



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Umzonung Mittel Lunden**

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

April 2016

Bearbeitungsstand

7. Juni 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	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	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Gesuch Umlagerung der Bauzone	6
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Zonenplan	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 971 ist mit einem Wohnhaus und einem Schopf überbaut. Die Eigentümerin der Parzelle beabsichtigt die Errichtung einer Garage. Auf der Parzelle Nr. 971 lässt sich eine solche nicht zweckmässig realisieren. Daher ist die Grundeigentümerin mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, anschliessend an den bestehenden Schopf eine Garage auf der jetzigen Parzelle Nr. 972 zu erstellen. Es ist geplant die jetzige Parzellierung anzupassen, so dass die Garage anschliessend auf einer Parzelle (Nr. 971 neu) zu liegen kommt.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung der Garage auf der zukünftigen Parzelle Nr. 971 geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im Wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen 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 Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Vorprüfung	Februar 2016
Bearbeitung Planungsmittel	April 2016
Öffentliche Auflage	22. April – 21. Mai 2016
Beschluss Gemeindevorstand	7. Juni 2016
Beschwerdeaufgabe	10. Juni – 9. Juli 2016
Genehmigung	Departement Sommer 2016

2.3 Vorprüfung

Über das Vorhaben wurde der Kanton per E-Mail informiert. Auf ein formelles Vorprüfungsverfahren wird aufgrund der Planänderung von untergeordneter Bedeutung verzichtet. Mit E-Mail vom 12. Februar 2016 wurden vom ARE im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen angebracht:

Antrag / Hinweis Kanton	Entscheid der Gemeinde
Die Rückzonung ist so vorzunehmen, dass ein Bauplatz bestehen bleibt. Der Vorschlag ist zweckmässig. Sofern die Parzelle für eine Überbauung nicht infrage kommt, ist jedoch eine grossflächigere Auszonung zu prüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Parzelle soll nach wie vor überbaut werden können, daher wird auf eine grössere Bauzonenumlagerung oder Auszonung verzichtet.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage 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 öffentlichen Auflage können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. April 2016 bis 21. Mai 2016. 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, da bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwände eingingen, 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 7. Juni 2016 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 10. Juni 2016 bis 9. Juli 2016.

3 Grundlagen

3.1 Gesuch Umlagerung der Bauzone

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 971 beabsichtigt die Errichtung einer Garage für Autos. Aufgrund der heutigen Grundstückform ist eine solche nicht zweckmässig realisierbar. Der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 972 ist bereit, eine Teilfläche zur Arrondierung abzutreten. Diese Fläche wird in der Folge der Bauzone zugewiesen. Anschliessend wird die Teilfläche mit der Parzelle Nr. 971 vereinigt.

Die erforderliche Bauzonenfläche wird von Parzelle Nr. 956 auf die Parzelle Nr. 971 transferiert (vgl. Abb. 1). Auf der Restfläche der Parzelle Nr. 956 ist, unter Umständen in Kombination mit dem unüberbauten Teil des Grundstücks Nr. 2416, nach wie vor die Realisierung einer Baute möglich.

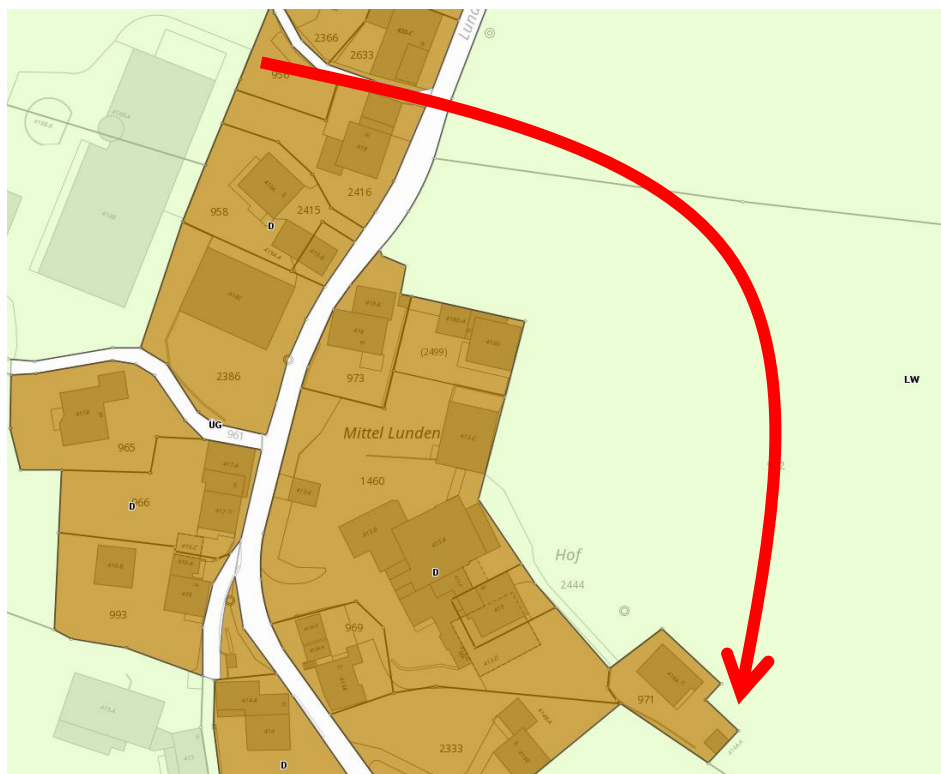


Abb. 1: Umlagerung Bauzone Mittel Lunden

3.2 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Nordöstlich der Parzelle Nr. 971 werden auf der jetzigen Parzelle Nr. 972 total rund 55 m² von der Landwirtschaftszone neu der Dorfzone zugewiesen. Eine Fläche von rund 55 m² wird auf Parzelle Nr. 956 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Die Einzonung von total 54.6 m² in die Dorfzone wird durch die Auszonung von 54.6 m² in die Landwirtschaftszone vollumfänglich kompensiert.

4.1.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 971 (Gesuchstellerin), Nr. 972 (Fläche der Einzonung und des Verkaufs) sowie Nr. 956 (Auszonungsfläche) haben dem beschriebenen Vorgehen am 2. respektive 5. März 2016 zugestimmt.

Chur, 7. Juni 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz