

**Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers**

**Teilrevision Baugesetz
Art. 56a / Generelle Nutzungsbeschränkung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe und - ziele	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Auflage	6
2.4	Genehmigung Gemeindeversammlung	6
2.5	Beschwerdeauflage	7
3	Planungsmittel	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich im September 2000 mit der Totalrevision der Ortsplanung befasst und die Planungsmittel angepasst.

Das Baugesetz wurde in den Grundzügen am 31. Aug. 2001 von der Gemeinde beschlossen und von der Regierung mit Beschluss vom 9. Juli 2002 (RB Nr. 1023) genehmigt. In den Jahren 2003 und 2008 folgten punktuelle Anpassungen an das Baugesetz.

1.2 Revisionsgründe und -ziele

Die Gemeinde Schiers verfügt über attraktive Wohngebiete sowohl in der Dorfkern- und Dorfzone als auch in den Wohnzonen. Neben der eigentlichen Wohnnutzung sind auch nicht resp. mässig störende Betriebe (ES II und ES III) in den jeweiligen Zonen erlaubt. Daneben hat die Gemeinde im Sinne der räumlichen Nutzungstrennung im Hinblick auf störende Betriebe, wie meist üblich auch Wohn- und Gewerbezone sowie eine Industriezone festgelegt.

Die Gemeinde Schiers hatte in der Vergangenheit bereits mehrfach Probleme in den Wohnzonen durch Dienstleistungsbetriebe wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie Betriebe, die der Prostitution Vorschub leisten, wie Kontaktbars usw., welche aufgrund ihrer optischen Erscheinung, der angebotenen Leistung, des nächtlichen Lärmes und ihrer Auswirkungen auf das öffentliche Leben, nicht in hauptsächlich von Familien bewohnte Quartiere passen.

Allein über die Emissionsbestimmungen resp. Hinweise auf die Lärm- und Luftschutzgesetzgebung, wie sie in den bisherigen baugesetzlichen Bestimmungen enthalten sind, können die von der Gemeinde gestellten Anforderungen an ein ruhiges und gesundes Wohnen nicht ausreichend sichergestellt werden. Ziel der Teilrevision ist es nun, mittels einer ergänzenden Bestimmung im kommunalen Baugesetz die Entstehung von störenden Betrieben, insbesondere die Art der vorgängig bereits erwähnten, in den hauptsächlich zum Wohnen genutzten Bereichen des Dorfes besser regeln zu können und auf solche zu beschränken, die auch in ein Wohnquartier passen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) am 21. Januar 2009 der zuständigen Amtstelle ARE zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 31. März 2009 beurteilten die kantonalen Amtsstellen weitgehend positiv. Es wird lediglich empfohlen, den Text mit dem Wort ‚übermässig‘ zu ergänzen.

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 7. April 2009 vom Vorprüfungsbericht Kenntnis genommen; der Gemeindevorstand erachtet jedoch die begriffliche Anpassung als nicht nötig.

2.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. April 2009 bis 23. Mai 2009. Die öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der öffentlichen Auflage konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Während der öffentlichen Mitwirkung sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

2.4 Genehmigung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2009 wurden von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen:

- Baugesetz - Generelle Nutzungsbeschränkung für Dorfkern-, Dorf- und Wohnzonen
Art. 56A

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die oben erwähnten Planungsmittel erfolgte ab 14. August 2009 bis 12. September 2009 (30 Tage).

3 Planungsmittel

Baugesetz Art. 56a

Generelle Nutzungsbeschränkung für Dorfker-, Dorf- und Wohnzonen

Das Baugesetz wird mit folgendem Artikel ergänzt:

In der Dorfkerzone, der Dorfzone und den Wohnzonen W2 – W4 werden keine Betriebe zugelassen, die geeignet sind, das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft zu beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig zu beeinflussen. Untersagt sind sowohl materiell wie ideell störende Betriebe."



Chur, 11. August 2009, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa