



Kanton Graubünden
Gemeinde Saas i.P.

Teilrevision Ortsplanung

Lagerzone und Gewerbezone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Saas i.P.
7247 Saas

Kontaktperson: Wehrli, Hans Ueli, Gemeindepräsident

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur



Erstellung: Juni 2014 – September 2014

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\saas\op\14_TR_Parz_50_75_878\Texte_Berichte\140912_PMB_TR_Lagerzone_Gewerbezone_GEN.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziel der Teilrevision	2
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Ablauf / Termin	3
2.2	Kantonale Vorprüfung	3
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	3
2.4	Gemeindeversammlung	3
2.5	Beschwerdeauflage	3
3	Konzept	4
3.1	Kompensationsflächen / Anpassung an tatsächliche Verhältnisse	4
3.2	Umsetzung 1. Etappe Lagerzone Trun	4
3.3	Bedarf für die Lagerzone	4
4	Planungsmittel	5
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	5

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Teilrevision „Lagerzone Trun“

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung „Lagerzone Trun“ wurde am 28. März 2014 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Saas die Schaffung einer neuen Lagerzone im Bereich der abgeschossenen Deponie des Umfahrungstunnels beschlossen.

Auslöser der Teilrevision war der Bedarf an zusätzlicher Lagerfläche durch die ortsansässige [REDACTED]. Die Firma bietet Dienstleistungen in den Bereichen Baustoff- und Aushubtransporte sowie Wertstoffannahme an. Die dazu benötigten Bau-Mulden werden bisher innerhalb der Gewerbezone bei Trun gelagert. Die Lagerung von Mulden in der Gewerbezone entspricht nicht dem Nutzungszweck der Zone und wird mit der weiteren Überbauung auf Parzellen Nr. 876 mittelfristig nicht mehr möglich sein. Die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung liegt auch im öffentlichen Interesse; durch die Ansiedlung neuer Betriebe in den letzten Jahren und dem vorgesehenen Neubau einer Werkhalle auf Parzelle Nr. 876 werden wichtige Arbeitsplätze geschaffen. Es ist deshalb ein alternativer Lagerstandort ausserhalb der Gewerbezone im Bereich der heutigen Materialablagerungszone vorgesehen.

Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Gemäss Übergangsbestimmungen sind Einzonungen von Bauland bis zum Inkrafttreten eines neuen Kantonalen Richtplans nur dann genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung vorgenommen wird.

Bei der am 28. März 2014 beschlossenen Lagerzone in Trun handelt es sich um eine Bauzone. Eine Genehmigung bedarf daher einer Kompensation von Bauzone. Die Genehmigung der Lagerzone wird daher aufgeschoben, bis die Voraussetzungen gemäss RPG erfüllt sind.

1.2 Ziel der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die Voraussetzungen für eine (Teil-) Genehmigung der beschlossenen Lagerzone Trun geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Nutzungszonen an die aktuelle amtliche Vermessung (neue Situation mit Tunnelportal).

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

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 in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

2 Allgemeines

2.1 Ablauf / Termin

Erarbeitung Planungsmittel	Juni 2014
Vorprüfung	Juli 2014
Öffentliche Auflage	7. Juli – 5. August 2014
Gemeindeversammlung	12. September 2014
Beschwerdeaufgabe	September/ Oktober 2014

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen. Auf eine formelle Vorprüfung wird daher verzichtet.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 7. Juli – 5. August 2014. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. September 2014 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Saas der vorliegenden Teilrevision zugestimmt.

2.5 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 21. September bis 22. Oktober 2014.

3 Konzept

3.1 Kompensationsflächen / Anpassung an tatsächliche Verhältnisse

Durch die Realisierung der Umfahrung Saas haben sich im Bereich des westlichen Tunnelportals bei Trun diverse Veränderungen der Strassenführung ergeben. Die neue Bodenbedeckung ist in der amtlichen Vermessung berücksichtigt, die Neuparzellierung (Strassenparzelle) ist noch ausstehend. Gestützt auf die neue Verkehrssituation können folgende Teilflächen der bestehenden Lagerzone und Gewerbezone in Trun nicht mehr als Bauzone genutzt werden:

- Teilfläche der Lagerzone im Bereich des Zugangs zum Sicherheitsstollen der Umfahrung Saas (747 m²)
- Teilfläche der Gewerbezone, welche innerhalb des Strassenraumes der Lokalstrasse bzw. im Bereich des verlegten Gewässers (Parz. Nr. 50) liegt (405 m²)

Insgesamt werden somit 1152 m² rechtskräftige Lager- und Gewerbezone aus der Bauzone entlassen. Auf weitere Zonenanpassungen (insbesondere Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet) infolge des neuen Verkehrsregimes wird derzeit verzichtet, da insbesondere die neue Strassenparzelle noch nicht definitiv ausgeschieden ist.

3.2 Umsetzung 1. Etappe Lagerzone Trun

Die vorliegende Auszonung von 1152 m² Bauzone ermöglicht die Genehmigung einer Teilfläche der vorgesehenen Lagerzone gemäss Beschluss vom 28. März 2014. Die Zone wird durch ein geplantes Heckenband in zwei Kammern unterteilt (vgl. Genereller Gestaltungsplan). Dies erlaubt eine sinnvolle Unterteilung in 2 Umsetzungsetappen. Vorläufig soll lediglich die westliche Teilfläche der Lagerzone zu Lagerzwecken beansprucht werden. Für die übrige Teilfläche der Lagerzone werden zu einem späteren Zeitpunkt die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen in der Ortsplanung zu schaffen sein. Bis dahin bleiben diese Flächen von der Genehmigung ausgeschlossen bzw. sistiert.

3.3 Bedarf für die Lagerzone

Das Betriebsgebäude der Firma [REDACTED] befindet sich in der Gewerbe-Wohnzone bei Trun. Die heutige Lagerung der Mulden innerhalb der Gewerbezone wird kurz- bis mittelfristig nicht mehr möglich sein, da diese dem Zonenzweck entsprechend, überbaut werden wird. Die an die Gewerbe-Wohnzone angrenzende bestehende Lagerzone wird bereits als öffentlicher Wertstoffannahmepplatz genutzt und steht für weitere Nutzungen nicht zur Verfügung. Derzeit plant die Firma [REDACTED]

die Realisierung einer neuen Werkhalle in der angrenzenden Gewerbezone (laufendes Baubewilligungsverfahren). Für die Firma ist die Nutzung der Lagerzone betriebsnotwendig und vordringlich.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Auf den Parzellen Nr. 50, 75 und 878 wird eine Anpassung der bestehenden Gewerbe- bzw. Lagerzone vorgenommen. Es werden folgende Bauzonenflächen dem übrigen Gemeindegebiet bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen:

- Parzelle Nr. 50 (Bereich verlegtes Gewässer): 123 m²
- Parzelle Nr. 75 (Bereich Portal Sicherheitsstollen): 747 m²
- Parzelle Nr. 878 (Strassenparzelle): 282 m²

Total: ca. 1'152 m²

Soweit es sich um Auszonungen der Gewerbezone handelt, wird gleichzeitig auch der Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung aufgehoben.