

ORTSPLANUNGSREVISION BERGÜN

BERICHT

OP-Revision Bergün 1989-93

Der **Schlussbericht** besteht aus folgenden Bestandteilen:

- C Vorprüfungsbericht 14. Januar 1992
- B Bericht über Korrekturen im Anschluss an die Vorprüfung 21. Dezember 1992
- A Zusammenfassung der Aenderungen nach der öffentlichen Auflage vom 8.3. - 17.4.93

A Zusammenfassung der Aenderungen nach der öffentlichen Auflage vom 8.3. - 17.4.93

Anlässlich der öffentlichen Auflage gingen einige schriftliche und auch mündliche (Sprechstunde vom 3.4.93) Wünsche und Anregungen ein:

Schriftliche:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. U. Rozzi, Bergün | Zutrittsverbot für Grundeigentümer selbst in den Naturschutzzonen |
|---------------------|---|

Ohne Auswirkung auf Pläne und Baugesetz

- | | |
|--------------------------------|---|
| 2. Baugesellschaft Muschnungs: | Antrag, das Gebiet Muschnungs-Pradi nicht der Landwirtschaftszone, sondern dem üG zuzuscheiden. |
|--------------------------------|---|

Abgelehnt

- | | |
|------------------|--|
| 3. Hotel Darlux: | Gesuch um Erhöhung der AZ und Ausweitung der Hotelzone |
|------------------|--|

Die Hotelzone wurde erweitert; die Erweiterung aber mit einem Freihaltebereich versehen.

- | | |
|----------------------------|--|
| 4. Garage Caplazi, Bergün: | Einwand gegen Bestimmungen der Hotelzone |
|----------------------------|--|

Art. 24bis wird ergänzt mit Vorschriften für Wohn- und Gewerbebauten.

- | | |
|-----------------------|---|
| 5. Hotel Kulm, Preda: | Diverse Wünsche und Anregungen zu Preda |
|-----------------------|---|

Die Loipe in Preda wird korrigiert; das Hotel Kulm wird in die Hotelzone eingezont.

6. Albula Kraftwerke AG,
Filisur:

Diverse Anträge

**Die Zufahrt zum Ausgleichsbecken wird als
Landwirtschafts- und Forstweg klassiert.**

**Die Wintersportzone bei der Tischabrücke bleibt
(Antrag abgelehnt).**

**Bei der Wasserfassung wird Landwirtschaftszone
zu üG.**

7. Y. Broggi, Bergün:

Antrag, die Archäologiezone im Gebiet Er da Ses
aufzuheben.

**Wird nach Rücksprache mit archäologischem
Dienst abgelehnt; später aber nach direkter
Intervention von Y. Broggi beim Archäologischen
Dienst wird diese Zone aufgehoben.**

8. Keller-Diener, Küsnacht:

Antrag, die Nutzungskonzentration auf Parzelle 220
aufzuheben.

Wird entsprochen

Mündliche:

Palpuognasee ganz in Naturschutz-
zone:

keine Aenderung

Naturschutzzone Preda/Egsla:

Ausdehnung ü. Egsla

Gebäudeabstand Dorfzone:

Aenderung Art. 40 Abs. 5

kein Strassenabstand Dorfzone:

Aenderung Art. 41

Mindestfläche für Gestaltungsplan:

Aenderung Art. 68 Abs. 2

Dach- und Fassadenvorschriften
öffnen:

Aenderung Art. 52 u. 54

Aufhebung Gewerbezone am
Tuorsbach:

keine Aenderung

Weitere Aenderungen:

Teilzonenplan und Baugesuch Mine-
ralwasserabfüllanlage/Zeuighaus:

Umzonung in Gewerbezone

Baulinien gegenüber Dorf in Zonenplan

**Aufhebung der Maximallänge in der Gewerbe-
zone (ev. mit Gestaltungspflicht)**

Erweiterung der Schul- und Sportanlage (Anliegen Arch. Zindel/Heim):

