



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas i.P.

Teilrevision Ortsplanung

Lagerzone Trun

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Saas i.P.
7247 Saas

Kontaktperson: Wehrli, Hans Ueli, Gemeindepräsident

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur



Erstellung: April 2013 – März 2014

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\saas\op\13_TR_Lagerzone\Texte_Berichte\PMB_TR_Lagerzone_GEN.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	2
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Kantonale Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	3
2.5	Gemeindeversammlung	3
3	Grundlagen	4
3.1	Nutzungskonzept	4
3.2	Kantonaler Richtplan	4
4	Planungsmittel	6
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	6

Anhang

- Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
- Anhang 2: Konzept Nutzung Gewerbezone und Neu-Einzonung Lagerzone
(Bürogemeinschaft Knüsel/Monsch, Dezember 2013)
- Anhang 3: Bepflanzung / Aufforstungsflächen Saas West (Ausführungsprojekt TBA)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Gewerbegebiet Trun am westlichen Dorfrand von Saas ist in der rechtskräftigen Ortsplanung eine Materialablagerungszone festgelegt. Das Deponievolumen wurde für das Ausbruchmaterial des Umfahrungstunnels von Saas beansprucht. Seit Mitte 2012 ist die Materialablagerungszone voll. Die Endgestaltung der Deponie richtet sich nach dem Rekultivierungsplan des Kantons. Insbesondere ist eine Aufforstung der Böschungen vorgesehen.

Die [REDACTED] 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 bei einer Überbauung der Zone mittelfristig nicht mehr möglich sein. Es ist deshalb ein alternativer Lagerstandort im Bereich der heutigen Materialablagerungszone vorgesehen.

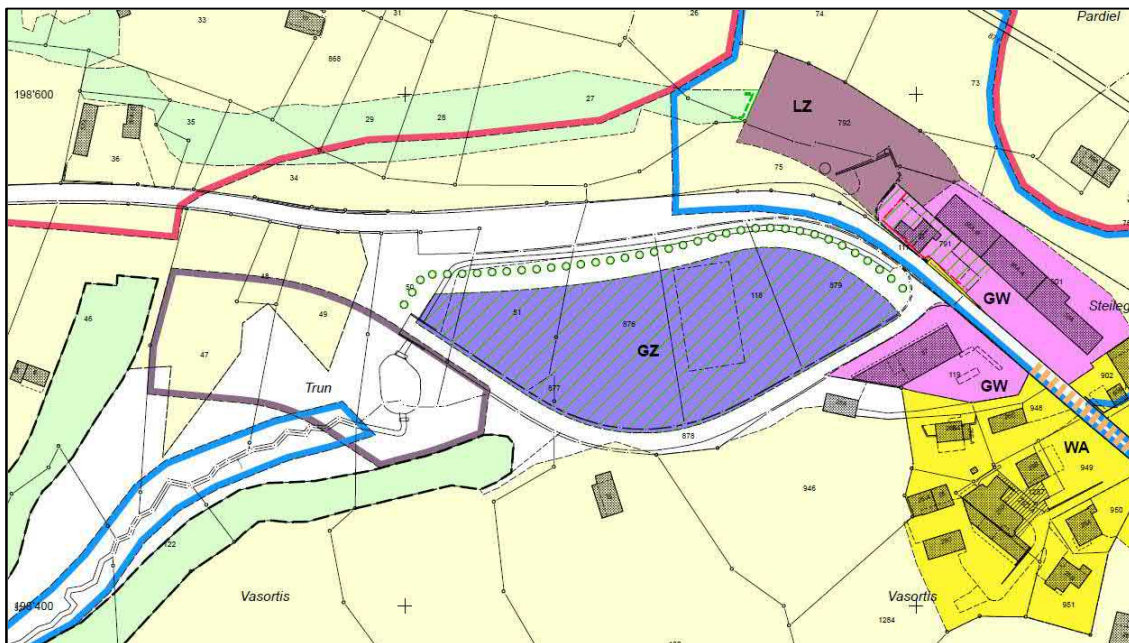


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan im Gebiet Trun.

1.2 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 im Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde [REDACTED] eingesetzt.

Die Bürogemeinschaft [REDACTED] wurden von der [REDACTED] mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes beauftragt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung Planungsmittel	März 2013
Vorprüfung	April - September 2013
Öffentliche Auflage	27. Januar – 25. Februar 2014
Gemeindeversammlung	28. März 2014
Beschwerdeaufgabe	April / Mai 2014

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 10. September äusserten sich die Amtsstellen zur vorgesehenen Teilrevision. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurde die Vorlage in einigen Punkten angepasst. Eine detaillierte Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und Anpassungen befindet sich im Anhang 1 dieses Berichtes.

2.4 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 27. Januar – 25. Februar 2014. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. März 2014 angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungskonzept

Im Hinblick auf die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde ein Konzept Nutzung Gewerbezone erarbeitet (siehe Anhang 1). Das Konzept zeigt die unter anderem die vorgesehene Gestaltung und Erschliessung der neuen Lagerzone auf und enthält Aussagen über die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

3.2 Kantonaler Richtplan

Für die vorgesehene Einzonung gelten grundsätzlich die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Diese sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Bedarfsnachweis.
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Folgend wird auf die Aspekte und Anforderungen des Richtplanes unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umganges mit dem Boden eingegangen.

1. Leitbild, Zielvorstellungen

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dem ortsansässigen Gewerbe auch längerfristig einen optimalen Betrieb zu ermöglichen. Die Konzentration der gewerblichen Nutzungen im Gebiet Trun hat sich aufgrund der Lage am Dorfrand und der guten Anbindung an das Strassennetz bewährt. Die der Gewerbezone zugewiesenen Flächen sollen für eine Überbauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und im Sinne einer effizienten Bodennutzung mittelfristig nicht mehr als Lagerflächen genutzt werden.

2. Bedarfsnachweis

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 Wertstoffannahmeplatz genutzt und steht für weitere Nutzungen nicht zur Verfügung. Es besteht somit ein Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen für Bau-Mulden.

Aus betrieblichen und organisatorischen Gründen soll die Lagerung der Bau-Mulden in der näheren Umgebung des Firmengebäudes stattfinden. Gleichzeitig befinden sich die gewerblichen Nutzungen der Gemeinde Saas schwerpunktmässig im Gebiet Trun. Die Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen soll deshalb an diesem Standort stattfinden.

3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

Die vorgesehene Gestaltung und Erschliessung wird im Nutzungskonzept (siehe Anhang 2) aufgezeigt. Zur Gliederung und Einpassung der künftigen Lagerzone in die Landschaft ist die Pflanzung von Heckenstrukturen bzw. Feldgehölzen vorgesehen. Südlich angrenzend befinden sich die Wiederaufforstungsflächen der Deponie-Endgestaltung. Die Zufahrt erfolgt via kantonale Verbindungsstrasse.

Die Lagerzone befindet sich am Dorfrand und somit ausserhalb des direkten Ansichtsgebietes des Dorfkerns. Allerdings befindet sich in Richtung Osten schauend die Kirche im Hintergrund der Lagerzone. Durch die vorgesehene Bepflanzung mit Hecken sowie der Ersatzaufforstung kann eine ortsbildverträgliche Einpassung dennoch erreicht bzw. gewährleistet werden.

4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.

Das für die Einzonung vorgesehene Land befindet sich innerhalb der mittlerweile aufgefüllten Deponie für Ausbruchmaterial des Umfahrungstunnels. Anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzung wird nun ein Teil des ehemaligen Deponiekörpers als Lagerzone genutzt. Weitere entgegenstehende, überwiegende Interessen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Die Parzelle Nr. 49 ist im Eigentum der [REDACTED] und steht somit zur Verfügung. Die Parzellen Nr. 47 und 48 sind in privatem Eigentum. In Rahmen der Grundstücks-Arrondierungen in Zusammenhang mit der neuen Strassenführung ist vorgesehen, dass die gesamte vorgesehene Lagerzone ins Eigentum der [REDACTED] übergeht. Entsprechende Verhandlungen sind im Gange.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Materialablagerungszone in Trun wird aufgehoben, da die Ablagerungstätigkeit abgeschlossen und die Endgestaltung geregelt ist. Auf Teilen der Parzellen Nr. 47, 48 und 49 wird eine Lagerzone gemäss Art. 20 des Baugesetzes festgelegt. Das Waldareal wird entsprechend der vorgesehenen Ersatzaufforstung aktualisiert. Soweit die Lagerzone an das Waldareal angrenzt, wird diese statisch festgelegt.

Die vorgesehenen Böschungen werden im Generellen Gestaltungsplan verbindlich bezeichnet. Die mit der Errichtung des Lagerplatzes verbundenen Terrainveränderungen bilden somit ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Revision.

Chur, März 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, 