

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

25. August 2015

Mitgeteilt den

26. August 2015

Protokoll Nr.

752

A.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. vom 28. März 2014

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Saas i.P.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. März 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun umfasst.

Ein auf den März 2014 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Der PMB umfasst die folgenden Anhänge:

1. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung;
2. Konzept „Nutzung Gewerbezone und Neu-Einzonung Lagerzone“ der Bürogemeinschaft [REDACTED] Parpan, vom 4. Dezember 2013 samt Anhängen (Situation 1:1000 sowie Längs- und Querprofil 1:1000);
3. Situation 1:500 und technischer Beschrieb „Bepflanzung / Aufforstungsflächen Saas West (Ausführungsprojekt TBA)“ vom 21. / 22. Februar 2012 sowie vom 10. Dezember 2012.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. September 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. März 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. April 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. April 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Saas i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an. Das geänderte RPG trat in der Folge am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft. Im Rahmen einer Übergangsbestimmung ist in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes (Richtplan „Siedlung“) im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens eine gleich grosse Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Weil einerseits eine regierungsrätliche Behandlung des von der Gemeinde Saas i.P. am 28. März 2014 beschlossenen Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lagerzone Trun vor dem 1. Mai 2014 nicht mehr möglich war und weil es sich andererseits bei der ausgeschiedenen Lagerzone um eine Bauzonenerweiterung (Einzonung) um rund 2980 m² handelt, muss die Vorlage unter anderem auch im Lichte der vorgenannten neuen Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung beurteilt werden. Entsprechend teilte das ARE der Gemeinde Saas i.P. mit Schreiben vom 29. April 2014 mit, dass die beschlossene Lagerzone zumindest während der in Art. 38a Abs. 2 RPG festgehaltenen Übergangszeit keiner Genehmigung zugänglich sei, sofern die Einzonung nicht an anderer Stelle mittels einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden kann, und dass das Genehmigungsverfahren daher bis auf weiteres nicht weitergeführt werde. Nachdem die Vertreter der Gemeinde den Vertretern des ARE anlässlich einer am 26. Juni 2014 zusammen mit dem betroffenen zukünftigen Betreiber des Lagerplatzes durchgeführten Besprechung versichert hatten, dass der Gemeindeversammlung von Saas i.P. im Herbst 2014 eine Vorlage zur Abstimmung unterbreitet werde, welche flächengleiche Bauzonenreduktionen umfasst, wurde das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des am 28. März 2014 von

der Gemeindeversammlung Saas i.P. beschlossenen Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 fortgesetzt.

B.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. vom 12. September 2014

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. September 2014 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Saas i.P.** eine weitere Teilrevision der Ortsplanung. Diese Ortsplanungsrevision umfasst im Einzelnen die folgenden Planungsmittel:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 24)
- Zonenplan 1:1000 Madrisa
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Madrisa
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Saas i.P. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- PMB zur Teilrevision der Ortsplanung „Madrisa“ vom September 2014 gemäss Art. 47 RPV samt Anhängen (Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung; Vorgesehener Verlauf „Themenweg Wald“ im Bereich „Spielplatz- und Freizeitzone“);
- Rodungsgesuch vom 19. September 2014 samt Kartenausschnitt 1:25 000 „Rodung / Ersatzmassnahme“ vom September 2014, Rodungsplan 1:2000 Madrisa vom September 2014 und Kartenausschnitt ca. 1:2500 „Rodungersatz Madrisaland / Natur und Landschaft (Schutz von Weisstannen) vom 24. Januar 2013;
- PMB zur Teilrevision der Ortsplanung betreffend Auszonungen aus der Lagerzone und der Gewerbezone vom September 2014 gemäss Art. 47 RPV.

Zu dieser Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Saas i.P. verfasste das ARE mit Datum vom 12. September 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. September 2014 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 18. September 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. September 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Saas i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

C.

Gegenstand der Revisionsvorlagen

1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun

Auslöser für die von der Gemeinde Saas i.P. am 28. März 2014 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung bildet der Umstand, dass eine im Ort ansässige Transport- und Recyclingunternehmung für die Lagerung von Baumulden auf einen neuen Lagerplatz angewiesen ist. Die bisherige Lagerung der Mulden in der Gewerbezone entspricht nicht dem Nutzungszweck dieser Zone und ist bei ihrer Überbauung mit gewerblichen Bauten kurz- bis mittelfristig nicht mehr möglich. Zur Abdeckung des Bedürfnisses der erwähnten Unternehmung hat die Gemeinde südwestlich angrenzend an die Gewerbezone im Bereich einer in der Zwischenzeit abgeschlossenen Materialablagerungsstelle eine Lagerzone ausgeschieden. Gleichzeitig wurde mittels Festlegungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes sichergestellt, dass die landschaftliche Belastung durch den neuen Lagerplatz möglichst gering bleibt.

Inhalt des erwähnten Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lagerzone Trun bilden im Einzelnen die folgenden Zonenanpassungen respektive zusätzlichen Festlegungen:

- Aufhebung der bislang im betroffenen Gebiet „Trun“ rechtsgültigen Materialablagerungszone, da die Ablagerungstätigkeit abgeschlossen und die Endgestaltung geregelt ist;

- Ausscheidung einer Lagerzone als Bauzone im Sinne von Art. 20 des Baugesetzes im Umfange von insgesamt rund 2980 m² auf den Parzellen Nr. 47, 48 und 49;
- Aktualisierung des Waldareals entsprechend einer in Zusammenhang mit dem Nationalstrassenprojekt stehenden Ersatzaufforstung;
- Zuweisung von übrig bleibenden Restflächen in die Landwirtschaftszone sowie in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“;
- Festlegung einer statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG), soweit die Lagerzone an das Waldareal angrenzt;
- Flächige Festlegung von geplanten Erdwällen mit einer Höhe von maximal 1,5 m;
- Festlegung von geplanten Hecken und Feldgehölzen.

Die Vorlage beinhaltet eine Vergrösserung der Bauzone um ca. 2980 m².

2. Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“

Die am 12. September 2014 von der Gemeinde Saas i.P. beschlossene Teilrevision der Ortsplanung im Bereich der Mittelstation der [REDACTED] umfasst schwergewichtig nutzungsplanerische Festlegungen, damit im besagten Raum Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten realisiert werden können. Dazu war es im Einzelnen erforderlich, die folgenden Baugesetz- und Zonenanpassungen vorzunehmen:

- Anpassung der baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 24 zur Spielplatz- und Freizeitzone;
- Ausscheidung einer Zone für touristische Einrichtungen als Grundnutungszone anstelle der bisherigen, den Wald überlagerten Spielplatz- und Freizeitzone, wovon eine Fläche von rund 2558 m² betroffen ist.

Gleichzeitig beschloss die Gemeinde Saas i.P. eine Vergrösserung der Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Madrisa“ nördlich des existierenden Eventgebäudes um rund 490 m². Diese Bauzonenergrösserung in Form eines 5 m breiten Streifens wurde notwendig, weil im Zusammenhang mit dem Betrieb des vorerwähnten Gebäudes Raum für Nebenflächen, so insbesondere zum Zwecke der Organisation der Abfallentsorgung, geschaffen werden muss.

Zur Kompensation der vorgenommenen Bauzoneneinzonungen wies die Gemeinde an zwei Stellen Flächen der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen im Halte von total 3048 m² der Landwirtschaftszone zu.

Ferner umfasst die am 12. September 2014 von der Gemeinde Saas i.P. beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrise“ einerseits Veränderungen an der Spielplatz- und Freizeitzone sowie an der Wintersportzone, und andererseits wurde im Rahmen eines Generellen Erschliessungsplanes 1:1000 Madrise ein geplanter Themenweg (Fussweg) festgelegt. Zudem erfolgte noch eine Anpassung der statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG entsprechend der vorgenommenen Änderungen der Grundnutzungszonen.

3. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone

Im Weiteren wurde an der Gemeindeversammlung Saas i.P. am 12. September 2014 ein Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone beschlossen. Dieser umfasst einerseits auf dem am westlichen Dorfeingang von Saas i.P. gelegenen Gebiet „Trun“ die Umzonung einer Teilfläche im Halte von ca. 405 m² von der rechtskräftigen Gewerbezone in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“, wobei für die entsprechenden Umzonungsflächen der Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung aufgehoben wurde. Die umgezonten Flächen befinden sich innerhalb des Strassenraums der Lokalstrasse respektive im Bereich des in der Zwischenzeit an diese Stelle verlegten Gewässers. Andererseits wurde im selben Gebiet „Trun“ im Bereich des westlichen Zugangs zum Sicherheitsstollen der Umfahrung Saas die Umzonung einer Teilfläche der bislang rechtskräftigen Lagerzone in die Landwirtschaftszone (ca. 196 m²) sowie in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ (ca. 551 m²) vorgenommen. Total resultiert somit aufgrund des von der Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossenen Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone eine Bauzonenreduktionsfläche von ca. 1152 m².

Mit dieser Teilrevision der Ortsplanung sollten die Voraussetzungen für eine Teilgenehmigung der im Gebiet „Trun“ ausgeschiedenen Lagerzone (vgl. nachstehend) geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Nutzungszonen an die

realen Nutzungsverhältnisse sowie an die aktuelle amtliche Vermessung (neue Situation mit Tunnelportal).

D.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die am 28. März 2014 sowie am 12. September 2014 von der Gemeinde Saas i.P. beschlossene Teilrevisionen der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Prättigau, namentlich was die Thematik „Materialabbau, Materialablagerungen und Sammel- und Sortierplätze“ betrifft, übereinstimmt.

Wie nachstehend noch näher darzulegen sein wird, muss die Genehmigung der Zonenausscheidungen und weiterer Festlegungen im Bereich der rechtskräftigen Spielplatz- und Freizeitzone im Gebiet „Madrisa“ zurückgestellt werden.

Gestützt auf die zutreffenden Ausführungen im PMB (vgl. Ziff. 3.2, Seite 4 f.) erweisen sich der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 20. März 2014 sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone vom 12. September 2014 als richtplankonform.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun

1. Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Das Schweizer Stimmvolk hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des RPG angenommen. Wie vorstehend bereits ausgeführt worden ist, sind hinsichtlich der im Gebiet „Trun“ laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone

Trun vom 28. März 2014 ausgeschiedenen Lagerzone insbesondere die neuen Bestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG sowie Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV zu beachten.

Mit der im Gebiet „Trun“ neu ausgeschiedenen Lagerzone erfolgt eine Vergrösserung der Bauzone um rund 2980 m². Zur Kompensation dieser Bauzonenvergrösserung erliess die Gemeinde Saas am 12. September 2014 einen Zonenplan und Generalen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone, welcher Auszonungen aus der im Gebiet „Trun“ bislang rechtskräftigen Lagerzone respektive Gewerbezone im Halte von ca. 1152 m² enthält. Zudem beantragte die Gemeinde Saas i.P. mit Schreiben vom 4. Mai 2015, dass die Regierung lediglich das westliche, auf den Parzellen Nr. 47 und 48 gelegene Kompartiment der Lagerzone sowie die Lagerzonenflächen für die dafür nötige Zufahrt, nämlich ein 10 m x 10 m grosses Quadrat an der nordwestlichen Ecke der auf der Parzelle Nr. 49 ausgeschiedenen Lagerzone, genehmigen solle. Die zu genehmigende Lagerzonenteilfläche reduziert sich entsprechend auf ca. 1901 m². Es fehlen für eine im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV vorzunehmende flächengleiche Kompensation der neuen Lagerzone somit noch Bauzonenreduktionen von ca. 749 m² (1901 m² – 1152 m² = 749 m²). Entsprechend beantragt die Gemeinde Saas i.P. in ihrem Schreiben vom 4. Mai 2015 weiter, diese zusätzlich erforderliche Bauzonenkompensation mit den ebenfalls am 12. September 2014 im Gebiet „Madrisa“ vorgenommenen Bauzonenreduktionen zu verrechnen (vgl. Zonenplan 1:1000 Madrisa).

Soweit das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Zonenplanes 1:1000 Madrisa aus anderen Gründen nicht ohnehin sistiert werden muss (vgl. dazu die Ausführungen nachstehend), steht laut dem genannten Zonenplan der Einzonung einer bislang der Landwirtschaftszone zugehörenden Fläche im Bereich des Eventgebäudes der Bergbahnunternehmung in eine Zone für touristische Einrichtungen im Umfang von ca. 490 m² eine Auszonung der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone für eine rund 1698 m² grosse Fläche am westlichen Rand der besagten Zone gegenüber. Damit die im Gebiet „Trun“ ausgeschiedene Lagerzone sowie die nördlich des Eventgebäudes der Bergbahnunternehmung im Gebiet „Madrisa“ ausgeschiedene Zone für touristische Einrichtungen genehmigt werden können, ist es zur Bewerkstellung einer flächengleichen Kompensation im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV erforderlich, dass die Land-

wirtschaftszone, welche die Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 im Gebiet „Madrise“ am westlichen Rand der Zone für touristische Einrichtungen ausgeschieden hat, auf einer Fläche von ca. 1239 m^2 ($1901 \text{ m}^2 - 1152 \text{ m}^2 + 490 \text{ m}^2 - 1239 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2$) mit demselben Entscheid genehmigt wird (vgl. dazu die konkreteren Ausführungen nachstehend). Damit können die in Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV festgehaltenen Übergangsbestimmungen eingehalten werden.

Zusammenfassend ergibt sich hinsichtlich des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lagerzone Trun somit,

- dass das Genehmigungsverfahren für die auf der Parzelle Nr. 49 ausgeschiedenen Lagerzone mit Ausnahme eines $10 \text{ m} \times 10 \text{ m}$ umfassenden Quadrates an der nordwestlichen Ecke sistiert wird (wobei die von der Sistierung betroffene Fläche bis auf weiteres als Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zu betrachten ist) und
- dass zudem auch das Genehmigungsverfahren bezüglich des festgelegten Erdwalles, des festgelegten geplanten Feldgehölzes sowie der festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz sistiert wird, soweit diese Festlegungen die Parzelle Nr. 49 betreffen.

2. Naturgefährdung

Die im Gebiet „Trun“ ausgeschiedene neue Lagerzone kommt ausserhalb von rechtskräftigen Gefahrenzonen zu liegen. Diesbezüglich ergibt sich der Hinweis, dass eine Restgefährdung durch Überschwemmungen für das von der Lagerzone betroffene Gelände dennoch besteht. Es kann diesbezüglich auf die Gefahrenkarte „Wasser“ des Amtes für Wald und Naturgefahren vom 22. August 2013 verwiesen werden.

3. Einbettung des Lagerplatzes ins Ortsbild und in die Landschaft

Im Hinblick auf den Erlass der neuen Lagerzone im Gebiet „Trun“ wurde ein Konzept „Nutzung Gewerbezone und Neu-Einzonung Lagerzone“ der Bürogemeinschaft [REDACTED] Parpan, vom 4. Dezember 2013 samt Anhängen erarbeitet. Dieses Konzept befasst sich unter anderem auch mit der Einpassung der Lagerzone in das vorherrschende Ortsbild sowie in die Landschaft. Das Konzept sieht vor, die Lager-

zone soweit als möglich mit einem Heckenband einzufassen, damit die landschaftlichen Auswirkungen des einzurichtenden Lagerplatzes minimiert werden können. Insbesondere soll die Einsicht aus westlicher Richtung auf den Lagerplatz mittels der Anlegung eines Streifens von Feldgehölzen massgeblich verdeckt werden (vgl. PMB, Ziff. 3.2, S. 5 und Anhang 1 sowie Konzept Ziff. 5.2, S. 9). Zu diesem Zweck enthält der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun flächige Festlegungen zum Zweck der Ansiedlung von Feldgehölzen und zum Aufschütten von Erdwällen, welche mit Hecken bepflanzt werden sollen.

Damit die in den eingereichten Ortsplanungsunterlagen vorgegebenen Ziele in Bezug auf die möglichst optimale Einbettung der Lageranlage ins Ortsbild sowie in die Landschaft erreicht werden können, erwartet die Regierung von der Gemeinde, dass sie im Rahmen der Projektierung sowie des Baubewilligungsverfahrens darauf hinwirkt, dass die im vorliegenden PMB sowie im vorliegenden Konzept erwähnten Massnahmen auch umgesetzt werden. Insbesondere sind für eine zielgerechte Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen genügend grosse Flächen zu reservieren. Um ihre Funktion erfüllen zu können, müssen die Hecken und Feldgehölze nämlich eine genügende Tiefe aufweisen. Damit die Einfügung der Anlage ins Orts- und Landschaftsbild optimal gelingt, erachtet es die Regierung als erforderlich, dass die Projektierung und die Realisierung des Lagerplatzes von einer Fachperson begleitet wird, welche dazu befähigt ist, die sich stellenden ökologischen Fragen sowie die Fragen in Bezug auf die möglichst optimale Einpassung der Anlage ins Ortsbild und in die Landschaft zu beantworten sowie die sich daraus ergebenden Massnahmen gegenüber dem Bauherrn und / oder dem Betreiber der Anlage auch durchzusetzen. Die Genehmigung des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Lagerzone Trun ist mit entsprechenden Auflagen zu verbinden.

4. Verkehrssicherheit

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der im nördlichen Teil der Lagerzone in der Nähe einer Zufahrt im Ausserortsbereich anzulegende Erdwall inklusive zugehöriger Bepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen laut der einschlägigen Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SLV) so angelegt werden muss, dass für die Strassenbenutzer ab einer Beobachtungsdistanz von 5,0 m die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden. Entsprechend ist die Aussage auf Seite 9 des

Konzeptes „Nutzung Gewerbezone und Neu-Einzonung Lagerzone“ der Bürogemeinschaft [REDACTED] vom 4. Dezember 2013, wonach im Norden mit einem Abstand von 1,5 m zur Lokalstrasse ein 1,5 m hoher Wall geschüttet und mit Gehölzen (artenreiche Hecken) bepflanzt werden soll, zu relativieren. Zudem wird auf Art. 58 des Obligationenrechts (OR) hingewiesen, wo geregelt ist, dass ein Eigentümer eines Werkes für den Schaden haftet, den das Werk infolge fehlerhafter Anlage oder mangelhafter Unterhaltung verursacht.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“

Die südlich des Kinderparkes „Madrissalund“ im Alpwald vorgenommene Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen erfordert eine Rodungsbewilligung seitens des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements des Kantons Graubünden (BVFD). Aufgrund der bis vor kurzem andauernden Verhandlungen mit der [REDACTED] und dem [REDACTED] liegt diese Rodungsbewilligung des BVFD bis dato noch nicht vor. Entsprechend muss das Genehmigungsverfahren für die von der Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossene Nutzungsplanung im Gebiet „Madrisa“ mit Ausnahme folgender Zonenzuweisungen sowie mit Ausnahme der folgenden weiteren Festlegung sistiert werden:

- Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneiungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes);
- Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen ohne einen rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifen in ihrem östlichen Teil;
- „statische Waldgrenze aufgehoben“ im Bereich der Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen.

Die vorstehend erwähnten zwei Zonenzuweisungen (Zone für touristische Einrichtungen beim Eventgebäude; Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von ca. 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil) sowie die Aufhebung der statischen Waldgrenze im Bereich der erwähnten Landwirtschaftszone werden genehmigt.

Aufgrund der vorstehend erwähnten Sistierungen des Genehmigungsverfahrens wird hinsichtlich der von den Sistierungen betroffenen Flächen festgehalten, dass diesbezüglich bis auf weiteres die Zonen sowie die statische Waldgrenze des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 Dorf / Madrisa vom 29. Juni 2007 gelten.

G.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun** vom 28. März 2014 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Soweit die neue Lagerzone „Trun“ die Parzelle Nr. 49 betrifft, wird das Genehmigungsverfahren (mit Ausnahme eines 10 m x 10 m umfassenden Quadrates an der nordwestlichen Ecke der Lagerzone auf Parzelle Nr. 49) sistiert. Die von der Sistierung betroffene Fläche ist bis auf weiteres als Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zu behandeln.

- b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des festgelegten Erdwalles, hinsichtlich des festgelegten geplanten Feldgehölzes sowie hinsichtlich der festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG wird sistiert, soweit diese Festlegungen die Parzelle Nr. 49 betreffen.
- c) Die Projektierung und die Realisierung des Lagerplatzes sind von einer Fachperson im Sinne der Erwägungen zu begleiten.
- d) Zum Zwecke einer zielgerechten Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen zur möglichst optimalen Einbettung der Lageranlage ist sicherzustellen, dass für diese Massnahmen genügend grosse Flächen zur Verfügung stehen.
- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Restnaturgefährdung durch Überschwemmungen für das von der Lagerzone betroffene Gelände besteht (vgl. Gefahrenkarte „Wasser“ des Amtes für Wald und Naturgefahren vom 22. August 2013).
- f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der im nördlichen Teil der Lagerzone in der Nähe einer Zufahrt im Ausserortsbereich vorgesehene Erdwall so angelegt werden muss, dass für die Strassenbenutzer ab einer Beobachtungsdistanz von 5.0 m die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden.

2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone** vom 12. September 2014 wird genehmigt.

3. **Die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 24), der Zonenplan 1:1000 Madrisa und der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Madrisa**, alles vom 12. September 2014, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Feststellungen genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Teilrevision des Baugesetzes (Art. 24) wird sistiert.

b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Zonenplanes 1:1000 Madrisa wird mit Ausnahme der folgenden Zonenausscheidungen und der folgenden weiteren Festlegung sistiert:

- Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneiungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes);
- Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil;
- Festlegung „Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz aufgehoben“ der zu genehmigenden Landwirtschaftszone.

Für die von den Sistierungen betroffenen Flächen gelten bis auf weiteres die Zonen sowie die statische Waldgrenze gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Madrisa vom 29. Juni 2007.

c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Generellen Erschliessungsplanes 1:1000 Madrisa wird sistiert.

4. Der Gemeindevorstand Saas i.P. wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (vgl. Ziffer 1 bis 3 vorstehend) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Beschlüsse der Gemeindeversammlungen vom 28. März 2014 respektive vom 12. September 2014 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen und dass gegen die darin enthaltenen Vorbehalte, Anweisungen und Feststellungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

- [illegible]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen