

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. März 2014

Mitgeteilt den

19. März 2014

Protokoll Nr.

250

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Saas i.P.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Martels
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Martels

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Saas i.P. einen Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhang 1 „Entwurf Quartiergestaltungsplan“ ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 3. April 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Dezember 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Saas i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Auslöser der von der Gemeinde Saas i.P. zur Genehmigung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet „Martels“ bildet eine sich in Arbeit befindende Quartierplanung für die Parzellen Nr. 196, 198, 199 und 200. Laut den Angaben im bei den Genehmigungsunterlagen liegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht hat sich gezeigt, dass bezüglich Arrondierung der Bauzonenflächen sowie bezüglich der Regelung der Erschliessung noch Anpassungsbedarf an der rechtsgültigen Nutzungsplanung besteht.

Konkret geht es dabei insbesondere um die strassenmässige Erschliessung des betroffenen Gebietes. Unter Berücksichtigung von zweckmässigen Steigungsverhältnissen ist das Anlegen einer gebietsinternen privaten Erschliessungsstrasse nämlich nur dann möglich, wenn dafür Teile der Landwirtschaftszone, welche südöstlich an die bereits heute rechtskräftige Wohnzone A angrenzt, in Anspruch genommen werden. Die von der zukünftig zur Realisierung vorgesehenen privaten Erschliessungsstrasse durchschnittenen Flächen der bisher rechtsgültigen Landwirtschaftszone wurden von der Gemeinde Saas i.P. folgerichtig neu der Wohnzone A zugewiesen.

Gegenstand der Nutzungsplanung „Martels“ der Gemeinde Saas i.P. bilden demnach die folgenden Planinhalte:

- Zuordnung einer Teilfläche von rund 1148 m² der Parzelle Nr. 200 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone A, wobei davon rund 350 m² auf die geplante private Erschliessungsstrasse entfallen;
- Festlegung einer Waldabstandslinie auf den Parzellen Nr. 194, 196 und 199 in einem Abstand von 5 m zur nördlich davon verlaufenden Grenze des Waldareals;
- Festlegung einer geplanten privaten Erschliessungsstrasse über Teile der Parzellen Nr. 198, 199 und 200.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Martels

Laut dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Martels soll die Wohnzone A im Gebiet „Martels“ um eine Fläche von rund 1148 m² erweitert werden. Die bereits rechtskräftigen und noch unüberbauten Wohnzonenflächen der Parzellen Nr. 196, 198, 199 und 200 erweisen sich zurzeit – zumindest was die Strassen betrifft – als noch nicht erschlossen. Der Wohnzone A ist richtigerweise eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet.

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 bis Art. 31 LSV geregelt. So dürfen laut Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Laut Art. 30 LSV dürfen die bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes eingehalten werden können.

Im vorliegend zur Debatte stehenden Fall handelt es sich einerseits um eine Neueinzonung von Land in eine Wohnzone A sowie andererseits um eine bereits rechtskräftige Bauzone, welche aber noch nicht erschlossen ist. In Anwendung von Art. 29

LSV respektive von Art. 30 LSV in Verbindung mit Anhang 3 LSV bedeutet dies für die im Gebiet „Martels“ noch nicht überbaute Wohnzone A, dass die Lärmimmissionen die Planungswerte der dieser Zone zugeordneten ES II nicht überschreiten dürfen oder die Planungswerte dieser ES durch zu treffende planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die genannten Flächen der Wohnzone A liegen hinsichtlich der Lärmimmissionen im Einflussbereich der südwestlich des betroffenen Gebietes verlaufenden kantonalen Verbindungsstrasse. Infolge der Eröffnung der Nationalstrassenumfahrung des Dorfes Saas i.P. hat sich der Verkehr auf der heutigen Kantonsstrasse stark vermindert. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der kantonalen Verbindungsstrasse im Gebiet „Martels“ beträgt aufgrund des aktuellen Lärmbelastungskatasters (LBK) noch 745 Fahrzeuge pro Tag. Für den Strassenverkehrslärm gelten als Planungswerte der ES II laut Anhang 3 der LSV 55 dB(A) am Tag respektive 45 dB(A) in der Nacht. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Höchstgeschwindigkeit im betroffenen Strassenabschnitt mit 80 km/h signalisiert ist, ergibt sich bis zu einer Entfernung von 10 Metern ab Mitte der Kantonsstrasse eine Überschreitung des Planungswertes der ES II. Diesem Umstand ist im Rahmen des Quartierplanes „Martels“ Rechnung zu tragen, indem dieser so auszugestalten sein wird, dass die Planungswerte der ES II gemäss LSV in der Mitte der offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Soweit die Gebäude in einem Abstand von mehr als 10 m von der Kantonsstrassenmitte zu liegen kommen, ist dies aufgrund der vorstehenden Ausführungen ohne weiteres gegeben.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Martels vom 29. November 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Martels

1. Bewilligung des neuen Anschlusses an die kantonale Verbindungsstrasse

Laut Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) ist für den vorgesehenen Anschluss der geplanten privaten Erschliessungsstrasse an die kantonale Verbindungsstrasse nebst der Baubewilligung eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) erforderlich. Dafür ist das Detailprojekt der besagten Erschliessungsstrasse zu gegebenem Zeitpunkt dem TBA einzureichen.

2. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Zufahrt

Fast zwei Drittel der total rund 8880 m² umfassenden Parzelle Nr. 200 verbleiben gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Madrisa vom 29. Juni 2007 in einer rechtskräftigen Landwirtschaftszone. Folglich wird sicherzustellen sein, dass die Bewirtschaftungszufahrt für diejenigen Flächen der Parzelle Nr. 200, welche weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sind, mit geeigneten Massnahmen auch in Zukunft gewährleistet sein wird.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Martels vom 29. November 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Martels** vom 29. November 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit dem Hinweis genehmigt, dass der Quartierplan „Martels“ in der Weise auszugestalten sein wird, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Eidgenössischer

Lärmschutz-Verordnung (LSV) in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Martels** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Anschluss der geplanten privaten Erschliessungsstrasse an die kantonale Verbindungsstrasse einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedarf.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftungszufahrt für diejenigen Flächen der Parzelle Nr. 200, welche weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sind, mit geeigneten Massnahmen auch in Zukunft sicherzustellen sein wird.

3. Der Gemeindevorstand Saas i.P. wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Der Gemeindevorstand Saas i.P. sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

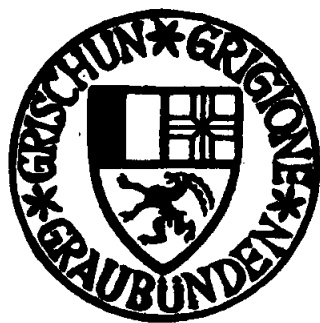
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

C. Riesen

Dr. C. Riesen