



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Erschliessung Schrabachbündti / Hinterdorf

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, CH-7220 Schiers

Kontaktperson

Hans Peter Thöny, Leiter Bauamt

+41 81 300 21 15

hanspeter.thoeny@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2015

Bearbeitungsstand

19. Januar 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	4
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
2.6	Genehmigung / Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	5
3.1	Revision Raumplanungsgesetz RPG	5
3.2	Wohnen Hinterdorf / Schrabachbündti	6
3.3	Konzept Erschliessung	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	7
5	Folgeplanung	7

Anhang

Anhang A – Teilrevision des Generellen Erschliessungsplanes integriert in die rechtskräftige Ortsplanung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schiers verfügt im Gebiet Schrabachbündti über eine teilweise unüberbaute Wohn- und Gewerbezone. An dieser zentralen Lage beim Bahnhof strebt die Gemeinde in erster Linie eine Weiterentwicklung des Wohnangebotes an. Für das Gewerbe stehen mittlerweile in der Industriezone «Ausser dem Sagensteg» sowie in der Gewerbezone «Underm Bahnhof» besser geeignete Reserven zur Verfügung, die im Rahmen eines Gesamtkonzeptes einer Bebauung zugeführt werden können. Für den Betrieb der Albert Spiess AG werden Reserven am aktuellen Standort freigehalten.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Damit für die Teilrevision der Ortsplanung sowie die Konzeption der Bebauung im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf (Quartierplanung) eine gewisse Planungssicherheit gewährleistet ist, soll in einem ersten Schritt die Frage der Erschliessung geregelt werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im Wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1023 am 9. Juli 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung Planungsmittel	November 2015
Vorprüfung / Mitwirkungsaufgabe	Dezember 2015
Beschluss Gemeindevorstand	19. Januar 2016
Beschwerdeaufgabe	Februar 2016
Genehmigung	Departement März 2016

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Parallel erfolgt die Mitwirkungsaufgabe.

Mit Vorprüfungsbericht vom 11. Januar 2016 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE), nach einer verwaltungsinternen Vernehmlassung, das Revisionsprojekt beurteilt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. November 2015 bis 29. Dezember 2015. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt, wird, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwände eingehen, das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet.

Der Gemeindevorstand hat die Planungsmittel an seiner Sitzung vom 19. Januar 2016 beschlossen.

2.6 Genehmigung / Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 22. Januar 2016 bis 21. Februar 2016.

3 Grundlagen

3.1 Revision Raumplanungsgesetz RPG

Die am 3. März 2013 vom Schweizer Volk angenommene Änderung des RPG sowie die dazugehörenden Anpassungen der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen unter anderem die Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und Bestrebungen unterstützt werden, die (a^{bis}) die Siedlungsentwicklung nach innen lenken und (b) kompakte Siedlungen schaffen sowie (b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten. Weiter sind, gemäss Art. 3 Abs. 3 a^{bis}, Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf finden sich nicht nur einige unüberbaute Bauzonen sondern auch mehrere stark unternutzte Flächen. In diesem Gebiet sollen nun Möglichkeiten für eine verdichtete Bauweise geschaffen werden.

3.2 Wohnen Schrabachbündti / Hinterdorf

Im Dorf sowie in den Fraktionen wurden in letzter Zeit einige Mehrfamilienhäuser und mehre Einfamilienhäuser neu erstellt oder sind in Bau. Die Gemeinde begrüsst diese Entwicklung und sieht einerseits in der Erneuerung im Bestand aber auch in der Weiterentwicklung in bestehenden Bauzonenreserven einen wichtigen Aspekt zur Beibehaltung und Stärkung der Zentrumsfunktion sowie der Attraktivität der Gemeinde Schiers.

3.3 Konzept Erschliessung

Gemäss rechtskräftigem Generellen Erschliessungsplan soll eine öffentliche Erschliessungsstrasse die Bündtistrasse mit der Dorfstrasse verbinden. Neu ist vorgesehen das Gebiet verkehrstechnisch ausschliesslich von der Dorfstrasse zu erschliessen und so auch allfälligen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Im Gebiet Schrabachbündti wird ein Wendeplatz erstellt werden. Im Weiteren wird die Erschliessung mit Wasser entlang der geplanten Strasse geführt. Ein weiterer Anschluss mit Wasser (Ringleitung) und der neue Anschluss an die Schmutzwasserleitung erfolgt abzweigend von der Schrabachstrasse. Die bisherige Schmutzwasserleitung auf Parzelle Nr. 1348 mit Anschluss Bündtistrasse wird zugunsten einer besseren Überbaubarkeit aufgehoben. Im Rahmen der geplanten Sanierung der kommunalen Entwässerungsanlagen wird zusätzlich eine neue Linienführung der Schmutzwasserleitung südlich des ehemaligen Coops festgelegt.

Die neu geregelte Erschliessung erlaubt eine verkehrsberuhigte Quartierentwicklung bei gleichbleibender Erschliessungsqualität. Die Überbauung gemäss rechtskräftigem Zonenplan oder aber einer angepassten Grundordnung mit angepassten Nutzungsvorschriften (die zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt wird) ist mit der neu gewählten Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gewährleistet.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Die bestehende geplante Erschliessungsstrasse wird im Bereich der Dorfstrasse geringfügig verschoben und führt über den Parkplatz des ehemaligen Coops. Anschliessend wird der Verlauf grösstenteils beibehalten. Die Strasse endet neu bei Parzelle Nr. 325 und führt nicht mehr bis zur Bündtistrasse. Die bestehende Zufahrt zu den Parzellen Nr. 461 und Nr. 462 ab Bündtistrasse wird im Rahmen der Folgeplanung im Detail zu regeln sein. Im Weiteren werden die Wasserversorgung und die Lage der Schmutzwasserleitungen neu geregelt. Die Situation nach Abschluss der Teilrevision findet sich in Anhang A.

5 Folgeplanung

Die detaillierten Regelungen im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf werden im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung sowie im laufenden Quartierplanverfahren ausgearbeitet.

Chur, 19. Januar 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz