



Sitzung vom

12. Oktober 2010

Mitgeteilt den

13. Oktober 2010

Protokoll Nr.

904

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bergün/Bravuogn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Mineralwasserabfüllanlage

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Bergün/Bravuogn die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. April 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Beilagen 1 bis 6, nämlich
 - Vereinbarung zur kooperativen Planung Les-cha Sur (Art. 4 KRG) vom 9. März 2010
 - Vorprojekt Abfüllanlage (Pläne, Modellfotos)
 - Projektbeschreibung der Albula Mineralquellen AG
 - Standortdatenblatt der RhB (Entorac AG, Thun)
 - Stellungnahme des kommunalen Bauberaters vom 9. März 2010
 - Öffentlichrechtliche Vereinbarung vom 27. April 2010
- Kaufrechtsvertrag vom 27. April 2010 (Parzellen Nr. 3 und 4)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. April 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. April 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Mai 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

An seiner Sitzung vom 14. September 2010 hat der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn eine Projektänderung betreffend der Lage des unterirdischen Parkhauses beschlossen. Mit Schreiben vom 15. September 2010 ersuchte der Gemeindevorstand die Regierung um Berücksichtigung dieser Projektänderung im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet einerseits die Aus-scheidung einer rund 1.2 ha grossen Gewerbezone sowie einer 0.5 ha grossen Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 3, 4 und 10 im Gebiet "Les-cha Sur" zwischen der Kantonsstrasse und den Bahngleisen.

Mit der neu ausgeschiedenen Gewerbezone sollen die raumplanerischen Vorausset-zungen für die Ermöglichung einer Mineralwasserabfüllanlage geschaffen werden. Zwischen der geplanten Mineralwasserabfüllanlage und der Kantonsstrasse wurde zusätzlich eine Wohn- und Gewerbezone mit Wohnanteil von max. 25% ausgeschie-den. Laut Projektunterlagen wird in dieser Wohn- und Gewerbezone der Bau eines Gewerbezentrums mit integriertem Wohnraum für Mitarbeitende der Albula Mineral-quellen AG, für Nutzer des Gewerbezentrums oder für Einwohner/Zuzüger von Ber-gün angestrebt. Das Areal der Wohn- und Gewerbezone ist mit einer Pflicht zum Er-lass eines Generellen Gestaltungsplanes belegt worden.

Ursprünglich war unter der eigentlichen Abfüllanlage eine Tiefgarage mit rund 135 Parkplätzen für die Angestellten der Mineralwasserabfüllanlage sowie für den Bahn-hofbetrieb und die umliegenden Bauten (inkl. künftiges Bahnmuseum) vorgesehen. Am 14. September 2010 hat der Gemeindevorstand gegenüber der am 29. April 2010 beschlossenen Nutzungsplanung eine Projektänderung beschlossen, welche eine Verschiebung der Tiefgarage in den Bereich der Wohn- und Gewerbezone be-

inhaltet. Die Parkierungsmöglichkeit am Dorfeingang soll künftige Parkplatzsuchende frühzeitig abfangen und somit die Verkehrs- und Parkierungssituation im Dorfkern entlasten.

Das Vorhaben für die Abfüllanlage beruht auf einer Projektstudie des Architekten Adrian Christen, Chur. Die Eckdaten der Projektstudie hat die Gemeinde Bergün/Bravuogn in einem Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, welcher aus einer Situation und zwei Schnitten besteht, festgehalten. Die für die neue Nutzung des Areals bestehenden und neu geplanten Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen hat die Gemeinde Bergün/Bravuogn in einem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Mineralwasserabfüllanlage“ festgelegt.

Die vorliegend zur Diskussion stehenden neuen Bauzonen liegen im Gebiet einer ehemaligen Wohn- und Gewerbezone (2. Etappe), die mit RB Nr. 3030 vom 16. Dezember 1985 genehmigt worden war. Im Rahmen einer umfassenden Teilrevision im Jahr 1993 sollte diese Bauzone einer reinen Wohnzone W3 (2. Etappe) zugewiesen werden. Aufgrund der damals zu grossen Wohnbauzonenreserven von Bergün/Bravuogn wurde diese Umzonung jedoch an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend unter Abschnitt D Ziffer 2. Inhalte des Regionalen Richtplans Mittelländer sind von der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Mineralwasserabfüllanlage

1. Ausgangslage

Für die geplanten Vorhaben (Mineralwasserabfüllanlage; Gewerbezentrum mit Wohnraum) sind folgende Neueinzonungen beschlossen worden:

- Gewerbezone (11'581 m²)
- Wohn- und Gewerbezone (5'210 m²)

2. Richtplankonformität

Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebietes ist richtplanrelevant. Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen der Bauzonen (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000). So sollen Erweiterungen 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. Für Erweiterungen von Bauzonen sind im Einzelnen folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Prüfung der vorstehend geplanten Siedlungserweiterungen anhand dieser sechs Anforderungen des RIP2000 ergibt die folgenden Resultate:

Anforderung Nr. 1

Bezüglich der Anforderung Nr. 1 (Leitbild/Zielvorstellungen) kann auf die im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehaltenen Ausführungen verwiesen werden (vgl.

S. 1, Ziffer 1.1). Die Gemeinde beabsichtigt durch die Einzonungen verfügbares Bauland für Gewerbenutzungen zu schaffen und eine nachhaltige Wertschöpfung durch die Nutzung der eigenen Mineralquellen zu erreichen. Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht wird damit das Ziel zur Konzentration der gewerblichen Bauten und Tätigkeiten am Eingang des Dorfes und der optimalen Nutzung bereits getätigter Investitionen weitergeführt. Die Gewerbezone generiert mit der Abfüllanlage Arbeitsplätze, welche für eine strukturarme Region ein neues Standbein bilden und von grosser öffentlicher Bedeutung sind. Im Weiteren kann hinsichtlich der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und somit auch der Sicherung von Arbeitsplätzen von einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der zentralen Zielsetzung der Gemeinde ausgegangen werden. Die Anforderung Nr. 1 kann deshalb bei beiden Einzonungen als erfüllt betrachtet werden.

Anforderung Nr. 2

Da die Gemeinde Bergün/Bravuogn im ländlichen Raum liegt, kann auf die Anforderung Nr. 2 (Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept) verzichtet werden.

Anforderung Nr. 3

Das Einzonungsbegehren für die Gewerbezone stützt sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Neben der Grösse und der topografischen Eignung des Bauplatzes sind die Anschlüsse an die Verkehrsinfrastruktur und die Erreichbarkeit und die Anbindung an die bestehende Mineralwasserleitung zwingende Voraussetzungen, um die Anlage wirtschaftlich betreiben zu können. Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Bergün/Bravuogn gibt es keine Baulandreserve in der Gewerbezone, welche den geforderten Bedarf an Fläche resp. die Voraussetzungen bezüglich Anschluss an das Gleisnetz der Rhätischen Bahn (RhB) erfüllt. Die Anforderung Nr. 3 (Bedarfsnachweis) kann daher für die Gewerbezone als erfüllt betrachtet werden.

Der Bedarf für die Wohn- und Gewerbezone wird laut Planungs- und Mitwirkungsbericht mit einem Mangel an Mietwohnungen in Bergün/Bravuogn begründet (vgl. S. 19f.). Laut Projektbeschrieb der Albula Mineralquellen AG vom 9. März 2010 wird der Bau eines Gewerbezentrums mit integriertem Wohnraum für Mitarbeitende der Mineralquellen AG, der Nutzer des Gewerbezentrums, Einwohner oder Zuzüger angestrebt (vgl. S. 8 f.). Die Mineralwasser Albula AG verpflichtet sich in der öffentlich-

rechtlichen Vereinbarung vom 27. April 2010 zudem, die für Wohnzwecke nutzbare Bruttogeschossfläche (BGF) in erster Linie für die Bereitstellung von Wohnungen für betriebseigene Bedürfnisse (Personal, Besucher etc.) zu verwenden. Soweit einzelne Wohnungen nicht für die Bedürfnisse des Betriebes benötigt werden, ist es gemäss der erwähnten Vereinbarung vorgesehen, sie mit Zustimmung der Baubehörde an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bergün/Bravuogn weiter zu vermieten. Die Nutzung der Wohnungen als Erstwohnungen ist bei Erteilung der Baubewilligung durch entsprechende Auflagen zur Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind unter dem Stichwort „nutzungspflichtige Erstwohnungen“ im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Genehmigung der Wohn- und Gewerbezone ist somit mit der Auflage zu verbinden, dass die im Bereich der Wohn- und Gewerbezone zulässige Wohnfläche von 25% der zulässigen BGF in erster Linie von Personen genutzt werden darf, die in einem in der neuen Gewerbezone oder in der neuen Wohn- und Gewerbezone anzusiedelnden Gewerbebetrieb arbeiten. Soweit einzelne Wohnungen nicht für die Bedürfnisse des Betriebes benötigt werden, können Wohnungen auch an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bergün/Bravuogn vermietet werden. Die Nutzung der Wohnungen als Personal- oder Erstwohnungen ist bei der Erteilung der Baubewilligung durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch als „nutzungspflichtige Personal- oder Erstwohnung“ anmerken zu lassen. Die Anforderung Nr. 3 (Bedarfsnachweis) kann unter dieser Voraussetzung auch für die Wohn- und Gewerbezone als erfüllt betrachtet werden.

Anforderung Nr. 4

Die Prüfung der Anforderung Nr. 4 (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) führt zu folgenden Bemerkungen: Die Planung der Abfällanlage basiert, wie bereits erwähnt, auf einem konkreten Bauprojekt auf Stufe Vorprojekt. Dieses wurde von einem Bauberater begleitet. Die Gestaltung wird an dieses Vorprojekt gekoppelt und über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zwischen Gemeinde und Albula Mineralquellen AG gesichert. Nach der Genehmigung der Einzonung wird die Vereinbarung im Grundbuch auf den Parzellen Nr. 3, 4 und 10 angemerkt. Die Regierung teilt die Auffassung des Bauberaters, wonach das Bauvorhaben an dieser ortsbaulich sehr exponierten Lage bezüglich Situierung, Gestaltung und Einpassung in die Siedlung zu überzeugen vermag. Die Anforderung Nr. 4 kann damit für die geplante Gewerbezone als erfüllt betrachtet werden.

Für die Überbauung der Wohn- und Gewerbezone liegt derzeit noch kein detailliertes Vorprojekt vor. Die Gemeinde hat das Gebiet mit einer Pflicht zum Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes belegt. Im Rahmen dieses Folgeverfahrens ist abzusichern, dass diese Fläche mit demselben Projektansatz wie das Projekt der Mineralwasserabfüllanlage zu überbauen ist. Dies ist mit entsprechenden Auflagen im vorliegenden Genehmigungsbeschluss sicherzustellen.

Wie bereits erwähnt, wird die geplante unterirdische Parkieranlage aufgrund des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 14. September 2010 in den Bereich der Wohn- und Gewerbezone (Parzellen Nr. 3 und 4) verschoben. Grundsätzlich darf die Fläche der Wohn- und Gewerbezone erst nach erfolgter Folgeplanung, also nach Erlass des Generellen Gestaltungsplanes, überbaut werden. Aufgrund der besonderen Situation und des Vorstandsbeschlusses vom 14. September 2010 erachtet es die Regierung jedoch als vertretbar, die Erstellung der Tiefgarage in diesem Bereich bereits jetzt zu ermöglichen.

Anforderung Nr. 5

Betreffend der Anforderung Nr. 5 (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) drängen sich Bemerkungen unter den Aspekten ISOS und UNESCO Weltkulturerbe auf:

a) Ortsbild (ISOS)

Bergün/Bravuogn ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Dorf von nationaler Bedeutung. Das ISOS beschreibt nebst dem Ort selbst auch diverse Umgebungszonen um den bebauten Ort herum. Grob zusammengefasst können drei Arten von Umgebungszonen für Bergün unterschieden werden: Eine Kategorie von höchster Qualität mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, eine Kategorie von nicht so hoher Qualität mit gewisser Bedeutung und eine Kategorie von tieferer Qualität. Bei letzterer handelt es sich um das Neubauquartier Zolas – Rievan Ot. Bei den zwei Gebieten von gewisser Bedeutung für das Ortsbild handelt es sich um das vorliegend interessierende Gebiet "Les-cha" sowie um das Gebiet "Tect", welches auf der Südseite der Albula oberhalb und nicht direkt angrenzend an den Ort Bergün liegt.

Der vorgesehene und ausdrücklich zu begrüssende Transport von Mineralwasser mit der Bahn bedingt einen Standort entlang der Bahnachse. Der vorgesehene Standort für die Mineralwasserabfüllanlage im Gebiet "Les-cha" liegt an der Bahnachse, direkt angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet in einer Umgebungszone von gewisser Qualität. Aus raumplanerischer Sicht ist der vorgesehene Standort unter der Rahmenbedingung Bahntransport und Angliederung an das bestehende Siedlungsgebiet und unter Berücksichtigung des ISOS der bestgeeignete Standort für das Projekt.

Die Denkmalpflege empfiehlt den Beizug der zuständigen Stellen, namentlich des Bundesamtes für Kultur respektive der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).

Unter Berücksichtigung der Überlegungen zur Standortwahl und anderer relevanter Zielsetzungen und Grundsätze der Raumplanung und der Ortsentwicklung kommt die Regierung zum Schluss, dass die Zielsetzungen des ISOS in der Gesamtinteressenabwägung nicht zu überwiegen vermögen.

b) UNESCO Weltkulturerbe

Die RhB-Bahnanlagen entlang der Albula- und Berninalinie wurden am 7. Juli 2008 in die Liste der Welterbe aufgenommen. Für den Umgang mit dem Welterbe sowie mit der umgebenden Kulturlandschaft (Pufferzonen) wurden im kantonalen Richtplan Bestimmungen festgelegt. Das Projekt selbst kommt nahezu ausschliesslich in die qualifizierte Pufferzone zu liegen. Im Bereich des vorgesehenen Anschlussgleises tangiert es die bestehenden Bahnanlagen. Der kantonale Richtplan legt für die qualifizierte Pufferzone den Beizug einer Gestaltungsberatung (oder andere gleichwertige Massnahmen) fest.

Das Vorprojekt der Mineralwasserabfüllanlage wurde nach den Bestimmungen des Richtplans erarbeitet; die Gestaltungsberatung wurde beigezogen. Das Vorprojekt zeigt auf, dass es dem Architekten gelungen ist, das für diesen Ort sehr grosse Volumen gut in die Landschaft einzufügen. Die Gestaltungsberatung wurde frühzeitig in die Planung einbezogen. Die Betrachtung und Beurteilung des Bauberaters in Bezug auf die Gestaltung und die Umzonung können auch von der Regierung geteilt wer-

den. Das Gebäude sowie das Anschlussgleis für den Güterverlad sind angrenzend an das bestehende Gleis der RhB geplant. Die Sicht auf das Dorf Bergün/Bravuogn für die Bahnreisenden wird durch das Projekt aufgrund der Transportart (Bahntransport) und den damit verbundenen Infrastrukturen verändert. Im Rahmen der weiteren Detailprojektierung ist darauf zu achten, dass das Gebäude sowie die Geometrie und die Längsprofile des Anschlussgleises so gestaltet werden, dass die Gebäudehöhe möglichst tief gehalten werden kann.

Der Bahntransport für das Mineralwasser wird explizit begrüsst. Damit werden für die RhB ein neues Transportvolumen im Gütertransport und damit ein wirtschaftlicher Beitrag für die Bahn geschaffen. Dies liegt im Bereich des im Managementplan formulierten Ziels, das wie folgt lautet: „Die Bahn als öffentliches und umweltschonendes Verkehrsmittel wird für die Gäste, für die Einheimischen und für die Güterkunden mit attraktiven Angeboten gefördert“ (Zielsetzung im Handlungsfeld Bahn).

Anforderung Nr. 6

In Bezug auf die Einhaltung der Anforderung Nr. 6 (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) kann festgestellt werden, dass die entsprechenden Kaufrechtsverträge für die Parzellen Nr. 3 und 4 vorliegen. Gespräche mit der RhB betreffend Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 10 haben ebenfalls stattgefunden.

3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

3.1 Vorbemerkungen betreffend Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat im vorliegenden Fall die Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Umweltorganisation hat sich damit das Recht gewahrt, den vorliegenden Ortsplanungs genehmigungsbeschluss allenfalls an das Verwaltungsgericht weiter zu ziehen. Ent-

sprechend wird die Pro Natura Graubünden in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

3.2 Stellungnahme Pro Natura Graubünden

Die Pro Natura Graubünden äussert in ihrer Stellungnahme vom 4. Juni 2010 einerseits grundsätzliches Bedauern zur geplanten Überbauung aus Sicht des Landschaftsschutzes, räumt aber ein, dass der Standort aufgrund der Lage zum Schienenverkehr sinnvoll sei. Andererseits werden die daraus entstehende Sichtsperr für Bahnreisende kritisiert und der Bedarf für die Wohn- und Gewerbezone in Frage gestellt. Zudem fordert die Pro Natura, dass die geplante Dachbegrünung als Magerwiese gestaltet werden solle und dass das Naturobjekt Nr. 3305 Plazzi Sot (Baumallee zum Bahnhof) zu erhalten sei.

Am 11. Juni 2010 fand eine Besprechung zwischen Pro Natura Graubünden einerseits und Herrn A. Oesch (Projektkoordinator der Gemeinde Bergün/Bravuogn) und dem zuständigen Architekten andererseits statt. Die Ergebnisse der Besprechung können folgendermassen zusammengefasst werden:

a) Sichtsperr für Bahnreisende

Die Pro Natura bemängelt, dass durch die geplante Überbauung die Sicht für Bahnreisende auf das Dorf Bergün/Bravuogn stark beeinträchtigt wird. - Laut Auskunft des Projektkoordinators bedingt die Wintertauglichkeit des Bahnumschlags eine gedeckte Verladerampe. Die Möglichkeiten der Gleisführung bzw. die Höhe, auf der das Anschlussgleis geführt werden kann, sind sehr eingeschränkt. Aus dem Niveau des Anschlussgleises und der in der Höhe minimal gehaltenen Überdachung der Verladerampe resultiert die Höhe des Gebäudes. Zudem wird die Sicht im Einfahrtsbereich des Bahnhofs auf Bergün/Bravuogn bereits durch den Bau und Betrieb eines geplanten Holzumschlagsplatzes eingeschränkt. Die Pro Natura nahm an der Besprechung zur Kenntnis, dass in Kürze an der besagten Stelle der Bau eines Holzumschlagplatzes realisiert wird, wodurch die Sicht auf das Dorf ohnehin versperrt wird. Infolge der neuen Erkenntnisse verzichtet die Pro Natura auf die Forderung zu einer Verringerung der Gebäudehöhe.

b) Bedarfsnachweis für Wohn- und Gewerbezone

Die Pro Natura bezweifelt den Bedarf für die geplante Wohn- und Gewerbezone. - Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht und in der im Grundbuch einzutragenden Vereinbarung festgehalten wird, ist der Wohnanteil in der Gewerbezone durch den Eigenbedarf der Albula Mineralquellen AG (Mitarbeitende) und durch die Tatsache begründet, dass Bergün/Bravuogn nicht über einen ausreichenden Wohnungsleerbestand verfügt, um diesen Bedarf auch nur annähernd zu decken. Die Bereitstellung von Wohnraum für die zukünftigen Angestellten des Betriebes ist der ausdrückliche Wunsch des Gemeindevorstandes von Bergün/Bravuogn.

Die Pro Natura ist nach wie vor der Ansicht, dass der Bedarf nach Wohnungen in den vorhandenen nicht überbauten Bauzonen zu decken sei und dass somit der Bedarfsnachweis für die geplante Wohn- und Gewerbezone noch nicht erbracht ist.

c) Dachbegrünung als Magerwiese

Die Pro Natura beantragt, dass die Dachbegrünung in Form einer Magerwiese ausgestaltet werden soll. - Der Vorschlag des Architekten sieht laut Projektstudie eine extensive Begrünung des Dachs mit Sedumpflanzen vor, welche in Begleitung des Bauberaters optimiert werden soll. Der Wunsch nach einer gezielt hohen Artenvielfalt in der Bepflanzung wird nach Möglichkeit vom Architekten aufgenommen. - Die Pro Natura nimmt zur Kenntnis, dass das Anliegen bezüglich Dachbegrünung voraussichtlich umgesetzt wird.

d) Baumallee Platz Sot

Die Pro Natura fordert, dass die Baumallee und die Strassensituation durch die geplante Überbauung nicht tangiert wird, was seitens Projektkoordination bestätigt wird.

3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend kommt die Regierung zum Schluss,

- dass die Kritikpunkte der Pro Natura anlässlich der Sitzung vom 11. Juni 2010 weitgehend ausgeräumt werden konnten und
- dass die Kritik betreffend Bedarfsnachweis für die Wohn- und Gewerbezone mit einem entsprechenden Vorbehalt aufgefangen werden kann.

Es kann festgestellt werden, dass den Bedenken der Pro Natura Graubünden durch entsprechende Vorbehalte und Auflagen im Genehmigungsverfahren weitgehend Rechnung getragen werden kann.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Lärm

Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht sind die Lärmemissionen der ankommenden und abfahrenden Güterzüge sowie des Güterumschlags per Lastwagen wegen der geringen Zahl von 1 bis 3 Lastwagen pro Woche vernachlässigbar. Aus diesem Grund kann auf einen detaillierten Lärmnachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für das Be- und Entladen der Güterwagen, sofern der Verladeterminale wie geplant eingehaust wird. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste in einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass die durch den Umschlag erzeugten Lärmemissionen bei den benachbarten Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) einhalten.

Die Lärmemissionen der Lüftungsanlage und der Kompressoren können dagegen zu erheblichen Lärmstörungen im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) führen. Gestützt auf Art. 29 LSV ist ein Lärmgutachten zu erstellen und vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Umwelt (ANU) zur Beurteilung einzureichen. Darin ist nachzuweisen, dass die Lüftungsanlagen und Kompressoren die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV bei den benachbarten Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) sowie auf der Baulinie der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone einhalten oder durch technische bzw. bauliche Massnahmen einhalten können.

4.2 Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz

Angaben über die Aushubkubaturen des Vorhabens liegen zurzeit nicht vor. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass überschüssiges Aushubmaterial einer bewilligten Verwertung andernorts (z.B. Kieswerk) oder einer bewilligten Deponie zuzuführen ist. Gemäss Art. 39 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) hat die Gemeinde die gesetzeskonforme Entsorgung der Bauabfälle sicherzustellen, wozu sie im Baubewilligungsverfahren von der Bauherrschaft eine Entsorgungserklärung zu verlangen hat.

4.3 Natur und Landschaft

Entlang der Bahnhofstrasse stocken Hecken, welche im kantonalen Naturschutzinventar als Objekte NO-3305 von lokaler Bedeutung verzeichnet sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ein allfälliges Gesuch um Entfernung von Hecken zusammen mit dem Baugesuch für die Anlage aufgelegt werden muss.

5. Abschliessend erforderliche Bewilligungen

Im Anschluss an die regierungsrätliche Genehmigung der von der Gemeinde Bergün/Bravuogn am 29. April 2010 beschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung im Zusammenhang mit der Mineralwasserabfüllanlage im Gebiet Les-cha Sur bedarf es für den Bau und den Betrieb des Vorhabens noch folgender Bewilligungen:

5.1 Baubewilligung der Standortgemeinde (vgl. Art. 22 RPG in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 KRG)

Für die Mineralwasserabfüllanlage ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 KRG durchzuführen.

5.2 Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers

Das Projektgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Zone A_u. Der Bau einer Anlage im Gewässerschutzbereich bedarf gestützt auf Art. 19 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) einer Bewilligung des ANU. Gemäss Art. 32 Abs. 4 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann die Bewilligung erteilt werden, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben kann nicht von vornherein völlig ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Schutzmassnahmen kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Bauprojekt jedoch auf ein vertretbares Mass vermindert werden. Die Bewilligung des ANU zur Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich nach Art. 19 GSchG kann gestützt auf entsprechende Abklärungen in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

5.3 Bewilligung zur Einleitung von vorbehandeltem verschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer respektive zur Versickerung

Während der Bauphase fällt auf den Installationsplätzen und auf der Baustelle Abwasser an. Die Baustellenentwässerung ist gestützt auf das Merkblatt "Über die Entwässerung von Baustellen" des ANU und unter Berücksichtigung der Vorgaben in der SIA Empfehlung 431 festzulegen. Gestützt auf ein Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen. Gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die abwasserproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen. Die Bewilligung des ANU zur Einleitung/Versickerung nach Art. 7 Abs. 1 GSchG kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

5.4 Bewilligung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer

Nicht verschmutztes Abwasser ist grundsätzlich versickern zulassen. Kann in der Betriebsphase solches Abwasser nicht versickert werden und ist eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen, die nicht in der genehmigten kommunalen Entwässerungsplanung ausgewiesen ist, bedarf diese Einleitung gemäss Art. 7 Abs. 2 GSchG einer Bewilligung des ANU. Eine allfällig erforderliche Bewilligung des ANU zur Einleitung nach Art. 7 Abs. 2 GSchG wird gestützt auf entsprechende Abklärungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

5.5 Bewilligung zur Einleitung von Industrie- und Gewerbeabwasser in die Kanalisation

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wird die Einhaltung der Einleitbedingungen in Bezug auf die pH-Werte in die kommunale Abwasserreinigungsanlage (ARA) durch eine geeignete Vorstufe sichergestellt. Das Einleiten von Industrie- und Gewerbeabwasser in die Kanalisation ist gestützt auf Art. 12 GSchG bewilligungspflichtig. Das Abwasser muss so vorbehandelt werden, dass die Funktion der ARA nicht beeinträchtigt wird. Die Bewilligung des ANU kann in Aussicht gestellt werden. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Abwasserbehandlungskonzept erteilt.

5.6 Bewilligung zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wird im Prozess Natronlauge verwendet. Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Bewilligung des ANU gestützt auf Art. 19 GSchG und Art. 31 GSchV. Die Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt. Falls mehr als 2000 kg Natronlauge mit einer Konzentration von mehr als 5% gelagert wird, untersteht die Anlage der Störfallverordnung (StFV). In diesem Fall ist dem ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zur Beurteilung einzureichen.

5.7 Verfahren für den Bau oder die Änderung eines Anschlussgleises

Für den Bau eines Anschlussgleises bedarf es der Genehmigung eines entsprechenden Nutzungsplanes oder der Erteilung der Baubewilligung (Art. 5 Verordnung über die Anschlussgleise, AnGV). Daher wurde die Zustimmung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingeholt (Art. 18 Bundesgesetz über die Anschlussgleise (AnGG) resp. Art. 8 AnGV). Das BAV stimmt der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Mineralwasserabfüllanlage zu. Es weist darauf hin, dass das Bauprojekt gemäss den geltenden Bestimmungen der Anschlussgleisgesetzgebung vor Erteilung der kommunalen Baubewilligung erneut dem BAV zur Zustimmung unterbreitet werden muss. Die Unterlagen haben dabei den Vorgaben von Art. 3 der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen (VPVE) und der Richtlinie des BAV zu Art. 3 VPVE zu entsprechen.

5.8 Schlussbemerkungen betreffend zusätzlich erforderlicher Bewilligungsverfahren

Die vorstehenden Bewilligungen können bei Vorliegen vollständiger Gesuchsunterlagen sowie unter der Voraussetzung, dass die nutzungsplanerischen Regelungen eingehalten werden, als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

Weitere Bewilligungen gestützt auf die Spezialgesetzgebung sind aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstandes über das Vorhaben nicht erforderlich. Sofern für die Realisierung der geplanten Überbauung „Mineralwasserabfüllanlage“ nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen trotzdem noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Verfügungen vorbehalten.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplans 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Mineralwasserabfüllanlage, beide vom 29. April 2010, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage** vom 29. April 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Änderung und folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

Generelle Änderung:

- a) Die nach den beschlossenen Plänen noch im Bereich der Gewerbezone vorgesehene unterirdische Parkierungsanlage wird auf Antrag der Gemeinde (wiederum als unterirdische Anlage) in den Bereich der Wohn- und Gewerbezone (Parzellen Nr. 3 und 4) verschoben.

Spezielle Auflagen und Vorgaben für die Wohn- und Gewerbezone:

- b) Die Genehmigung der Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 3 und 4 erfolgt mit folgenden Auflagen und folgenden Vorgaben für die durchzuführende Generelle Gestaltungsplanung:
 - ba) Die Bewilligung und Realisierung von Bauvorhaben in der Wohn- und Gewerbezone setzt das Vorliegen eines genehmigten Generellen Gestaltungsplanes für diese Fläche voraus. Vorbehalten bleibt die unterirdische Parkierungsanlage, welche bereits vorgängig der Generellen Gestaltungsplanung realisiert werden kann.
 - bb) Die im Bereich der Wohn- und Gewerbezone zulässige Wohnfläche von 25% darf in erster Linie ausschliesslich von Personen genutzt werden, die in einem in der neuen Gewerbezone sowie in der neuen Wohn- und Gewerbezone anzusiedelnden Gewerbebetrieb arbeiten. Soweit einzelne

Wohnungen nicht für die Bedürfnisse des Betriebes benötigt werden, können sie mit Bewilligung des Gemeindevorstandes an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bergün/Bravuogn weiter vermietet werden. Die Nutzung der Wohnungen als Personal- oder Erstwohnungen ist bei der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch als „nutzungspflichtige Personal- oder Erstwohnung“ anmerken zu lassen.

- bc) Für die neu im Bereich der Wohn- und Gewerbezone vorgesehene Parkierungsanlage ist die Zufahrt unter Berücksichtigung der Anforderungen der Generellen Gestaltungsplanung zu planen.
- bd) Im Rahmen der Generellen Gestaltungsplanung ist sicherzustellen, dass sich die geplante Nutzung in der Wohn- und Gewerbezone an die Bauungsstruktur und das Erscheinungsbild der Abfüllanlage anlehnt und dass die Bauten zusammen mit der Abfüllanlage als Gesamtanlage wahrgenommen werden.

Allgemeine Vorbehalte, Auflagen, Anweisungen und Hinweise:

- c) Zeigen die weitergehenden Abklärungen, dass eine Magerwiese eine valable Möglichkeit für die Begrünung des Daches der geplanten Mineralwasserabfüllanlage ist, so ist diese Variante zu wählen.
- d) Falls der Verladeterminal nicht eingehaust wird, ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die durch den Umschlag erzeugten Lärmemissionen bei den benachbarten Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) einhalten.
- e) Gestützt auf Art. 29 LSV ist betreffend den Lärmemissionen der Lüftungsanlage und der Kompressoren ein Lärmgutachten zu erstellen und vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Beurteilung einzureichen. Darin ist nachzuweisen, dass die Lüftungsanlagen und Kompressoren die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV bei den benachbarten Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) sowie auf der Baulinie der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone einhalten oder durch technische bzw. bauliche Massnahmen einhalten können.

- f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie gestützt auf eine zu verlangende Entsorgungserklärung im Baubewilligungsverfahren die gesetzeskonforme Entsorgung der Bauabfälle sicherzustellen hat.
- g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ein allfälliges Gesuch um Entfernung von Hecken zusammen mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden muss.
- h) Die Bewilligung des ANU zur Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich nach Art. 19 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.
- i) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gestützt auf ein von der Bauherrschaft zu erstellendes Entwässerungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen ist. Die Bewilligung des ANU kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.
- j) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nicht verschmutztes Abwasser grundsätzlich versickern zulassen ist. Andernfalls ist eine Bewilligung des ANU erforderlich.
- k) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Industrie- und Gewerbeabwasser in die Kanalisation bewilligungspflichtig ist. In einem Abwasserbehandlungskonzept ist dabei sicherzustellen, dass das Abwasser die Funktion der ARA nicht beeinträchtigt. Die Bewilligung des ANU kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.
- l) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten einer Bewilligung des ANU bedarf. Die Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

- m) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Mineralwasserabfüllanlage der Störfallverordnung (StFV) untersteht, falls mehr als 2000 kg Natronlauge mit einer Konzentration von mehr als 5% gelagert wird. In diesem Falle wäre dem ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zur Beurteilung einzureichen.
 - n) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Bauprojekt vor Erteilung der kommunalen Baubewilligung wegen des Anschlussgleises erneut dem Bundesamt für Verkehr (BAV) BAV zur Zustimmung unterbreitet werden muss.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage** vom 29. April 2010 wird genehmigt.
 3. Das Vorhaben „Mineralwasserabfüllanlage“ gemäss der von der Gemeinde Bergün/Bravuogn am 29. April 2010 beschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung bedarf vorgängig seiner Realisierung noch einer kommunalen Baubewilligung der Standortgemeinde nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), einer Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG), einer Bewilligung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer nach Art. 7 Abs. 2 GSchG, gegebenenfalls einer Bewilligung zur Einleitung von behandeltem verschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer respektive zur Versickerung nach Art. 7 Abs. 1 GSchG sowie einer Zustimmung des BAV.

Diese Bewilligungen können bei Vorliegen vollständiger Gesuchsunterlagen als in Aussicht gestellt betrachtet werden. Sofern für die Realisierung der geplanten Mineralwasserabfüllanlage nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Entscheide den zuständigen Behörden oder Amtsstellen vorbehalten.

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 des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. April 2010 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 Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) 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. Der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn, 7482 Bergün/Bravuogn
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Bundesamt für Verkehr, Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen
 - Bundesamt für Kultur, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern
 - Pro Natura Graubünden, Ottostrasse 6, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt

- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Schätzungswesen
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen

