



Kanton Graubünden
Gemeinde Saas i.P.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Madrise II (Kompensationsflächen)**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Saas i.P.
7247 Saas

Kontaktperson

Jürg Tarnutzer, Gemeindeschreiber
+41 81 332 15 55
info@saasimpraettigau.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Erstellung

Sept. – Dez. 2015

Bearbeitungsstand

8. Dezember 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	4
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	5
3	Rahmenbedingungen	5
3.1	Kompensationspflicht gemäss RPG	5
3.2	Ein- und Auszonungen Teilrevisionen Madrisa und Trun	5
3.3	Mehrwertabschöpfung	6
4	Planungsmittel	6
4.1	Zonenplan Madrisa II 1:2'000	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Saas beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. März 2014 eine Teilrevision „Lagerzone Trun“ und am 12. September 2014 eine Teilrevision „Madrisa“. Mit Beschluss vom 25. August 2015 genehmigte die Regierung beide Teilrevisionen lediglich teilweise (Regierungsbeschluss Nr. 752). Die nicht genehmigten Inhalte wurden sistiert.

Grund für die Sistierung war einerseits eine bis dahin noch ausstehende Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements (BVFD) für die Teilrevision Madrisa sowie fehlende Kompensationsflächen für die neu festgelegten Bauzonenflächen in Madrisa (Zone für touristische Einrichtungen) und in Trun (Lagerzone).

Zwischenzeitlich liegt die Rodungsbewilligung des BVFD vor, sodass die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Teilrevision Madrisa aus forstlicher Sicht gegeben sind. Mit der vorliegenden Teilrevision wird nun noch die erforderliche Bauzonenkompensation vollzogen, um die beiden hängigen Teilrevisionen abschliessen bzw. durch die Regierung genehmigen zu können.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Voraussetzungen geschaffen, um die beiden im Genehmigungsverfahren bei der Regierung befindlichen Teilrevisionen „Madrisa“ und „Trun“ abschliessen zu können. Dazu ist insbesondere eine Auszonung vorzunehmen, um die nach übergeordnetem Recht geforderte Bauzonenkompensation zu erfüllen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Ablauf / Termin

Teilgenehmigung Madrisa und Trun (RB 752)	25. August 2015
Bearbeitung der Planungsmittel	September 2015
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Okt/Nov. 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Dezember 2015
Genehmigung Regierung	anfangs 2016

2.3 Vorprüfung

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um den Vollzug einer ausstehenden Kompensationsmassnahme. Die zuständige Amtsstelle (Amt für Raumentwicklung) ist über die vorgesehene Teilrevision informiert. Auf eine formelle Vorprüfung wird daher verzichtet. Die Teilrevision wurde parallel zur Mitwirkungsaufgabe dem ARE zur Kenntnis gestellt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe 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.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 9. Oktober bis 7. November 2015. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich somit keine Änderungen an den Planungsmitteln.

2.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2015 haben die Stimmberechtigten der vorliegenden Teilrevision zugestimmt.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Kompensationspflicht gemäss RPG

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten. Im Rahmen der Übergangsbestimmung (Art. 38a Abs. 2 RPG) ist neu geregelt, dass bis zur Genehmigung des zu überarbeitenden kantonalen Richtplans (Richtplan Siedlung) gesamtkantonal die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden darf. Einzonungen werden nur genehmigt, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung erfolgt.

3.2 Ein- und Auszonungen Teilrevisionen Madrisa und Trun

Mit den Teilrevisionen Madrisa und Lagerzone Trun wird insgesamt eine Fläche von 6028 m² der Bauzone zugewiesen (3048 m² Zone für Touristische Einrichtungen und 2980 m² Lagerzone). Diesen Einzonungen steht gemäss den bereits beschlossenen Teilrevisionen eine Auszonungsfläche von insgesamt 4200 m² gegenüber. Für eine vollständige Kompensation ist somit eine zusätzliche Auszonung von 1828 m² ausstehend, welche im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vollzogen wird.

3.3 Mehrwertabschöpfung

Gemäss revidiertem RPG (in Kraft seit 1. Mai 2014) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % geschuldet. Auf die noch nicht genehmigte Fläche der Lagerzone Trun (1079 m²) ist die Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwertes vorgesehen. Die Regelung erfolgt im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan Madrisa II 1:2'000

Im Gebiet Madrisa wird eine Teilfläche von 1'828 m² Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone umgezont. Es handelt sich dabei um eine unüberbaute Fläche angrenzend an die Anlagen des Kinderlandes. Die von der Auszonung betroffene Parzelle Nr. 817 befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Saas i.P. Die statische Waldgrenze im Bereich der Auszonung wird aufgehoben, da diese nur gegenüber Bauzone festzulegen ist.

Chur, 8.12.2015, DR