



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Teilrevision Ortsplanung

Trun

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

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

Kontaktperson:

[REDACTED]

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

[REDACTED]

[REDACTED]

Erstellung: Juli 2011 / November 2011/ Februar 2012

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	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	5
2.6	Beschwerdeauflage	5
3	Grundlagen	6
3.1	Bauprojekt Parzelle Nr. 791	6
3.2	Umfahrung Saas, Baulinien	6
3.3	Gefahrenzone 2	6
4	Bodennutzung	6
4.1	Umzonung Lagerzone in Gewerbe - Wohnzone	6
4.2	Aufhebung und Neufestlegung Baulinien	7
5	Gestaltung	7
5.1	Allgemein	7
6	Erschliessung	7
6.1	Einfahrt	7

Anhang

- Anhang 1: Bauprojekt Parzelle Nr. 791 (Konzept)
- Anhang 2: Ausschnitt Auflageprojekt Baulinien Umfahrung Saas

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Die Baugesellschaft Steilegi beabsichtigt das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Nr. 791 abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das Vorhaben befindet sich direkt an der Nationalstrasse im Bereich des neuen Tunnelportals der Umfahrung Saas. Die Parzelle Nr. 791 befindet sich in der Gewerbe-Wohnzone sowie der Lagerzone.

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.

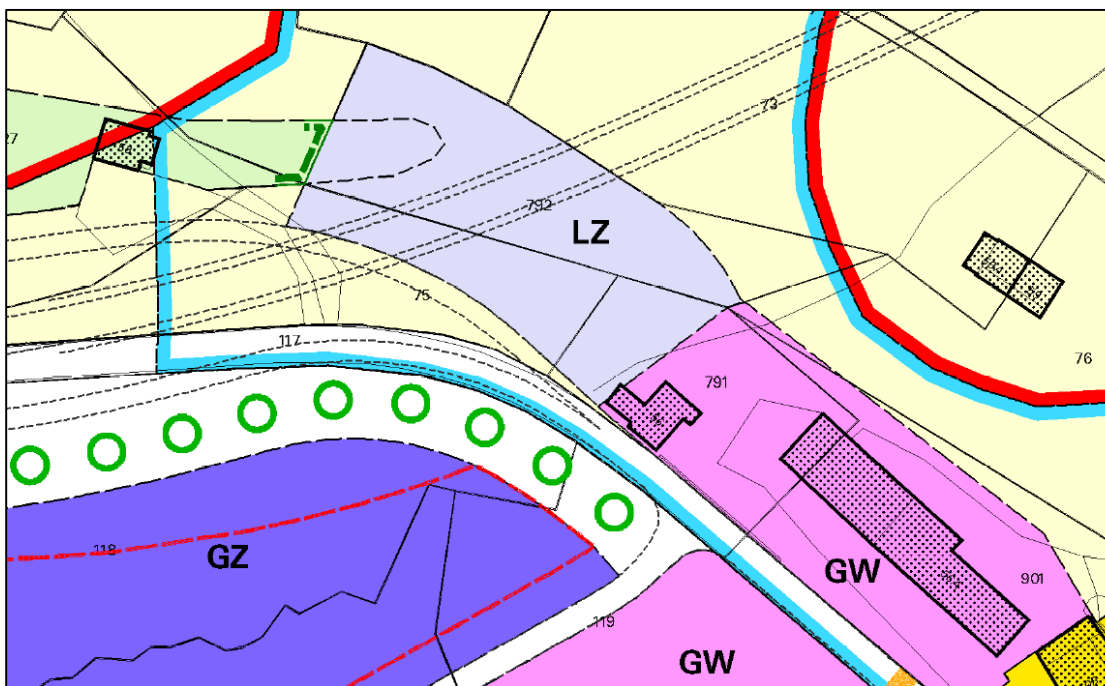


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Gebiet Trun.

1.3 Ziel der Revision

Im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung werden gestützt auf die neue Landzuweisung (Neubau Anschluss Saas West) die Voraussetzungen für die Umsetzung des konzeptionell vorliegenden Bauprojektes geschaffen. Dabei werden insbesondere die Elemente des Endausbaus der Umfahrung Saas berücksichtigt.

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 [REDACTED] eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung Planungsmittel	Juli 2011
Kantonale Vorprüfung	Juli – Ende September 2011
Öffentliche Auflage	25. Nov. – 24. Dez. 2011
Gemeindeversammlung	17. Februar 2012
Beschwerdeaufgabe	Feb./März 2012
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.3 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 grundsätzlich positiv. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Bemerkungen angebracht:

- Es seien im Rahmen der Nutzungsplanung Massnahmen aufzuzeigen, welche eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Bauweise sicherstellen.
- Es wird empfohlen, die Vorlage mit einem Lärmnachweis zu ergänzen.

Die Planungsmittel wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo erforderlich überarbeitet.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom 25. November bis 24. Dezember 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 Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 17. Februar 2012 von der Gemeindeversammlung angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Bauprojekt Parzelle Nr. 791

Für das bestehende Gebäude ist ein Ersatzneubau in Form eines Mehrfamilienhauses mit angegliederter, unterirdischer Einstellhalle vorgesehen (sh. Anhang 1). Das Projekt wird bis zur Einreichung der Genehmigungsunterlagen noch ausgearbeitet und ergänzt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird insbesondere aufzuzeigen sein, mit welchen Massnahmen die Lärmeinwirkungen auf lärmempfindliche Räume minimiert werden können (Lärmnachweis).

3.2 Umfahrung Saas, Baulinien

Im Rahmen des Auflageprojektes der Umfahrung Saas (Halbanschluss Saas West) wurden im Jahr 1999 Baulinien entlang der projektierten Strassenkörper festgelegt (sh. Anhang 2). Rechtliche Grundlage für die Baulinien bildet das Strassengesetz. Auf eine Übernahmen in die Nutzungsplanung wurde verzichtet.

3.3 Gefahrenzone 2

Die Parzelle Nr. 791 liegt vollständig innerhalb der Gefahrenzone 2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden in diesem Zusammenhang besondere Schutzmassnahmen zu prüfen sein.

4 Bodennutzung

4.1 Umzonung Lagerzone in Gewerbe - Wohnzone

Ein Teilbereich des projektierten Mehrfamilienhauses befindet sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Lagerzone. Diese ist nicht für Wohnzwecke bestimmt. Der vom Projekt betroffene Teilbereich wird deshalb in die Gewerbe – Wohnzone umgezont. Da die bisherige Lagerzone ebenfalls als Bauzone definiert ist resultiert keine Vergrösserung der Bauzone. Auf Nachweise betreffend Voraussetzungen und Anforderungen für die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne des RIP2000 (Kap. 5.3.1) wird daher verzichtet.

Innerhalb der Gewerbe – Wohnzone ist eine Betriebsleiterwohnung sowie weiterer betriebsgebundener Wohnraum im Umfang von maximal 30% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Geschossfläche. Der Bauherr ist gleichzeitig Eigentümer der Parzelle Nr. 791 sowie der bereits realisierten Gewerbeflächen. Eine Berechnung der vorgesehenen Geschossflächen des Mehrfamilienhauses liegt noch nicht vor. Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Zonenbestimmungen hinsichtlich des Wohnanteils eingehalten werden können.

4.2 Aufhebung und Neufestlegung Baulinien

Der Bereich der vorgesehenen Umzonung wird von den bereits erwähnten Baulinien der Umfahrung Saas tangiert. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, ist eine Aufhebung und Umlegung der Baulinie erforderlich. Soweit ersichtlich ergeben sich aufgrund dessen keine negativen Auswirkungen auf die Umfahrung. Die neu in der Nutzungsplanung festgelegte Baulinie ist auf das Bauvorhaben abgestimmt. Gegenüber dem Zufahrtsbereich zur Nationalstrasse wird der Abstand der bestehenden Baute sichergestellt.

5 Gestaltung

5.1 Allgemein

Das geplante Gebäude kommt bezüglich Landschafts- und Ortsbild an einer exponierten Lage zu stehen. Um eine optimale Einpassung in die Umgebung sowie eine gute Gestaltung sicherzustellen, wird im Generellen Gestaltungsplan ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung festgelegt.

6 Erschliessung

6.1 Einfahrt

Das vorgesehene Gebäude grenzt an den Zufahrtsbereich der Nationalstrasse. Die Ein- / Ausfahrt des bestehenden Gebäudes wird dabei geringfügig Richtung Südosten verlegt (siehe Bauprojekt). Die neu festgelegte Baulinie stellt dabei die erforderlichen Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt sicher.