

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

16. Oktober 2007

Mitgeteilt den

19. Oktober 2007

Protokoll Nr.

1184

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Saas i.P.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2007 eine neue Ortsplanung, welche ein neues Baugesetz, neue Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie neue Generelle Erschliessungspläne umfasst.

Das [REDACTED] verfasste mit Datum vom 19. Dezember 2006 zur Revisionsvorlage einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. und am 12. Juli 2007. Es gingen zwei Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Saas i.P. die Regierung um Genehmigung der am 29. Juni 2007 von der Gemeinde beschlossenen Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist zurzeit im Gange und dürfe – unter anderem auch wegen der Behandlung der Beschwerden – noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

B.

Antrag des Gemeindevorstandes Saas i.P. um vorgezogene Genehmigung

Mit Schreiben vom 25. August 2007 sowie vom 7. September 2007 beantragt der Gemeindevorstand Saas i.P. eine vorgezogene Genehmigung der folgenden Festlegung im Baugesetz sowie der folgenden Zonenausscheidungen:

Baugesetz:

- Art. 9 „Zonenschema“: Gesamte Zeile in Bezug auf die Zone für touristische Einrichtungen.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa:

- Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1221
- Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1284
- Zone für touristische Einrichtungen

Die beantragte vorgezogene Genehmigung der vorstehenden Festlegungen des Baugesetzes sowie der erwähnten Zonen wird einerseits damit begründet, dass verschiedene an und für sich dringliche Bauvorhaben aus gesamtheitlichen Überlegungen nicht bereits früher über Teilrevisionen ermöglicht wurden, sondern bis zur Verabschiedung der Gesamtrevision, welche sich aus verschiedenen Gründen etwas verzögert hat, zurückgestellt werden mussten. Andererseits besteht für die beantragte vorzeitige Vornahme der Genehmigung aus Sicht der Gemeinde auch ein öffentliches Interesse. Mit einer möglichst raschen Genehmigung einzelner Zonen kann nämlich gewährleistet werden, dass für die Gemeinde Saas i.P. wichtige gewerbliche und touristische Betriebe ihre Projekte schnellstmöglich realisieren können. Zudem kann damit sichergestellt werden, dass wichtige Steuerzahler in Saas i.P. ansässig bleiben.

Dem Schreiben vom 25. August 2007 hat die Gemeinde Saas i.P. zur Erbringung des Bedürfnis- respektive Verfügbarkeitsnachweises im Sinne des Kantonalen Richtplanes (RIP2000) die folgenden weiteren Unterlagen beigelegt:

- Kopie des Baugesuchs betreffend Parzelle Nr. 1221 vom 4. April 2006 für die Erstellung eines neuen Einfamilienhauses mit Studio.
- Kopie des Baugesuchs betreffend Parzelle Nr. 1284 vom 10. Juni 2007 für den Anbau einer Werkstatt.
- Kopie eines Auszugs aus dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa, in welchem seitens der [REDACTED] innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen die durch den geplanten Sagen- und Tierpark zu beanspruchenden Flächen gekennzeichnet sind.

Die Regierung kann dem Antrag des Gemeindevorstands von Saas i.P. um eine vorgezogene Genehmigung grundsätzlich entsprechen. Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss wird somit über das Baugesetz (Art. 9) sowie über die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa ausgeschiedenen Wohnzonen A hinsichtlich der Parzellen Nr. 1221 und 1284 sowie über die Zone für touristische Einrichtungen befunden. Der Genehmigungsbeschluss für die weiteren am 29. Juni 2007 beschlossenen Planungsmittel sowie der Entscheid über die eingegangenen zwei Beschwerden erfolgen später.

C.

Die bei der Bergstation der Gondelbahn „Klosters Dorf – Madrisa“ ausgeschiedene Zone für touristische Einrichtungen umfasst gemäss vorliegender Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) vom 9. Juli 2007 eine Fläche von rund 4.5 ha.

Die Gemeinde Saas i.P. hat damit eine sehr grossflächige Zone für touristische Einrichtungen ausgeschieden, ohne eine genaue Bedarfsangabe für die ganze Zonenfläche zu machen. Aktenkundig sind lediglich Bestrebungen zur Erstellung eines Tier- und Sagenparks. Die Regierung ist deshalb im vorliegenden vorgezogenen Genehmigungsverfahren nur bereit, die aufgrund eines konkreten Vorhabens (Tier- und Sagenpark) erforderliche Fläche sowie etwas Umgelände der ausgeschiedenen Zone für touristische Einrichtungen zu genehmigen (vgl. Kopie eines Auszugs aus dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa, in welchem seitens der [REDACTED] innerhalb der Zone für touristische Ein-

richtungen die durch den geplanten Sagen- und Tierpark zu beanspruchenden Flächen gekennzeichnet sind). Die Zone für touristische Einrichtungen nördlich der ins Gebiet „Untersäss“ führenden Güterstrasse sowie die Zone für touristische Einrichtungen östlich des geplanten Sagenparks gelegenen Flächen wird vom vorliegenden vorgezogenen Genehmigungsverfahren ausgenommen. Über diese Flächen ist, nach erfolgtem Anhörungsverfahren bei der Gemeinde und der Bergbahnunternehmung, im Genehmigungsbeschluss über die neue Ortsplanung zu befinden.

Zur beantragten vorgezogenen Genehmigung der gesamte Zeile von Art. 9 „Zonenschema“ in Bezug auf die Zone für touristische Einrichtungen sowie zur Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1221 und zur Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1284 ergeben sich keine Bemerkungen. Diese Festlegungen im Baugesetz sowie im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa, beide vom 29. Juni 2007, können somit genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

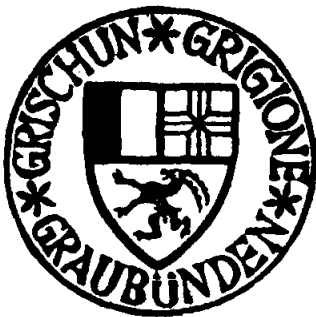
1. Die folgenden von der Gemeinde Saas i.P. beschlossenen Festlegungen im **Baugesetz** sowie im **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa**, beide vom 29. Juni 2007, werden genehmigt:

- Art. 9 BauG „Zonenschema“: Spalte zur Zone für touristische Einrichtungen

	Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Min. Grenzabstand klein (m)	Min. Grenzabstand gross (m)	ES nach LSV
TE	Zone für touristische Einrichtungen	-	8.00	11.50	50	6.00	6.00	III

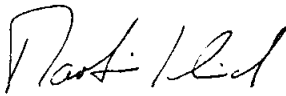
- Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1221.
- Wohnzone A (AZ=0.5) hinsichtlich der Parzelle Nr. 1284.

- Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme der nördlich der ins Gebiet „Untersäss“ führenden Güterstrasse sowie östlich des geplanten Sagenparks gelegenen Flächen (vgl. Kopie Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf / Madrisa mit Einträgen der [REDACTED]).
2. Der Gemeindevorstand Saas i.P. wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
 3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten
 4. Der Gemeindevorstand Saas i.P. sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des [REDACTED]
 5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
 6. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:


Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:


Dr. C. Riesen