



Sitzung vom

21. November 2023

Mitgeteilt den

22. November 2023

Protokoll Nr.

889/2023

Gemeinde Zizers

OP-Teilrevision "Zentrumsentwicklung"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zizers** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 17. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Inventarliste der Denkmalpflege vom 20. Februar 2015

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 18. Februar 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 12. März 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 24. März 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 27. März 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Zizers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der Nutzungsplanungsvorlage bildet die Planung für die Entwicklung des Dorfkerns (Kernzone) und die damit verbundenen Themenbereiche. Dabei sollen auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verbessert werden. Ziel ist es, dass eine Erneuerung und Weiterentwicklung mit hoher Planungssicherheit ermöglicht wird und gleichzeitig die Identität des Zentrums erhalten bleibt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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.

Gemäss KRIP (vgl. Kap. 5.1.2 f.) hat die Aufwertung der Ortskerne einen hohen Stellenwert. Die vorliegende Planung kommt dieser Vorgabe nach.

Es ist somit festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 12. März 2023 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung

Die Gemeinde Zizers wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des geplanten Neubaus auf Parzelle Nr. 439 umfassende Ausgrabungsarbeiten vom Archäologischen Dienst Graubünden durchgeführt wurden. Entsprechend kann die Archäologiezone in diesem Bereich in einer nächsten Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung vom 12. März 2023 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung

1. Bebauung an der Kantonsstrasse, Baulinien

1.1 Allgemeines

Zum Erhalt der identitätsstiftenden Aufreihung der Bauten an der Kantonstrasse wurde der Gemeinde Zizers im Vorprüfungsbericht empfohlen, Baulinien festzulegen. Dem ist die Gemeinde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachgekommen, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Leider hat sie es dabei unterlassen, die erforderliche Abstimmung mit dem Tiefbauamt Graubünden vorzunehmen (vgl. Art. 17 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100).

1.2 Beurteilung der Baulinien aus Sicht des Ortsbildschutzes

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Zizers ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Besondere räumliche Qualitäten besitzt das Dorf aufgrund der älteren Bausubstanz entlang der schmalen, gerade verlaufenden Kantonsstrasse. Das Dorfzentrum, die südliche Bebauung an der Kantonsstrasse, sowie die Baugruppen beim Unteren Schloss, Oberen Schloss und Gerbi sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel A definiert, was den Erhalt der Bausubstanz bezweckt. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind demnach integral zu erhalten, störende Eingriffe sind zu beseitigen.

Weiter ist die Kantonsstrasse (Deutsche Strasse) im Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz als Weg von nationaler Bedeutung mit Substanz (GR 5.3) bezeichnet. Objekte dieser Klassifizierung sollen gemäss Art. 6 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Die Linienführung der Deutschen Strasse ist im Bereich Zizers vollständig erhalten. Sie wurde im Laufe der Jahre lediglich geringfügig verbreitert, begradigt und mit Hartbelag versehen.

Gemäss PMB beabsichtigt die Gemeinde eine Weiterentwicklung des Dorfes mit Erhalt der Identität sowie eine gute Gestaltung der Strassenräume und Plätze. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Wie oben erwähnt, ergeben sich die hohen räumlichen Qualitäten für das typische Strassendorf grösstenteils aus der Aufreihung der historischen Bebauung beidseits der Kantonsstrasse. Dabei ist die Beibehaltung der Identität nur durch den substanziellen Erhalt möglich. Zusammenhängende Gebäudezeilen sind wesentliche Teile des Strassencharakters, welche als Gruppe zu erhalten sind und dementsprechend im Generellen Gestaltungsplan (GGP) geschützt werden sollten (Art. 42 KRG und Art. 3 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes; KNHG; BR 496.000). Auf der Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der Denkmalpflege Graubünden (Vorabzug 2015), welche als Grundlage für die Nutzungsplanung verwendet wurde (Art. 43 KRG), sind die schützenswerten Gebäudegruppen ermittelt worden.

Folgende schutzwürdige Gebäudegruppen (Inventarliste), welche sich an der charakterstiftenden Kantonsstrasse befinden, sind aus nicht nachvollziehbaren Gründen in der Nutzungsplanung nicht gesichert:

- Historische Gebäudezeile an der Kantonsstrasse (GVG-Nrn. 93, 94 95, 96, 97, 97-A): Historisch gewachsene Häuserzeile mit interessanter Bautypologie, deren Bausubstanz teilweise bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht. Das Gefüge besitzt einen malerischen Aspekt mit unterschiedlichen Dachformen und Stilelementen verschiedener Epochen. Besonders wichtig ist die Geschlossenheit der Zeile und die trotz ihrer Heterogenität organische Gesamtwirkung. Gemäss PMB sind die Platzverhältnisse in diesem Bereich sehr eng. Es ist zu prüfen, ob gegenüber der Gebäudezeile, auf der Ostseite der Kantonsstrasse, Massnahmen ohne die Zerstörung von historisch wertvollen Bauten möglich wären.
- Zeile im Dorfkern (GVG-Nrn. 62, 64, 65, 66): "Wichtiger Teil der Bebauung entlang der Kantonsstrasse im Dorfzentrum und charakteristisch für das Ortsbild (Strassenfassaden)". Alle vier Gebäude sind zudem als schutzwürdige Einzelbauten auf der Inventarliste aufgeführt. Zu den Gebäuden GVG-Nrn. 64, 65 und 66 hat die Denkmalpflege im Jahr 2017 Inventarblätter erstellt. Auszug Schutzziel: Die drei Liegenschaften GVG-Nrn. 64, 65 und 66 sind als Einheit zu betrachten. Bedeutungsvoll sind dabei Kubatur, Stellung zur Strasse, Fassadengestaltung und Materialisierung. Von einem Abbruch eines Teils der Zeile ist aus denkmalpflegerischer Sicht abzuraten, da dies ein Qualitätsverlust für die ganze Zeile bedeuten würde.
- Gebäudegruppe Postgasse (GVG-Nrn. 76/77, 78 ,79): Wichtige Gruppe aus stattlichen Wohnhäusern mit teilweise wertvoller Bausubstanz. Die Gebäude GVG-Nrn. 76/77 und 78 sind als Einzelbauten auf der Inventarliste aufgeführt.

Die zwei Gebäudegruppen "Gassenzeile Stöcklistrasse" und "Neubauquartier Ende 19. Jh." sind im GGP als Strukturierungsgebiete bezeichnet. Abbrüche und Wiederaufbauten sind nicht ausgeschlossen, wenn das Neubauprojekt die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist.

Die Festlegung der vorgesehenen Baulinien ermöglicht zwar den Erhalt der Wirkung der Strassenräume und Plätze, stellt diese jedoch nicht konkret sicher. Bei einer qualitativen Weiterentwicklung sind die charakterstiftenden Eigenschaften, wie Baufluchten und historische Substanz zu erhalten.

1.3 Beurteilung aus Sicht Verkehrstechnik/Strassenbaupolizei

Neben dem Ortsbildschutz besteht auch für die Verkehrssicherheit ein hohes öffentliches Interesse. Aus strassenbaupolizeilicher Sicht sind die unmittelbar an der Kantonsstrasse festgelegten Baulinien nicht zu empfehlen. So können diese den Ausbau der Kantonsstrasse behindern, beispielsweise für ein Trottoir, wie es im Arealplan Zentrum vorgesehen ist. Auch wirken sich die teilweise unmittelbar am Fahrbahnrand geplanten Baulinien unter Umständen erschwerend auf massgeschneiderte Lösungen, welche sowohl das öffentliche Interesse (Verkehrssicherheit, Langsamverkehrsanlagen, öffentlicher Verkehr) als auch die Interessen potenzieller Bauherrschaften berücksichtigen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass Baulinien beispielsweise auch zu Friktionen betreffend die Verkehrserschliessung von Bauvorhaben an Kantonsstrassen führen. Bund, Kantone und Gemeinden haben bei Planung, Bau, Unterhalt und Betrieb der Strasseninfrastruktur den Anliegen der Verkehrssicherheit nämlich angemessen Rechnung zu tragen (Art. 6a Strassenverkehrsgesetz, SVG; SR 741.01). Konkret bedeutet dies, dass Verkehrserschliessungen den Anforderungen der einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) entsprechen sollten. Folgerichtig und im Einklang mit der übergeordneten Vorgabe des eidgenössischen Strassenverkehrsgesetzes ist die Bewilligung für einen Verkehrsanschluss an Kantonsstrassen zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit beeinträchtigt (Art. 52 Abs. 4 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100). Dies wiederum ist der Fall, wenn die Sichtfelder von Zugängen und Zufahrten nicht den Anforderungen der einschlägigen VSS Norm 40273a "Sichtverhältnisse in Knoten" entsprechen. Allerdings sieht Art. 47 Abs.1 StrG gerade für wertvolle Ortsteile Ausnahmen vor.

In der Vorprüfung enthielt der Generelle Gestaltungsplan keine Baulinien längs der Kantonsstrasse (H3, Deutsche Strasse). Allerdings wurde schon in der Vorprüfung im

Baugesetz festgelegt, dass in der Kernzone 1 die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien (Art. 37 BauG, Art. 55 KRG) wirken. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde aus Gründen des Ortsbildschutzes empfohlen, entlang der Kantonsstrasse Baulinien mit einer Anbaupflicht festzulegen. In der zu genehmigenden Vorlage sind nun Baulinien (Art. 37 BauG, Art. 55 KRG) längs der Kantonsstrasse vorgesehen, die wie Grenzabstandsvorschriften wirken. Die erforderliche Abstimmung mit dem Tiefbauamt Graubünden ist jedoch leider nicht erfolgt (vgl. Art. 17 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100).

1.4 Anhörung der Gemeinde

Aufgrund der obenstehend beschriebenen konfligierenden Interessen des Ortsbildschutzes und der Verkehrserschliessung wurde die Gemeinde Zizers mit Schreiben vom 23. August 2023 angehört. Der Gemeinde wurde darin mitgeteilt, dass die zu genehmigende Vorlage hinsichtlich der Bebauung entlang der Kantonsstrasse, weder aus Sicht des Ortsbildschutzes, noch aus Sicht der Strassengesetzgebung eine optimale Lösung darstellt. Es wurde ihr vorgeschlagen, die Baulinien entlang der Kantonsstrasse zur Überarbeitung zurückzuweisen. Im Rahmen der Gesamtrevision könnten anschliessend entsprechende Lösungen in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sowie dem Tiefbauamt festgelegt werden.

Der Gemeinde wurde auch mitgeteilt, dass von den Vorbehalten direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Anrecht auf Anhörung haben. In diesem Sinne wurde die Gemeinde ersucht, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gelegenheit zu einer Stellungnahme einzuräumen und diese Stellungnahme(n) – begleitet von einer eigenen Stellungnahme des Gemeindevorstands – innert nützlicher Frist einzureichen.

In ihrer Stellungnahme vom 5. Oktober 2023 legt die Gemeinde dar, dass sie im Rahmen der Vorprüfung angewiesen worden sei, entlang der Kantonsstrasse Baulinien auszuscheiden. Dieser Aufforderung sei sie nachgekommen und die Teilrevision der Ortsplanung – samt den entsprechenden Baulinien – sei anlässlich der Urnenabstimmung beschlossen worden. Aus der Vorprüfung sei nicht ersichtlich, welches Amt die Anforderung gestellt habe. Die Gemeinde müsse davon ausgehen können, dass die

Anweisung kantonal koordiniert sei. Eine Zurückweisung sei in diesem Sinne nicht angebracht und nicht von der Gemeinde verschuldet. Für die Gemeinde sei es dagegen in Ordnung, wenn im Rahmen einer Auflage die Baulinien zu löschen seien, zumal der Baugesetzartikel betreffend Erhalt der Fassadenfluchten weiterhin zum Tragen käme.

1.5 Beurteilung der Regierung

Nach Art. 3 RPV obliegt es der Gemeinde als Planungsbehörde sämtliche betroffenen Interessen zu ermitteln, zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess muss nach Art. 47 RPV gegenüber der Genehmigungsbehörde, in casu der Regierung, schriftlich dargelegt werden. In Graubünden dient hierzu in der Regel der PMB. Eine Abwägung zwischen Ortsbildschutz und Verkehrssicherheit ist im vorliegenden PMB indessen nicht dokumentiert. Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde die Möglichkeit geboten, dieses Versäumnis unter Beizug der direkt Betroffenen nachzuholen.

Wie voranstehend ausgeführt gibt es sowohl für als auch wider die Festlegung von Baulinien entlang der Dorfdurchfahrt von Zizers gute Gründe. Von Seiten der Gemeinde wird aber keine nachvollziehbare Begründung vorgebracht, weshalb eine Zurückweisung nicht angebracht sei und eine "Löschung" der Baulinien bevorzugt werden soll. Vielmehr geht aus der Stellungnahme der Gemeinde hervor, dass der hier zu genehmigenden Planung keine Abwägung zu Grunde liegt. Der Verweis, wonach die Gemeinde der "Anweisung" des Vorprüfungsbericht Folge geleistet habe, überzeugt hier nicht. Der Vorprüfungsbericht dient unter anderem dazu, die Gemeinde bei der Ermittlung der Interessen zu unterstützen. Er nimmt der Planungsbehörde aber weder die Planungskompetenz noch die Interessenabwägung ab. Dabei gilt zu beachten, dass die gesetzlich stipulierte Zustimmungspflicht zu Baulinien entlang von Kantonsstrassen den kommunalen Bau- und Planungsbehörden bekannt sein müsste, da diese auch regelmässig im Tagesgeschäft zum Tragen kommt. Mangels einer Interessenabwägung durch die Gemeinde verbleibt der Regierung vorliegend keine andere Möglichkeit, als die Baulinien von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. So bekommen auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Möglichkeit, sich im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Ortsplanung zu den Baulinien äussern zu

können. In der Zwischenzeit sind entsprechende Vorhaben an der Kantonsstrasse in frühzeitigem Kontakt mit dem Tiefbauamt Graubünden und der Denkmalpflege abzusprechen und zu planen.

2. Wertvolle Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 43 KRG sind Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den GGP aufzunehmen. Als Grundlage sind gestützt auf Art. 42 KRG Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien usw. anzuwenden. Wie im PMB berichtet, hat die Gemeinde die Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der Denkmalpflege Graubünden, welche 2015 als Vorabzug erstellt wurde, als Grundlage zur Ausscheidung der wertvollen Bauten verwendet. Auf der Liste sind 39 Objekte als schutzwürdig bezeichnet. Mit der vorliegenden Revision sind demgegenüber lediglich 14 Bauten als wertvoll definiert. Die Begründung beziehungsweise Interessensabwägung der Schutzzhaltungen sind im PMB nicht hinreichend substantiiert.

Folgende schutzwürdigen Bauten weisen gemäss der Gemeinde aus raumplanerischer und politischer Sicht keinen hinreichend hohen Stellenwert auf, um eine Unterschutzstellung gegenüber einer baulichen Entwicklung höher zu gewichten:

- GVG-Nr. 7A, Parzelle Nr. 441: Wohnhaus mit Garten
- GVG-Nr. 7, Parzelle Nr. 523: Wohnhaus
- GVG-Nr. 30, Parzelle Nr. 238: Wohnhaus
- Wohnhaus mit Ladengeschoss GVG-Nr. 31 auf Parzelle Nr. 235 (Gebäudeinventar vorhanden)
- Wohnhaus GVG-Nr. 62 mit Brunnen auf Parzelle Nr. 379 (Teil der schutzwürdigen Zeile im Dorfkern)
- Wohnhaus GVG-Nr. 64 auf Parzelle 248 (Teil der schutzwürdigen Zeile im Dorfkern)
- Wohnhaus GVG-Nr. 65 auf Parzelle Nr. 246 (Teil der schutzwürdigen Zeile im Dorfkern)
- Wohnhaus GVG-Nr. 66 auf Parzelle Nr. 245 (Teil der schutzwürdigen Zeile im Dorfkern)
- Verwaltungsgebäude GVG-Nr. 68, Parzelle Nr. 242

- Wohnhaus GVG-Nrn. 76,77 auf Parzelle Nr. 701 (Teil der schutzwürdigen Gebäudegruppe Postgasse)
- Wohnhaus GVG-Nr. 78 auf Parzelle Nr. 884 (Teil der schutzwürdigen Gebäudegruppe Postgasse)
- GVG-Nr. 81, Parzelle Nr. 123: Wohnhaus
- Wohnhaus GVG-Nr. 94 auf Parzelle Nr. 215 (Teil der schutzwürdigen Gebäudezeile an der Kantonsstrasse)
- Wohnhaus GVG-Nr. 104, Parzelle Nr. 170 (Gebäudeinventar vorhanden)
- Wohnhaus GVG-Nr. 112 auf Parzelle Nr. 183 (Gebäudeinventar vorhanden)
- GVG-Nrn. 138, 138-A, 138-B, Parzelle Nr. 318: Wohnhaus mit Ökonomiegebäude
- GVG-Nrn. 161, 161A, Parzelle Nr. 1071: Wohnhaus mit Garten, 1. Hälfte 19 Jh.
- GVG-Nr. 162, Parzelle Nr. 61: Bahnwärterhaus, um 1900
- GVG-Nr. 163, Parzelle Nr. 57: Bahnhof, 1. Drittel 20 Jh.

Einige der vorgenannten Objekte erfüllen alle Bedeutungskriterien (ortsbildprägende Bedeutung, historische Bedeutung, architektonische Bedeutung, bedeutende bauzeitliche Substanz, charakteristische Umgebung) der Inventarliste der Denkmalpflege. Zudem werden Schutzziele und Schutzbegründungen in den vorhandenen Gebäudeinventaren präzisiert. Ihre historische Substanz und Wirkung ist grundsätzlich für die künftigen Generationen zu erhalten und deshalb im GGP zu sichern. Demgegenüber besteht kein qualitätssicherndes Konzept für die Weiterentwicklung, welcher den Schutzverzicht oder sogar einen Abbruch der betreffenden Bauten rechtfertigen würde.

Ferner wirken die Gebäude Kantonstrasse 1 und 16 (GVG-Nrn. 82 und 87) zusammen als Tor am Eingang des Dorfes und besitzen ein grosses Aufwertungspotenzial. Sie erfüllen alle fünf, vorgenannten Bewertungskriterien der Inventarliste. Auch schutzwürdige Bauten ausserhalb des Dorfkerns sind für die Identität des Ortes wichtig und sind zu sichern.

Schutzbegründung und Schutzziel des Restaurant Löwen (GVG-Nr. 117) sind im Gebäudeinventar der Denkmalpflege von 2016 festgehalten. Aus Sicht der Gemeinde

würde eine Neuüberbauung mit sehr hohen Qualitätsansprüchen anstelle des historischen Restaurants Löwen einen Mehrwert für die Öffentlichkeit beinhalten. Diese Qualitätsansprüche bei der Neuüberbauung sind in der Nutzungsplanung jedoch nicht festgelegt.

Schliesslich ist festzuhalten, dass Brunnen früher neben ihrer funktionalen Bedeutung auch einen sozialen Wert hatten. Bis heute haben sie ihre Funktion als Zeitzeugen und Objekte unserer Kultur, aber auch als raumgliedernde Elemente nicht verloren. Der Erhalt der Brunnen ist für den Erhalt der Identität von Ortsbildern unerlässlich. Im Falle der Gemeinde Zizers sollten zumindest die zwei Brunnen auf den Parzellen Nrn. 241 und 382, welche auf der Inventarliste der Denkmalpflege verzeichnet sind, im GGP gesichert werden.

Zusammenfassend ist bezüglich Ortsbildschutz festzuhalten, dass den Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes in der vorliegenden Ortsplanungsrevision noch nicht genügend nachgegangen worden ist. Die Gemeinde wird in der Folge angewiesen, die diesbezüglichen Festlegungen zu überprüfen und in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung vom 12. März 2023 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. März 2023 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung** vom 12. März 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:

- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Archäologiezone auf der Parzelle Nr. 439 aufgehoben werden kann.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Zentrumsentwicklung** vom 12. März 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die Baulinien entlang der Kantonsstrasse werden nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Festlegungen hinsichtlich des Ortsbildschutzes resp. der Umsetzung der Inventarliste der Denkmalpflege zu überprüfen und soweit nötig in der Nutzungsplanung umzusetzen.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Bauprojekte entlang der Kantonsstrasse in frühzeitiger Absprache mit dem Tiefbauamt Graubünden und der Denkmalpflege zu planen sind.
4. Der Gemeindevorstand Zizers wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zizers, 7205 Zizers
 - R+K Büro für Raumplanung AG, 7304 Maienfeld
 - Donatsch und Partner AG, 7302 Landquart
 - Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7302 Landquart
 - Rhätische Bahn AG, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Kantonspolizei
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Wirtschaft und Tourismus
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular strokes.

Daniel Spadin