



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Teilrevision Ortsplanung

Martels

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

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

Kontaktperson:

[REDACTED]

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

[REDACTED]

[REDACTED]

Erstellung: Oktober 2011 / November 2011/ Juli 2013 / Aug. 2013 / Nov. 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass zur Revision	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
1.3	Ziel der Revision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.4	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Entwurf Erschliessung Quartierplangebiet	6
4	Bodennutzung	6
4.1	Erweiterung Wohnzone A	6
4.2	Waldabstandslinie	6
5	Erschliessung	6
5.1	Festlegung Erschliessung Quartierplangebiet	6

Anhang 1: Entwurf Quartiergestaltungsplan

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Über die Parzellen Nr. 194 – 200 im Gebiet Martels wird derzeit ein Quartierplan erarbeitet (Einleitungsbeschluss Gemeindevorstand vom 16. Mai 2011). Das Gebiet liegt in der Wohnzone A gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans hat sich gezeigt, dass bezüglich Arrondierung der Bauzonenflächen und Regelung der Erschliessung noch Anpassungsbedarf besteht. Bevor das Quartierplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist deshalb eine Teilrevision des Zonenplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes erforderlich.

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.

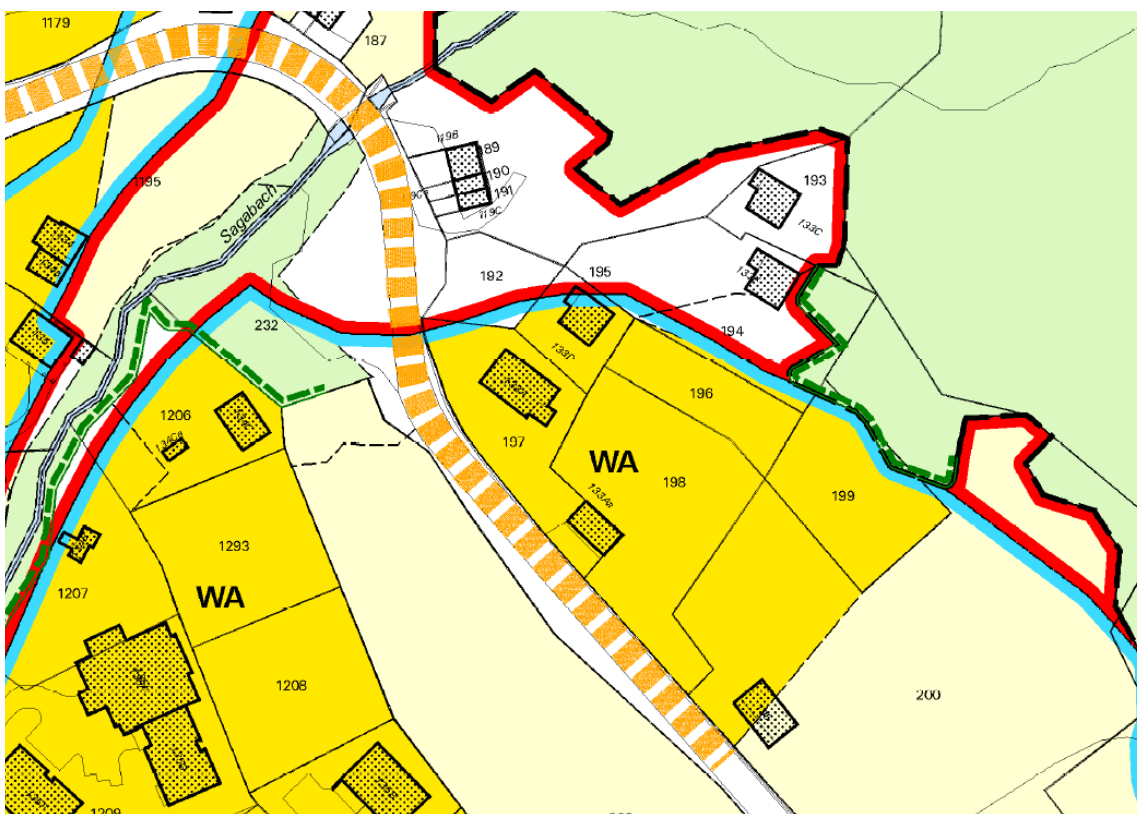


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Gebiet Martels

1.3 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision soll im Hinblick auf das laufende Quartierplanverfahren die Nutzungsplanung auf die vorgesehene Bebauung und Erschliessung angepasst werden. Die Revision dient somit indirekt dazu, unüberbautes Bauland der Baureife bzw. Überbauung zuzuführen.

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 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden Ende November 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 3. April 2012 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Revision. Aufgrund der Beurteilung des Kantons wurde die Vorlage hinsichtlich der Lage der privaten Erschliessungsstrasse und der Bauzonenarrondierung angepasst.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

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. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 26. August 2013 bis 24. Sept. 2013 öffentlich auf.

Während der Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand keine Anträge eingegangen.

2.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Saas i.P. haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 die vorliegende Teilrevision beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Entwurf Erschliessung Quartierplangebiet

Für die vorgesehene Erschliessung liegt ein einfaches Konzept vor. Darin werden Lage und Steigung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse sowie der Anschlusspunkt an das übergeordnete Strassennetz aufgezeigt (siehe Anhang 1).

4 Bodennutzung

4.1 Erweiterung Wohnzone A

Die Wohnzone A auf Parzelle Nr. 200 wird entsprechend dem vorgesehenen Bebauungs- und Erschliessungskonzept um ca. 1150 m² erweitert, wovon insgesamt 350 m² auf die geplante Erschliessungsstrasse entfallen. Die eingezonte Fläche ist aufgrund der Topografie sowie der Erschliessungssituation für eine Wohnüberbauung geeignet. Die Erweiterung ist abgestimmt auf den Raumbedarf und die Lage der Erschliessungsstrasse.

4.2 Waldabstandslinie

Die im Quartierplan gelegenen Parzellen Nr. 196 und 199 grenzen direkt an Waldareal an. Um eine zonenkonforme Überbauung gewährleisten zu können, ist eine Reduktion des Waldabstandes auf 5 m erforderlich. Die Einhaltung des ordentlichen Grenzabstandes würde eine sinnvolle bauliche Nutzung zwischen geplanter Erschliessungsstrasse und dem Waldareal verunmöglichen. Es wird deshalb eine entsprechende Waldabstandslinie festgelegt.

5 Erschliessung

5.1 Festlegung Erschliessung Quartierplangebiet

Für die Erschliessung des Quartierplangebietes wurde eine Erschliessungsstrasse innerhalb der bestehenden Bauzone angestrebt. Bei der Projektierung hat sich gezeigt, dass die Erschliessungsstrasse nicht vollständig innerhalb der bestehenden Bauzone realisiert werden kann. Es wird zusätzlich Land der Parzelle Nr. 200 ausserhalb der Bauzone beansprucht, weshalb eine Erweiterung der Bauzone im vorgesehenen Umfang notwendig ist. Um die planerische Grundlage für die Erschliessung zu schaffen, wird die private Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.