



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Teilrevision Ortsplanung

Trun (Bereinigung Baulinien)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Saas i.P.
7247 Saas i. P.

Kontaktperson: Herr Bartli Flütsch
Vorstandsmitglied; 081 / 332 15 55

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2011 / September 2011 / November 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass zur Revision	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
1.3	Ziel der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Verfahren	5
2.3	Ablauf / Termine	5
2.4	Vorprüfung	5
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.6	Beschluss Gemeindevorstand	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	6
3.1	Bebauungskonzept Gewerbezone Trun	6
4	Bodennutzung	6
4.1	Aufhebung Baulinie Gewerbezone Trun	6
5	Gestaltung	7
5.1	Pflicht zur Gestaltungsberatung	7

Anhang

Anhang 1: Ausschnitt Auflageprojekt Baulinien Umfahrung Saas (Oktober 1999)

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Im Rahmen des Umfahrungsprojektes Saas wurden entlang der projektierten Strassen Baulinien im Abstand von normalerweise 10 m ab Fahrbahnrand festgelegt. Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Saas legt im Gebiet Trun ebenfalls Baulinien im Sinne von Art. 55 KRG fest. Diese Baulinien sind abgestimmt auf ein Bebauungskonzept, welches anlässlich der Einzonung der Gewerbezone Trun erarbeitet wurde. Es besteht das Bedürfnis, eine Bereinigung dieser Baulinien vorzunehmen.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 29. Juni 2007 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 8. Juli 2008 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der Gemeinde weist aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Gesamtrevision im Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

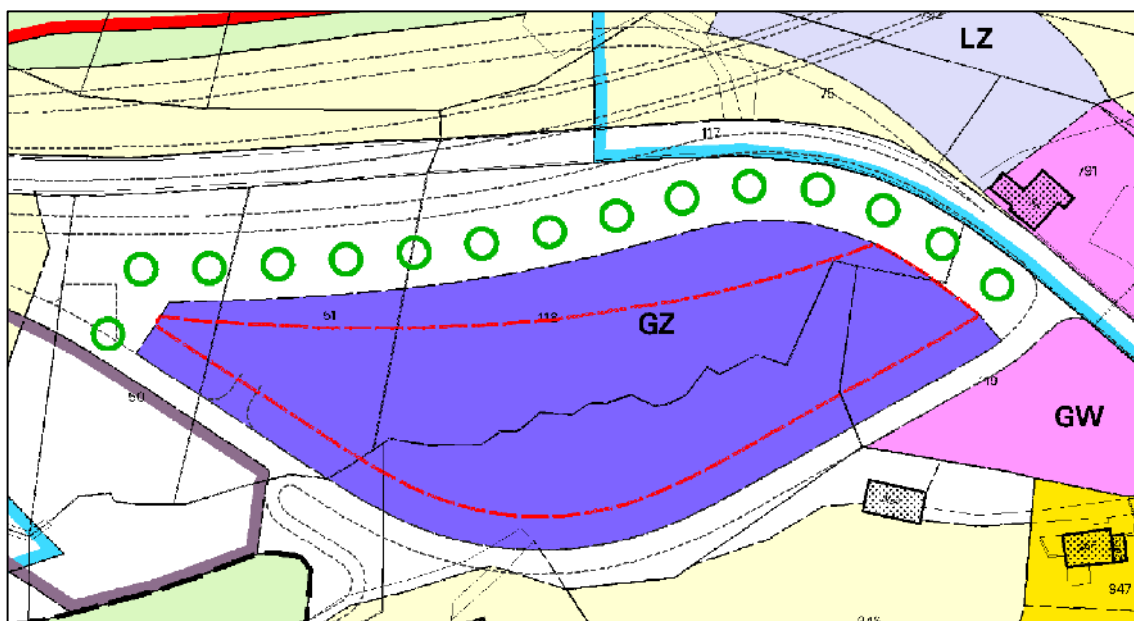


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Gebiet Trun.

1.3 Ziel der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgt eine Bereinigung zwischen den Baulinien des Umfahrungsprojektes und jenen der kommunalen Nutzungsplanung. Für die Überbauung der Gewerbezone Trun sollen zudem mehr gestalterische Freiheiten bezüglich der Grösse der Bauten gewährt werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Verfahren

Die vorliegende Anpassung der Baulinien kann als Planänderung von untergeordneter Bedeutung betrachtet werden. Sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingehen, wird die Teilrevision durch den Gemeindevorstand beschlossen werden (gemäss Art. 48, Abs. 3 KRG).

2.3 Ablauf / Termine

Erarbeitung Planungsmittel	Juli 2011
Kantonale Vorprüfung	August / September 2011
Öffentliche Auflage	30. Sept. bis 29. Okt. 2011
Beschluss Gemeindevorstand	November 2011
Beschwerdeaufgabe	25. Nov. – 24. Dez. 2011
Genehmigung Departement	Februar 2012

2.4 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden Ende Juli 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Bericht vom 27. September 2011 beurteilte der Kanton die Revisionsvorlage überwiegend positiv. Zu einzelnen Inhalten wurden Hinweise und Bemerkungen angebracht. Die Planungsmittel sowie der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo erforderlich überarbeitet (insbesondere Ergänzung Pflicht zur Gestaltungsberatung).

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom 30. September bis 29. Oktober 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Auflagefrist sind keine Anträge eingegangen.

2.6 Beschluss Gemeindevorstand

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG am 14. November 2011 durch den Gemeindevorstand beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 25. November bis 24. Dezember 2011.

3 Grundlagen

3.1 Bebauungskonzept Gewerbezone Trun

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2007 / 2008 wurde die Gewerbezone Trun neu eingezont. Die Genehmigung der Gewerbezone erfolgte in der Erwartung, dass das im damaligen Planungs- und Mitwirkungsbericht vorgezeichnete Bebauungskonzept umgesetzt wird.



Abb.) Ausschnitt Bebauungskonzept Gewerbezone Trun (PMB Gesamtrevision Ortsplanung 2007 / 2008).

4 Bodennutzung

4.1 Aufhebung Baulinie Gewerbezone Trun

Das erwähnte Bebauungskonzept berücksichtigte die nutzungsplanerisch festgelegte Baulinie. Im südlichen Bereich der Gewerbezone wird diese durch die Baulinie des Umfahrungsprojektes ersetzt. Richtung Norden fällt eine Begrenzung durch die Baulinie weg.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen für die im Bebauungskonzept angedachten Bauten eine Ausdehnung gemäss Regelbauweise (max. Gebäudelänge 50 m, Art. 9 BauG) zu realisieren. Dadurch können auch flächenintensive Nutzungen wie Einstellhallen für LKW's und dergleichen direkt an die Gewerbebauten angegliedert werden.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungskonzeptes, mit Anbindung der Bauten an die kantonale Verbindungsstrasse bleiben gewahrt.

5 Gestaltung

5.1 Pflicht zur Gestaltungsberatung

Um eine das Bebauungskonzept berücksichtigende Nutzung der Gewerbezone Trun ortsplanerisch sicherzustellen, wird die gesamte Gewerbezone mit einem „Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung“ gemäss Art. 6 BauG überlagert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubehörde gegebenenfalls Anpassungen in Lage, Stellung, Erschliessung und Gestaltung der Bauten mit deren Einfügung in die Umgebung verlangen.

Chur, November 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, dr