

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

11. Februar 2019

Mitgeteilt den

12. Februar 2019

Protokoll Nr.

88

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zizers** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Alters- und Pflegezentrum
- Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Bannholz

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. September 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag zwischen Georges Däscher, Zizers, und der politischen Gemeinde Zizers

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 8. November 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses der Urnengemeinde vom 23. September 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. September 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 27. September 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Zizers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Pflegeheims "Casa Fiora". Insbesondere auch wegen der Schliessung des Altersheims "St. Johannesstift" soll die Anzahl Betten von heute 41 auf 62 erhöht werden. Geplant ist ein Neubau südlich der bestehenden Bauten. Die damit erforderliche Einzonungsfläche von ca. 2273 m² wird mit einer im Gebiet "Bannholz" beschlossenen Auszonung kompensiert.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Einleitung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Bündner Rheintal übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

2.1 Einleitende Ausführungen

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) zuhanden der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen und für die Behörden des Kantons Graubünden für verbindlich erklärt. Damit werden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des bisher rechtsgültigen kantonalen Richtplans (RIP 2000) ersetzt. Der so angepasste kantonale Richtplan wird somit für die Beurteilung von Ortsplanungsvorlagen massgebend. Es ist davon auszugehen, dass die bundesrätliche Genehmigung des KRIP-S im Winter 2018/2019 erfolgen wird.

2.2 Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Laut einem in Kapitel 5.2.1 des revidierten kantonalen Richtplans festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Vorliegend umfasst die Verlagerung des Siedlungsgebiets rund 0,2 ha. Entsprechend wird damit die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten. Für künftige Planungen ist zu beachten, dass das Siedlungsgebiet lediglich noch um rund 0,8 ha erweitert respektive verlagert werden darf, ohne dass eine regionale Abstimmung erfolgen muss.

2.3 Kompensationspflicht

Die am 23. September 2018 beschlossene Nutzungsplanung ist auch unter dem Aspekt der Kompensationspflicht nach Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV in Verbindung mit Art. 38a Abs. 2 RPG genehmigungsfähig (vgl. nachstehend Kapitel D).

3. Fazit

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage somit als richtplankonform.

D.

Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen bis zur Genehmigung der vorstehend erwähnten Richtplananpassung durch den Bund nicht vergrössert werden. Demnach ist für die vorliegend beschlossene Einzonung von ca. 2273 m² in eine ZöBA zurzeit noch sicherzustellen, dass sie mittels von Auszonungen unüberbauter Bauzonenflächen von gleicher Grösse an anderer Stelle im Kanton kompensiert werden. Demgegenüber muss die im gleichen Zonenplan beschlossene Umzonung von ca. 3051 m² Wohn- und Gewerbezone in die ZöBA nicht kompensiert

werden. Für die erwähnte Kompensation der Einzonungsfläche von ca. 2273 m² wurde im Zonenplan 1:1000 Bannholz eine Fläche von rund 2274 m² von der ZöBA der Landwirtschaftszone zugewiesen und somit ausgezont. Entsprechend kann festgehalten werden, dass die notwendige Kompensation für die Einzonung erfolgt ist.

E.

Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Alters- und Pflegezentrum

Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Bannholz

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 musste in der Legende ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher eine Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 15. Januar 2019 wurde die Gemeinde Zizers darüber informiert. Der Gemeindevorstand Zizers stimmte mit Schreiben vom 25. Januar 2019 der Behebung des formellen Mangels in der Legende zu (Ergänzung mit dem Baugesetzesverweis sowie der Empfindlichkeitsstufe wie in den digitalen Daten). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

Materiell wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die ausgeschiedene ZöBA sich im gelben Gefahrenbereich (Prozess Wasser) befindet.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:1000 Alters- und Pflegezentrum und 1:1000 Bannholz vom 23. September 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

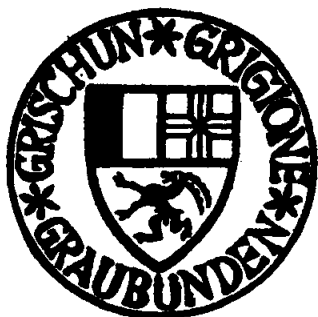
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan 1:1000 Teilrevision "Alters- und Pflegezentrum" und der Zonenplan 1:1000 Teilrevision "Bannholz", beide vom 23. September 2018, werden mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Die Legenden werden mit dem Baugesetzesverweis Art. 28 KRG sowie mit der ES (Empfindlichkeitsstufe) II ergänzt.
2. Der Gemeindevorstand Zizers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin