

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.

353

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schiers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom November 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zur Teilrevision der Ortsplanung „Ausser dem Sagensteg“ samt den folgenden Anhängen:
  1. Historische Karte Schiers (Auszug Siegfriedkarte 1872-99, 1926)
  2. Fragebogen zu den Absichten der Grundeigentümer vom 9. Juli 2013 inkl. Ergebnis der Grundeigentümergefragung
  3. Skizzen Nutzungs- und Bebauungsvariante A 1:5000 / 1:1000 vom 26. und 27. August 2013
  4. Standortdatenblatt RhB (NIS) vom 11. März 2002
- Kaufrechtsverträge zu den Parzellen Nr. 755, 756, 759, 761, 763, 768 und 2407
- Tauschrechtsverträge bezüglich der Parzellen Nr. 757, 760, 766 und 769

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

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Dezember 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Zentraler Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Schiers bildet eine im Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ zwischen der Nationalstrasse A28 und der Landquart gelegene Fläche am südwestlichen Siedlungsrand des Dorfes Schiers im Halte von 34 845 m<sup>2</sup>. Dabei wird ein Gebiet von 25 930 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Industriezone „Ausser dem Sagensteg“ umgezont. Von der Umzonung betroffen sind die Parzellen Nr. 755 bis 757, 759 bis 763, 765, 766, 768, 769 sowie 2407. Die Parzellen Nr. 754 und 758 im Halte von rund 8915 m<sup>2</sup> bleiben weiterhin der Landwirtschaftszone zugeordnet. Sie sollen jedoch in einer Folgeplanung, namentlich im Rahmen einer Arealplanung, sinnvoll umgelegt werden, so dass eine zusammenhängende Industriezone resultiert.

Mit der ins Auge gefassten Umzonung verbindet die Gemeinde Schiers die Zielsetzung, die Ausgangslage für ansiedlungswillige Gewerbe- und Industriebetriebe zu verbessern und dadurch bestehende Arbeitsplätze zu sichern sowie neue Arbeitsplätze zu fördern.

## **C.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstim-

mung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Schiers mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen, namentlich aufgrund der zutreffenden Ausführungen im PMB, der mit den Eigentümern der neu eingezonten Grundstücke abgeschlossenen Kauf- und Tauschrechtsverträge sowie aufgrund der von der Gemeinde Schiers festgelegten Rahmenbedingungen für die Folgeplanung, welche bezüglich Neuzuteilung der Parzellen Nr. 754 und 758 in einem ersten Entwurf vorliegt (vgl. PMB, S. 14), ergibt sich, dass die Revisionsvorlage grundsätzlich richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgen die Prüfung der Richtplankonformität sowie das Festlegen daraus folgender Konsequenzen nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

#### **D.**

### **Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“**

#### **1. Industriezone Ausser dem Sagensteg**

##### **1.1 Nutzungsmass (Geschosszahl)**

Im PMB sind zwei mögliche Bebauungs- und Erschliessungsvarianten beschrieben respektive dargestellt (vgl. Ziff. 3.7, S. 11 f. sowie Anhang 3). Weiter wird im PMB (vgl. Ziff. 5) näher auf die Arealplanung eingegangen, welche für die Entwicklung des Gebietes „Ausser dem Sagensteg“ durchgeführt werden soll. Unter anderem sind dort die Rahmenbedingungen und die Ziele für den Arealplan beschrieben. Im Zusammenhang mit den anzustrebenden Anforderungen in Bezug auf die Geschossigkeit der Gebäude sind die Aussagen im PMB (vgl. Ziff. 3.7 und 5) jedoch nicht kongruent. So wird einmal festgehalten, dass die Gebäude zweigeschossig gedacht seien und optional mit einem Untergeschoss versehen werden können. Ein anderes Mal werden im Sinne einer Mindestnutzung dreigeschossige Gebäude verlangt. Die Aussagen im PMB sind nicht aufeinander abgestimmt und können somit zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Durch die Auflistung der Ziele der Arealplanung im Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ unter der Arealplanpflicht wurde dem jedoch entgegengewirkt, denn damit sind die Rahmenbedingungen des Arealplans in einem Instrument der Grundordnung und somit in genügender Weise festgesetzt.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung für die Industriezone „Ausser dem Sagensteg“ die im Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ im Zusammenhang mit der Arealplanung in Klammern erwähnte Dreigeschossigkeit zu berücksichtigen, so dass garantiert ist, dass die Neubauten im Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ mindestens dreigeschossig realisiert werden.

## **1.2 Lärm**

Die Industriezone liegt im Einflussbereich der A28 und der RhB und somit in einem Gebiet mit erheblicher Lärmvorbelastung. Der Zone wurde richtigerweise eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 bis Art. 31 LSV geregelt. Im vorliegend zu beurteilenden Fall handelt es sich um eine vorgesehene Neueinzonung von Land in eine Industriezone. Daher muss diese neu ausgeschiedene Bauzone in Bezug auf die Anforderungen des Lärmschutzes somit 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 nicht überschreiten dürfen oder dass die Planungswerte dieser ES durch zu treffende planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Im PMB wird ausgeführt, dass die Lärmbeurteilung erst vorgenommen werden kann, wenn ein konkretes Bauprojekt vorliegt. So wird die entsprechende Lärmbeurteilung erst im Rahmen des Arealplanverfahrens durchgeführt. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich in Ordnung.

Im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung müssen von der Gemeinde planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festgelegt werden, welche dazu geeignet sind, dass lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV innerhalb der Industriezone nur dort entstehen können, wo die Planungswerte der der betreffenden Nutzungszone zugeordneten ES eingehalten sind. Dafür sind sämtliche Vorkehren des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrechtes möglich, welche im Ergebnis die Lärmbelastung in ausreichendem Masse mindern können. Dazu gehören planerische Massnahmen (z.B. Zonierung von Flächen

für Nutzungen ohne oder mit weniger lärmempfindlichen Räumen; Neuordnung der Grundstücke durch eine Landumlegung; planerische Massnahmen im Bereich des Verkehrs), gestalterische Massnahmen (z.B. geeignete Anordnung von Gebäuden oder Räumen), bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzdämme oder -wände; andere bauliche Massnahmen direkt an der Lärmquelle) oder jedwelche Kombination dieser Massnahmen. Ausser Betracht fallen einzig Schallschutzmassnahmen an Gebäuden im Sinne von Art. 20 und Art. 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG).

Abgesehen davon wird die Gemeinde Schiers gestützt auf Art. 29 LSV darauf hingewiesen, dass bei der vorzunehmenden Lärmbeurteilung sichergestellt werden muss, dass bei Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung die Planungswerte und nicht wie fälschlicherweise im PMB (vgl. S. 10) ausgeführt die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen.

### **1.3 Grundwasser**

In ihrem westlichen Teil betrifft die Industriezone „Ausser dem Sagensteg“ in Abhängigkeit ihrer definitiven Ausscheidung allenfalls eine rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone. Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte handelt es sich dabei um eine Schutzzone S3. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung Art. 66 des Baugesetzes der Gemeinde Schiers sowie Anhang 4 Ziffer 221 der Bundesverordnung über den Gewässerschutz (GSchV) zu berücksichtigen sein werden, soweit die Grundwasser- und Quellschutzzone betroffen sein sollte. Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone bedarf in jedem Fall einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung nach Art. 19 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG), welche beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzuholen sein wird.

## **2. Landwirtschaftszone**

Aufgrund der von der Gemeinde Schiers eingereichten Kauf- und Tauschrechtsverträge kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im Rahmen der Arealplanung lediglich die Parzellen Nr. 754 und 758 im Sinne einer Landumlegung neu zugeteilt werden müssen. Gemäss PMB sollen die betroffenen Parzellen an den west-

und südöstlichen Rand des Arealgebietes verlegt werden (vgl. PMB, S. 14). Diesem Vorgehen kann grundsätzlich zugestimmt werden. Damit letztendlich eine zusammenhängende Industriezone resultieren kann, welche sich durch tiefere Erschliessungskosten auszeichnet und höhere Realisierungschancen für grössere Projekte aufweist, muss vor allem die Parzelle Nr. 758 umgelegt werden. Dabei erweist sich die Fläche im südöstlichen Rand des Arealgebietes, welche von der Gewässerraumzone überlagert ist, als prädestiniert für eine Umzonung. Da diese Fläche dem Gewässerraum zugeordnet ist, macht es wenig Sinn, an dieser Stelle eine Industriezone auszuscheiden, da jegliche Gebäude mit einer industriellen Nutzung gemäss Art. 41c GSchV im Gewässerraum nicht zulässig sind. Vielmehr sollen von der Gewässerraumzone tangierte Flächen der Nichtbauzone, in diesem Fall der Landwirtschaftszone, zugeordnet werden, da sie, obwohl von einer Gewässerraumzone überlagert, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Tatsache, dass gemäss Art. 41c GSchV keine Dünger und Pflanzenschutzmittel im Gewässerraum ausgebracht werden dürfen, schränkt den landwirtschaftlichen Nutzen dieser Fläche wohl ein, im Vergleich zur Ausscheidung einer industriell nicht nutzbaren Industriezone am besagten Ort kann diese Einschränkung jedoch als verhältnismässig und somit als zu bevorzugende Lösung eingestuft werden.

Im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung wird die Gemeinde Schiers darauf hingewiesen, mittels einer Landumlegung sicherzustellen, dass für das Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ eine zusammenhängende Industriezone resultieren kann. Dabei erweist sich die Umlegung der Parzellen Nr. 754 und 758 in den südöstlichen und westlichen Rand des Arealgebietes als verhältnismässig und sinnvoll.

### **3. Gewässerraumzone**

Der auf der orographisch rechten Seite der Landquart bestehende Wuhrweg bildet im Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ richtigerweise Bestandteil des Gewässerraumes, da dieser Weg aus Hochwasserschutzgründen notwendig ist. Im rechtsgültigen Generellen Erschliessungsplan 1:2500 Schiers, Maria, Montagna, Fajauna / Pusserein / Hof de Planis / Schuders / Äuli, Lunden vom 9. März 2012 ist der Wuhrweg als bestehender öffentlicher Land- und Forstwirtschaftsweg festgelegt. Somit kann dieser selbstredend auch zukünftig unterhalten und saniert werden, obwohl er dem festgelegten Gewässerraum zugewiesen ist. Im Bereich der Parzellen Nr. 755

bis 747 wurde die Gewässerraumzone mit einem minimalen Abstand von 5 m ab Oberkante Wuhr (gewässerseitiger Wegrand) festgelegt. Mit dieser Festlegung wird lediglich der bautechnisch minimal erforderliche Raum freigehalten. Damit ein kostengünstiger und einfacher Unterhalt der Wuhrbaute ermöglicht werden kann, ist zusätzlich mit planerischen Mitteln sicherzustellen, dass auf einem weiteren 5 m breiten Streifen lediglich Lagerflächen, Parkplätze und Verkehrswege erstellt werden. Dies soll im Rahmen der nachfolgenden Arealplanung umgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird die Gemeinde Schiers darauf hingewiesen, im Rahmen der durchzuführenden Arealplanung sicherzustellen, dass im Bereich der Parzellen Nr. 755 bis Nr. 757 zwischen Gewässerraumzone und Bauzone ein zusätzlicher Streifen von mindestens 5 m freigehalten wird, auf welchem nur Parkplätze, Lagerplätze oder Verkehrswege eingerichtet werden.

#### **4. Erfassungsbereich Gefahrenzonen**

Der im Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ eingetragene hinweisende „Erfassungsbereich Gefahrenzonen“ hat gegenüber dem „Erfassungsbereich Gefahrenzonen“ im rechtskräftigen Zonenplan 1:2500 vom 9. Juli 2002 gewisse Änderungen erfahren. Gestützt auf die Stellungnahme des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom 8. Januar 2014, wonach die Industriezone „Ausser dem Sagensteg“ sich ausserhalb von Gefahrenzonen befindet, kann die vorgenommene Anpassung des Erfassungsbereiches Naturgefahren im Gebiet „Ausser dem Sagensteg“, konkret die Verschiebung des Erfassungsbereiches vom südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 762 zum südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 754 und die Verschiebung vom Schnittpunkt des Erfassungsbereiches mit der nördlichen Parzellengrenze Nr. 760 zum nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 754, berücksichtigt werden.

Für die übrigen im Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ vorgenommenen Änderungen des „Erfassungsbereiches Gefahrenzonen“ wurden die Gefahrenzonen nicht untersucht oder angepasst, weshalb diese Änderungen nicht berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund hält die Regierung fest, dass ausser der oben erwähnten Anpassung des Erfassungsbereiches im Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ nach wie vor die Erfassungsbereiche gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1:2500 vom 9. Juli 2002 gelten.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ vom 29. November 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## **E.**

### **Genereller Erschliessungsplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“**

#### **Siedlungsentwässerung**

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ werden sowohl Angaben über die Groberschliessung der Industriezone „Ausser dem Sagensteg“ bezüglich Wasserversorgung wie auch bezüglich der Abwasserentsorgung festgelegt. Der Umgang mit dem nicht verschmutzten Abwasser hingegen wird nicht thematisiert. Gemäss PMB wird im Rahmen der Arealplanung ein Konzept zur Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers erfolgen. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ vom 29. November 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

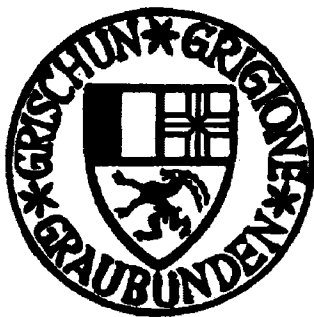
### **beschliesst die Regierung:**

1. Der Zonenplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ vom 29. November 2013 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 „Ausser dem Sagensteg“ vom 29. November 2013 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Schiers sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen