

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

18. April 2011

19. April 2011

365

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bergün/Bravuogn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. November 2006 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 26bis und 38)
- Teilzonenplan 1:2'000 Bahnhofareal
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000 Bahnhofareal

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 23. November 2006 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) einer Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. November 2006. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. November 2006 ersuchte der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Unter der Trägerschaft "Verein Bahnhistorisches Museum Albula" soll auf den Arealen des Bahnhofs und des ehemaligen Zeughauses von Bergün ein Bahnmuseum ("Bahnmuseum Albula") eingerichtet werden. Mit der Realisierung dieses Museums werden die Bereiche des Bahnhofs und des alten Zeughauses teilweise bzw. ganz

einer neuen Nutzung zugeführt. Als Hauptnutzungen stehen Museumsnutzungen sowie Bauten und Anlagen, die dem Bahnbetrieb oder allgemein dem Verkehr dienen sollen, im Vordergrund. Es sollen aber auch Nutzungen für touristische oder kulturelle Zwecke wie Bauten und Anlagen für den Parc Ela oder Ausstellungsräume usw. zulässig sein. Hierzu sollen das heutige Bahnhofareal (bisher übriges Gemeindegebiet) sowie das ehemalige Zeughausareal und das angrenzende Areal der Gemeinde mit Holzlagerplatz (bisher Gewerbezone) der neu geschaffenen Bahnhofzone zugeteilt werden.

Im Laufe des Jahres 2007 ergaben sich Unsicherheiten bezüglich der Finanzierung und Ausgestaltung des Projektes "Bahnmuseum Albula". Seitens der Rhätischen Bahn (RhB) wurde dem ARE mit Schreiben vom 28. September 2007 mitgeteilt, dass der Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung nicht zielführend sei. Darauf wurde das Genehmigungsverfahren auf Antrag der Gemeinde vom 1. Februar 2008 bis auf weiteres sistiert.

Am 1. März 2010 wurde eine Planvorlage der RhB für den Stationsausbau Bergün im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nach Art. 18 des eidg. Eisenbahngesetzes (EBG) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) genehmigt. Gleichzeitig wurde das Projekt Bahnmuseum Albula vorangetrieben; es steht nun kurz vor der Realisierung.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2011 beantragte die Gemeinde Bergün/Bravuogn, das sistierte Genehmigungsverfahren wieder aufzunehmen und abzuschliessen. Diesem Begehren kann entsprochen werden.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

a) Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz (BauG) ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer

Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 25. Juli 2007 wurde die Gemeinde Bergün/Bravuogn darüber informiert. Der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn stimmte mit Schreiben vom 7. August 2007 der Behebung des formellen Mangels zu (Art. 38, statt 26^{bis} für das Zonenschema). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenschema vorzunehmen.

b) Materielles

Die am 7. November 2006 beschlossene Baugesetzesrevision umfasst eine Bestimmung für die mit vorliegender Teilrevision neu geschaffene Bahnhofzone (Art. 26^{bis}) sowie eine entsprechende Ergänzung des Zonenschemas (Art. 38). Das vorgelegte Zonenschema bezüglich der Bahnhofzone regelt einzig den einzuhaltenden Grenzabstand gegenüber Strassen von 4 m, was der Regelung der früheren Gewerbezone entspricht. Ansonsten wird auf Art. 26^{bis} verwiesen. Darin wird jedoch lediglich geregelt, dass in der Bahnhofzone sinngemäss die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Bauzonen gelten und bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen angemessen zu berücksichtigen seien.

Der Gemeinde Bergün/Bravuogn ist in Erinnerung zu rufen, dass sich die Regierung bereits im Beschluss Nr. 1747 vom 13. Juli 1993 zu der damaligen Einzonung des Zeughausareals in eine Gewerbezone zur Bedeutung des vorliegend betroffenen Gebietes aus ortsbildschützerischer Sicht geäußert hat. Sie stellte fest, dass dem Zeughausareal im Ortsbild von Bergün/Bravuogn (Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS) eine wichtige Bedeutung zu komme. In der heutigen Form Sorge es für eine klare optische Trennung zwischen der eigentlichen Siedlung und dem Bahnareal. Für Umbauarbeiten am architektonisch bedeutenden Zeughaus sei deshalb der Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Für das bisher in der Gewerbezone gelegene Gebiet waren gemäss Art. 38 BauG eine Ausnützungsziffer von 0.6, Grenzabstände von 5 m, Grenzabstände gegenüber Strassen von 4,0 m, eine Gebäudelänge von 30 m, eine Gebäudehöhe von 10.5 m und eine Firsthöhe von 14 m einzuhalten. Dadurch war das Mass der Nutzung bisher eindeutig bestimmt. Zusätzlich zu diesen Regelungen wurde gegenüber den angrenzenden Bauzonen eine Baulinie im Abstand von 10 bzw. 15 m festgelegt.

Durch das Fehlen all dieser Bestimmungen in der neuen Bahnhofzone ist das Mass der Nutzung im Sinne von Art. 25 Abs. 1 und 2 KRG nicht mehr ausreichend definiert. Angesichts dieser Mängel und der Ortsbildlichen Wichtigkeit des Gebietes müsste die Regelung der Bahnhofzone an sich von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden. Davon kann jedoch abgesehen werden. Einerseits hat die Gemeinde anlässlich der Abstimmung zur Vorlage indirekt auch ihre Zustimmung für das Projekt „Bahnmuseum Albula“ zum Ausdruck gebracht. Eine weitere Reglementierung dieses Teils der Bahnhofzone erachtet die Regierung somit als unnötig. Andererseits ist es für das restliche Gebiet südwestlich des Zeughauses sowie auf der Parzelle Nr. 106 mangels konkreter Vorstellungen über die Nutzung des restlichen Areals praktisch nicht möglich, die Art und das Mass der Nutzung in der Bahnhofzone bereits genau zu definieren. Als Ausweg bietet sich in dieser Situation das Instrument des Arealplans für das betroffene Gebiet an. Mit diesem Instrument können die Mängel der vorliegenden Planung zu gegebener Zeit - gestützt auf konkrete Projektvorstellungen - im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung behoben werden (vgl. nachstehend).

Art. 26^{bis} Abs. 3 BauG sieht vor, dass alle Bauten und Anlagen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Diesbezüglich wird die Gemeinde Bergün/Bravuogn ersucht, für Umbauten an den architektonisch bedeutenden Bahngebäuden den kommunalen Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Art. 26^{bis} Abs. 3).

Im Übrigen gibt die am 7. November 2006 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 26^{bis} und 38) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, sie kann genehmigt werden.

D.

Teilzonenplan 1:2'000 Bahnhofareal

Der Teilzonenplan 1:2'000 Bahnhofareal wird gestützt auf die vorstehenden Ausführungen betreffend Mass der Nutzung mit dem Vorbehalt genehmigt, dass für den Teil der Bahnhofzone, welcher noch keiner Nutzung zugeteilt ist (d.h. für den noch

unüberbauten Teil der Bahnhofzone auf den Parzellen Nr. 8 und 106) ein Arealplan gemäss Art. 46 KRG zu erlassen ist. Der Arealplan liegt im Zuständigkeitsbereich des Gemeindevorstandes und bedarf - als Bestandteil der Grundordnung - der Genehmigung durch die Regierung.

Im Übrigen gibt der Teilzonenplan 1:2'000 Bahnhofareal vom 7. November 2006 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000 Bahnhofareal

Die Gemeinde hat in den Generellen Erschliessungsplänen verschiedene Umklassierungen bestehender Strassen vorgenommen. Die bestehende kantonale Verbindungsstrasse nach Fastez - Stuls wird zu einer Erschliessungsstrasse bzw. zu einem Land- und Forstwirtschaftsweg umklassiert. Weiter wird die Strassenklassierung zwischen Latsch und Stuls der heutigen Situation angepasst.

Am 1. März 2010 wurde im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nach Art. 18 EBG die Planvorlage der RhB vom 2. April 2009 durch das BAV genehmigt. Das Ausführungsprojekt betreffend Stationsausbau Bergün beinhaltete unter anderem eine Anpassung der Erschliessungsstrasse in diesem Gebiet. Entgegen dem Generellen Erschliessungsplan, welcher von der Gemeindeversammlung am 7. November 2006 beschlossen wurde, verläuft die Erschliessung südwestlich des geplanten Bahnmuseums. Die Gemeinde Bergün/Bravuogn wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan bei einer nächsten Revision entsprechend anzupassen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000 Bahnhofareal vom 7. November 2006 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

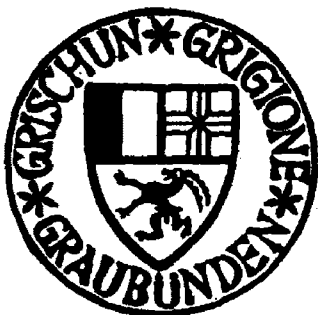
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 7. November 2006 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 26^{bis} und 38) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgendem Anliegen verbunden:
 - a) Die Artikelnummer des Zonenschemas lautet Art. 38 (statt 26^{bis}).
 - b) Die Gemeinde Bergün/Bravuogn wird ersucht, für bauliche Eingriffe in die architektonisch bedeutenden Bahngebäude den kommunalen Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Art. 26^{bis} Abs. 3).
2. Der **Teilzonenplan 1:2'000 Bahnhofareal** vom 7. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Für den noch nicht überbauten Bereich der Bahnhofzone (Parzellen Nr. 8 und 106) ist ein Arealplan gemäss Art. 46 KRG zu erlassen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000 Bahnhofareal** vom 7. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan im Bereich der Bahnhofzone in einer nächsten Revision an die effektive Strassenführung anzupassen.
4. Der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 7. November 2006 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen