



Sitzung vom
5. Juli 2022

Mitgeteilt den
6. Juli 2022

Protokoll Nr.
617/2022

Gemeinde Zizers
OP-Teilrevision "Stiftbungert West"
Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zizers** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:1000 Stiftbungert West
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Stiftbungert West

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zizers die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 9. Dezember 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Informationsplan
- Volumenstudien

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. April 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 13. Februar 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 18. Februar 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Februar 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Zizers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen für eine qualitativ hochstehende Überbauung der Parzelle Nr. 439 geschaffen werden. Unter Einbezug der ortsbaulich sensiblen Situation sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Innenentwicklungsgebiet diese rund 8806 m² grossen Grundstücks geschaffen werden. Dazu ist eine Umzonung von einer Wohnzone in eine spezifische Zentrumszone Stiftbungert vorgesehen. Im Generellen Gestaltungsplan wird die bestehende Quartierplanpflicht "Stiftbungert" aufgehoben und eine neue Quartierplanpflicht "Stiftbungert West" festgelegt. Ein bestehender Freihaltebereich wird aufgehoben und es ist dafür ein neuer Platzbereich vorgesehen. Zudem werden verschiedene Baubereiche im Generellen Gestaltungsplan definiert. Im Baugesetz werden Bestimmungen zur neuen Zentrumszone Stiftbungert, zum neuen Platzbereich sowie Rahmenbedingungen zum Quartierplan "Stiftbungert West" festgelegt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003)

sowie mit dem regionalen Richtplan Landschaft und Siedlung der Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) vom 17. Januar 2006 übereinstimmt.

Im KRIP (vgl. Kap. 5.1.2 f.) wird die Aufwertung der Ortskerne verlangt. Mit der vorliegenden Planung wird dieses Ziel erreicht. Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) weist die Gemeinde Zizers knapp dimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bis 2030 auf. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die WMZ nicht vergrössert. Vielmehr wird eine reine Wohnzone in eine Zentrumszone umgezont. Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten optimiert. Die Planung hat keine präjudizierende Wirkung.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Zonenplan 1:1000 Stiftbungert West

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Stiftbungert West

1. Baulandverfügbarkeit

Basierend auf die KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (insbesondere Art. 19b und 19g KRG) können die Gemeinden auch für bestehende Bauzonen Vorkehrungen treffen, um diese zeitgerecht ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zuführen zu können. Die Gemeinde weist im PMB darauf hin, dass eine entsprechende Überprüfung sowie eine allfällige Regelung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen wird.

2. Mindestdichte

Im KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.2) wird festgehalten, dass im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten festgelegt werden müssen. In suburbanen Gemeinden ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0,8 vorgesehen. Ausnahmsweise können jedoch tiefere Mindestdichten festgelegt werden,

wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Die vorliegende Planung sieht für die Zentrumszone Stiftbungert eine AZ von 0,5 vor. Diesbezüglich legt die Gemeinde im Rahmen des PMB plausibel dar, weshalb eine teilweise Freihaltung des Stiftbungerts West in Zusammenhang mit den vorgesehenen Torsituationen sowie der punktuell erhöhten Dichte als angemessene ortsbauliche Reaktion auf das Untere Schloss zu werten ist. Die Begründung ist schlüssig und die etwas tiefere Mindestdichte der Zentrumszone Stiftbungert kann akzeptiert werden.

3. Archäologie

Das von der vorliegenden Planung betroffene Gebiet befindet sich bei den archäologischen Fundstellen Unteres Schloss (westlich) und Schlossbungert (nördlich):

- Zizers, Unteres Schloss: Schloss der Familie Salis-Zizers mit verschiedenen, um einen Hof gruppierten, landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Der Kern der Anlage wurde 1620 erbaut.
- Zizers, Schlossbungert: Karolingisch-ottonischer Königshof (curtis). Errichtung im 8. Jh., Umbauten zweite Hälfte 9. und 10. Jh. Auflassung im Laufe des 11. Jh.

Der Archäologische Dienst Graubünden befindet sich in Kontakt mit der Bauherrschaft und führt Massnahmen zur Untersuchung des Areals durch. Die allenfalls notwendige Anpassung der Archäologischen Schutzzonen sowie der Archäologiezonen werden in einer nächsten Planung vorgenommen.

4. Ortsbildschutz

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Zizers ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der "Stiftbungert West" liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone III (Gelände oberhalb des Ortes), welche mit dem Erhaltungsziel A definiert ist. Das Ziel fordert den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Entgegen den Erhaltungszielen des ISOS ist das Gelände – abgesehen von der Fläche des "Stiftbungert West" – mehrheitlich mit Wohnbauten überbaut. Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss, handelt es sich beim "Stiftbungert West" um ein sehr sensibles Gebiet. Wie im PMB beschrieben, liegt das Gebiet

zwischen dem Schloss, der Kernzone und dem Einfamilienhaus-Wohnquartier. Das Untere Schloss ist eine der wichtigsten Bauten von Zizers. Der Hauptbau ist auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene geschützt. Gemäss ISOS ist die Anlage des Unteren Schlosses ein Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A, das im Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von nationaler Bedeutung (KGS) vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz aufgeführt ist. Dementsprechend ist im Rahmen der Folgeverfahren gebührend Rücksicht auf das Untere Schloss und seine Umgebung zu nehmen.

5. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Zonenplan ein formeller Mangel festgestellt, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 wurde die Gemeinde Zizers darüber informiert, dass die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) in der Legende des Zonenplans 1:1000 Stiftbungert West von einer ES III auf eine ES II zu korrigieren sei. Der Gemeindevorstand Zizers stimmte mit Schreiben vom 11. Mai 2022 der Behebung des formellen Mangels im Zonenplan zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan vorzunehmen.

Im Übrigen geben die Teilrevision des Baugesetzes, der Zonenplan 1:1000 Stiftbungert West sowie der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Stiftbungert West, alle vom 13. Februar 2022, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Planungsmittel können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. Februar 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.

2. Der **Zonenplan 1:1000 Stiftbungert West** vom 13. Februar 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - In der Legende des Zonenplans 1:1000 Stiftbungert West wird die ES III auf eine ES II korrigiert.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Stiftbungert West** vom 13. Februar 2022 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Zizers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
8. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zizers, 7205 Zizers
 - R+K Raumplanung AG, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7302 Landquart
 - Kantonspolizei
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Tiefbauamt Graubünden

- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin