

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

11. August 2009

Mitgeteilt den

12. August 2009

Protokoll Nr.

777

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Seewis i.P.** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 17. Dezember 2008 und vom 30. Januar 2009 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Seewis Dorf"
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Talgebiet inkl. Saldos"
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 "Seewis Dorf"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr "Seewis-Dorf"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr "Talgebiet inkl. Saldos"
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Ver-/Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Seewis i.P. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 12. Februar 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Leitbild Seewis i.P. vom Mai 2006
- Siedlungsanalyse vom September 2006
- Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (Übersicht UEB, bestehend aus folgenden Plänen: Überbauungsstand 1:2'000 "Seewis Dorf", Überbauungsstand 1:2'000 "Talgebiet inkl. Saldos", Erschliessungsstand 1:2'000 "Seewis Dorf" und Erschliessungsstand 1:2'000 "Talgebiet inkl. Saldos")

~~3 Kaufrechtsverträge vom 30. April 2009 sowie einen Verfügbarkeitsnachweis vom 25. Juni 2009~~

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 26. Juni 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 17. Dezember 2008 und vom 30. Januar 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 12. Februar 2009. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird aufgrund einer telefonisch vorliegenden Rückzugserklärung abgeschrieben werden können.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Seewis i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Gemeinde Seewis i.P. verfügt über eine Nutzungsplanung aus dem Jahr 1991. Diese Planung wurde seither nur punktuell angepasst und ergänzt. Gestützt auf den Revisionskatalog der Fachstelle für Raumplanung (Amt für Raumentwicklung, ARE) beschloss die Gemeindeversammlung im März 2006, eine Totalrevision der Ortsplanung in Auftrag zu geben und einen entsprechenden Kredit zu sprechen.

Als Grundlage für die Revision wurde ein Leitbild erarbeitet. Daraus wurden als Schwerpunktziele die Bereitstellung genügender Baulandreserven unter Beibehaltung kompakter Siedlungsgebiete sowie eine bessere Erschliessung des Arbeitsplatzgebietes im Tal formuliert. Angestrebt wurde ein massvolles Wachstum. Ferner stand die Anpassung des Baugesetzes an das neue KRG im Vordergrund.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann schon an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

1. Verhältnis zum neuen KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Seewis i.P. hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz einer Totalrevision unterzogen und auf das neue KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde Seewis i.P. über ein zeitgemäßes Baugesetz.

2. Materielles

Art. 27 BauG (Trockenstandortzone)

Art 27 Abs. 2 BauG sieht eine Regelung für Bauten und Anlagen innerhalb der Trockenstandortzone vor. Für bestehende Objekte fehlt indessen eine Aussage. Die Gemeinde Seewis i.P. wird ersucht, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen. Eine denkbare Formulierung wäre beispielsweise:

„Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen sind bei grösstmöglicher Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig. Für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes und Kantons.“

Art. 32 BauG (Bereich mit Gestaltungsberatung)

Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Einführung einer Gestaltungsberatung die bauliche Qualität in Seewis zu steigern. Insbesondere innerhalb der Ortskerne ist eine professionelle Beratung hinsichtlich Gestaltung der Bauten nötig, damit das Ortsbild von Seewis erhalten und weiterentwickelt werden kann. Die Gemeinde sieht zu diesem Zweck vor, auf der Basis der bereits vorliegenden Siedlungsanalyse ein Beurteilungshandbuch zu schaffen, in welchem auch die erteilten Bewilligungen dokumentiert und beschrieben werden (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht Kapitel 4.1, Seite 19, und Kapitel 6.1, Seite 30). Ein solches Praxishandbuch stellt nach der Beurteilung der Denkmalpflege ein wichtiges Hilfsmittel dar, weshalb die Gemeinde ersucht wird, dieses Beurteilungshandbuch baldmöglichst zu erarbeiten.

Art. 33 BauG (Erhaltungsbereich)

Art. 20 Abs. 4 BauG und Art. 21 Abs. 4 BauG sehen vor, dass die Baubehörde unter Beizug der Baugestaltungsberatung oder der Denkmalpflege über den Wert der betroffenen Objekte in der Kernzone resp. Dorfzone befindet. Gemäss Art. 33 Abs. 3 BauG erfolgt die Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit von Bauten und Bauteilen

durch die Bauberatung. Diese einzelfallweise Beurteilung kann übergangsmässig akzeptiert werden. Im Interesse einer objektiven Betrachtungsweise wird die Gemeinde jedoch ersucht, möglichst rasch ein Siedlungsinventar zu erstellen und dieses mit der Denkmalpflege zu bereinigen.

Art. 35 BauG (Wertvolle Gebäude und Anlagen)

Auch hier erfolgt bis zum Vorliegen des Siedlungsinventars eine Einzelfallbeurteilung. Die Gemeinde wird ersucht, Bauvorhaben nicht nur der Gestaltungsberatung (Art. 35 Abs. 1 BauG), sondern immer auch der Denkmalpflege bekannt zu geben.

Im Übrigen gibt das am 30. Januar 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Seewis Dorf“

Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“

Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Juni 2009 wurde die Gemeinde Seewis i.P. darüber informiert. Der Gemeindevorstand Seewis i.P. stimmte mit Schreiben vom 25. Juni 2009 der Behebung der formellen Mängel im Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ zu (Farbe der Archäologischen Schutzzone sowie Aufhebung der Grundwasser- und Quellschutzzone auf Parzelle Nr. 1258). Das ARE wird beauftragt,

die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der bisherigen Zonenplanung ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Kernzone, Dorfzone, Wohnzone A und B, sowie Gewerbe- und Wohnzone A und B), umfassen gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (Kapitel 3.5, Seite 14 ff.) rund 38.4 ha, wovon rund 29.8 ha (78%) als überbaut und rund 8.5 ha (22%) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes. Diese sind gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vernachlässigbar. Durch die Gesamtrevision erhöht sich die Wohnbauzonenreserve nur unbedeutend auf einen Umfang von ca. 8.6 ha. Die geplanten Einzonungen im Umfang von 1.8 ha werden durch verschiedene Auszonungen im Umfang von 1.7 ha kompensiert.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen trotzdem einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den vorliegenden Zonenplänen 1:2'000 vom 30. Januar 2009 vorgesehenen unüberbauten Wohnbauzonenreserven von rund 8.6 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Für die Gemeinde Seewis i.P. wurde die Bevölkerungsstatistik seit 1970 ausgewertet. Die Einwohnerzahl hat seit damals stetig zugenommen und lag 2005 bei 1400 Personen. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurde eine Fläche von rund 6.9 ha Wohn-

bauzonen überbaut. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird daraus gefolgert, dass aufgrund eines leicht erhöhten Flächenbedarfs pro Person eine Wohnbauzonenreserve von ca. 7.5 ha grundsätzlich für die nächsten 15 Jahre ausreichen würde. Die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von 8.6 ha übersteigen den rechnerischen Wohnbauzonenbedarf daher leicht. In Anbetracht des Umstandes, dass die Gemeinde Seewis i.P. die heute vorhandenen Wohnbauzonenreserven durch verschiedene Umzonungen und Auszonungen konstant hält, können die in den Zonenplänen 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

3. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

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. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die in den vorliegenden Zonenplänen 1:2'000 enthaltenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmen.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend im Gebiet „Prada“ (1.3 ha) und im Gebiet „Cresta“ (0.4 ha), geplant sind (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96). Danach sollen Bauzonenergrößerungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen, insbesondere des Planungs- und Mitwirkungsberichtes, der Übersicht UEB sowie der Kaufrechtsverträge, hat ergeben, dass die geplanten Siedlungserweiterungen den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP2000 entsprechen. Einzig für die Parzelle Nr. 245 liegt der Kaufrechtsvertrag (noch) nicht vor; er wurde jedoch in Aussicht gestellt. Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 245 wird deshalb sistiert, bis der Verfügbarkeitsnachweis im Sinne des RIP2000 vorliegt.

Gemäss einem anerkannten Planungsgrundsatz sollten Bauzonen wenn immer möglich parzellenscharf ausgeschieden werden. Diese Vorgabe erfüllte die Vorprüfungsvorlage nicht, weshalb die Gemeinde Seewis i.P. im Vorprüfungsbericht vom ARE unter Angabe von einzelnen fraglichen Bauzonenabgrenzungen (Parzellen Nr. 605, 667, 730, 779 und 1569) auf diesen Punkt aufmerksam gemacht wurde. Gleichzeitig wurde die Gemeinde ersucht, alle Bauzonenabgrenzungen hinsichtlich dieser Problematik zu überprüfen (Vorprüfungsbericht S. 7). Im vorliegenden Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Seewis Dorf“ wurden die fraglichen Bauzonenabgrenzungen nicht korrigiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die vom ARE ersuchte Überprüfung wohl vergessen gegangen ist, weshalb die Gemeinde nochmals ersucht wird, sämtlich Bauzonenabgrenzungen (auch z.B. bei der Parzelle Nr. 548) zu überprüfen und in einer nächsten Revision kleinräumig anzupassen.

4. Erhaltungsbereich

Es ist festzustellen, dass die Gemeinde lediglich in Seewis Schmitten (Talgebiet) einen Erhaltungsbereich gemäss Art. 33 BauG ausgeschieden hat. Im Interesse der Erhaltung der klaren Siedlungsstruktur und einfachen Formsprache wird die Gemeinde angewiesen, auch für den Kernbereich sowie den Bereich der beiden westlichen Gassen gegen Fadära die Ausscheidung eines Erhaltungsbereiches zu prüfen.

5. Wald

Gestützt auf Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) sind die Waldgrenzen aufgrund von rechtskräftigen Waldfeststellungen oder Waldfeststellungsverfügungen im Sinne von Art. 13 KWaG in die Zonenpläne eingetragen worden. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

6. Waldabstandslinie

Die Gemeinde hat verschiedene Waldabstandslinien festgelegt. Dabei geben folgende zwei Waldabstandslinien zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- Auf der Parzelle Nr. 1286 wurde eine Waldabstandslinie festgelegt, welche genehmigt werden kann. Wohl irrtümlich wurde diese Waldabstandslinie jedoch in nördlicher Richtung auf die Parzelle Nr. 1286 weitergezogen. Die ca. 2 m lange Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1286 macht keinen Sinn und wird deshalb nicht genehmigt.
- Betreffend der Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1593 ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 27 Abs. 2 RABzKWaG der Besitzstand sowie angemessene Erweiterungen und Anbauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich auch ohne Festlegung von Baulinien im Generellen Gestaltungsplan gewährleistet sind. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 RABzKWaG die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Parkplätze, Zufahrten, Gartensitzplätze sowie An- und Nebenbauten bis zu 25 m² besteht. Aus diesen Gründen wird der Gemeinde empfohlen, auf eine Festlegung der Baulinie zu verzichten, d.h. auf der betroffenen Parzelle keine Baulinien mehr festzulegen.

7. Lärmschutz

Bei der neu ausgeschiedenen Industriezone auf der Parzelle Nr. 283 sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV einzuhalten. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wird der Planungswert gemäss Angaben der Rhätischen

Bahn (RhB) am Tag leicht überschritten. Unter diesen Umständen ist die Genehmigung der Industriezone auf der Parzelle Nr. 382 mit folgenden Auflagen zu verbinden:

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mittels eines Lärmnachweises aufgezeigt werden, dass bei lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der ES IV eingehalten werden.
- Das entsprechende Bauprojekt ist inkl. Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Zustimmung zuzustellen.

Im Übrigen geben der Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Seewis Dorf“, der Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ sowie der Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, alle vom 30. Januar 2009, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Seewis Dorf“

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (Kapitel 6.1, Seite 30) wird das „Waschhäuschen“ im Dorfkern als „wertvolles Gebäude“ bezeichnet. Offensichtlich ist diese Festlegung nicht erfolgt. Die Gemeinde wird ersucht, dies bei der nächsten Gelegenheit nachzuholen.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Seewis Dorf“ vom 30. Januar 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Seewis Dorf“

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Ver-/Entsorgung

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000, sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Juni 2009 wurde die Gemeinde Seewis i.P. darüber informiert. Der Gemeindevorstand Seewis i.P. stimmte mit Schreiben vom 25. Juni 2009 der Behebung der formellen Mängel in den Generellen Erschliessungsplänen zu (Legendenergänzung mit „Wanderweg“, Bezeichnung der Fadärastrasse als „Sammelstrasse“ sowie der Ein- und Ausfahrt beim Nationalstrassenanschluss als „Nationalstrasse“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.

2. Sammelstrasse

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ ist entlang des Fabrikareals der Georg Fischer Kunststoffarmaturen AG bis ans Wohngebiet „Sand“ eine Sammelstrasse geplant. Die projektierte Sammelstrasse führt teilweise durch Wald, weshalb für die Realisierung der Zufahrt eine Rodungsbewilligung erforderlich ist. Ein entsprechendes Rodungsgesuch liegt derzeit noch nicht vor. Die Gemeinde weist mit Schreiben vom 25. Juni 2009 im Rahmen des Anhörungsverfahrens darauf hin, dass die erwähnte Sammelstrasse in der Projektierungsphase stehe. Die notwendige forstrechtliche Regelung werde erst im Rahmen der weiteren Projektierung erfolgen. Der Gemeindevorstand ersucht die Regierung auf eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens zu verzichten. Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden. Das Genehmigungsverfahren für die projektierte Sammelstrasse im

Gebiet „Schmittner Sand“ ist aufgrund der fehlenden forstrechtlichen Regelung zu sistieren. Bei Vorliegen der entsprechenden Rodungsbewilligung wird die Sistierung durch die Regierung aufgehoben, und die Festsetzung wird nachträglich genehmigt. Irgendwelche Bauverzögerungen sind mit diesem formell korrekten Vorgehen nicht verbunden.

3. Wanderwege

Im Oktober 2008 wurde eine Planungsstudie zur Sanierung des Güterstrassennetzes erarbeitet. In diesem Zusammenhang soll auch das Wanderwegnetzkonzept überarbeitet werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wanderwegkonzept durch die Anpassung des Güterstrassennetzes allenfalls gewisser Korrekturen bedarf.

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“, entspricht die Wanderwegführung bei der Schmittnerbachbrücke der A28 nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. Durch den in diesem Jahr realisierten Neubau der Brücke wird die Wegunterführung aufgehoben und durch einen Flussübergang ersetzt. Der Gemeinde wird ersucht, die neue Wegführung bei einer nächsten Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes zu übernehmen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Seewis Dorf“, der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“, der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Ver-/Entsorgung, alle vom 30. Januar 2009, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 30. Januar 2009 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 27 Abs. 2 BauG (Trockenstandortzone) im Sinne der Erwägungen zu ergänzen resp. zu überarbeiten.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, das vorgesehene Beurteilungshandbuch für die Gestaltungsberatung in den Ortskernen umgehend zu erarbeiten.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, möglichst rasch ein Siedlungsinventar zu erstellen.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, bei Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden (Art. 35 Abs. 1 BauG) immer auch die Denkmalpflege beizuziehen.
2. Der **Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Seewis Dorf"**, der **Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Talgebiet inkl. Saldos"**, und der **Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:10'000**, alle vom 30. Januar 2009, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen im Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Talgebiet inkl. Saldos“ (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen, Anliegen und Feststellungen genehmigt:
 - a) Die Farbe der Archäologischen Schutzzone wird korrigiert.
 - b) Die Grundwasser- und Quellschutzzone auf der Parzelle Nr. 1258 wird gestrichen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, auch für den Kernbereich sowie den Bereich der beiden westlichen Gassen gegen Fadära die Ausscheidung eines Erhaltungsbereiches zu prüfen.

- d) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 245 wird sistiert, bis ein Verfügbarkeitsnachweis im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG vorliegt.
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, die Bauzonenabgrenzungen zu überprüfen und wenn immer möglich parzellenscharf auszuscheiden.
 - f) Es wird festgestellt, dass den festgelegten Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) zukommt.
 - g) Die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1279 wird nicht genehmigt.
 - h) Die Genehmigung der Industriezone auf der Parzelle Nr. 382 wird mit folgenden Auflagen verbunden:
 - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mittels eines Lärmnachweises aufgezeigt werden, dass bei lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der ES IV eingehalten werden.
 - Das entsprechende Bauprojekt ist inkl. Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Zustimmung zuzustellen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Seewis Dorf“** vom 30. Januar 2009, wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
- Die Gemeinde wird ersucht, das „Waschhäuschen“ im Dorfkern als „wertvolles Gebäude“ zu bezeichnen.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Seewis Dorf“**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Ver-/Entsorgung**, alle vom 30. Januar 2009, werden

im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgendem Vorbehalt genehmigt:

- a) Die Wanderwegsignatur in der Legende des Generellen Erschliessungsplanes 1:10'000 Verkehr wird mit „Wanderweg“ beschriftet.
 - b) Das im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr fälschlicherweise als kantonale Verbindungsstrasse bezeichnete Teilstück der Strasse Richtung Fadära wird als Sammelstrasse gekennzeichnet.
 - c) Die Ein- und Ausfahrt beim Nationalstrassenanschluss im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“ wird als Nationalstrasse gekennzeichnet.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr „Talgebiet inkl. Saldos“ festgelegte Sammelstrasse (geplante) entlang des Fabrikareals der Georg Fischer Kunststoffarmaturen AG wird sistiert, bis eine entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.
 - e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wanderwegkonzept durch die Anpassung des Güterstrassennetzes allenfalls gewisser Anpassungen bedarf.
 - f) Der Gemeinde wird ersucht, die neue Wegführung des Wanderweges bei der Schmittnerbachbrücke der A28 bei einer Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes zu übernehmen.
5. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
 6. Der Gemeindevorstand Seewis i.P. wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die

Age Group	Percentage
18-29	85%
30-49	85%
50-69	85%
70+	85%
Total	85%

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

[Signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

[Signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen