

**Kanton Graubünden
Gemeinde Saas i.P.**

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Verfahren	6
2.2.1	Vorprüfung	6
2.2.2	Öffentliche Auflage	7
2.2.3	Bereinigung der Unterlagen	8
2.2.4	Genehmigung Gemeindeversammlung	9
2.2.5	Beschwerdeaufgabe	9
3	Grundlagen	9
3.1	Richtplanung	9
3.2	Bauland	10
3.2.1	Stand der Überbauung	10
3.2.2	Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf	10
3.2.3	Verfügbarkeit der Baulandreserven	11
3.3	Wald	12
3.4	Gefahrenzonen	12
4	Bodennutzung	13
4.1	Bauzonen	13
4.2	Landwirtschaftszonen	16
4.3	Schutzzonen	16
4.4	Weitere Zonen	18
5	Gestaltung	18
5.1	Historische Bauten	18
5.2	Weitere Gestaltungsobjekte	19
6	Erschliessung	19
6.1	Allgemein	19
7	Baugesetz	20

Anhang

- Anhang 1 Berechnung der nichtionisierenden Strahlung (NIS), Bahnhof Saas i.P.*
Anhang 2 Materialablagerung Trun; Vorschriften für die Ausführung von Erdarbeiten
Anhang 3 Emissionsmessung, [REDACTED] September 2004
Anhang 4 Etappierung Materialablagerung Trun

Beilage

Summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen für die Gemeinde Saas

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde am 18. Juni 1987 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 21. September 1987 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedenen Teilrevisionen beschlossen. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Diverse Teilplanungen

Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen relativ hohen Stand. Sie ist zu überprüfen, zu aktualisieren und zu ergänzen.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind 18 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Im Bereich der Bauzonen ist die Waldgrenze statisch festzulegen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Erschliessung ist an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen. Die Erschliessungspläne sind digital zu erfassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist die Planung auf das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und den überarbeiteten kantonalen Richtplan (RIP 2000) abzustimmen.
- Die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich in den vergangenen bald 20 Jahren teilweise geändert. Die Ortsplanung ist an die neuen Bedürfnisse anzupassen.
- Die Umfahrungstrasse für die Gemeinde Saas i.P. wird voraussichtlich im Jahr 2011 eröffnet. Mit der Umfahrungsstrasse wird der Ortskern stark entlastet. Zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt ist ein einfaches Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im November 2004 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde [REDACTED] eingesetzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Vorprüfung

Die Planungsmittel wurden am 11. April 2006 der zuständigen Amtstelle [REDACTED] zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 19. Dezember 2007 beurteilt das [REDACTED] nach Vernehmlassung bei den anderen kantonalen Amtsstellen, die Vorlage mit einigen Empfehlungen für die weitergehende Planung sowie formellen Hinweisen als positiv.

In folgenden Punkten werden Ergänzungen, Anpassungen resp. zusätzliche Abklärungen verlangt:

Zonenplan

- Überprüfung Reduktion Bauzone;
- Grundwasser- und Quellschutzzonen von Geologen ausscheiden und in die Planung übernehmen;
- Ausscheidung eines Gewässerraumes und einer Gewässerabstandslinien prüfen und festlegen;
- Gewerbezone „Trun“:
 - Genereller Gestaltungsplan erarbeiten,
 - Hangstabilität, Endzustand und Etappierung nachweisen;
- Geplanter Campingplatz im Gebiet Trun nicht genehmigungsfähig => zurückgewiesen;
- Zone für touristische Einrichtungen bei der Bergstation Madrisa auf eine Fläche von ca. 4 ha reduzieren;
- Landschaftsschutzzone: Objekte von lokaler Bedeutung aufnehmen;
- Naturschutzzone entlang Landquartaaue aufgrund Hochwasser 2005 anpassen
- Naturschutzzone (Gebiet Müli/Grossried) bereinigen;
- Naturobjekte von lokaler Bedeutung aufnehmen;
- Trockenstandortzone längs RhB-Linie streichen (5m);
- Geologisches Objekt (zeilenförmig gehäufte Blöcke bei Bergstation Madrisa (markieren den Höchststand des Silvrettagletschers)) aufnehmen;

- Standort Fledermäuse (Wochenstube der vom Aussterben bedrohten Mopsfledermaus im Gebiet Falleraschga) bezeichnen;
- Sicherheitsstollen Saasertunnel (Nationalstrasse A28) übernehmen;
- Diverse Inhalte des Generellen Erschliessungsplanes (geplante Verbindungsstrasse als Sammelstrasse darstellen, Land- und Forstwirtschaftswege bezeichnen, Mountainbike Bike-Masters aufzeigen) überprüfen und anpassen.

Genereller Gestaltungsplan

- Baugestaltungslinien ausscheiden;
- Generell Geschützter Siedlungsbereich ausscheiden, Gestaltungsberatung als obligatorisch festlegen;
- Geschützte und zu erhaltende Bauten: Aquasana-Brunnen als geschützte Baute und ■■■-Gebäude als zu erhaltende Baute aufnehmen.

Baugesetz

- Anpassung an Interkantonale Vereinigung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- Trockenstandorte;
- Generell geschützter Siedlungsbereich einführen;
- Firsthöhe einführen;
- Fiktive Zwischengeschosse einführen.

Diverses

- Stand der Überbauung mit Stand der Erschliessung und Baureife ergänzen;
- Lärmschutz: Für Neueinzonungen Lärmbeurteilung im Bereich des Bahnhofes erforderlich;
- NISV: Standortdatenblatt für oberirdische Leitungen beim Bahnhof einholen.

2.2.2 Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 16. Februar bis 17. März 2007 hatten die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Es sind verschiedene Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und den betroffenen Grundeigentümer schriftlich beantwortet.

2.2.3 Bereinigung der Unterlagen

Die Unterlagen wurden nach der Vorprüfung und der Mitwirkungsaufgabe überarbeitet und angepasst. Im Wesentlichen sind nachfolgende Inhalte überprüft, behandelt und teilweise angepasst worden:

- Reduktion Bauzone geprüft und teilweise vorgenommen.
- Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss Unterlagen des Geologen [REDACTED] übernommen;
- Ausscheidung eines Gewässerraumes und Gewässerabstandslinien geprüft, jedoch nicht für notwendig empfunden (Gewässerraum ohnehin bereits gesichert (Wald/Naturschutzzone);
- Gewerbezone ‚Trun‘:
 - Gestaltungskonzept erarbeitet (siehe Kap. 4.1) und Baulinien ausgeschieden
 - Hangstabilität geprüft, Aufschüttung erfolgt nach den Vorschriften für die Ausführung von Erdarbeiten (siehe Anhang 2)
 - Restemissionsmessungen der Materialablagerung Trun wurden von der Firma [REDACTED] durchgeführt (siehe Anhang 3)
 - Etappierung Materialablagerung Trun (Anhang 4)
- Zone für touristische Einrichtungen bei der Bergstation Madrisa reduziert und Nutzung im Wald in Zusammenarbeit mit den Forstorganen festgelegt (Spielplatz- und Freizeitzone);
- Naturschutzzone entlang Landquarttaue angepasst;
- Landschaftsschutzzone ‚Büel‘ mit geringer Korrektur aufgenommen;
- Naturschutzzone (Gebiet Müli/Grossried) bereinigt;
- Trockenstandortsflächen längs RhB-Linie angepasst;
- Geologisches Objekt (zeilenförmig gehäufte Blöcke bei Bergstation Madrisa) aufgenommen;
- Diverse Inhalte des Generellen Erschliessungsplanes überprüft und angepasst;
- Genereller Gestaltungsplan: Aquasana-Brunnen (geschützte Baute) und RhB-Gebäude (zu erhaltende Baute) bezeichnet;
- Baugesetz:
 - neue Artikel: Spiel- und Freizeitzone, Generell geschützter Siedlungsbereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung, Firsthöhen in diversen Zonen festgelegt;
- NISV: Standortdatenblatt für oberirdische Leitungen eingeholt (siehe Anhang 1)
- Das Projekt Campingzone Trun wurde nach der negativen Stellungnahme der Kantonalen Verwaltung nicht mehr weiterverfolgt.

2.2.4 Genehmigung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2007 wurden die Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen.

2.2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt ab 5. Juli bis 3. Aug. 2007 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Kantonale Richtplanung

Objekte	Bezeichnung	Stand der Koordination
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet Saaser Calanda – Jägglishorn – Gargällen	Festsetzung
Naturschutzgebiete	Landquartaue (A-389)	Zwischenergebnis
	Flachmoore (FM-15155, FM-15160, FM-15162)	Festsetzung
	Flachmoor (FM-15198)	Zwischenergebnis
	Geotop „Saaser Alp“ (W-641)	Zwischenergebnis
Wintersportgebiet	Erweiterung Wintersportgebiet im Raum Älpli – Schwarzbach	Vororientierung

Regionale Richtplanung

Objekte	Bezeichnung	Stand der Koordination
Radweg Prättigau	Radweg Küblis – Klosters	Zwischenergebnis (in Genehmigung)

3.2 Bauland

3.2.1 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung sieht unter Berücksichtigung der vorliegenden Revision wie folgt aus:

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total m2	m2	m2	%
Dorfzone	59'235	51'735	7'500	87
Wohnzone A AZ = 0.50	136'126	91'301	44'825	67
Wohnzone B AZ = 0.30	16'536	13'703	2'833	83
Subtotal 1	211'897	156'739	55'158	74
Gewerbe- Wohnzone	4'875	3'248	1'627	67
Gewerbezone	12'535	4'244	8'291	34
Subtotal 2	17'410	7'492	9'918	0
Hotelzone	1'538	1'538	0	100
Zone für touristische Einrichtungen	44'930	17'186	27'744	38
Lagerzone	2'897	0	2'897	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6'337	6'337	0	100
Subtotal 3	55'702	25'061	30'641	45
Total	285'009	189'292	95'717	66

3.2.2 Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Wohnbauzonen wird grundsätzlich aufgrund der Trendmethode (lineare Entwicklung) ermittelt. Für die Berechnung des Baulandbedarfs waren die erstellten Wohnbauten massgebend.

Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten 20 Jahre betrachtet. Die Gemeindeverwaltung hat die bauliche Entwicklung detailliert erhoben:

Periode	Neubau Wohngebäude	Periode	Neubau Wohngebäude
Jahren	Total	Jahren	Total
1985	1	1996	2
1986	3	1997	3
1987	6	1998	1
1988	3	1999	6
1989	7	2000	2
1990	0	2001	4
1991	4	2002	1
1992	1	2003	1
1993	5	2004	3
1994	2	2005	6
1995	1		
1985-2005			62
Schnitt pro Jahr			3.1

Bedarfsermittlung

Für die Bedarfsermittlung wurde pro Wohngebäude ein durchschnittlicher Baulandverbrauch von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnittsverbrauch beträgt 560 m²). Diese Methode entspricht der bisherigen Praxis der Regierung.

Erstellte Wohnbauten 1985 – 2005 =	62
pro Jahr =	3.1
Annahme Bedarf 800 m ² / Wohngebäude	
Bedarf an Wohnbauzone für nächsten 15 Jahre =	ca. 37'000 m ²
Reserve Wohnbauzone =	ca. 55'100 m ²

3.2.3 Verfügbarkeit der Baulandreserven

Die Gemeinde Saas i.P. verfügt zwar über beträchtliche Reserven an Bauland, nach Einschätzung des Gemeindevorstandes ist jedoch ein grosser Teil nicht verfügbar. Um über die Absichten der Baulandbesitzer informiert zu sein, führte der Gemeindevorstand eine Befragung durch. Von den 59 versandten Fragebogen wurden 42 retourniert (Rücklaufquote= 71%).

Der Fragebogen ergab zusammengefasst folgendes Ergebnis:

- 39% der befragten Grundeigentümer möchten ihr Bauland verkaufen oder innerhalb der nächsten 10 Jahre bebauen.
- 32% der befragten Grundeigentümer möchten das Grundstück nicht bebauen oder erst in 15 bis 20 Jahren bebauen und auch nicht verkaufen.
- 29% retournierten den Fragebogen nicht.

Die Gemeinde Saas i.P. kann für die nächste Planungsperiode (15 Jahre) davon ausgehen, dass ca. 40% der Baulandreserven verfügbar sind oder Bauabsichten bestehen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 23'000 m². Der Bedarf der Gemeinde Saas liegt bei 37'000 m².

3.3 Wald

Der Waldumriss wurde in Zusammenarbeit mit dem Regionalforstingenieur [REDACTED] aktualisiert.

Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch den Regionalforstingenieur festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Durch die Waldfeststellung erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen statische Funktion.

Verschiedene Einsprachen zur Festlegung der Waldgrenze sind beim zuständigen Amt für Wald termingerecht eingegangen. Diese wurden anlässlich eines Augenscheines mit den betroffenen Grundeigentümern besprochen und mittels anfechtbarer Mitteilung abgeschlossen [Waldart (Nieder- oder Hochwald) bzw. bei zwei Parzellen (Nr. 853 und 1148) wurden reduzierte Waldabstandslinien festgelegt]. Diese Baulinie ist dringend erforderlich, damit auf den Parz. Nr. 853 und 1148 eine Bebauung überhaupt möglich ist.

3.4 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Anlässlich der Begehung vom 2. Juni 2007 hat die Gefahrenzonenkommission die Ausscheidung der Gefahrenzone 1 und 2 im Gebiet ‚Fraskenast‘ sowie die Gefahrenstufe 2 im Gebiet ‚Prada‘ nochmals überprüft und angepasst.

4 Bodennutzung

4.1 Bauzonen

Wie die Befragung der Grundeigentümer von unbebautem Bauland ergeben hat (siehe Kap. 3.2.3), sind ca. 60% des unbebauten Baulandes nicht verfügbar. Die bauliche Entwicklung wird somit eingeschränkt. Die Gemeinde hat deshalb an geeigneter Stelle die Wohnbauzonen ergänzt.

Die Gemeinde wird bis Mitte August 2007 mit den Grundeigentümer, deren Grundstücke (Parz. 196, 198, 199, 235, 244, 1276) neu in die Bauzone eingewiesen werden, Kaufrechtsverträge abschliessen und im Grundbuch anmerken lassen.

Insgesamt werden mit der Revision folgende Um-, Ein- und Auszonungen vorgenommen:

Nutzungszonen	Bauzone vor Revision	Bauzone nach Revision	Differenz
	m ²	m ²	m ²
Dorfzone	51'551	59'235	+7'684
Wohnzone A 0.5	127'259	136'126	+8'867
Wohnzone B 0.3	16'754	16'536	-218
Subtotal 1	195'564	211'897	+16'333
Wohn-Gewerbezone	7'248		-7'248
Gewerbe-Wohnzone		4'875	+4'875
Subtotal 2	7'248	4'875	-2'373
Gewerbezone		12'535	+12'535
Subtotal 3		12'535	+12'535
Hotelzone		1'538	+1'538
Zone für touristische Nutzung		44'930	+44'930
Lagerzone		2'897	+2'897
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	6'776	6'337	-439
Subtotal 4	6'776	55'872	+48'926
Total	209'588	280'000	+75'421

Dorfzone

- Im Gebiet Vall wird südlich des Schulhauses eine Teilfläche der Par. Nr. 994 der Dorfzone zugewiesen. Die zugewiesene Teilfläche wird mit einem Hochbauverbot überlagert.

