



Kanton Graubünden

Gemeinde Bergün

Teilrevision Ortsplanung

Runs

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Bergün
7482 Bergün

Kontaktperson: Herr Pascal Alter
081 / 407 11 06

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini; Projektleitung
081 / 258 34 44; [name]@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: November 2011 / März 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Gründe für die Revision	2
1.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.5	Gemeindeversammlung	4
3	Grundlagen	4
3.1	Konzept Erweiterung Sägerei	4
3.2	Wald / Gefahrenzonen	4
4	Baugesetz	4
4.1	Wohn- und Gewerbezone, Zonenschema	4

Anhang

Anhang 1: Lageplan Betriebserweiterung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2009 wurde die damalige Parzelle Nr. 390 im Gebiet Runs von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone umgezont (RB 364 vom 20. April 2009). In dieser Zone betreibt die Firma Florinett AG einen Forstbetrieb mit Holzhandel und Sägerei mit angegliederten Büro- und Wohnnutzungen sowie Werkräumen. Auf dem gleichen Areal besitzt die Gemeinde Bergün eine Zivilschutzanlage mit Küche sowie eine Fernheizungsanlage. Die Nutzungen sind wie folgt angeordnet:

Parzelle Nr.	Eigentümer	Nutzung
390	Gemeinde Bergün (Baurecht: Florinett AG)	Unterirdische Zivilschutzanlage, Rundholzplatz Sägerei
1222	Florinett AG	Büro-/ Wohnhaus, Sägerei, Werkräume
1223	STWEG Gemeinde Bergün / Florinett AG	Küche und Aufenthaltsraum Zivilschutzanlage, Fernheizung, Garagen, Umkleideräume

Die bestehende Fernheizung ist dringend sanierungsbedürftig bzw. muss ersetzt werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Firma Florinett AG eine Erweiterung der Betriebsgebäude der Sägerei zu realisieren. Es wurde deshalb ein Erweiterungskonzept ausgearbeitet, welches die Interessen der Gemeinde sowie diejenigen des Sägereibetreibers berücksichtigt. Für die Umsetzung des Konzeptes ist eine geringfügige Anpassung des Baugesetzes notwendig.

1.2 Gründe für die Revision

Die Zonenbestimmungen der rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone stehen dem Konzept bezüglich der maximal zulässigen Gebäudelänge entgegen. Durch die Erweiterung und den Zusammenbau der Betriebsgebäude entsteht eine zusammenhängende Gebäudeflucht von rund 80 m Länge. Das Baugesetz sieht im Rahmen von Quartierplanungen eine maximale Erhöhung der Gebäudelänge in der Wohn- und Gewerbezone auf 45 m vor. Weitergehende Erhöhungen sind im Baugesetz nicht vorgesehen. Zudem kann die technisch notwendige Siloanlage die Bestimmungen über die Gebäudehöhe nicht einhalten.

Sowohl am Ersatz und den Weiterbetrieb der Fernheizung wie auch an der Weiterentwicklung des Forstbetriebs mit Sägerei besteht ein grosses öffentliches Interesse. Demzufolge sollen die Zonenbestimmungen so angepasst werden, dass die erwünschte bauliche Entwicklung und effiziente Bodennutzung möglich ist.

1.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Bergün /Latsch/Stuls 1:2'000 wurde am 17. April 1985 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 16. Dezember 1985 von der Regierung genehmigt. Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde im Wesentlichen am 9. Juni 1993, 30. Juni 1993 und 25. August 1993 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 4. Oktober 1994 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedenen Teilrevisionen beschlossen.

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 Herr O. Menghini eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Informelle Vorprüfung	Ende Oktober 2011
Öffentliche Auflage	1. Dez. bis 30. Dez. 2011
Beschluss Gemeindeversammlung	22. Februar 2012
Beschwerdeaufgabe	8. März 2012 – 6. April 2012
Genehmigung Regierung	Sommer 2012

2.3 Vorprüfung

Die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Revision wurden mit der zuständigen Kreisplanerin des ARE vorbesprochen. Aufgrund der lediglich geringfügigen Anpassung wird auf eine formelle Vorprüfung verzichtet.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 1. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2011 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes wurde am 22. Februar 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Konzept Erweiterung Sägerei

Um eine sinnvolle Anordnung der bestehenden und geplanten Bauten sowie der Holzlagerplätze zu ermöglichen, ist ein Zusammenbau bzw. eine Verlängerung der bestehenden Bauten vorgesehen. Auch aufgrund der engen Platzverhältnisse drängt sich eine Lösung mit einer zusammenhängenden Gebäudezeile auf (vgl. Anhang 1, Konzept Erweiterung Sägerei). Um den technischen und betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Siloanlage voraussichtlich eine Höhe von 12 m aufweisen.

3.2 Wald / Gefahrenzonen

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Jahre 2009 wurden sowohl die statischen Waldgrenzen als auch die Gefahrenzonen im Bereich der Wohn- und Gewerbezone Runs festgelegt.

4 Baugesetz

4.1 Wohn- und Gewerbezone, Zonenschema

Um künftig eine Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge von 30 m bzw. der Giebellänge von 20 m zu ermöglichen, wird das Zonenschema mit einer Fussnote ergänzt. Diese ermächtigt die Baubehörde innerhalb der Wohn- und Gewerbezone eine unbeschränkte Erhöhung der Gebäude- und Giebellänge zu bewilligen, sofern folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Aus betrieblichen Gründen erforderlich
- Zweckmässige Ausnützung des Grundstücks nicht anders möglich
- Gestalterisch vertretbare Lösung
- Keine entgegenstehenden, überwiegenden öffentlichen Interessen

Beim vorliegenden Projekt für die Erweiterung der Sägerei mit gleichzeitiger Erneuerung der Fernheizung können obige Kriterien als erfüllt betrachtet werden. Eine Gebäudelänge von ca. 80 m könnte ohne negative Folgen für das Orts- und Landschaftsbild bewilligt werden.

Des Weiteren wird die Baubehörde ermächtigt, für technisch notwendige Anlagen wie Silos, Kaminanlagen, Lüftungsanlagen u.ä. eine Überschreitung der Gebäudehöhe zu bewilligen.

Die bisherigen Fussnoten betreffend Erhöhung der Gebäude- und Giebellänge durch Quartiergestaltungsplan-Vorschriften werden in der Wohn- und Gewerbezone durch die neue Fussnote abgelöst und deshalb gestrichen.

In der Gemeinde Bergün besteht ausser im Gebiet Runs lediglich im Bereich der geplanten Mineralwasserabfüllanlage eine Wohn- und Gewerbezone (RB 904 vom 12.10.2010). Diese ist allerdings mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, weshalb die Gebäude- und Giebellänge gemäss Zonenschema nicht massgebend ist. Die Ergänzung der Fussnoten im Baugesetz hat somit nur auf das Gebiet Runs unmittelbare Auswirkungen.

Bei der Schaffung allfälliger künftiger Wohn- und Gewerbezone ist die Situation fallweise neu zu beurteilen.

Chur, März 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, DR/OM