



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

ARE 11/19

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 14

Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Vorstand der Gemeinde **Schiers** beschloss an seiner Sitzung vom 3. Juli 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 "Umzonung Pusserein, Parzelle Nr. 2646" umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 10. Juli 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 5. April 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 3. Juli 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. Juli 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers das Departement für Volkswirtschaft und Soziales um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

1. Gegenstand

Gegenstand des vorliegenden Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:500 "Umzonung Pusserein, Parzelle Nr. 2646" bildet einerseits die Umzonung eines ca. 51 m² umfassenden schmalen Landstreifens entlang der Pussereinerstrasse von der Dorfzone in die Zone Übriges Gemeindegebiet (ÜG). Andererseits soll die Dorfzone auf der unmittelbar westlich an die Parzelle Nr. 2646 grenzenden Parzelle Nr. 2078 um ca. 51 m² erweitert werden (Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfzone).

2. Allgemeines

Am 3. März 2013 verabschiedete das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), welche am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Der neugestaltete Art. 15 RPG bestimmt in Absatz 2, dass überdimensionio-

nierte Bauzonen zu reduzieren seien. Die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG sieht vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans 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 sinngemäss dahingehend präzisiert, dass Einzonungen während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG nur genehmigt werden dürfen, wenn diese im gleichen Beschluss mit entsprechend grossen Auszonungen kompensiert werden.

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 erliess die Regierung den Richtplan Siedlung (KRIP-S) und erklärte diesen für die Behörden des Kantons als verbindlich. Der Bundesrat genehmigte den KRIP-S am 10. April 2019, wodurch Graubünden aus dem Anwendungsbereich der allgemeinen Bauzonenkompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG entlassen wurde.

3. Beurteilung der vorliegenden Zonenplanrevision

3.1 Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG

Nachdem der Bundesrat den KRIP-S am 10. April 2019 genehmigt hat und Graubünden damit aus dem Anwendungsbereich der allgemeinen Bauzonenkompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG entlassen wurde, stünde zumindest Art. 38a Abs. 2 RPG einer Genehmigung der vorliegenden Zonenplanrevision nicht (mehr) entgegen. Es kann damit offenbleiben, ob die Einzonung einer Fläche von ca. 51 m² auf der Parzelle Nr. 2078 in die Dorfzone durch die gleichzeitig erfolgte Auszonung einer gleich grossen Fläche von der Dorfzone in das ÜG auf der Parzelle Nr. 2646 als hinreichend kompensiert betrachtet werden kann. Immerhin sei erwähnt, dass die vom ARE in der Vorprüfung vertretene Auffassung, wonach diese Bauzonenumlagerung nicht als eine hinreichende Kompensation anerkannt werden könne, zutreffend war. Es entsprach in der Tat der Praxis der Regierung, dass es sich bei Auszonungen von aktuellen oder künftigen Strassenflächen lediglich um sogenannte "Scheinauszonungen" handelt, unbesehen davon, ob Kantons- oder Gemeindestrassen zur Debatte stehen. Die gegenteilige Auffassung der Gemeinde Schiers in der Anhörung erweist sich als nicht stichhaltig.

3.2 Aspekt von Art. 15 Abs. 2 RPG

Der am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Art. 15 Abs. 2 RPG bestimmt, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren seien. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Umsetzung dieser Vorschrift unterteilt der KRIP-S, der von der Regierung am 20. März 2018, also noch vor dem Gemeindebeschluss zur vorliegenden Zonenplanrevision, erlassen und für alle Gemeinden für verbindlich erklärt worden war, alle Bündner Gemeinden in solche mit mutmasslich eher zu kleinen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), in solche mit mutmasslich gerade richtig dimensionierten WMZ und in solche mit mutmasslich zu grossen WMZ. Diese letztgenannten Gemeinden (sogenannte C-Gemeinden) sind gemäss KRIP-S sinngemäss verpflichtet, ihre WMZ in im Rahmen einer innert fünf Jahren seit der KRIP-Genehmigung zu erlassenden Ortsplanungsrevision zu redimensionieren und zur Sicherung dieser Zielsetzung innert Jahresfrist eine Planungszone zu erlassen.

Zu diesen C-Gemeinden gehört gemäss KRIP-S unter anderen auch die Gemeinde Schiers. Der gegenteilige Standpunkt der Gemeinde im Rahmen der Anhörung ist nicht nachvollziehbar und scheint auf der irrigen Annahme zu beruhen, dass der KRIP-S erst nach dessen Genehmigung durch den Bundesrat anzuwenden sei. Der Gemeindevorstand Schiers hat denn auch am 12. Februar 2019 zu Recht und folgerichtig eine Planungszone erlassen, deren Zweck gemäss Publikationstext darin besteht, die WMZ nach den Vorgaben von Art. 15 RPG anzupassen und generell die weiteren Vorgaben des KRIP-S, insbesondere betreffend Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, in der Ortsplanung umzusetzen.

Nach dem Gesagten liegt es auf der Hand, dass der Gemeindevorstand die vorliegende Zonenplanrevision am 3. Juli 2018, also ca. drei Monate nach Erlass und Verbindlicherklärung des KRIP-S durch die Regierung, nicht hätte beschliessen dürfen. Sie ist in hohem Masse geeignet, die Erfüllung des Gesetzgebungsauftrags von Art. 15 Abs. 2 RPG sowie die Umsetzung des KRIP-S zu erschweren respektive zu unterwandern. Für die Vornahme von Bauzonenverkleinerungen eignen sich grundsätzlich unüberbaute Bauzonenflächen in peripheren Fraktionen oder an Bauzonendrandlagen. Bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Parzelle Nr. 2646 handelt es sich offensichtlich um eine derartige Bauzonenfläche, die sich in Anwendung der Zielsetzungen und Leitsätze des angepassten kantonalen Richtplans für eine Bauzonenreduktion oder zumindest für eine Bauzonenumlagerung ins Zentrum Dorf

Schiers geradezu anbietet, zumal sie lediglich mit einem Ökonomiegebäude überbaut und daher unter dem Blickwinkel einer WMZ als unüberbaut zu betrachten ist. Würde man jetzt die im Bereich dieser Parzelle beschlossene Einzonung – so geringfügig sie auch sein mag – genehmigen, würde man im Hinblick auf die vorzunehmende Bauzonenüberprüfung ein schweres Präjudiz schaffen. Es liesse sich mit dem aus Art. 21 Abs. 2 RPG fliessenden Gebot der Planbeständigkeit respektive Rechtssicherheit schwer vereinbaren, wenn man heute die beschlossene Bauzonenumlagerung im Bereich dieser Parzelle genehmigen und die Parzelle hernach im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung gleichwohl auszonen würde.

Nebenbei sei erwähnt, dass es nicht nachvollziehbar ist, weshalb die beschlossene Bauzonenumlagerung für eine Überbauung der Parzelle Nr. 2646 mit einer Wohnbaute nötig sein sollte. Dies ist zwischenzeitlich jedoch ohnehin nicht mehr relevant, zumal aufgrund der jetzt publizierten Planungszone die Bewilligung einer Wohnbaute auf dieser Randparzelle vorderhand ohnehin kein Thema mehr sein darf. Dass der Grundeigentümer wegen einer Kantonsstrassenverbreiterung einen Streifen Land verliert, lässt die beschlossene Bauzonenumlagerung ebenfalls nicht als gerechtfertigt erscheinen. Das kantonale Strassenrecht sieht andere Möglichkeiten der Schadloshaltung vor.

Die Ausführungen der Gemeinde Schiers im Rahmen der Anhörung vermögen an den vorstehenden Beurteilungen nichts zu ändern.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 "Umzonung Pusserein, Parzelle Nr. 2646"** vom 3. Juli 2018 wird nicht genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Schiers wird angewiesen, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 3. Juli 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbe-

schluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass dagegen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Für das Verfahren werden keine Kosten erhoben.
5. Mitteilung an:

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

Chur, 13. August 2019

mitgeteilt: **14. Aug. 2019**

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Marcus Caduff, Regierungsrat