**Dachvorschriften siehe früher
Erweiterung der ZöBA hinter dem Schulhaus
auf Kosten öA
Perimeter "Richtplanpflicht für die Erweiterung
der Schul- und Sportanlage" in den Zonenplan**

Uwe Winkler ("last minute-Anliegen" zum Baugesetz)

**temporär verglaste Lauben nicht AZ-pflichtig
Art. 39 lit. c
kleine Umformulierungen Art. 54**

In ungefähr derselben Zeit wurden die Teilzonenpläne Fastez und Zeughaus von den Gemeindeversammlungen beschlossen.

Zur Beschlussfassung waren drei Gemeindeversammlungen, am 9. und 30. Juni sowie am 25. August 1993 nötig. Die Protokollauszüge geben über den Verlauf Auskunft. Wichtigstes Ereignis war die Ablehnung der Zweitwohnungsbegrenzung.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen wurden am 10. Sept. 1993 publiziert.

B Korrekturen im Anschluss an die Vorprüfung

Das Kantonale Amt für Raumplanung erstattete am 3. September 1992 Bericht über die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision. Am 29. Oktober fand in Bergün zusammen mit Planungskommission, Gemeinderat und den Vertretern des Kantonalen Amtes eine Sitzung statt, an welcher diese Vorprüfung diskutiert und Änderungen beschlossen wurden.

Die Pläne wurden anschliessend durch das Planungsbüro neu erstellt. Verschiedene Rückfragen bei kantonalen Aemtern, z.B. beim Archäologischen Dienst, beim Kantonalen Amt für Landschaftspflege und beim zuständigen Kreisforstamt waren notwendig. Die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz während der Vorprüfung verlangte eine Abklärung der Quellschutzzonen in unmittelbarer Siedlungsnähe. Die summarische Schutzzonenausscheidung für die Quellen Runs und Rievan wurde Herrn Dr. R. Zulauf, Chur, übergeben, weil er in Bergün bereits tätig war.

Neu erarbeitet wurden die Generellen Erschliessungspläne für die Siedlungsgebiete. Diese wurden vom zuständigen Amt anlässlich der Vorprüfung zusätzlich verlangt.

Nachstehend sind die wichtigsten Punkte aufgeführt, welche nach der Vorprüfung geändert wurden:

I. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Bergün/Latsch/Stuls 1 : 2'000

Im Gebiet Davos Dier wurde eine kleine Erweiterung der Wohnzone W3 aufgenommen. Dadurch ergibt sich an der Strasse eine vernünftige Bautiefe. Die Bauzonenerweiterung von ca. 3 a ist unwesentlich.

Im Gebiet Spuonda da Latsch wird die Abgrenzung der Quartierplanpflicht kombiniert mit der Darstellung der Ueberbauungsfläche durch Nutzungsverlegung besser dargestellt.

Forstwirtschaftszone

Der Hinweis bezüglich der Erweiterung Charvunera im Vorprüfungsbericht war unnötig, weil dem bereits mit der Vorprüfung Rechnung getragen wurde. Die Bestockung in der Wendekehre Stuls Plazi wird nicht als Wald angesehen und daher im Zonenplan entfernt. Weil diese Fläche gemäss rechtskräftigem Zonenplan bereits in der Landwirtschaftszone liegt, muss keine Änderung gemacht werden.

Landwirtschaftszone

Die Ergänzungen der Landwirtschaftszone im Gebiet Muschnux werden dem Vorprüfungsbericht entsprechend ausgeführt.

Archäologiezone

Im Gebiet Pedra Grössa wird gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes eine archäologische Schutzzone ausgeschieden. In diesem Gebiet wurden im Jahre 1960 menschliche Gebeine beobachtet. In den ebenfalls ergänzten baugesetzlichen Bestimmungen soll ein neuer Art. 30 bis dafür sorgen, dass alle Bauvorhaben und Grabarbeiten der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt gegeben werden müssen.

Bei Craista Pitschna und Gronda ist ebenfalls nach den Angaben des Archäologischen Dienstes eine archäologische Schutzzone ausgeschieden worden. Im vorgeschlagenen neuen Art. 30 ter. sollen dort Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt werden. Bodeneingriffe wären dort nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes möglich.

Quellschutzzonen

Anlässlich der Vorprüfung hat das Amt für Umweltschutz festgestellt, dass die Quellschutzzonen weitgehend mit den Eintragungen in die kantonalen Gewässerschutzkarte übereinstimmen. Das Amt hat indessen einige Quellen in Siedlungsnähe aufgeführt, für welche es im Rahmen dieser Revision dringend die summarische Schutzzonenausscheidung empfiehlt.

In einem Gutachten vom 17. Dezember 1992 beurteilt Dr. Zulauf summarisch die Quellen Runs und Rievan.

Bei der Kratopege von Rieven wird die Schutzzone gemäss Variante 2, d.h. umfassend, in den Zonenplan aufgenommen. Gemäss den Bestimmungen des neu vorgeschlagenen Art. 31, Quellwasserschutzzone, kann die Baubehörde in dieser Zone nach Bedarf ein Schutzreglement erlassen. Es scheint im Zeitalter der Knappheit an gutem Trinkwasser richtig, wenn das umfassendere Schutzgebiet im Sinne von Variante 2 ausgeschieden wird.

Bei der Akratopege bei Runs bleibt bis zu näheren Abklärungen noch offen, ob es sich um wertvolle Trinkwasservorkommen oder um echte Quellen handelt, weil an sich denkbar ist, dass sie aus der Albula aufsteigen. Bis zu näheren Untersuchungen dürfte richtig sein, diese summarische Schutzzone zu übernehmen. Zu diesem Zweck wird die bisherige Zone korrigiert. Dies betrifft allerdings vor allem den Zonenplan 1 : 10'000.
(Der Bericht des Geologen liegt diesem Bericht bei.)

Wintersportzone

Wo die touristischen Beförderungsanlagen bis anhin noch nicht in der Wintersportzone lagen, wurde dies in den Plänen korrigiert.

Materialablagerungszone Fuorchas

Auf Intervention des Kantonalen Amtes für Landschaftspflege, Herrn G. Ragaz, wurden die Zonenausscheidungen im Gebiet Fuorchas neu überprüft. Das Planungsbüro unterbreitete Herrn Ragaz das Projekt dieser Deponie. In einer Stellungnahme vom 2.12.1992 bestätigt Herr Ragaz, dass damit seine Befürchtungen weitgehend beseitigt seien. Anliegen des Kantonalen Amtes für Landschaftspflege ist die Erhaltung der bewegten Orographie.

Die Materialablagerungszone wurde neu als überlagerte Nutzung eingetragen. Grundnutzung ist die Landwirtschaftszone.

II. Zonenplan 1 : 2'000 Preda

Die beiden Abbau-Materialablagerungszonen Plan d'las Cauas und Mignaclas liegen gemäss bisheriger Zonenordnung in der Forstwirtschaftszone. Dies war sowohl vom Zustand als auch von der Nutzung her betrachtet nicht richtig. Das Kreisforstamt 17 hat im November eine neue Waldfeststellung der Kiesgrube und des Steinbruchs Preda vorgenommen. Das Resultat dieser Ausscheidung wurde nun in den Zonenplan 1 : 2'000 übernommen.

Weitere Aenderungen gegenüber dem Vorprüfungsstand waren in diesem Zonenplan nicht notwendig.

III. Zonenplan Erhaltungszonen 1 : 1'000

Hier musste im wesentlichen der Titel geändert werden. Die Kennzeichnung der Landschaftsschutzzone wurde so gelöst, dass in der Legende festgehalten wurde, dass sämtliche in diesem Plan erfassten Flächen in der Landschaftsschutzzone liegen würden.

IV. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Campingzone Val S-chigra 1 : 2'000

Das Gebiet dieser Campingzone war bis anhin im Zonenplan 1 : 10'000 enthalten. Eine bessere Ausscheidung dieser Zone wurde im Vorprüfungsbericht verlangt. Dieser Ausschnitt wurde nun neu in Vermessungsgrundlage dargestellt. Für die Ausscheidung der Campingzone war das Projekt des Verkehrsvereins von Herrn Leuzinger massgebend. Wo die Campingfläche mit der Gefahrenzone 1 kollidiert, wurde auf die Ausscheidung verzichtet. Falls später die Verbauungen eine Verringerung der Gefahrenzone 1 garantieren, muss der Plan in diesem Punkt revidiert werden, bevor die Campingzone ausgedehnt wird.

V. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Nord 1 : 10'000

Im Bereich des Bahnhofareals Stuls ist Landwirtschaftszone in übriges Gemeindegebiet umgewandelt worden.

Zwischen Bergün und Sagliaz wurde nach Angaben des Archäologischen Dienstes die Archäologiezone vervollständigt.

Im God da Siala ist die Quellschutzzone gemäss dem Gutachten Zulauf erweitert worden.

Bei der Alp Darlux-Pros da Darlux ist die Gefahrenzone 2 gemäss Regierungsbeschluss Nr. 3166 vom 7.12.87 übernommen worden.

Gleich wie im Plan 1 : 2'000 wurden auch hier konsequent die touristischen Beförderungsanlagen in die Wintersportzone überführt.

Im Vorprüfungsbericht wurde eine Aenderung der Wald- und Wildschonzone vorgeschlagen. Die entsprechende Planskizze von Kreisförster Christian Barandun ist übertragen worden. Aus dem Gebiet Darlux besteht nun noch eine Abfahrt nach Bergün.

Abbauzone

Sämtliche Abbauzonen wurden als überlagerte Nutzungszonen dargestellt. Solche Aenderungen und Ergänzungen betreffen das Gebiet Farrirola, God da Streda (hier wurde der Wasserlauf von der Abbauzone getrennt) und Boua digl Cof (Val Tuors).

Die Abbauzone Sablunun entfällt.

Materialablagerungszone

Auch diese Zonen wurden sämtliche als überlagerte dargestellt. Es handelt sich um Farrirola, Buorchas und Fuorchas (Rest der Ausscheidung 1 : 2'000).

Die Materialablagerungszone Val dla Resgia im Val Tuors wurde verkleinert.

Die Burgruine Caschglion wurde als Kulturobjekt im Plan bezeichnet.

VI. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Süd 1 : 10'000

Einzigste Ergänzung ist hier die Aufführung des Kulturobjekts "Reste vorrömischer Wegenlagen". Die entsprechenden Angaben stammten vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz. Teile dieser Anlage sind auf der Gemeindegrenze im Val digl Diavel und bei Funtana Fregda zu finden.

VII. Aenderungen des Baugesetzes

An den Bestimmungen für die Erhaltungszone wurde nichts geändert, weil die Uebersarbeitung irgendwann später gemacht werden muss.

Im Art. 32 bis wurde der Abs. 3 abgeändert und die gewünschte Formulierung: "Angepasste Bewirtschaftung" aufgenommen.

Archäologiezone und Archäologieschutzzone

In Zusammenhang mit den Anliegen des Archäologischen Dienstes innerhalb der Vorprüfung sind diese beiden Zonenbestimmungen als Art. 30 bis und Art. 30 ter neu vorgeschlagen worden.

Im Zonenschema wurde die Fussnote 7 entfernt und eine entsprechende Bestimmung bezüglich der Empfindlichkeitsstufen für öffentliche Bauten und Anlagen aufgenommen.

Eine Ergänzung von Art. 50, geschützte Natur- und Kulturobjekte, Schutzverfügungen, wird nicht als nötig erachtet.

VIII. Generelle Erschliessungspläne

Nachdem sich herausgestellt hat, dass die Generellen Erschliessungspläne im Subventionsgeschäft zwar nicht vorgesehen aber doch nötig wären, wurde die Ausarbeitung an die Hand genommen. Es scheint, dass der Kreditrahmen der Revision dafür ausreicht. Für folgende Teilgebiete wurden detaillierte neue Generelle Erschliessungspläne erstellt:

- Bergün/Latsch/Stuls
- Preda
- Erhaltungszonen
- Campingzone

Diese Erschliessungspläne enthalten die notwendigen Strassen, Land- und Forstwirtschaftswege, Fuss- und Wanderwege, touristische Transportanlagen, Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung Quellen, Mineralquellen, Reservoirs, Wasserleitungen, Kanalisation und Abwassereinigungsanlage. Die Fuss- und Wanderwege wurden der entsprechenden Spezialplanung entnommen. Die Land- und Forstwirtschaftswege wurden mit Kreisförster Christian Barandun besprochen. Wasserleitungen und Kanalisation konnten dank den entsprechenden Unterlagen der zuständigen Gemeindebehörde festgelegt werden.

C Vorprüfungsbericht

Im Sommer 1989 wurde die Revision der Ortsplanung Bergün beschlossen. Damit sollten die noch fehlenden Bestandteile der wenig früher (1985) genehmigten Planung geschaffen werden.

Im wesentlichen ging es um das ausserhalb der Siedlungen liegende "restliche Gemeindegebiet". Der Auftrag an das Planungsbüro Stauffer Studach erfolgte mit Vertrag vom 02.08.1989.

Die Waldfeststellung geschah nach Angaben des zuständigen Kreisförsters Chr. Barandun, Forstkreis 17. Die Bearbeitungsgenauigkeiten sind den verschiedenen Detaillierungsgraden (engere Dorfgebiete 1:1'000/2'000 ; ganzes Gemeindegebiet 1:10'000) angepasst.

Das Kreisforstamt war auch für die Abgrenzung der Gefahrenzonen besorgt. Die Gefahrenkommission 1 hat den Gefahrenzonenplan aus dem Jahre 1974 überprüft.

Freihalte-, Landschaftsschutz- und Ruhezonen wurden eingehend geprüft und durch Naturschutz-, Wald- und Wildschutzzonen ergänzt.

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen Fuorchas, Crap Alv wurden beibehalten bzw. erweitert; neue wurden geschaffen z.B. Ducan, Val Stugl, Val Tuors, Alp da Tisch, Piz Muot, Piz Uertsch, etc.

Naturschutzzonen und Einzelobjekte wurden in Kontakt mit dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (Herrn Schneider) ausgeschieden. Das 1967 von der Gemeindeversammlung als Schutzgebiet beschlossene Gebiet Palpuogna-Crap Alv-Fortezza ist im Zonenplan als Landschaftsschutzzone übernommen worden.

Als Campingzone wurden verschiedene Standorte geprüft:

- Schwimmbad
- Les-cha sot
- Islas
- Alter Standort

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild wird am alten Standort festgehalten.

Die Gewässerschutzzonen wurden aus der entsprechenden Fachplanung übernommen. Nachgetragen wurde die Quelle Chant d'la Resgia. Eine Angabe in der Gewässerschutzkarte (Val Tuors) stimmt nicht.

Abbau- und Materialablagerungszonen wurden an einigen Stellen, den Bedürfnissen und der bisherigen Benützung entsprechend, ausgeschieden.

Die Wintersportzonen wurden gegenüber früher sehr stark reduziert, an verschiedenen Stellen aber auch ergänzt und erweitert, so zum Beispiel im Gebiet Darlux und Preda (Loipen).

Die augenfälligste Zonenänderung betrifft das landwirtschaftliche Gebiet. Die Landwirtschaftszone ist in allen Bereichen festgelegt worden, welche für die Landwirtschaft von Bedeutung sind. Als Grundlagen dienten der landwirtschaftliche Kataster und die Angaben der örtlichen Landwirtschaftsvertreter. Eine besondere Abwä-

gung bezüglich der künftigen Nutzung erfolgte im Bereich der Detailpläne 1:1'000, d.h. in der Nähe der Siedlungen und der Maiensässe.

Die Gemeinde wollte auch einige Möglichkeiten für die Niederlassung von Gewerbe schaffen. In diesem Sinne wurden bei der ARA und bei Cox Gewerbeazonen ausgeschieden. Im Falle der ausgedehnteren Fläche wurde die Festlegung mit der Quartierplanpflicht verbunden, damit die Nutzung haushälterischer ausfällt.

Baugesetz

Die Ergänzungen des Baugesetzes hängen zusammen mit den Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 28 Landwirtschaftszone, Art. 29 Forstwirtschaftszone, Art. 31 übriges Gemeindegebiet, Art. 45 Emissionen, etc.) ; dann aber auch mit der Schaffung neuer Zonen und mit diversen andern Anliegen, die sich für die Gemeinde aus der Anwendung des Baugesetzes ergaben.

Zu letzterem gehört die aktive und passive Sonnennutzung. Bergün will diese fördern, aber auch allfällig damit verbundene Schäden für das Ortsbild verhindern. So ist die Bauberatung (Art. 4) für solche Anlagen als obligatorisch erklärt worden, auch sind Kriterien für die Beurteilung festgelegt worden: Art. 21 neu, Art. 52 Abs. 4, Art. 55.

Die Abbau und Materiallagerungszone wurde nötig, weil zahlreiche solche Nutzungsflächen vorhanden sind. Dasselbe gilt für Art. 60, Lagerplätze.

Die Bestimmungen für den Schutz des Wassers (Art. 31) mussten gänzlich abgeändert werden.

Die Naturschutzzone ist neu und ermöglicht Massnahmen zum Schutz und zur Pflege solcher Flächen. In ähnliche Richtung geht die neue Wald- und Wildschonzone.

Recht eingehend wurden Bestimmungen für Erstwohnungsförderungen besprochen und vorgeschlagen. Anlässlich der Vorlage des Entwurfs der Planungskommission sprach sich der Gemeinderat jedoch gegen eine solche Regelung aus, und die entsprechenden Vorschriften wurden gestrichen.

Erhöhung der Ausnützungsziffer Zone Spuonda da Latsch:

Der Gemeindevorstand ersuchte den Planungsleiter die Ausnützungsziffer von heute 0.25 für die Wohnzone Spuonda da Latsch zu überprüfen.

Die Aussichten für die Genehmigung einer solchen Erhöhung kann erst nach dem Eingang des Ueberbauungs- und Erschliessungsstands, welchen Ing. J. Guidon erarbeitet, beurteilt werden. Entscheidend dürfte auch das Resultat der Beurteilung durch das zuständige kantonale Amt sein.

Wenn die Zonenkapazität der Gemeinde eine Erhöhung zulässt, kann ein Heraufsetzen um ca. 20% wohl ins Auge gefasst werden. Andernfalls macht die tiefe Ausnützungsziffer verbunden mit der Quartierplanpflicht weiterhin Sinn, weil Nutzungskonzentrationen gefördert werden.

Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan, im Zonenplan integriert, enthält zahlreiche Natur- und Kulturobjekte. Zusammen mit Landschaftsschutzzonen, Freihaltezonen, ist viel Substanz in gestalterischer Hinsicht vorhanden und die Ergänzung der Planbezeichnung "Genereller Gestaltungsplan" daher gerechtfertigt.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:25'000 wurde von Ing. J. Guidon ausgearbeitet.