal ist bereits effizient und dicht genutzt. Die Anpassung des Sondernutzungsplans ermöglicht die vorgesehenen Betriebsoptimierungen, sichert eine möglichst effiziente Nutzung und Erschliessung, erweitert den Perimeter und trägt insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung bei.
- Stromversorgung: Die Stromversorgung ist im aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kontext von grosser Bedeutung. Auf Bundesebene besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherstellung der Stromproduktion bzw. an Einsparungs- und Optimierungsmassnahmen beim Stromverbrauch. Die Müller Azmoos AG verfolgt diese Ziele mit der bestehenden Stromproduktion (Photovoltaik-Anlagen) sowie mit der geplanten Energiezentrale. Die Realisierung der Energiezentrale und die damit verbundene Nutzung und Zweckbestimmung entsprechen somit einem nationalen Interesse.

- Wirtschaft: Die Müller Azmoos AG bietet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen und ist von grosser kommunaler Bedeutung. Der Standort Plattis ermöglicht zudem eine wirtschaftliche und effiziente geografische Konzentration der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten. Es bestehen somit auch übergeordnete wirtschaftliche und raumplanerische Interessen, mit vorliegender Planung geeignete Rahmenbedingungen für eine betriebliche Optimierung und Weiterentwicklung der Müller Azmoos AG zu schaffen.

Die vorliegende Teilrevision trägt den festgestellten öffentlichen Interessen somit Rechnung. Für die vorliegende Teilrevision liegt somit kein Ausschlussgrund vor.

Chur, Mai 2025, Stauffer & Studach Raumentwicklung

Grundrisse UG, EG, 1. + 2. OG



Schnitte und Ansichten

