



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Teilrevision Ortsplanung

Parzelle Nr. 1028

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Saas i.P.
7247 Saas i. P.

Kontaktperson:

[REDACTED]

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

[REDACTED]

[REDACTED]

Erstellung: November 2011 / Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass zur Revision	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
1.3	Ziel der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Bodennutzung	6
3.1	Dorfzone	6
3.2	Erweiterung des Siedlungsgebietes	6
4	Gestaltung	6
4.1	Hochbauverbot	6
5	Erschliessung	7
5.1	Parkplatz geplant	7

Anhang 1: Schreiben Arbeitsgruppe „Saas 2011“ vom 16.02.2012

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Die relativ dichte Bebauung in engeren Dorfkern von Saas führt immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Realisierung von privaten Parkplätzen. Auf dem Dorfplatz bestehen heute ca. 30 Parkplätze, welche dem Restaurant Rathaus, der Gemeindeverwaltung, der Poststelle sowie Privaten zugewiesen sind. Es hat sich gezeigt, dass regelmässig zu wenig Parkplätze im Bereich des Dorfplatzes zur Verfügung stehen. Es ist deshalb vorgesehen, in der Rathaus-Bündte eine Erweiterung der Parkplatzfläche vorzunehmen.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 29. Juni 2007 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 8. Juli 2008 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der Gemeinde weist aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Gesamtrevision im Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

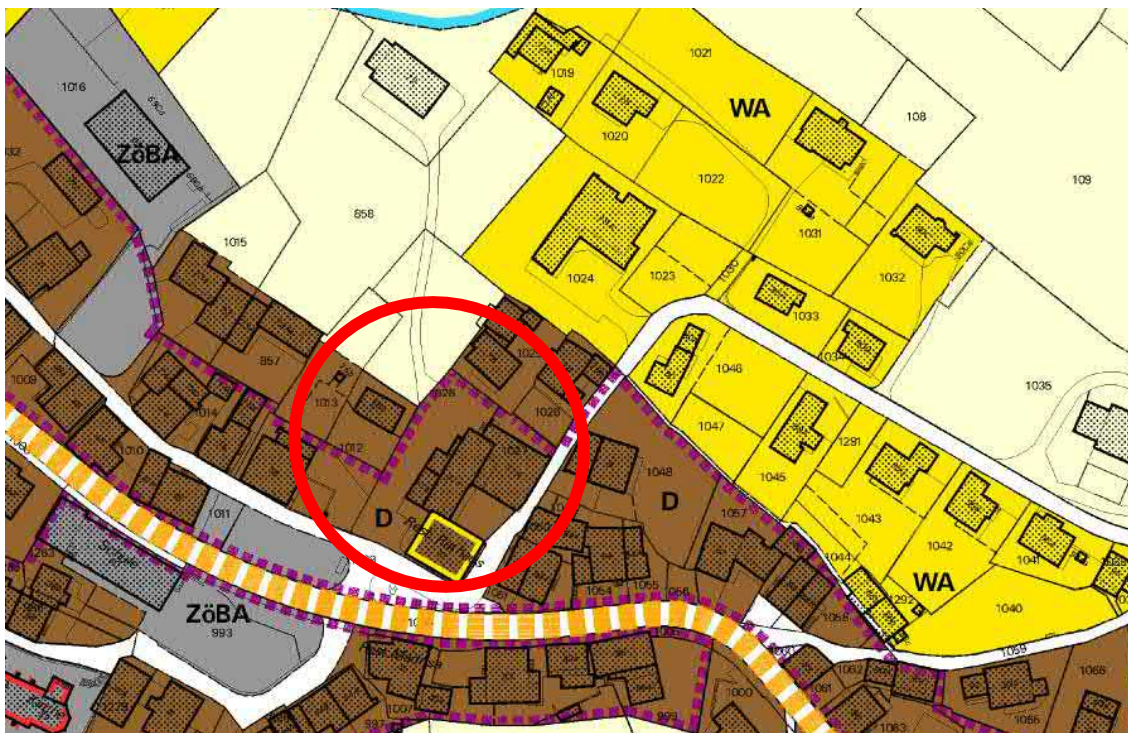


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Gebiet Rathaus

1.3 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision soll eine zonenkonforme Erweiterung des bestehenden Parkplatzes in Gebiet Rathaus ermöglicht und diese der kommunalen Bewilligungshoheit (anstelle BAB-Verfahren) unterstellt werden. Die Revision kann als projektbezogen betrachtet werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde [REDACTED] eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Planungsmittel	November 2011
Stellungnahme Amt für Raumentwicklung	bis Januar 2012
Öffentliche Auflage	25. Nov. – 24. Dez. 2011
Gemeindeversammlung	17. Februar 2012
Beschwerdeaufgabe	Feb./März 2012
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.3 Stellungnahme Amt für Raumentwicklung

Bei der vorliegenden Revision handelt es sich um eine geringfügige Anpassung der Planungsmittel. Insbesondere werden keine neuen Hochbauten ermöglicht. Die revidierten Planungsmittel wurden Ende November 2011 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Beurteilung der raumplanerischen Aspekte im Sinne einer einfachen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 25. Januar 2012 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Revision. Es wurde insbesondere eine Koordination mit dem Projekt „Saas 2011“ gefordert (siehe Kap. 3.2).

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom 25. November bis 24. Dezember 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der 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 Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 17. Februar 2012 von der Gemeindeversammlung angenommen.

3 Bodennutzung

3.1 Dorfzone

Der bestehende Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1028 ist der Dorfzone, die vorgesehene Erweiterungsfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da die Ortsplanung der Gemeinde Saas keine Parkierungszone o.ä. kennt, ist die Erweiterungsfläche einer anderen Bauzone zuzuweisen. Die Parkplätze dienen dem Privatgebrauch, weshalb auf die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen verzichtet wird. Stattdessen wird die vorgesehene Erweiterung der Dorfzone gemäss Art. 16 Baugesetz zugewiesen.

3.2 Erweiterung des Siedlungsgebietes

Bei der vorgesehenen Einzonung handelt es sich grundsätzlich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen im Kapitel 5.3.1 des kantonalen Richtplans. Vorliegend gilt zu berücksichtigen, dass es sich um eine geringfügige Erweiterung handelt (227 m²) und diese einzig dem Zweck der Erweiterung eines bestehenden Parkplatzes dient. Auf einen detaillierten Nachweis der Anforderungen gemäss Richtplan wird deshalb verzichtet.

Der Bedarf für die vorliegende Einzonung ergibt sich aus der Situation, dass die heutige Parkierungsfläche erfahrungsgemäss zu wenig Abstellplätze aufweist. Die Einzonung erfolgt in diesem Sinne projektbezogen. Da keine Hochbauten vorgesehen sind, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Bezüglich Koordination mit dem Projekt „Saas 2011“ wurde mit den Projektverantwortlichen Kontakt aufgenommen. Diese bestätigen, dass die vorgesehenen Parkplätze die geplante Dorfplatzgestaltung nicht tangieren und von diesbezüglichen Auflagen abgesehen werden kann (siehe Anhang 1).

Da die Erweiterung direkt an die bestehende Parkierungsfläche angrenzt, sind keine zusätzlichen Erschliessungsanlagen notwendig. Die Verfügbarkeit des Baulandes kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse (bestehender Parkplatz und Erweiterung auf Parz. Nr. 1028) sowie das konkrete Bauvorhaben als gegeben betrachtet werden.

4 Gestaltung

4.1 Hochbauverbot

Die neu eingezonte Fläche soll ausschliesslich der Realisierung der Parkierungsfläche dienen. Um insbesondere Hochbauten zu vermeiden, wird die Erweiterung mit einem Hochbauverbot überlagert.

5 Erschliessung

5.1 Parkplatz geplant

Die vorgesehene Erweiterung wird im Generellen Erschliessungsplan als „Parkplatz geplant“ aufgenommen, womit der künftige Nutzungszweck der betroffenen Fläche öffentlich-rechtlich sichergestellt werden kann.

Die bestehende Zufahrt zur Parzelle Nr. 1018 kann gewährleistet werden.

Chur, Februar 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, 