



Kanton Graubünden

Gemeinde Saas im Prättigau

Teilrevision Ortsplanung

Madrisa

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass zur Revision	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
1.3	Ziele und Inhalt der Revision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	7
3	Grundlagen	8
3.1	Wald / Waldfeststellung	8
3.2	Gefahrenzonen / Erfassungsbereich	8
4	Bodennutzung	8
4.1	Erweiterung des Siedlungsgebietes	8
4.2	Zone für touristische Einrichtungen / Landwirtschaftszone	9
4.3	Spielplatz- und Freizeitzone	9
4.4	Wintersportzone	10
5	Genereller Erschliessungsplan	10
6	Baugesetz	10
7	Rodung von Waldareal	10
7.1	Ausgangslage	10
7.2	Öffentliches Interesse	11
7.3	Standortgebundenheit/ Bedarfsnachweis	11
7.4	Ersatzmassnahmen	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Im Bereich der Bergstation der Luftseilbahn Klosters-Dorf – Madrisa wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2007 eine Zone für touristische Einrichtungen im Sinne des KRG festgelegt. Diese dient hauptsächlich dem mittlerweile realisierten Kinderland Madrisa. Im Hinblick auf eine Erweiterung des Kinderlandes im südlich angrenzenden Waldareal wurde eine überlagerte Spielplatz- und Freizeitzone in die Ortsplanung aufgenommen. Darin sind Bauten und Anlagen wie Baumhütten, Verbindungsstege, Kletterbäume und dergleichen vorgesehen. Einfache Schlafgelegenheiten sind zulässig (Teilrevision Baugesetz vom 20. November 2009). Diese Nutzungen stellen eine für die Waldwirtschaft nachteilige Nutzung dar. Mit Regierungsbeschluss vom 8. Juli 2008 wurde deshalb eine Ausnahmegewilligung für die Nutzungen innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone eröffnet. Zwischenzeitlich wurden vom [REDACTED] in der Spielplatz- und Freizeitzone mehrere Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten erstellt. Im Rahmen eines eingereichten BAB-Gesuchs hat sich gezeigt, dass durch die Baumhüttennutzung die Waldfunktionen innerhalb der betroffenen Fläche nicht mehr gewährleistet sind. Entgegen der ursprünglichen Absicht, die Baumhütten innerhalb des Waldareals zu erstellen, ist deshalb eine Rodungsbewilligung erforderlich. Im Sinne der künftigen touristischen Nutzung des Areals und in Anlehnung an die Zonenzugehörigkeit des übrigen Madrisalandes, soll gleichzeitig zur Rodung eine Zuweisung zur Zone für touristische Einrichtungen erfolgen.

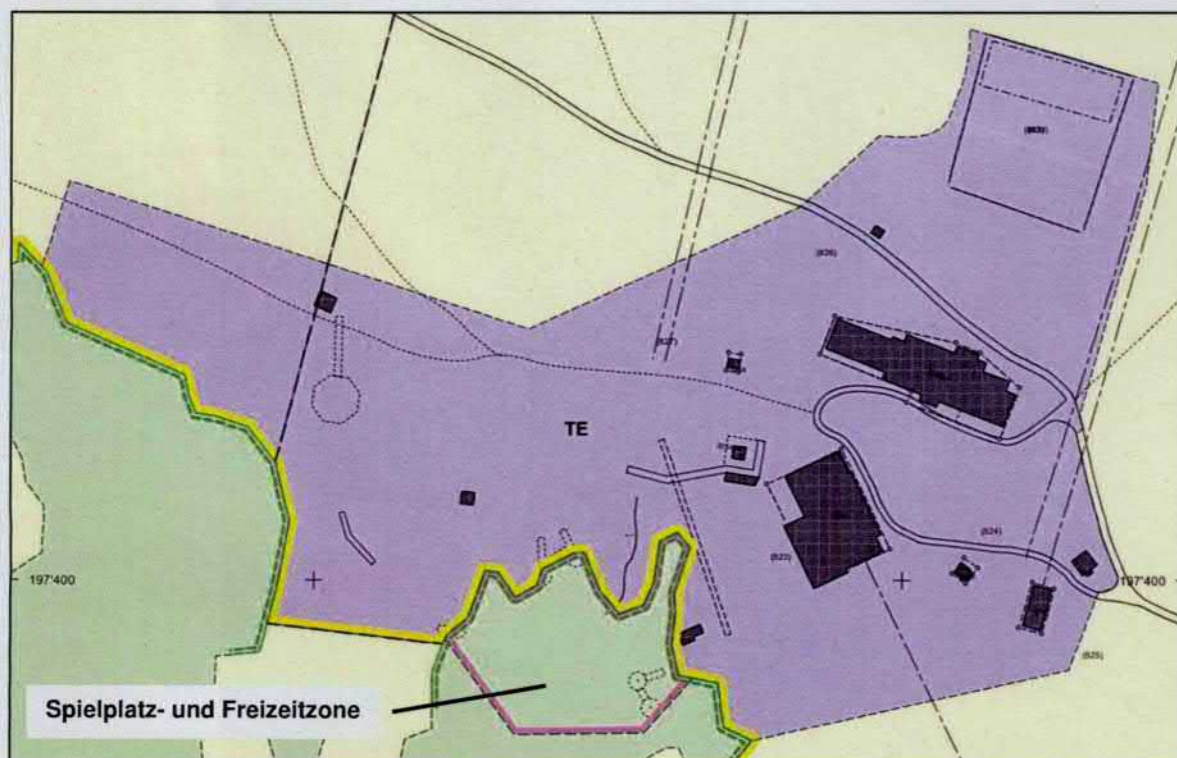


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan mit Spielplatz- und Freizeitzone im Bereich Bergstation Madrisa.

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 vor wenigen Jahren durchgeführten Gesamtrevision in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

1.3 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Revision soll die nutzungsplanerische Grundlage für die bestehenden Baumhütten sowie für eine angemessene Erweiterung des Baumhüttenkonzeptes geschaffen werden. Dazu ist insbesondere eine Rodungsbewilligung erforderlich.

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	Dez. 2011 – Feb. 2012
Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	Feb. – September 2012
Öffentliche Auflage	22. Feb. – 23. März 2013
Überarbeitung nach Mitwirkung	bis Ende 2013
2. öffentliche Auflage	7. Juli – 5. August 2014
Gemeindeversammlung	12. September 2014
Beschwerdeaufgabe	September / Oktober 2014

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 12. September 2012 äusserten sich die Amtsstellen zur Teilrevision. Gestützt auf die Anregungen des Kantons wurde die Teilrevision soweit erforderlich überarbeitet. Im Anhang 1 wird detailliert auf die Ergebnisse der Vorprüfung eingegangen.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

1. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 22. Februar bis 23. März 2013. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen. Es handelte sich dabei um eine gemeinsame Stellungnahme beschwerdeberechtigter Umweltschutzorganisationen und eine von mehreren Stimmbürgern der Gemeinde Saas unterzeichnete Stellungnahme.

Die eingegangenen Anträge wurden vom Gemeindevorstand unter Miteinbezug der Betreiber des Madrisalandes detailliert geprüft und beurteilt. Der Entscheid der Gemeinde wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurden verschiedene Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

- Im Bereich der Baumhütten wurde die Rodungsfläche bzw. die Zone für Touristische Einrichtungen um insgesamt ca. 1'100 m² reduziert. Die Zonenerweiterung umfasst somit hauptsächlich die bereits bestehenden Baumhütten. Die Zonenabgrenzung im Bereich der Rodung wurde so gewählt, dass zwischen den bestehenden Baumhütten noch Raum für eine geringe Anzahl weiterer Baumhütten vorhanden ist und der ordentliche Waldabstand von 10 m gewährleistet ist.
- Die rechtskräftige Spielplatz- und Freizeitzone wird ebenfalls um ca. 1'100 m² reduziert. Die mit einer überlagerten Nutzung belegte Waldfläche wird dadurch gegenüber dem rechtskräftigen Zustand vermindert.
- Der östliche, zur Rodung vorgesehene Waldstreifen wird wie bisher in der Spielplatz- und Freizeitzone belassen und nicht der Wintersportzone zugewiesen.
- Der angedachte Themenweg, welcher im Bereich der Baumhütten vorgesehen ist, wird als Festlegung in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die Beurteilung der Konformität der Anlage innerhalb des Waldareals erfolgt bei Vorliegen eines konkreten Projektes im Rahmen des BAB-Verfahrens.
- Infolge des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes, sind Einzonungen von Bauland nur bei gleichzeitiger, flächengleicher Auszonung (Kompensation) genehmigungsfähig. In Madrisa werden deshalb ungenutzte Flächen der Zone für touristische Einrichtungen als Kompensation der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Kap. 4.1)

- Im Bereich des Eventgebäudes wird abgestimmt auf die Lage des Gebäudes eine Bereinigung der Bauzonenabgrenzung vorgenommen. Die zusätzliche Bauzonenfläche wird ebenfalls kompensiert (siehe Kap. 4.2)

2. öffentliche Auflage

Aufgrund der massgeblichen Änderungen in der Vorlage nach der ersten öffentlichen Auflage, findet eine 2. öffentliche Auflage mit den bereinigten Planungsmitteln statt. Die Auflagefrist dauerte vom 7. Juli 2014 bis 5. August 2014 (30 Tage).

Während der Auflagefrist ist eine gemeinsame Stellungnahme beschwerdeberechtigter Umweltschutzorganisationen eingegangen. Die Anträge wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und beurteilt. Der Entscheid der Gemeinde wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund der Ergebnisse der 2. öffentlichen Auflage ergaben sich keine Anpassungen in den Planungsmitteln.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. September 2014 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Saas der vorliegenden Teilrevision zugestimmt. Auf Antrag wurde Artikel 24 Absatz 3 dahingehend präzisiert, dass der Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigte zu einem Rückbau der Bauten und Anlagen verpflichtet werden kann (Revers).

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 22. September bis 21. Oktober 2014.

3 Grundlagen

3.1 Wald / Waldfeststellung

Die vorgesehene Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen im Bereich der Baumhütten liegt vollständig innerhalb des Waldareals. Die vorgesehene Nutzung ist als Zweckentfremdung von Waldareal zu betrachten und setzt deshalb eine Rodungsbewilligung voraus. Die rechtskräftige statische Waldgrenze ist daher entsprechend der vorgesehenen Rodungsfläche anzupassen.

3.2 Gefahrenzonen / Erfassungsbereich

Der Erfassungsbereich der Gefahrenzonen verläuft im rechtskräftigen Zonenplan entlang der Waldgrenze. Durch die vorgesehene Rodung und Bauzonenerweiterung ist diese Abgrenzung künftig nicht mehr zweckmässig und ist entsprechend anzupassen. Gemäss zuständigem Amt für Wald und Naturgefahren sind aufgrund der vorherrschenden Naturgefahrensituation innerhalb des erweiterten Erfassungsbereiches keine Gefahrenzonen auszuscheiden.

4 Bodennutzung

4.1 Erweiterung des Siedlungsgebietes

Anforderungen Kantonalen Richtplan

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. Diese sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Zone für touristische Einrichtungen, welche im Bereich der Bergstation einer touristischen Transportanlage befindet. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um eine typische Siedlungserweiterung sondern um die Erweiterung einer bestehenden Zone für touristische Entwicklung handelt, wird nur generell auf obige Anforderungen eingegangen.

Bereits zum Zeitpunkt der Festlegung der heute rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen bestand die Absicht, das Kinderland in einer zweiten Etappe im Bereich des Waldareals zu erweitern. Ziel ist eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Angebotes im Kinderland. Da die Nutzung mit Baumhütten und Verbindungsstegen unmittelbar an das bestehende Kinderland angrenzen, ist eine optimale Synergienutzung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt. Die zulässigen Infrastrukturen richten sich nach dem Baugesetz.

Revidiertes Raumplanungsgesetz RPG

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sind Einzonungen bis auf weiteres nur bei gleichzeitiger, flächengleicher Auszonung von Bauzone genehmigungsfähig (Kompensation). Im Gebiet Madrisa werden deshalb vom Kinderland nicht beanspruchte Flächen der Zone für touristische Einrichtungen ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Kompensation erfolgt somit zweckmässigerweise innerhalb derselben Zone bzw. demselben Gebiet. Insgesamt erfolgt keine Erweiterung der Bauzonenfläche.

4.2 Zone für touristische Einrichtungen / Landwirtschaftszone

Die realisierten Anlagen des Kinderlandes Madrisa befinden sich in der Zone für touristische Einrichtungen gemäss Art. 29 KRG. Für die Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten wird diese Zone entsprechend erweitert (ca. 2'560 m²). Künftige Bauten und Anlagen können somit im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Die flächengleiche Auszonung erfolgt im westlichen Bereich der Zone für touristische Einrichtungen. Diese Flächen waren teilweise für eine künftige Erweiterung des Madrisalandes vorgesehen. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ist innerhalb der verbleibenden Zone weiterhin gewährleistet. Die ausgezonten Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Zuge der Gesamtbetrachtung des Perimeters der Zone für touristische Einrichtungen in Madrisa, wird im Bereich des Eventgebäudes eine zusätzliche Anpassung der Bauzonenabgrenzung vorgenommen. Mit einem ergänzenden Bauzonenstreifen angrenzend an das Gebäude können notwendige Nebenflächen für Entsorgung etc. im Zusammenhang mit dem Betrieb des Eventgebäudes sichergestellt werden. Die zusätzliche Bauzonenfläche von ca. 490 m² wird ebenfalls kompensiert.

4.3 Spielplatz- und Freizeitzone

Die rechtskräftig festgelegte Spielplatz- und Freizeitzone wird als überlagerte Zone beibehalten. Mit der überlagerten Zone werden die gemäss Grundnutzung (Zone für touristische Einrichtungen) zulässigen Nutzungen näher umschrieben und präzisiert. Im Sinne einer

Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse, bzw. an die bereits bestehenden und geplanten Baumhütten wird die Abgrenzung der Spielplatz- und Freizeitzone geringfügig angepasst und im südlichen Bereich um ca. 1'100 m² gegenüber dem rechtskräftigen Zustand verkleinert und im nördlichen Bereich um ca. 480 m² vergrössert.

4.4 Wintersportzone

Die Wintersportzone wird an die neue Abgrenzung der Zone für touristische Einrichtungen und der Spielplatz- und Freizeitzone angepasst. Die Wintersportzone wird dadurch um insgesamt 1830 m² reduziert.

5 Genereller Erschliessungsplan

Der angedachte Themenweg (Fussweg), welcher im Bereich der Baumhütten vorgesehen ist, wird als Festlegung in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die Beurteilung der Konformität der Anlage innerhalb des Waldareals erfolgt bei Vorliegen eines konkreten Projektes im Rahmen des BAB-Verfahrens.

6 Baugesetz

Die Spielplatz- und Freizeitzone wird im rechtskräftigen Baugesetz in Art. 24 umschrieben. Da sich die Zone neu nicht mehr im Waldareal, sondern in der Zone für touristische Einrichtungen befindet, ist der Baugesetzartikel diesbezüglich anzupassen (Abs. 1). Des Weiteren sollen einfache Übernachtungsmöglichkeiten (Schlafsack, Rundholzbetten, "Schlafen im Stroh" und dergleichen) zugelassen werden. Obwohl die vom Projekt beanspruchten Flächen aus dem Waldareal entlassen werden, soll die bestehende Bestockung weitgehend erhalten bleiben (Abs. 2). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Waldareal ist das Baugebot mit dem Amt für Wald und Naturgefahren vorgängig abzusprechen (Abs. 3). Die bisherigen Bestimmungen betreffend BAB erübrigen sich, da neu eine Bauzone geschaffen wird. Schliesslich wird im Baugesetz festgehalten, dass Übernachtungen während der Wintermonate unzulässig sind und dass Bauten und Anlagen rückzubauen sind, sobald diese nicht mehr dem Zonenzweck entsprechen.

7 Rodung von Waldareal

7.1 Ausgangslage

Im Bereich der rechtskräftigen Spielplatz- und Freizeitzone, angrenzend an das Kinderland Madrisa besteht ein Konzept für Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten. Die Zone überlagert das Waldareal. Da die nun vorgesehenen Nutzungen über jene der ursprünglich

vorgesehenen Spielplatz- und Freizeitzone hinausgehen, wird das Waldareal neu der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen. Dies bedarf einer Rodungsbewilligung.

7.2 Öffentliches Interesse

Das Kinderland stellt eine wesentliche Ergänzung des Freizeitangebotes in Madrisa dar und soll deshalb auch längerfristig erhalten bleiben. Die vorliegende Angebotserweiterung stärkt die Sommernutzung, welche angesichts der klimatischen Veränderungen in Zukunft noch mehr an Stellenwert gewinnen wird. Speziell zu erwähnen ist auch das barrierefreie Konzept des gesamten Madrisa-Kinderlandes (inkl. Baumhütten).

7.3 Standortgebundenheit/ Bedarfsnachweis

Die Baumhütten- Nutzung bildet Bestandteil des Kinderlandes und muss deshalb unmittelbar an dieses angrenzen. Die lockere Bestockung direkt neben der Bergstation eignet sich für die Erstellung der Baumhütten.

7.4 Ersatzmassnahmen

Als Ersatz für die betroffenen Waldflächen sind Massnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft zu leisten. In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren ist ein Beitrag an die Schutzwaldpflege im Gebiet „Heimwald“ vorgesehen. Konkret ist die Zäunung zur Sicherung der Verjüngung von Weisstannen in Kombination mit der Neupflanzung von Weisstannen vorgesehen.

Chur, September 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, 