



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Zonierungen Mülibündti / Schrabachbündti / Am Schrabach**
- Erschliessung Stiegela / Dorf / Maria**
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500, 1:10 000**

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/Dezember 2015; April-Juni 2016

Bearbeitungsstand

10. Juni 2016

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	3
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.5	Orientierungsversammlung	5
2.6	Beschlussfassung	5
2.7	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Revision Raumplanungsgesetz RPG	5
3.2	Abstimmung Richtplanung	5
3.3	Wohnen	6
3.4	Industrie und Gewerbe	6
3.5	Gebiet Mülübündti	6
3.6	Gebiet Schrabachbündti	7
3.7	Gebiet Am Schrabach	8
3.8	Gebiet Stiegela	8
3.9	Gebiet Maria	9
3.10	Generelle Erschliessungspläne	9
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
4.1	Teilrevision Baugesetz	10
4.2	Teilrevision Zonenplan	11
4.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	12
4.4	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:500 / 1:1000	13
4.5	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2500 / 1:10 000	14
4.6	Bauzonenflächenkompensation	14
4.7	Sicherung Baulandverfügbarkeit	14
4.8	Mehrwertabschöpfung	14

Anhang

Anhang A – Übersicht Fuss- und Wanderwege

Anhang B – Trottoirverlängerung Schiers, Vorprojekt, Situation mit Landerwerbs 1:500 / Schnitt 1:100, 8. April 2016

Anhang C – Strassenkorrektur Maria / Schiers, Erweiterung Postautodurchfahrt, Vorprojekt, Situationen 1:200 (Fahrbahnbegrenzung, Landerwerbs, Fahrgeometrie), April 2016

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Diverse Grundeigentümer im Ortskern von Schiers streben eine verdichtete Bebauung im Zentrum der Gemeinde an. Dieses Ziel wird auch von der Gemeinde unterstützt. Zur Ermöglichung solcher Vorhaben sollen im Gebiet «Schrabachbündti», «Mülibündti» sowie «am Schrabach» diverse Anpassungen der Nutzungsplanung vorgenommen werden.

Verbunden mit Projektplanungen im Ortskern und der momentan in Bau stehenden Überbauung im Gebiet «Stiegela» soll die Erschliessung für Fussgänger erweitert und verbessert werden. In der Fraktion Maria sind des Weiteren, zugunsten der Aufrechterhaltung respektive Verbesserung des derzeitigen ÖV-Angebots, geringfügige Anpassungen am Strassenkörper notwendig.

Abschliessend erfolgen die Aktualisierung und die Bereinigung diverser Pendenzen in den Generellen Erschliessungsplänen.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen in diversen Gebieten der Gemeinde Schiers neu geordnet 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 Herr Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung Planungsmittel	Dezember 2015
Vorprüfung	Dez. 2015 – März. 2016
Öffentliche Auflage	22. April – 21. Mai 2016
Orientierungsversammlung	26. Mai 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	10. Juni 2016
Beschwerdeauflage	17. Juni – 16. Juli 2016
Genehmigung	September 2016

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. März 2016 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Baugesetz der Gemeinde (BauG): Zur Baulandverflüssigung sind baugesetzliche Regelungen den Kaufrechtsverträgen bei Neueinzonungen vorzuziehen. Bezüglich Mehrwertabschöpfung wird nach Anpassung des kantonalen Rechts voraussichtlich eine erneute Anpassung des Baugesetztes notwendig sein.	Kaufrechtsverträge entsprechen der heutigen Praxis. Bis entsprechende kantonale Instrumente vorliegen wird daher an dieser Grundlage im BauG festgehalten.
Gewässerraum: Es wird empfohlen eine Gewässerraumzone im Bereich des Schrabachs auszuscheiden.	Die Gemeinde wird die Ausscheidung der Gewässerräume in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung für das gesamte Gemeindegebiet behandeln. In der vorliegenden Teilrevision wird daher auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone verzichtet.
Lärm: Im Gebiet «Schrabachbündti» wird die Prüfung der Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) empfohlen.	Die Gemeinde hat nach Prüfung entschieden, eine Aufstufung der ES vorzunehmen.
Enteignungsrecht nach Art. 97 KRG: Die betroffene Anlage wurde im GEP richtigerweise gekennzeichnet. Zusätzlich muss jedoch aus den Unterlagen ersichtlich sein, welche Flächen von einer allfälligen Enteignung betroffen sind.	Die Projektunterlagen für das vorgesehene Trottoir Schra, die Postautokurve in Maria und die Fusswegverbindung Mühliweg–Sunnabündti werden momentan erarbeitet. Die notwendigen Angaben (Fläche etc.) bei den beiden mit einem Enteignungsrecht versehenen Verbindungen (Trottoir Schra und Postautokurve Maria) können den Vorprojekten (Anhang B und C) entnommen werden.

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 vom 22. April bis 21. Mai 2016 konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Orientierungsversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde anlässlich einer Orientierungsversammlung am 26. Mai 2016 der Bevölkerung vorgestellt.

2.6 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2016 beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage / Genehmigung

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 17. Juni bis 16. Juli 2016.

3 Grundlagen

3.1 Revision Raumplanungsgesetz RPG

Nach Art. 1 Abs. 1 RPG des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG sorgen unter anderem die Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und Bestrebungen unterstützt werden, die (Art. 1 Abs. 2 lit. 2a^{bis}) die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen lenken und (lit. b) kompakte Siedlungen schaffen sowie (lit. b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten. Weiter sind, gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}, Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

3.2 Abstimmung Richtplanung

Die Gemeinde Schiers beabsichtigt eine höhere Nutzung und erleichterte Bebauung im Kerngebiet des Dorfes an sehr gut erschlossener Lage. Es sind im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine Einzonungen vorgesehen. Die Zielsetzungen gemäss dem behördenverbindlichen kantonalen Richtplan (RIP2000) Kapitel 5.3.1 (Siedlungsentwicklung nach innen, optimierte Siedlungsnutzung und Siedlungserneuerung) werden erfüllt.

Der Regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung wurde am 15. November 2012 von der Delegiertenversammlung der Pro Prättigau beschlossen und mit RB Nr. 360 am 22. April 2014 von der Regierung vorbehältlich der Auswirkungen der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes genehmigt. Schiers gilt als «Agglomerationsgemeinde» mit zentralörtlicher Funktion. Die vorgesehenen Grundsätze der Siedlungsentwicklung wurden zur Überarbeitung an die Region zurückgewiesen.

Im Weiteren ist die Gemeinde Schiers als ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet (Kapitel 5.3.3 RIP2000) eingetragen, diese Festsetzung wird im Regionalen Richtplan konkretisiert.

Bezüglich der Arbeitsplatzstandorte wurde der Regionale Richtplan Arbeitsplatzgebiete am 10. November 2005 von der Delegiertenversammlung des Regionalverbandes Pro Prättigau beschlossen und mit RB Nr. 489 vom 2. Mai 2006 von der Regierung genehmigt. In der Gemeinde Schiers ist das Gebiet der bestehenden Industriezone «Underm Bahnhof» als Objekt von regionaler Bedeutung festgesetzt. Als Hinweis sind Arbeitsplatzstandorte von lokaler Bedeutung im Regionalen Richtplan eingetragen (Albert Spiess AG und Lötscher & Co AG/Werkhof).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine Siedlungserweiterung erfolgt und somit die (momentan nicht anwendbaren) Bedarfsnachweise nicht beachtet werden müssen. Im Weiteren ist keine flächengleiche Kompensation (nach Art. 38 Abs. 2 RPG) notwendig. Ebenfalls nicht tangiert wird der festgesetzte regional bedeutsame Siedlungsrand.

3.3 Wohnen

Im Dorf sowie in den Fraktionen wurden in letzter Zeit einige Mehrfamilienhäuser und mehrere Einfamilienhäuser neu erstellt, sind in Bau oder projektiert. 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 im Prättigau.

3.4 Industrie und Gewerbe

Die Gemeinde Schiers verfügt über ein aktives und diversifiziertes Gewerbe. In den letzten Jahren wurden zwei grössere zusammenhängende und optimal gelegene Gebiete («Underm Bahnhof» sowie «Ausser dem Sagensteg») eingezont, welche nun dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Nach Einleitung des Arealplanverfahrens ist das Gebiet «Ausser dem Sagensteg» innert Jahresfrist baureif. Im Gebiet «Underm Bahnhof» sind örtliche Unternehmen daran, eine Gewerbeentwicklung umzusetzen. Der Landverkauf durch die Gemeinde wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Oktober 2015 genehmigt.

3.5 Gebiet Mülibündti

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 287 und 487 beantragten die Aufzoning von der Wohnzone in die Dorfkernzone. Die Interessenten bezwecken die Realisierung einer verdichteten Bebauung des Gebiets.

Der Gemeindevorstand hat das Anliegen geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass dieses Gebiet im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen der Dorfkernzone zugewiesen werden soll. Diese Zuweisung ist auch daher sinnvoll, da das Gebiet bereits heute an drei Seiten an die Dorfkernzone grenzt. Im Sinne einer

zweckmässigen Planung wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 540 und Nr. 542 sowie der Fussweg (Teilfläche der Parzelle Nr. 267) der Dorfkerzone zugewiesen. Analog der umgebenden Dorfkerzone wird die neue Fläche von einem Ortsbildschutzbereich nach Art. 84 BauG überlagert. Dies dient insbesondere der Sicherstellung einer abgestimmten Entwicklung bezüglich Siedlungsstruktur und Bauweise innerhalb des Dorfkerns.

3.6 Gebiet Schrabachbündti

Mit der 2014 fertiggestellten Überbauung Zimmerli Park wurden kürzlich zwei grössere neue Bauten an zentraler Örtlichkeit errichtet. Für die angrenzende Parzelle Nr. 2624 bestehen mittlerweile ebenfalls konkrete Entwicklungsabsichten. Durch den Abbruch der Liegenschaft Nr. 116 «Sunna-Bündti» ist die Parzelle Nr. 2621 ab der Dorfstrasse mit einer neuen Zufahrt erschlossen. Im Weiteren ist ein Fussweg abzweigend ab Mühliweg zur Anbindung des Gebiets an die Bahnhofstrasse vorgesehen.

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist die Parzelle Nr. 2621 teilweise der Dorf-kernzone und teilweise der Wohn- und Gewerbezone 2 zugewiesen. Zur Optimie-rung der Überbaubarkeit dieser Fläche (grösserer Gebäudeabstand gegenüber dem Zimmerli Park-Areal) wird die Parzelle Nr. 2621 vollumfänglich der Dorf-kernzone (inkl. Ortsbildschutzbereich) zugewiesen. Ein schmaler Streifen entlang der Fabrika-tionsanlagen der Firma Spiess wird zur Realisierung von Kleinbauten (Velounter-stand etc.) genutzt, demzufolge sind in diesem Bereich nur eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig (Art. 84 Abs. 4 BauG [neu]).

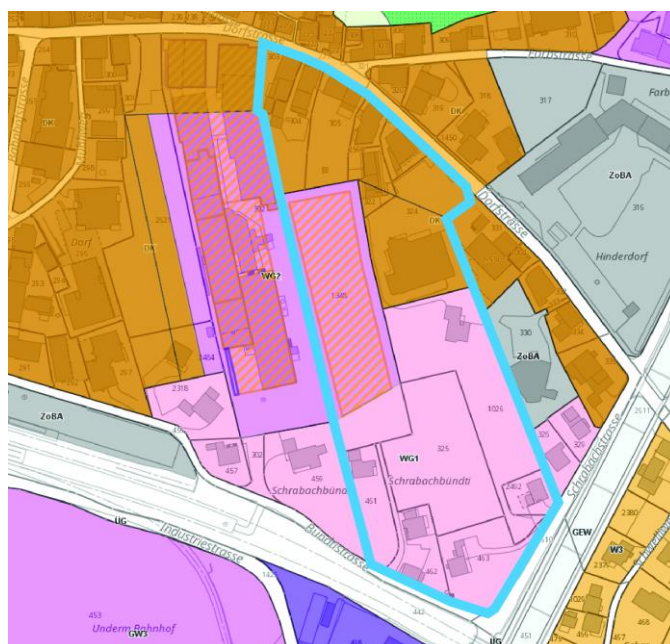


Abb. 1 Auszug Zonenplan (Grundnutzung) und Genereller Gestaltungsplan (Gestaltungsbereiche) Gemeinde Schiers. Blau umrandet: Quartierplanperimeter.

Wie in Abb. 1 ersichtlich, ist eine grössere Fläche im Gebiet «Schrabachbündti» eher dispers respektive gar nicht überbaut. Das Gebiet ist gemäss gültiger Ortsplanung einer Wohn- und Gewerbezone 1 (Art. 55 BauG) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1348 (Wohn- und Gewerbezone 2 nach Art. 56 BauG sowie definiertes Baufeld) dient der Albert Spiess AG als Erweiterungsfläche. Für die unbebauten oder nur teilweise überbauten Parzellen der Wohn- und Gewerbezone 1 bestand in den letzten Jahren kaum eine Nachfrage nach einer Gewerbenutzung verbunden mit Wohnungen. Demgegenüber ist ein Interesse an Wohnungen an dieser zentralen Lage vorhanden. Zur Realisierung einer verdichteten Bebauung mit Wohnbauten ist eine Wohnzone 3 zweckmässiger als die bestehende Wohn- und Gewerbezone 1. Aufgrund der Gesamtstruktur (Einfamilienhausquartier) wird auch die Parzelle Nr. 2484 (Dorfkernzone respektive Wohn- und Gewerbezone 2) neu der Wohnzone 3 zugewiesen.

Gemäss geltendem Zonenschema ist in der Wohn- und Gewerbezone eine Emissionsstufe (ES) III vorgesehen. Die entsprechenden Parzellen werden aufgrund der Vorbelastung mit Lärm gestützt auf Art. 43 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV) der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Demnach wird im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf die ES III beibehalten und nicht rückgestuft (ES II für die Wohnzone 3).

Im Gebiet «Schrabachbündti / Hinterdorf» wurde die Erschliessung im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung (genehmigt mit Departementsverfügung ARE 5/16 vom 10. März 2016) in den Grundzügen neu festgelegt (Verkehrsberuhigtes Quartier mit Erschliessung ab Dorfstrasse). Im Quartierplanverfahren werden momentan die Erschliessung, die Parzellierung sowie die Bebauungsmöglichkeiten im Detail geregelt.

3.7 Gebiet Am Schrabach

Die Parzellen Nr. 350, 351 und 352 sind einer Wohn- und Gewerbezone 1 zugewiesen. Wie auch im Bereich Schrabachbündti / Hinterdorf ist keine Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen in diesem Gebiet vorhanden. Zur Realisierung der gewünschten Erweiterung der Wohnnutzung müssten jedoch gemäss Nutzungsplanung ebenfalls Gewerbeflächen realisiert werden. Daher werde diese Flächen ebenfalls der Wohnzone 3 zugewiesen.

3.8 Gebiet Stiegela

Die Überbauung Stiegela ist momentan in Bau. Gemäss Quartierplanung führt ein Fussweg abzweigend ab der Rossgassa zu den Gebäuden. Ergänzend dazu ist nun vorgesehen, das bestehende Trottoir ab dem Abzweiger Oberschraweg der kantonalen Verbindungsstrasse folgend bis zum Gebiet Stiegela zu verlängern (vgl. Anhang B). Damit wird die Überbauung analog den übrigen Bauten entlang der Strasse im Gebiet Schra zu Fuss erreichbar.

3.9 Gebiet Maria



Abb. 2 Fahrweg Postauto (Schiers-) Montagna – Maria – Molla (–Schuders) respektive (Unterpusse-rein-) Molla – Maria – Montagna (–Schiers). (Bundesamt für Landestopografie, 2014).

Der Ortsteil Maria kann aufgrund des engen Kurvenradius (vgl. Abb. 2) mit den heute verwendeten Postauto-Fahrzeugen talwärts kaum und bergwärts gar nicht befahren werden. Momentan verkehrt nur ein Postautokurs pro Tag mit einem kleineren Fahrzeug bergwärts. Daher ist eine geringfügige Anpassung der Gemeindestrasse vorgesehen (vgl. Anhang C). Dies ermöglicht eine verbesserte ÖV-Erschliessung des Ortsteils Maria.

3.10 Generelle Erschliessungspläne

Im Jahre 2012 wurden aufgrund genaueren Planungsgrundlagen, des Leitungskatasters und der grundbuchamtlichen Bereinigung die Weganlagen und die Leitungen gesamthaft aktualisiert, bereinigt und neu festgelegt.

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1062/2012 wurde die Teilrevision der Ortsplanung genehmigt. Die Gemeinde wurde darin aufgefordert, diverse Korrekturen vorzunehmen. Diese beinhalten namentlich:

- Die komplette Festlegung des Fuss- und Wanderwegnetzes (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe d; Ziffer 3 Buchstabe h)
- Überarbeitung des Fuss- und Wanderweges im Gebiet Hochgrüppli (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe e)
- Überarbeitung Mountainbikeweg im Gebiet Schwellena südlich der A28 (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe f)
- Überarbeitung des Radweges auf der Hauptstrasse (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe g)
- Nach Möglichkeit den Mountainbikeweg entlang des Schrabachs im Dorf ergänzen (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe h)
- Nach Möglichkeit Mittelspannungsleitungen als Hinweise aufnehmen (Entscheid Ziffer 2 Buchstabe i, Ziffer 3 Buchstabe i)
- Nach Möglichkeit die Korrektur der Wegführung im Gebiet Wäschchrut (Entscheid Ziffer 3 Buchstabe f)

Mittlerweile liegen erneut genauere Planungsgrundlagen vor. Daher wurden, abgesehen von den obigen Korrekturen, auch einige weitere Wegführungen der Fuss- und Wanderwege die grob vom effektiven Wegverlauf abweichen korrigiert und nicht existierende Wege aufgehoben. Im Weiteren wurden einige Mountainbikewege gemäss kantonalem Inventar und mittlerweile neu erstellte Wasserleitungen nachgeführt.

Analog der neuen Praxis der kantonalen Amtsstellen wird der Hinweis auf das kantonale Inventar der signalisierten Weg- und Routennetze des Langsamverkehrs nun auch bezüglich Wanderwege nicht mehr verwendet. Um den Netzcharakter der Wanderwege aufzuzeigen, erfolgt eine Festlegung eines Fuss- und Wanderweges auf sämtlichen Wegen, die bis anhin im Inventar waren. Die Fuss- und Wanderwege gemäss Inventar können Anhang A entnommen werden, bei den übrigen Fusswegen handelt es sich um gemeindeinterne Fusswege.

Im Weiteren werden diverse technische Anpassungen vorgenommen:

- Entflechtung der bisherigen Signatur «Privater Land- und Forstwirtschaftsweg mit öffentlichem Fussweg».
- Im Gebiet Schnäggastend wird der öffentliche Land- und Forstwirtschaftsweg bis zur Parzellengrenze Nr. 418 verlängert (RhB-Unterführung).
- Die Wegführungen werden innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets (Planausschnitte im Massstab 1:2500) aufgrund der Amtlichen Vermessung festgelegt. Ausserhalb dieser Planfenster (Massstab 1:10 000) erfolgt die Festlegung aufgrund des Topografischen Landschaftsmodells.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Baugesetz

Im Baugesetz wird ein neuer Art. 5a Boden- und Baulandpolitik aufgenommen. Dieser regelt die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen (Abs. 1), die Mehrwertabschöpfung (Abs. 2–4) sowie den Kauf und Verkauf von Bauland durch die Gemeinde (Abs. 5). Im Wesentlichen sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Vertragliche Überbauungsfristen mit Kaufrecht der Gemeinde bei Nichteinhaltung dieser Frist.
- Mehrwertabschöpfung von 20% bei Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung.
- Von der Abgabe befreit sind die Gemeinde Schiers sowie Beträge unter CHF 5000.-
- 5 Jahre Frist in welcher die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten (aufgrund einer Einzonung, im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG) von der Mehrwertabschöpfung in Abzug gebracht werden können.

Der bisherige Art. 84 (Ortsbilschutzbereich und Bereich für Strassenraumgestaltung, Freihaltebereich) wird um einen Bereich eingeschossige An- und Nebenbauten ergänzt. Der in der Ortsplanung nicht mehr verwendete Freihaltebereich wird demgegenüber gestrichen.

4.2 Teilrevision Zonenplan

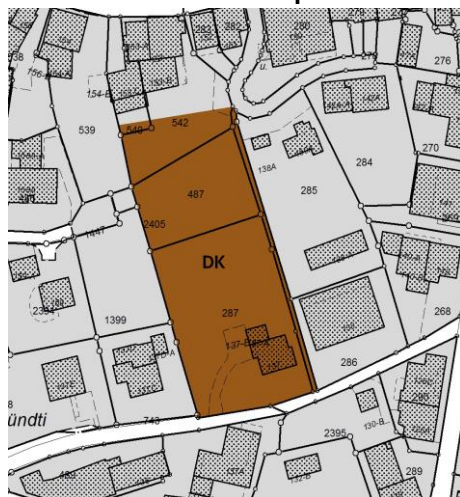


Abb. 3 Zonenplanänderungen (Dorfkernzone, Art. 52 BauG)

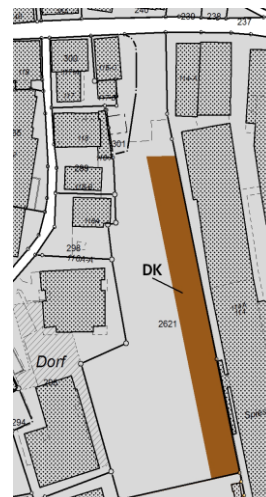


Abb. 3 Zonenplanänderung (Dorfkernzone, Art. 52 BauG)

Die im Gebiet Mülübündti gelegenen Parzellen Nrn. 287, 487 sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 540, 542 und 267 werden von der Wohnzone 3 der Dorfkernezone (vgl. Abb. 2) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 2621 wird neu vollumfänglich von der Wohn- und Gewerbezone 2 der Dorfkernezone zugewiesen (vgl. Abb. 3)

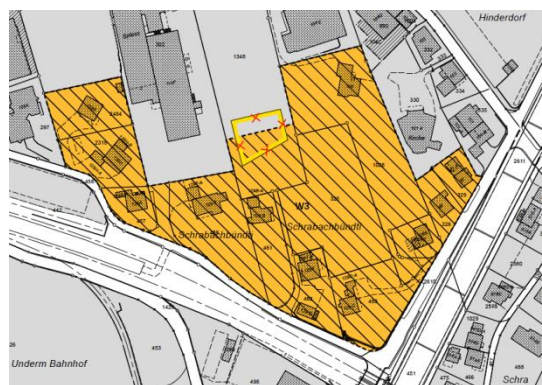


Abb. 4 Zonenplanänderungen (Wohnzone 3, Art. 54 BauG)



Abb. 5 Zonenplanänderung (Wohnzone 3, Art. 54 BauG)

Die im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf gelegenen Parzellen Nrn. 2848, 2318, 457, 302, 459, 461, 462, 463, 325, 1026, 2492, 326 und 329 werden von der Wohn- und Gewerbezone 1 der Wohnzone 3 zugewiesen. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1348 wird von der Wohn- und Gewerbezone 1 respektive 2 der Wohnzone 3 zugewiesen (Abb. 4). Die entsprechenden Parzellen werden aufgrund der Vorbelastung mit Lärm gestützt auf Art. 43 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV) der

nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Demnach wird im Gebiet Schrabachbündti / Hinterdorf die ES III (gemäss Wohn- und Gewerbezone) beibehalten und nicht rückgestuft (ES II für die Wohnzone 3).

Die drei Parzellen Nr. 350, 351 und 352 im Gebiet am Schrabach werden von der Wohn- und Gewerbezone 1 der Wohnzone 3 zugewiesen (Abb. 5).

4.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Die neu der Dorfkernzone zugewiesenen Flächen im Gebiet Mülübündti werden, sofern nicht bereits vorbestehend, mit einem Ortsbildschutzbereich (Art. 84 BauG) überlagert (vgl. Abb. 6).



Abb. 6 Änderungen Genereller Gestaltungsplan
(Ortsbildschutzbereich, Art. 84 BauG)

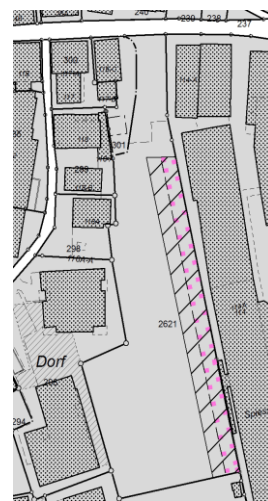


Abb. 7 Änderungen Genereller Gestaltungsplan
«Bereich eingeschossige An- und Nebenbaute» (Art. 84 BauG)

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2621 wird mit einem «Bereich eingeschossige An- und Nebenbaute» (Art. 84 BauG [neu]) überlagert, vgl. Abb. 7.

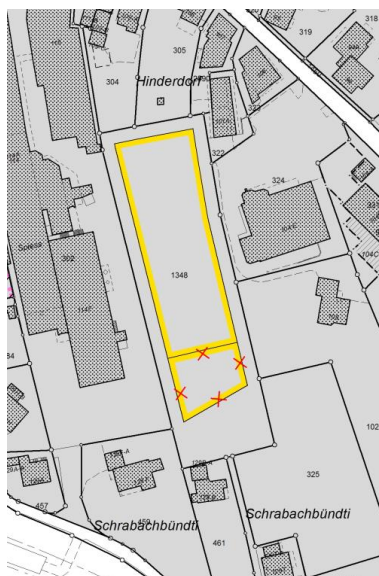


Abb. 8 Änderungen Genereller Gestaltungsplan (Parzelle Nr. 1348: Aufhebung Baufeld rot gekreuzt, beibehaltenes Baufeld gelb bandiert)

Das Baufeld auf Parzelle Nr. 1348 wird um die neu in der Wohnzone 3 zu liegende Fläche (zuzüglich Grenzabstand) reduziert (vgl. Abb. 8).

4.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:500 / 1:1000



Abb. 9 Änderungen Genereller Erschliessungsplan (links und mitte: Fuss- und Wanderweg [geplant]; rechts: Öffentliche Erschliessungsstrasse)

Abzweigend ab dem Mühliweg führt ein neuer Fuss- und Wanderweg (geplant) entlang der Parzelle Nr. 296 und 298 zur Parzelle Nr. 2621 (vgl. Abb. 9). Ein weiterer Fuss- und Wanderweg (geplant) verläuft ab dem Abzweiger Oberschraweg entlang der Verbindungsstrasse Schra über die Parzellen Nr. 420 und Nr. 2531 zur Parzelle Nr. 419. Die öffentliche Erschliessungsstrasse in Maria wird im Bereich der Parzelle Nr. 1038 um einen Abzweiger via Parzelle Nr. 1050 ergänzt. Der Fuss- und Wanderweg Oberschraweg bis Parzelle Nr. 419 wie auch die öffentliche Erschliessungsstrasse verfügen über ein Enteignungsrecht. Die entsprechenden Vorprojekte sind in Anhang B und C vorhanden.

4.5 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2500 / 1:10 000

- Die Pendenzen aufgrund des RB Nr. 1062/2012 werden vorgenommen.
- Diverse Fuss- und Wanderwege werden im Sinne der Komplettierung geringfügig geändert (Aufhebung und neue Festlegungen).
- Neu erstellte Wasserleitungen werden nachgeführt.
- Der Hinweis auf das kantonale Fuss- und Wanderweginventar wird entfernt und, sofern noch kein Fuss- und Wanderweg festgelegt war, wird dieser ergänzt.
- Die Kategorie «private Land- und Forstwirtschaftswege mit Fuss- und Wanderweg» wird entflechtet und neu als «Privater Land- und Forstwirtschaftsweg» sowie «Fuss- und Wanderweg» festgelegt.
- Die Wegführungen werden in den Daten aufgrund der amtlichen Vermessung respektive des topografischen Landschaftsmodells angepasst.

4.6 Bauzonenflächenkompensation

Es erfolgt keine Erweiterung der Bauzonenfläche, demnach ist eine Kompensation nicht notwendig.

4.7 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Sämtliche betroffenen Parzellen sind bereits heute einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen. Im Weiteren sind diese mehrheitlich entweder bereits überbaut, stehen im Eigentum der Gemeinde oder aber es bestehen Überbauungsabsichten.

4.8 Mehrwertabschöpfung

In Zusammenhang mit den neuen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist insbesondere Art. 5 Abs. 1bis RPG von Belang, wonach Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden müssen. Im kantonalen Recht sieht Art. 19 KRG die Möglichkeit vor, vertraglich einen angemessenen Ausgleich zwischen Gemeinden und Betroffenen festzulegen, sofern planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen. Die Gemeinde sieht in Art. 5a Abs. 2 BauG (neu) eine Mehrwertabschöpfung von 20% vor. Der Mehrwert bezieht sich auf die durch die Umzonung geschaffene erweiterte Bebaubarkeit der Parzellen. Die Mehrwertabschöpfung wird in einer separaten Vereinbarung im Sinne von Art. 4 KRG geregelt. Sofern die Gemeinde Grundeigentümerin ist, ist keine Abgabe zu leisten (Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. a RPG resp. Art. 5a Abs. 3 BauG [neu]). Ebenfalls gilt ein Freibetrag im Sinne von Art. 5 1^{quinquies} lit. b RPG von CHF 5000.- (vgl. Art. 5a Abs. 3 BauG [neu]).

Chur 10. Juni 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz