

Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Revision der Ortsplanung

Baugesetz Art. 9 und 24

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel der Revision	4
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage	5
2.4	Gemeindeversammlung	5
2.5	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Anfrage beim Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement	6
4	Baugesetz	6

1 Ausgangslage und Ziel der Revision

Mit Beschluss vom 29. Juni 2007 und 15. Mai 2009 genehmigte die Gemeindeversammlung im Rahmen der Ortsplanungsrevision neben den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen auch die Generellen Erschliessungspläne und das Baugesetz. Die Regierung genehmigte diese Gesetzeserlasse im Zuge ihres Genehmigungsbeschlusses am 8. Juli 2008.

Die Ausarbeitung des neuen kommunalen Baugesetzes in den Jahren 2005 bis 2007 erfolgte seinerzeit aufgrund einer Mustervorlage der Bündner Vereinigung für Raumplanung. In die Vorberatungen für das neue Gesetz wurden verschiedene aktuelle bau- und raumplanerische Aspekte miteinbezogen. Hingegen blieb ein Schreibfehler in der damaligen Vorlage in Art. 9 - bei den Grenzabständen - unbemerkt. Aufgrund der seit Jahren in Saas geltenden Gesetzgebung und Praxis bestand eigentlich kein Handlungsbedarf die Grenzabstandsregelung für Wohnzonen (A und B) mit zwei sogenannt grossen Abständen (6 Meter und 8 Meter) und zwei kleinen Abständen (je 3 Meter) umzustossen.

In dem von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2007 verabschiedeten Baugesetz wurde aber der grosse Grenzabstand mit 8 Metern, die anderen drei Grenzabstände mit je 3 Metern für die Wohnzonen A und B festgelegt; was eine erhebliche materielle Veränderung gegenüber dem Gesetz vor 2007 darstellt. Gerade dies aber war nicht die Absicht der vorberatenden Instanzen. Der erwähnte Fehler schlich sich aus Unachtsamkeit in die Entwurfsvorlage des neuen Baugesetzes ein und wurde offenbar auch vom Souverän bei der Beschlussfassung nicht bemerkt. Die Baubehörde stiess erst viel später bei der Anwendung auf diesen Umstand.

Dieser Mangel soll nun korrigiert werden resp. die ‚alte‘ Grenzabstandsformel gemäss Baugesetz (18. Juni 1987 bis 29. Juni 2007) soll weiterhin Geltung behalten. Weil es sich dabei aber um eine klar materielle Änderung im Gesetz handelt, bedarf dieselbe auch der Zustimmung des Souveräns resp. der Regierung.

Im Zusammenhang mit Bewilligungen des Kantonalen Amtes für Wald Graubünden für Baumhütten im Gebiet des Kinderlandes auf Saaseralp Albeina hat sich ergeben, dass Art. 24 des geltenden Baugesetzes einer Korrektur bedarf. Im derzeitigen Gesetz ist es ausgeschlossen, im Bereich der Spielplatz- und Freizeitzone einfache Schlafgelegenheiten zu schaffen. Dies steht aber dem Konzept des Kinderlandes entgegen. In den Baumhütten im Bereich der dortigen Spielplatz- und Freizeitzone wäre nämlich beabsichtigt, einfache Schlafstellen zu schaffen und anzupreisen. Dieser Umstand soll in Art. 24 BauG entsprechend korrigiert werden.

In Absatz 2 dieser Gesetzesbestimmung soll deshalb der wörtliche Zusatz eingefügt werden: ‚Einfache Schlafgelegenheiten sind erlaubt.‘

Diese beiden Gesetzesänderungen verlangen neben der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe auch eine Vorprüfung durch die kantonalen Amsstellen.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung für die vorliegende Teilrevision wurde [REDACTED] Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) Ende Juli 2009 der zuständigen Amtstelle ARE zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE nahm Anfang August 2009 zur geplanten Teilrevision Stellung. Das ARE stellte dabei fest, dass der Begriff ‚einfache Schlafgelegenheit‘ noch zu präzisieren sei; ansonsten gebe es aus Sicht des ARE keine weiteren Bemerkungen.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 31. Juli 2009 bis 29. August 2009 haben die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln (Baugesetz Art. 9 und 24) auseinanderzusetzen.

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

2.4 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 20. November 2009 wurden die Ergänzungen des Baugesetzes von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen.

2.5 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgte ab 27. November 2009 bis 26. Dezember 2009 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Anfrage beim Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement

Mit Brief vom 11. Juni 2009 gelangte die Trägerschaft Stiftung , [REDACTED] , an das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement, Herr Regierungsrat [REDACTED] , mit der Bitte, dass das einfache Schlafen auch in den Baumhütten im Madrisa-Land in der Spiel- und Freizeitzone möglich sein sollte.

Die Stiftung bezweckt:

- die Planung, den Bau und die Zurverfügungstellung von Spiel- und Sportinfrastruktur für Kinder, Familien, seh- und körperlich behinderte Menschen für eine sinnvolle Freizeitgestaltung in freier Natur im Madrisa Gebiet und
- die Unterstützung von Projekten und Anlässen, die obige Zwecke verfolgen.

Die Stiftung ist nicht gewinnorientiert.

Die Stiftung, welche in besonderer Weise sozial benachteiligten Mitmenschen eine wertvolle Freizeitgestaltung geben möchte, beabsichtigt nun - in Berücksichtigung der getätigten Investitionen - in den Baumhütten auch einfache Schlafmöglichkeiten anzubieten und so mit einem gewissen PR-Bonus ,erstes Familien-Baumhüttenhotel im Kanton Graubünden ja sogar in der Schweiz' auf dem Tourismusmarkt präsent zu sein. Die Hütten sollen ganz einfach ausgestattet sein. Es sind Schlafmöglichkeiten [Matratzen aus Stroh (Stohsäcke)] geplant. Pro Hütte haben dann 4- 6 Personen Platz für eine einfach und doch sehr spezielle Übernachtung im Wald. Dazu wird zusätzlich eine kleine Abstellfläche für die Rucksäcke integriert, damit nicht alles am Boden herumliegt und niemand in der Dunkelheit stolpert und sich verletzt. So bleiben wir auch unserer Sagenwelt und dem Brauchtum treu: denn früher schliefen die Bauern auch auf Stohsäcken.

Wichtig für die Stiftung ist, dass keine WC-Anlagen und Duschen in die Hütten eingebaut werden; diese sind im Eingangsbereich des Madrisa-Land angeordnet und somit ausserhalb des Waldareals platziert worden.

Anlässlich der Besprechung vom 30. April 2009 mit Herrn Regierungsrat [REDACTED] hat er sich sehr wohlwollend dem Projektziel gegenüber gezeigt. Er hat dabei grosses Verständnis für die Arbeit der Stiftung sowie die Anliegen der sozial benachteiligten Mitmenschen vorgebracht.

4 Baugesetz

Die Bestimmungen des Baugesetzes sollen wie folgt angepasst werden:

- Zonenschema - Art. 9: Wohnzone A und B: Grosser Grenzabstand 8.00 m resp. 6.00 m
- Spielplatz- und Freizeitzone - Art. 24 Absatz 2: Ergänzung: ,Einfache Schlafgelegenheiten wie ,Schlafen im Stroh' und dgl., sind erlaubt.

An der Gemeindeversammlung weist der Präsident [REDACTED] speziell darauf hin, dass aufgrund der konkreten Nutzungsbedürfnisse (Kinder sowie seh- und körperlich behinderte Menschen) unter dem Begriff ‚einfache Schlafgelegenheiten wie z.B. Schlafen im Stroh oder dergleichen‘ auch einfache Bettstellen erlaubt sind.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. F. F. F.', is positioned below the text.

Chur, den 2. Dezember 2009 / sa