

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. April 2014

Mitgeteilt den

24. April 2014

Protokoll Nr.

355

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Seewis i.P.** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. September 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG
- Zonenplan 1:500 Waldabstandslinie Parzelle 363
- Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätziloch
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 548
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 605
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 1135
- Zonenplan 1:500 Umzonung Parzelle 788
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 730
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Einzonung Parzelle 524
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 667
- Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 764
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Fusswegverbindung Saljannes
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Winterwanderweg Fadära

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Seewis i.P. einen auf den 4. September 2013 datierten Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen ein:

- Schreiben der architetta schiers ag, Schiers, vom 14. März 2011 betreffend Begründung der vorgesehenen Festlegung einer Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 363

- Schreiben von Beat Monstein, Domat/Ems, vom 23. August 2012 betreffend Begründung der vorgesehenen Einzonung auf Parzelle Nr. 524
- Aktennotiz 3_2011_01_A der Gefahrenkommission 3 vom 24. Oktober 2011
- Lärmschutznachweis „Bahnlärm“ für die Einzonung auf der Parzelle 1135, Seewis der Kuster + Partner AG vom 25. Juni 2013 samt Beilagen 1.1 und 1.2

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. Februar 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. September 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 26. September 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. September 2013 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. erliess am 17. Dezember 2008 respektive am 30. Januar 2009 eine Totalrevision ihrer Ortsplanung, welche von der Regierung mit den Beschlüssen Nr. 467 vom 12. Mai 2009, Nr. 777 vom 11. August 2009 und Nr. 352 vom 27. April 2010 genehmigt wurde. In der Zwischenzeit hat sich aufgrund der Anwendung dieser Planungsmittel sowie der damit gemachten Erfahrungen an verschiedenen Orten geringfügiger Revisionsbedarf ergeben, was zu den hier zur Debatte stehenden einzelnen Anpassungen der Grundordnung der Gemeinde Seewis i.P. geführt hat. Die verschiedenen Revisionspunkte, welche in den vorstehend unter Abschnitt A erwähnten Zonenplänen, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen dargestellt sind, sind in dem bei den Genehmigungsakten liegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziffer 3, Seite 4 ff.) samt Anhängen im Einzelnen beschrieben und begründet.

C.

Vorbemerkungen

1. Zweckentfremdung von Güterzusammenlegungsgrundstücken

Bei den Teilflächen der Parzellen Nr. 524, 548, 605, 667, 730, 1135 und 1201, welche von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgezont worden sind, handelt es sich um Flächen, welche seinerzeit ins Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Seewis i.P. einbezogen worden sind. Entsprechend sind für die besagten Parzellenteile in Anwendung von Art. 20 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) im Grundbuch unter der Anmerkung „Güterzusammenlegungsgrundstück“ eigentümmerverbindliche Auflagen eingetragen. Es sind dies in Anwendung von Art. 34 MelG die unbefristete Unterhaltspflicht für die gemeinschaftlichen Anlagen sowie in Anwendung von Art. 51 MelG die unbefristete Bewirtschaftungspflicht, ein Zweckänderungsverbot der betroffenen Grundstücke sowie die Rückzahlungspflicht der erhaltenen Beiträge im Falle der Nichteinhaltung der verfügbaren Bedingungen und Auflagen, wobei das Zweckänderungsverbot und die Rückzahlungspflicht auf 20 Jahre nach der letzten Beitragszahlung befristet sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung oder eine landwirtschaftsfremde Nutzung der eingangs erwähnten und neu der Bauzone zugewiesenen Parzellenteilflächen als Zweckentfremdung von Güterzusammenlegungsgrundstücken gilt, was in Anwendung von Art. 102 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG) sowie in Anwendung von Art. 51 Abs. 1 lit. a MelG voraussichtlich eine Rückerstattung der kantonalen und eidgenössischen Meliorationsbeiträge auslösen wird.

2. Allfällige Anpassungen an den Verkehrswegen des Langsamverkehrs

Sollten aufgrund der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung allenfalls Anpassungen an den Wegen des Langsamverkehrs, welche im kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs enthalten sind, oder an deren Signalisation beabsichtigt sein, ist diesbezüglich vorgängig eine Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege erforderlich.

D.**Zonenplan 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG**

Aufgrund von in den letzten Jahren durchgeführten Hochwasserschutzmassnahmen konnte die Ausscheidung der Gefahrenzonen im Bereich des Areals der Georg Fischer AG von der zuständigen Gefahrenkommission III überprüft und angepasst werden (vgl. Protokoll Nr. 3_2014_04_P samt zugehörndem Gefahrenzonenplan 1:2000 Seewis – Seewis-Talgebiet inkl. Saldos vom 3. März 2014). Die aufgehobenen respektive angepassten Gefahrenzonen 2 sowie die innerhalb von teilweise erweiterten Erfassungsbereichen „Gefahrenzone“ neu ausgeschiedenen Gefahrenzonen 2 sind im Zonenplan 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG zum grossen Teil korrekt umgesetzt worden. Diesbezüglich kann der vorgenannte Zonenplan ohne weiteres genehmigt werden.

Jedoch hat es die Gemeinde verpasst, für Teile des Schmittnerbaches und der Landquart sowie für die angrenzenden nördlichen Uferflächen der zwei erwähnten Gewässer Zuweisungen in die Gefahrenzone 1 vorzunehmen. Zudem fehlt die Ausscheidung einer Gefahrenzone 2 für eine Teilfläche der innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegenden Parzelle Nr. 1205. Basierend auf den Gefahrenzonenplan 1:2000 Seewis – Seewis-Talgebiet inkl. Saldos der Gefahrenkommission III vom 3. März 2014 sind schliesslich entlang des Schmittnerbaches und der Landquart auch noch die Erfassungsbereiche „Gefahrenzone“ im Zonenplan der Gemeinde Seewis i.P. an die neue Situation anzupassen. Die fehlenden Gefahrenzonen 1 und 2 sind daher innerhalb der ergänzten Erfassungsbereiche „Gefahrenzone“ bei nächster sich bietender Gelegenheit in der Nutzungsplanung der Gemeinde Seewis i.P. noch auszuscheiden. Die Genehmigung des Zonenplanes 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG muss mit einer entsprechenden Anweisung verbunden werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan 1:500 Waldabstandslinie Parzelle 363**

Der Zonenplan 1:500 Waldabstandslinie Parzelle 363 vom 13. September 2013 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.**Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätziloch****1. Gewässerraum**

Seit dem 1. Januar 2011 enthält das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) in Art. 36a eine Vorschrift über den Gewässerraum. Am 1. Juni 2011 wurde basierend auf Art. 36a GSchG unter anderem auch in Bezug auf die Festlegung der Gewässerräume Ergänzungen an der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgenommen. Während in Art. 41a GSchV Bestimmungen über die Breite des Gewässerraums für Fließgewässer enthalten sind, regelt Art. 41b GSchV den festzulegenden Gewässerraum für stehende Gewässer. Art. 41c GSchV umfasst schliesslich Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen im Gewässerraum. Ferner regeln die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 den Vollzug direkt ab Erlass der Verordnung. Die Übergangsbestimmungen gelten dort, wo noch kein Gewässerraum durch den Kanton festgelegt wurde oder bereits früher ausgeschiedene Gewässerräume mit der seit dem Jahre 2011 geltenden Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr konform sind. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer bis spätestens 31. Dezember 2018 durch die Kantone nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen.

In Graubünden delegiert der Kanton die Aufgabe, den Raumbedarf für die oberirdischen Gewässer im Sinne von Art. 36a GSchG in Verbindung mit Art. 41a ff. GSchV mit entsprechenden Festlegungen zu sichern, an die jeweilige Gemeinde. Diese Aufgabe hat im Rahmen der Ortsplanung innert der von der Gewässerschutzgesetzgebung gewährten Übergangsfrist (vgl. vorstehend) oder zu demjenigen Zeitpunkt zu

erfolgen, an welchem eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Gange ist, welche Gewässerräume betrifft oder betreffen könnte.

Im Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätzloch ist nördlich der neu der Gewerbezone sowie der ZöBA zugewiesenen Flächen entlang des dort durchfliessenden Gewässers im Sinne eines Planhinweises ein Gewässerraum von 11 m Breite dargestellt. Für das besagte Gewässer erweist sich ein Freiraum in der definierten Breite als ausreichend. Jedoch genügt die Darstellung des Gewässerraumes als Planhinweis den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung, wonach die Gewässerräume festzulegen sind, nicht. Daher wird die Gemeinde Seewis i.P. den nördlich der ausgeschiedenen ZöBA respektive Gewerbezone dargestellten Gewässerraum – zusammen mit den Gewässerräumen für sämtliche anderen auf ihrem Territorium sich befindenden Gewässer – bis zum 31. Dezember 2018 im Rahmen einer zukünftigen Revision der Ortsplanung einer Gewässerraumzone zuzuweisen haben. Die Genehmigung des Zonenplanes 1:2000 Einzonung Gätzloch wird mit einer entsprechenden Anweisung verbunden.

2. Lärmschutz

Auf der im Gebiet „Gätzloch“ gelegenen Parzelle Nr. 1201 hat die Gemeinde Seewis i.P. laut Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätzloch eine neue ZöBA ausgeschieden. Der ZöBA wurde richtigerweise eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet.

Die Flächen, welche neu der ZöBA zugewiesen worden sind, liegen bezüglich Lärmimmissionen im Einflussbereich einerseits der Nationalstrasse A28 und andererseits der Rhätischen Bahn (RhB). Aufgrund der auf diesen Verkehrswegen vorherrschenden bedeutenden Verkehrsströme befindet sich die neu ausgeschiedene ZöBA in einem Gebiet mit erheblicher Lärmvorbelastung.

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 bis Art. 31 LSV geregelt. So dürfen laut Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen

diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Laut Art. 30 LSV dürfen die bei Inkrafttreten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes eingehalten werden können.

Im vorliegend zu beurteilenden Fall handelt es sich um eine Neueinzonung von Land in eine ZöBA. Daher muss diese neu ausgeschiedene Bauzone in Bezug auf die Anforderungen des Lärmschutzes nach Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV beurteilt werden. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die Lärmimmissionen die Planungswerte der der neuen Nutzungszone zugeordneten ES III nicht überschreiten dürfen oder die Planungswerte dieser ES durch zu treffende planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Da der Planungswert der ES III für die zwischen A28 und RhB liegenden Flächen voraussichtlich massiv überschritten wird, erscheint die ausgeschiedene ZöBA aufgrund der vorherrschenden hohen Lärmbelastung für die Errichtung von lärmempfindlichen Räumen als nicht geeignet.

Die gemäss Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätziloch von der Gemeinde Seewis i.P. am 13. September 2013 neu ausgeschiedene ZöBA soll dazu dienen, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit auf dem besagten Teil der Parzelle Nr. 1201 ein kommunaler Holzlagerplatz betrieben werden kann. Diese Nutzung erfordert keine Errichtung von lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV.

Das ARE hat die Gemeinde Seewis i.P. mit seinem Schreiben vom 6. Februar 2014 über die vorstehend beschriebene Sachlage in Bezug auf die Thematik „Lärmschutz“

orientiert und hat ihr den Vorschlag unterbreitet, der Regierung zu beantragen, die auf der Parzelle Nr. 1201 ausgeschiedene neue ZöBA in Verbindung mit folgender Auflage zu genehmigen:

„Innerhalb der auf der Parzelle Nr. 1201 ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sind lärmempfindliche Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht zulässig.“

Das Einverständnis der Gemeinde, die besagte ZöBA mit der vorerwähnten Auflage zu genehmigen, liegt vor (vgl. die entsprechende Bestätigung der Gemeinde Seewis i.P. vom 11. Februar 2014). Somit erfolgt die Genehmigung der im Zonenplan 1:2000 Einzoning Gätziloch ausgeschiedenen ZöBA mit der Auflage, dass darin keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet werden dürfen.

3. Baulinie der Nationalstrasse A28

Die im Gebiet Gätziloch neu ausgeschiedene ZöBA sowie die an derselben Stelle neu ausgeschiedene Gewerbezonenerweiterung betreffen eine rechtskräftige Baulinie der Nationalstrasse A28. Diesbezüglich ergibt sich der Hinweis, dass bei einer allfälligen zukünftigen Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der genannten beiden Zonen die erwähnte Baulinie zu beachten sein wird. Für Bauten und Anlagen, welche Flächen betreffen, die mittels der festgelegten Baulinie der Nationalstrasse belastet sind, wäre die Zustimmung der zuständigen Stelle des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) erforderlich, wobei eine Zustimmung für die Erstellung solcher Bauten und Anlagen in der Regel mit einem Beseitigungsrevers verbunden würde.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Einzoning Gätziloch vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 548

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 548 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 605

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 605 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 1135

Laut Zonenplan Einzonung Parzelle 1135 1:500 hat die Gemeinde Seewis i.P. am 13. September 2013 beschlossen, die gesamte im Gebiet „Schmitten“ zwischen RhB und Schmittnerbach gelegene Parzelle Nr. 1135, welche eine Fläche von 945 m² aufweist, der Wohnbauzone zuzuweisen. Dies macht eine Erweiterung der Wohnzone um rund 455 m² in südöstliche Richtung erforderlich. Durch die Wohnzonenvergrößerung hat die Grundeigentümerschaft der betroffenen Parzelle die Möglichkeit, ein konkretes Bauprojekt für einen Erweiterungsbau zu realisieren. Zur vorgenommenen Einzonung ergeben sich keine weiteren Bemerkungen. Der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 1135 vom 13. September 2013 kann somit ohne weiteres genehmigt werden.

Unmittelbar süd-südöstlich des Grundstückes Nr. 1135 ist auf einer bisher ungenutzten und teilweise bestockten Restfläche der Parzelle Nr. 364 ohne die dafür erforderliche Bewilligung eine Parkierungsanlage samt Zufahrt entstanden. Diese Anlagen könnte lediglich dann legalisiert werden, wenn die Gemeinde die nutzungsplaneri-

schen Voraussetzungen beispielsweise mittels der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) oder einer Parkierungszone schaffen wäre.

Jedoch betreffen die errichteten Erschliessungsanlagen mindestens zu einem Teil den Gewässerraum des Schmittnerbaches. Für die davon betroffenen Flächen wird die Gemeinde Seewis i.P. daher eine Gewässerraumzone auszuscheiden haben (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt F, Ziffer 1 vorstehend). Anlässlich eines am 18. Februar 2014 durchgeführten Augenscheines, an welchem neben Vertretern der Gemeinde auch je ein Vertreter des Amtes für Natur und Umwelt (ANU), des ARE sowie der Abteilung „Wasserbau“ des Tiefbauamtes (TBA) teilgenommen haben, wurde das betroffene Gelände vor Ort in Augenschein genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die von der Parkierungsanlage betroffene Fläche dem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV angehört. Dies macht es einerseits möglich, die Breite des Gewässerraumes den existierenden baulichen Gegebenheiten anzupassen, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Andererseits könnte im vorliegenden Ausnahmefall die Ausscheidung einer Grundnutzungszone zur Legalisierung der Parkierungsanlage auch bezüglich derjenigen Flächen in Erwägung gezogen werden, welche innerhalb des zukünftig festgelegten Gewässerraumes liegen. Voraussetzung dafür bildet jedoch, dass die Gemeinde im Gegenzug eine Regelung trifft, wonach die Parkierungsfläche im Falle ihrer Beschädigung oder Zerstörung durch Hochwasser, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse unter Umständen nicht mehr wiederhergestellt werden darf und wonach bei Bedarf und ausgewiesenem überwiegendem öffentlichen Interesse, so namentlich aus Gründen des Hochwasserschutzes, die zonengemässe Nutzung nötigenfalls entschädigungslos eingeschränkt oder gänzlich aufgehoben werden kann.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 1135 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

J.**Zonenplan 1:500 Umzonung Parzelle 788**

Die 1948 m² grosse und am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes des Dorfes Seewis i.P. existierende Parzelle Nr. 788 gehört(e) gemäss rechtskräftigem Zonenplan / Generellem Gestaltungsplan Seewis Dorf 1:2'000 vom 17. Dezember 2008 / 30. Januar 2009 zu ihrem grossen Teil der Landwirtschaftszone respektive dem Wald (nordwestlicher Teil im Halte von rund 1'439 m²) sowie zu ihrem kleineren Teil der mit einer Quartierplanpflicht überlagerten Wohnzone (südöstlicher Teil im Halte von rund 509 m²) an. Da die der Wohnzone zugewiesene Teilfläche der genannten Parzelle nur schwer überbaubar ist, wurde dieser Parzellenteil auf Wunsch des Grundeigentümers anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. September 2013 der Landwirtschaftszone zugewiesen, was dazu geführt hat, dass auch die Quartierplanpflicht für die betroffene Fläche aufgehoben wurde. Zu diesen vorgenommenen Änderungen der Nutzungsplanung der Gemeinde Seewis i.P. ergeben sich keine Bemerkungen. Der Zonenplan 1:500 Umzonung Parzelle 788 vom 13. September 2013 könnte daher ohne weiteres genehmigt werden.

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die geänderte RPV auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Laut der in Art. 38a Abs. 1 und Abs. 2 des angepassten RPG formulierten Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. Juni 2012 passen die Kantone innert fünf Jahren nach dessen Inkrafttreten ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an, wobei bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Dies wird dazu führen, dass zumindest für die erwähnte Übergangszeit keine Einzonungen mehr genehmigt werden können, sofern die zur Einzonung vorgesehenen Flächen nicht an anderer Stelle im Kanton Graubünden flächengleich mittels einer entsprechenden Auszonung kompensiert werden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Sachlage in Zusammenhang mit der am 1. Mai 2014 in Kraft tretenden Anpassung des RPG sowie im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Seewis i.P. die auf den am Ortseingang von Seewis Dorf gelegenen

Parzellen Nr. 764 und Nr. 765 ausgeschiedene ZöBA namentlich aus Gründen des Ortsbildschutzes voraussichtlich wird erweitern müssen (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt N nachstehend), wird die Genehmigung hinsichtlich des Zonenplanes 1:500 Umzonung Parzelle 788 zurückgestellt. Der betroffene Grundeigentümer wurde angehört. Wie er mittels Schreiben vom 7. April 2014 bestätigt, ist er mit der einstweiligen Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich des Zonenplanes 1:500 Umzonung Parzelle 788 einverstanden.

K.

Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 730

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 730 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

L.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Einzonung Parzelle 524

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Einzonung Parzelle 524 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

M.

Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 667

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 667 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

N.**Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 764**

Gemäss Zonenplan Einzonung Parzelle 764 1:500 hat die Gemeinde Seewis die Parzelle Nr. 764 sowie einen kleinflächigen Spickel am südwestlichen Rand der Parzelle Nr. 765 der ZöBA zugewiesen. Mit der Zuweisung der erwähnten Flächen zur ZöBA sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit am südöstlichen Eingang des Dorfes Seewis i.P. ein Postautowendeplatz realisiert werden kann. Die ausgeschiedene ZöBA stützt sich auf ein vom Ingenieurbüro Donatsch AG, Landquart, ausgearbeitetes Projekt „Postautowendeplatz“. Laut den vorliegenden, in der Zwischenzeit noch leicht überarbeiteten Plänen beinhaltet dieses Projekt neben dem Wendeplatz mit Wartehäuschen auch eine Multikomponentensammelstelle samt Zufahrt. Ein grosser Teil dieser laut vorliegendem Projekt geplanten Sammelstelle samt einer geringfügigen Fläche der Zufahrt würden ausserhalb der von der Gemeinde Seewis i.P. beschlossenen ZöBA zu liegen kommen. Sollte es tatsächlich vorgesehen sein, die geplante Multikomponentensammelstelle laut vorliegendem Projekt zu realisieren, müsste die ZöBA entsprechend in nordöstliche Richtung erweitert werden. Für die Realisierung des Postautowendeplatzes würde die ausgeschiedene ZöBA dagegen im Prinzip ausreichen.

Laut Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Dorf Seewis als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Parzelle Nr. 764 bildet dabei Teil der gefassten Wiesen im Gebiet zwischen dem nach dem Dorfbrand wiedererrichteten Dorfkern und der Hofgruppe am südlichen Ortsrand und ist ein wichtiges Gliederungselement des Ortsbildes. Im ISOS ist das besagte Gebiet als Teil der Umgebungszone (U-Zo) II „Unverbauter Wiesenhangbereich am Ortsrand mit Obstbäumen“ enthalten, welche die beiden Siedlungsteile G1 und B 0.2 voneinander abgrenzt. Laut ISOS gehört die U-Zo II der Aufnahmekategorie a „Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, unverbaut oder mit Bauten überbaut, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen“ an, verfügt die besagte Zone über eine besondere Bedeutung für das Ortsbild (besondere räumliche oder architektonisch historische Qualitäten), und es ist ihr das Erhaltungsziel a „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten“ zugewiesen. Nach dem Beschrieb im ISOS

ist insbesondere auch die Erhaltung des Charakters dieses als U-Zo II inventarisier-
ten Zwischenbereichs als Wiese und Obstgarten von Bedeutung.

Eingriffe in diesen für das Ortsbild wichtigen Freiraum bedingen daher eine Gesamt-
schau über grössere Bereiche des betroffenen Gebietes. Wichtig ist dabei der Erhalt
der Freifläche als gefasster Raum zur Gliederung der Ortsteile. Dies macht eine gute
Einfügung der geplanten Funktionsfläche erforderlich, wozu insbesondere die fol-
genden Punkte zu berücksichtigen sind:

- Vermeidung einer unkontrollierten Ausweitung des Strassenraumes
- Einbindung des Wendebereichs in den Freiraum und klare Abgrenzung zu Gasse
und Strassenraum, beispielsweise mittels der Fassung durch einen Zaun
- Sanfte Gestaltung der Übergänge zum Hang respektive Vermeidung von Hang-
anschnitten
- Gute Integration der grossen Funktionsfläche in den Wiesenraum durch optimale
Gestaltung der Belagsflächen und der Übergänge zur Wiese sowie durch die
Wahl der Bepflanzungsstandorte und der Standorte für die zu erstellenden Klein-
bauten und Installationen

Damit diese Ziele erreicht werden können, ist es absehbar, dass eine gewisse Ver-
grösserung der ZöBA in nordöstliche Richtung erforderlich sein wird.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Genehmigung des Zonenplanes 1:500
Einzonung Parzelle 764 nichts im Wege steht. Damit das von der Gemeinde Seewis
i.P. zur Realisierung vorgesehene Projekt zur Errichtung eines Postautowende-
platzes sowie allenfalls einer Multikomponentensammelstelle am vorgesehenen Ort
ortsbildverträglich realisiert werden kann, ist jedoch voraussichtlich eine gewisse Er-
weiterung der ZöBA in nordöstliche Richtung erforderlich. Im Rahmen einer Anhö-
rung hat die Gemeinde Seewis i.P. mittels Schreiben vom 26. März 2014 denn auch
signalisiert, dass sie bereit ist, zum Zwecke der Realisierung einer guten Lösung die
notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen in die Wege zu leiten. Daran ist sie
zu behaften. Die optimal ins Ortsbild eingepasste und gut gestaltete Umsetzung des
Vorhabens erfordert zudem, dass die weitere Projektierung und die Errichtung der
notwendig werdenden Bauten und Anlagen durch die Bauberatung begleitet werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 764 vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

O.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Fusswegverbindung Saljannes

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Fusswegverbindung Saljannes vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

P.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Winterwanderweg Fadära

Neben den Ausführungen unter Abschnitt C vorstehend gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Winterwanderweg Fadära vom 13. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2000 Umzonung Georg Fischer AG** vom 13. September 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit der Anweisung genehmigt, dass die entlang des Schmittnerbaches und der Landquart zurzeit noch fehlenden Gefahrenzonen 1 und 2 innerhalb der ergänzten Erfassungsbereiche „Gefahrenzone“ bei nächster sich bietender Gelegenheit in der Nutzungsplanung der Gemeinde Seewis i.P. auszuscheiden sind.
2. Der **Zonenplan 1:500 Waldabstandslinie Parzelle 363** vom 13. September 2013 wird genehmigt

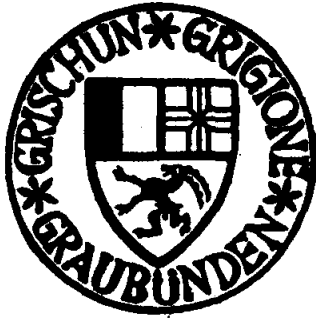
3. **Der Zonenplan 1:2000 Einzonung Gätziloch** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung, folgender Auflage sowie folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, den nördlich der ausgeschiedenen ZöBA respektive Gewerbezone dargestellten Gewässerraum – zusammen mit den Gewässerräumen für sämtliche anderen auf ihrem Territorium sich befindenden Gewässer – bis zum 31. Dezember 2018 im Rahmen einer zukünftigen Revision der Ortsplanung einer Gewässerraumzone zuzuweisen.
 - b) Die Genehmigung der auf der Parzelle Nr. 1201 ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird mit der Auflage verbunden, dass darin keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) errichtet werden dürfen.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für innerhalb der ZöBA oder der Gewerbezone zu erstellende Bauten und Anlagen, welche Flächen betreffen, die mittels der festgelegten Baulinie der Nationalstrasse A28 belastet sind, die Zustimmung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) erforderlich ist, wobei eine Zustimmung für die Erstellung solcher Bauten und Anlagen in der Regel mit einem Beseitigungsrevers verbunden würde.
4. **Der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 548** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. **Der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 605** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. **Der Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 1135** wird im Sinne der Erwägungen mit dem Hinweis genehmigt, dass für die Legalisierung der auf dem unmittelbar süd-südöstlich des Grundstückes Nr. 1135 gelegenen Teil der Parzelle Nr. 364 ohne Bewilligung entstandenen Parkierungsanlage samt Zufahrt die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen sind.

7. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des **Zonenplanes Umzonung Parzelle 788 1:500** wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
8. Der **Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 730** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
9. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Einzonung Parzelle 524** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
10. Der **Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 667** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
11. Der **Zonenplan 1:500 Einzonung Parzelle 764** wird im Sinne der Erwägungen mit dem Anliegen genehmigt, dass die weitere Projektierung des Postautowendeplatzes samt Multikomponentensammelstelle durch die Bauberatung begleitet wird und dass zum Zwecke einer optimalen und ortsbildverträglichen Umsetzung des Projektes nötigenfalls weitere nutzungsplanerische Massnahmen, so beispielsweise die Erweiterung der ZöBA in nordöstliche Richtung, vorzusehen sind.
12. Der **Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Fusswegverbindung Saljannes** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
13. Der **Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Winterwanderweg Fadära** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
14. 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 Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. September 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechts-

15. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
16. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
17. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen der Zonenpläne vorzunehmen.
18. Der Gemeindevorstand Seewis i.P. sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
19. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Government	Percentage
Current government	80%
Previous government	20%

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen