



Sitzung vom

14. November 2023

Mitgeteilt den

15. November 2023

Protokoll Nr.

877/2023

Gemeinde Zizers

OP-Teilrevision "Cicero"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

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 und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Cicero

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zizers ebenfalls einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 21. Dezember 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 24. September 2020 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 ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

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

Zielsetzung der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Zizers ist es, auf einer Fläche von rund 0,6 ha raumplanerisch zweckmässige und ortsbaulich auf die angrenzende Wohnzone W1 sowie auf den Siedlungsrand abgestimmte Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck soll die bestehende Wohn- und Gewerbezone in eine Wohnzone W3 umgezont werden.

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) 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) wird eine hochstehende Innenentwicklung in Abstimmung mit dem Verkehr verlangt. Ebenfalls ist im KRIP (vgl. Kap. 5.1.3) festgelegt, dass eine gute bauliche Gestaltung und eine angemessene Wohnqualität sichergestellt werden muss. Mit der vorliegenden Planung werden diese Ziele verfolgt. 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. Eine Mischzone wird in eine reine Wohnzone umgezont. Damit wird eine für den Standort verträgliche bauliche Dichte geschaffen. Die Planung hat keine präjudizierende Wirkung.

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

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Cicero

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 eine Umzonung in die Wohnzone W3 und somit eine AZ von 0,7 vor. Diesbezüglich legt die Gemeinde im Rahmen des PMB plausibel dar, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte am betreffenden Standort aus Ortsbaulichen und Erschliessungstechnischen Gründen nicht zweckmässig ist. Die Begründungen sind schlüssig und die etwas tiefere Dichte der Wohnzone W3 erweist sich als genehmigungsfähig.

Quartierplanpflicht

Um den erhöhten Anforderungen hinsichtlich eines gut abgestimmten Übergangs zwischen der neuen Wohnzone W3 und der angrenzenden bestehenden Wohnzone W1 gerecht zu werden, wird eine Quartierplanpflicht mit spezifischen Rahmenbedingungen für das Gebiet festgelegt. Damit kann die Ortsbauliche Einpassung, die Gestaltung des Siedlungsrandes sowie die rationelle Erschliessung gesamthaft geplant werden. Diese Festlegungen werden im Hinblick auf eine verträgliche und zweckmässige Siedlungserneuerung begrüsst.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. Februar 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Cicero** vom 13. Februar 2022 wird genehmigt.
3. Die Planungsbeschwerde (PB 17/22) wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
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. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplan-
daten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zizers, 7205 Zizers
 - R+K Raumplanung AG, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart

- Amt für Natur und Umwelt
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Archäologischer Dienst
- Plantahof
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin