



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Umzonung Pusserein, Parzelle Nr. 2646

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, CH-7220 Schiers

Kontaktperson

Hans Peter Thöny, Leiter Bauamt

+41 81 300 21 15

hanspeter.thoeny@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Renzo Fachin, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

r.fachin@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar, April 2018

Bearbeitungsstand

10. Juli 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Antrag Umlagerung der Bauzone	6
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	6
3.3	Kantonaler Richtplan	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan	8
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2646 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Schiers in der Dorfzone und sie ist mit einem Ökonomiegebäude überbaut. Im Südosten grenzt sie an die Pussereinerstrasse (kantonale Verbindungsstrasse).

Der Kanton plant die Erneuerung der Pussereinerstrasse und benötigt für die vorgesehene Verbreiterung der Strasse ca. 51 m² Baulandfläche der Parzelle Nr. 2646. Der Grundeigentümer hat deshalb dem Gemeindevorstand Schiers Antrag um Verlegung der beanspruchten Bauzonenfläche gestellt. Der Eigentümer beantragt, die Fläche im gleichen Ausmass westlich der Parzelle Nr. 2646 auf Parzelle Nr. 2078 auszugleichen. Die Überbaubarkeit des Grundstücks, welche durch die Strassenverbreiterung eingeschränkt wird, soll damit wie bestehend gewährleistet werden.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll der Zonenplan der Gemeinde angepasst, d.h. die bestehende Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 2646 flächengleich umgelagert werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im Wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1023 am 9. Juli 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

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 Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Vorprüfung	Februar – April 2018
Mitwirkungsaufgabe	18. Mai – 16. Juni 2018
Beschluss Gemeindevorstand	3. Juli 2018
Beschwerdeaufgabe	13. Juli – 11. August 2018
Genehmigung	Departement Herbst 2018

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 5. April 2018 wurde das Vorhaben durch die kantonalen Amtsstellen beurteilt. Dabei wird ausgeführt, dass eine Genehmigung des Zonenplans aufgrund der nicht gegebenen Übereinstimmung mit den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung respektive auch der fehlenden Übereinstimmung mit dem ergänzten kantonalen Richtplan Graubünden nicht in Aussicht gestellt werden könne.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung konform mit der am 20. März 2018 erlassenen Ergänzung des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S, vgl. Kap. 3.3) und kann auch im Lichte der Übergangsbestimmungen nach Art. 38a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) genehmigt werden (vgl. Kap. 3.2).

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen der Auflagefrist vom 18. Mai bis 16. Juni 2018 sind keine Begehren oder Einsprachen eingegangen.

2.5 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt, wird, da bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingingen, das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet. Der Gemeindevorstand hat die Planungsmittel an seiner Sitzung vom 3. Juli 2018 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 13. Juli 11. August 2018.

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

3.2.2 Situation Pusserein

Vorgängig ist festzuhalten, dass die Umzonung durch die Grundeigentümerschaft gewünscht wurde, um die eingeschränkte Überbaumöglichkeit zu mindern, welche aufgrund einer baulichen Massnahme des Kantons (Verbreiterung Kantonsstrasse) eintrat. Es erfolgt durch die planerische Massnahme keine faktische Erweiterung der Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 2646. Die bisherigen baulichen Möglichkeiten auf der Parzelle sollen lediglich beibehalten werden. Sofern dies nicht möglich wäre, erfolgte eine Reduktion der Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 2646.

Wie erwähnt wird mit der vorliegenden Planung die Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 2646 (in Verbindung mit Parzelle Nr. 2078) nicht vergrössert, sondern nur verlagert. Nach Ausführung im Vorprüfungsbericht vom 5. April 2018 kann, gestützt auf Art. 27 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (RPG), Art. 38a RPG und Art. 52a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), die vorgesehene Massnahme (Auszonung entlang Strasse) nicht als Bauzonenkompensation angesehen werden.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine kompensationspflichtige Umzonung. Dies daher, da es sich bei dem Ausbau der kantonalen Verbindungsstrasse (welche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen ist) um eine kantonale Grunderschliessung der Fraktion Pusserein handelt und nicht um eine durch die Gemeinde erstellte Grob- oder gar Feinerschliessung einzelner Gebiete resp. Grundstücke. In Schiers sind sämtliche kantonale Verbindungsstrassen der Zone «übriges Gemeindegebiet» zugewiesen und werden demnach nicht in die Bauzonenflächenberechnung einbezogen. Durch den Strassenausbau reduziert sich somit die Bauzonenfläche der Gemeinde. Aus dieser Tatsache eine Kompensationspflicht abzuleiten wäre nicht nachvollziehbar.

3.3 Kantonaler Richtplan

3.3.1 Ausgangslage

Der Kanton Graubünden passt seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) an. Mit Regierungsbeschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung den KRIP-S erlassen.

Solange der Richtplan nicht durch den Bundesrat genehmigt ist, sind sämtliche Einzonungen mit flächengleichen Auszonungen zu kompensieren (gemäss Übergangsbestimmungen zum RPG, Art. 38a, vgl. Kap. 3.2.1), sofern dies notwendig wäre (vgl. Kap. 3.2.2). Auf die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage im Lichte des KRIP-S ist demnach momentan nicht einzugehen.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Auf der Parzelle Nr. 2078 werden total rund 51 m² von der Landwirtschaftszone neu der Dorfzone zugewiesen. Eine Fläche von rund 51 m² der Parzelle Nr. 2646 wird von der Dorfzone in die Zone übriges Gemeindegebiet ausgezont.

Im Bereich, wo die neue Bauzonengrenze in den Waldabstand hineinragt, wird die Waldgrenze statisch festgelegt.

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Die Einzonung von total 51 m² in die Dorfzone wird durch die Auszonung von 51 m² in die Zone übriges Gemeindegebiet vollumfänglich kompensiert. Beide Parzellen (Nr. 2646 und 2078) sind im Besitz des gleichen Eigentümers. Die der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesene Fläche wird für den Strassenausbau durch den Kanton benötigt und an diesen abgetreten.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Bereich für Strassenraumgestaltung entlang der Pussereinerstrasse wird auf die neue Bauzonengrenze angepasst bzw. ergänzt.