Wohnzone

- Im Gebiet Vasortis werden die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 946 und 1284 der Wohnzone A zugewiesen.
- Im Gebiet Martels werden die Parz. Nr. 196, 197, 198, 199 sowie Teilflächen der Parz. Nr. 200 und 195 der Wohnzone A zugewiesen.
- Südlich der Büelstrasse wird eine Bautiefe der Wohnzone A zugewiesen (Parz. Nr. 238, 239, 244). Die Parz. Nr. 1276 wird ebenfalls eingezont.
- Entlang des Oberdorfbaches und Sagäbaches werden die Zonierungen auf die aktualisierten Gefahrenzonen abgestimmt. Es werden sowohl Einzonungen als auch Auszonungen vorgenommen.
- Im Gebiet Falleraschga werden Teilflächen der Parz. Nr. 1173 und 1172 von der Wohnzone A ausgezont und neu der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

Gewerbe-Wohnzone

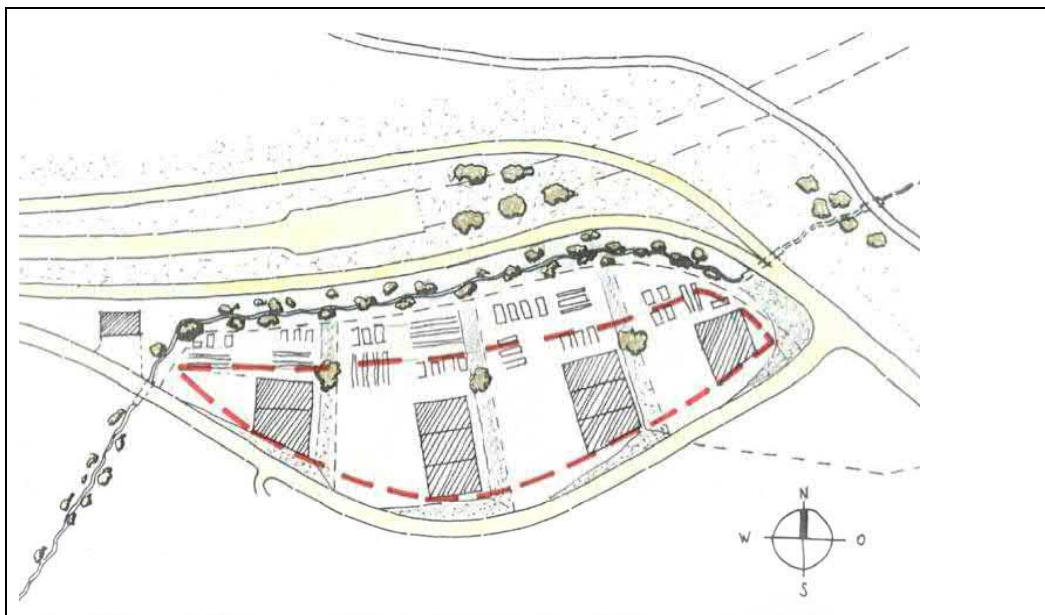
- Parz. Nr. 119 wird der Gewerbe-Wohnzone zugeteilt.

Hotelzone

- Die beiden Hotelliegenschaften ‚Old Inn‘ und ‚Aquasana‘ werden der Hotelzone zugewiesen. Mit der Hotelzone werden die bestehenden Betriebe einerseits vor Zweckentfremdung bewahrt und andererseits werden zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Gewerbezone Trun

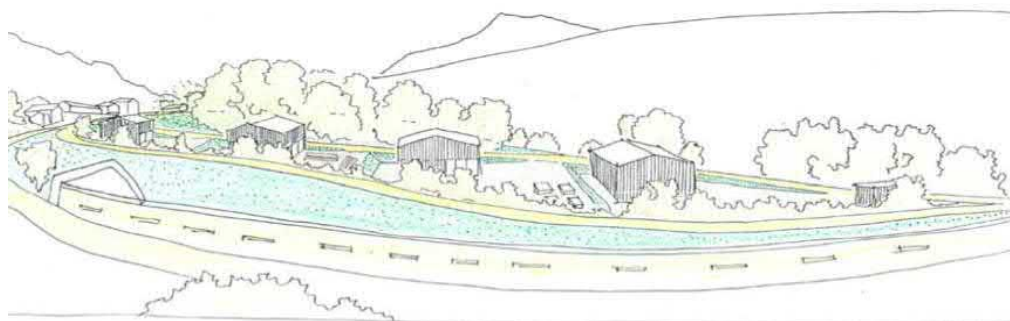
Im Zusammenhang mit der Umfahrungsstrasse wurde im Gebiet Trun die Planung überarbeitet. Die Gemeinde beabsichtigt unterhalb der Nationalstrasse Gewerbebauten anzusiedeln. Die Bebauung der Gewerbezone richtet sich nach folgendem Bebauungskonzept:



Bebauungskonzept (rot = Baulinie gemäss Generellem Gestaltungsplan)



Ansichtsskizze (Blick nach Osten)



Ansichtsskizze (Blick nach Süden)

Die neuen Gebäude sollen an die Kantonale Verbindungsstrasse angebunden werden, der nördliche Teil der Gewerbezone soll vorwiegend der Lagerung von Materialien dienen. Entsprechend dem Bebauungskonzept wurden im Generellen Gestaltungsplan Baulinien ausgeschieden.

Der Truntobelbach wird nördlich der Gewerbezone entlang der Zonengrenze geführt. Als ökologische Aufwertung wie auch als Sichtschutz sollen entlang des Bachlaufes Niederhecken angepflanzt werden. Die geplanten Niederhecken werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Gewerbezone Bahnhof

- Das Stationsgebäude des Bahnhofes wird der Gewerbezone zugewiesen. Die Gebäude auf dem Bahnhofareal werden nur noch bedingt für den Bahnbetrieb benötigt. Dadurch können die frei werdenden Gebäudeteile umgenutzt resp. anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die Richtwerte gemäss Verordnung über die nichtionisierende Strahlung werden eingehalten (siehe Anhang 1).

Lagerzone

- Nordöstlich des neuen Tunnelportals wird eine Lagerzone insbesondere für die Lagerung von Inertstoffen ausgeschieden.
Im Rahmen des Umfahrungsprojektes schieden die Projektanten auf der Fläche der Lagerzone Ersatzaufforstungsflächen aus. Da die Ersatzaufforstungen an diesem Standort nicht realisiert werden können, ist ein formelles Rodungsgesuch mit einem Alternativstandort auszuarbeiten. Das Rodungsgesuch wird Mitte August 2007 öffentlich aufgelegt.

Zone für touristische Nutzung

- Bei der Bergstation der [REDACTED] wird eine Zone für touristische Einrichtungen ausgeschieden. Die [REDACTED] planen in diesem Bereich verschiedene Bauten und Anlagen wie ein Kinderspielfeld (Sommer- und Winterbetrieb), ein Schneehotel sowie einen Schwingplatz für Schwingfeste.

4.2 Landwirtschaftszonen

Bei der Planung von 1987 wurden potentielle Flächen für Einzonungen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsrecht ist dies nicht mehr zulässig. Entweder sind die Flächen der Zone für künftige bauliche Nutzung (siehe Kap. 4.4) oder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diese Bereinigung hatte im Bereich des Siedlungsrandes einige Umzonungen in die Landwirtschaftszone zur Folge.

4.3 Schutzzonen

Naturschutzzone

Die Naturschutzzonen wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Naturschutzinventares ausgeschieden. Im Wesentlichen handelt es sich um die Aue 1712-r entlang der Landquart sowie um diverse Flach- und Hochmoore von regionaler Bedeutung. Die Naturschutzzonen werden aufgehoben.

Das geologische Objekt W-641-r (zeilenartig gehäufte Blöcke markieren den höchsten Stand des Silvretta-Gletschers) wird im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Terrainveränderungen sowie das Entfernen von Steinblöcken ist im betreffenden Gebiet nicht gestattet.

Landschaftsschutzzone

Das Landschaftsschutzgebiet gemäss Kantonalem Richtplan RIP GR 2000 umfasst das praktisch unberührte Gebiet vom Saaser Calanda bis zum Geisshorn. Das betreffende Gebiet wird der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Der Hügelzug „Büel“ unterhalb des Dorfes ist gemäss Inventar als Landschaftsschutzgebiet von lokaler Bedeutung zugeordnet. Das Gebiet wird grösstenteils der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Die Zone umfasst Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung. Die Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bildet. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

Wildruhezone

Die Festlegung von allfälligen Wildruhezonen soll nach Art. 27 des kantonalen Jagdgesetzes in einem separaten Verfahren erfolgen.

Archäologiezone

Im Gebiet Flur Ragaz ist eine mittelalterliche Walsersiedlung/Wüstung abgegangen. Der archäologische Dienst Graubünden schliesst interessante archäologische Funde nicht aus. Das Gebiet wurde der Archäologiezone zugewiesen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zonen wurden durch den Geologen [REDACTED] erfasst (siehe Beilage 1) und im Zonenplan bezeichnet.

Gewässerschutzbereich

Die kantonale Verwaltung hat der Gemeinde die gewünschten Bereiche für den Gewässerschutz bekannt gegeben. Der Gewässerschutzbereich ist fast vollständig durch die Naturschutzzone entlang der Landquart abgedeckt. Weitergehende Festlegungen sind nicht notwendig.

4.4 Weitere Zonen

Wintersportzonen

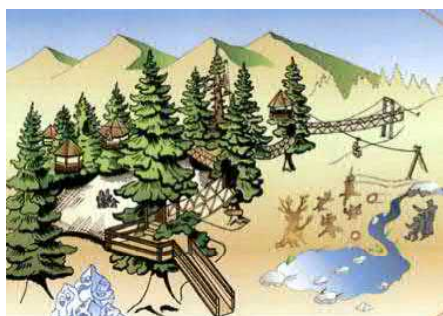
Der Schlitterweg und die Dorfabfahrt entlang der Alpstrasse wurde ebenfalls der Wintersportzonen zugewiesen (Madrisa-Bergstation – Arens). Die Wintersportzone wurde im Weiteren an den aktuellen Waldumriss angepasst.

Zone für bauliche Nutzung

- Im Gebiet Falleraschga werden Teilflächen der Parz. Nr. 1173, 1172 und 1177 von der Wohnzone A ausgezont und neu der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

Spielplatz- und Freizeitzone

Der Betreiber des Restaurants Saaser Alp plant innerhalb des angrenzenden Waldareals ein Kinderland mit diversen Bauten und Anlagen wie Baumhütten, Verbindungsstege, Netze, Kletterbaum etc.



In Absprache mit dem [REDACTED] sowie dem [REDACTED] wurde für die spezielle Nutzung des Waldareals eine überlagerte Spielplatz- und Freizeitzone festgelegt. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87

des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG).

Die Genehmigung der ‚Spielplatz- und Freizeitzone‘ bedarf einer Zustimmungsverfügung des [REDACTED] aufgrund nachteiliger Nutzung für den Wald.

5 Gestaltung

5.1 Historische Bauten

Gestützt auf das Inventar der geschützten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat die Gemeinde einen generell geschützten Bereich nach KRG Art. 43 ausgeschieden. Im generell geschützten Bereich sind Um- und Neubauten nur gestützt auf ein Gebäudeinventar (Art. 74 KRG) gestattet. Es gilt Gestaltungsberatungspflicht. Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung eines Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

Im Weiteren wurden vier bedeutende Bauten bezeichnet (geschützte Bauten: Kirche, Aquasana-Brunnen; erhaltenswerte Bauten: Rathaus, RhB-Stationsgebäude).

5.2 Weitere Gestaltungsobjekte

Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die Dorfstrasse wird durch die neue Umfahrungsstrasse stark entlastet. Sie erhält eine neue Funktion als Aufenthaltsort und soll dementsprechend neu gestaltet und aufgewertet werden.

Die Gemeinde erarbeitet dazu in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Anstössern der Dorfdurchfahrt ein Gestaltungskonzept. Die Ausarbeitung des Konzeptes sowie die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung und der Fachberater zu begleiten. Die Ausarbeitung des Konzeptes erfolgt bis spätestens zur Inbetriebnahme der Umfahrung.

6 Erschliessung

6.1 Allgemein

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Weiter sind Radrouten, Skilifte etc. festgelegt.

Umfahrungsstrasse

In Zusammenhang mit der neuen Umfahrung Saas stehen verschiedene Umklassierungen von Strassen an. Die projektierte Nationalstrassen sowie projektierte Verbindungs-, Land- und Forstwirtschaftsstrassen wurden im Erschliessungsplan neu festgelegt.

Projektierte Erschliessungsstrasse

Das Gebiet „Martels“ soll durch die projektierte Erschliessungsstrasse von der heutigen Nationalstrasse her optimaler erschlossen werden. Die projektierte Erschliessungsstrasse wird im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Strassenklassierung

Die Klassierung der Strassen wurde vollständig überarbeitet. Insbesondere wurden einige Fuss- und Wanderwege als Erschliessungsstrassen aufklassiert.

Versorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden vom aktuellen Leitungskataster übernommen.

Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege gemäss [REDACTED]
[REDACTED] wurde ausserhalb des Siedlungsgebietes übernommen.

7 Baugesetz

Die rechtskräftige Bauordnung wurde auf die Nutzungsplanung sowie das neue Kantonale Raumplanungsgesetz vom 1. November 2005 (KRG) und dazugehöriger Verordnung (KRVO) abgestimmt. Einzelne Themenbereiche wurden daher vollständig überarbeitet oder fallen weg.

Die Überarbeitung richtet sich nach dem neuen Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der BVR (Bündner Vereinigung für Raumplanung). Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

Der Gemeindevorstand hat aus folgenden Gründen bei der Bearbeitung des Baugesetzes die Anpassungen an die IHVB noch nicht vollzogen:

- Die Geschossflächenziffer keine befriedigende und einfache Nutzungsmassbestimmung darstellt,
- Die heutigen Bestimmungen mit Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe sind der Bevölkerung bestens vertraut,
- Bis zum heutigen Zeitpunkt ist allein der Kanton Graubünden dem Konkordat beigetreten.

Baubewilligung/Meldeverfahren (Art. 36 bis Art. 38)

Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor: das Baubewilligungsverfahren und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keiner Einsprache zu rechnen ist.

Alle Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) müssen der Baubehörde schriftlich angezeigt werden. Die Baubehörde erhält dadurch einen Überblick über laufenden Bauarbeiten. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft mit, ob das Baubewilligungs- oder Meldever-

fahren durchgeführt werden muss, oder ob auf ein Verfahren verzichtet werden kann. Die meldepflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind im Anhang des Baugesetzes aufgelistet.

Dächer

Die Gestaltung der Dachlandschaft als fünfte Fassade ist von wesentlicher Bedeutung. Die Vorschriften über die Dachgestaltung in der Dorfzone werden präzisiert. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen nur im Ausnahmefall, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung besteht, erstellt werden. Sie sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Zur Beurteilung der Gestaltung holt die Baubehörde für Bauvorhaben an Dächern in der Dorfzone eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung ein.

Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.