



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Umzonung Schuders**
- Festsetzung Quellschutzzone Schuders, Winkel**

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

Februar, Juli 2017

Bearbeitungsstand

16. Oktober 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Gesuch Umlagerung der Bauzone	7
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	7
3.3	Quellschutzzone Schuders, Winkel	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan Umzonung Schuders, Parzelle 1918	8
4.2	Teilrevision Zonenplan Quellschutzzone Schuders Winkel	8
4.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Parkierung Parzelle Nr. 1918

Die Parzelle Nr. 1918 in Schuders ist entlang der Dorfstrasse mit einem Doppelwohnhaus und einem Schopf überbaut. Der Eigentümer der Parzelle beabsichtigt zukünftig die Errichtung von etwa zwei Autoabstellplätzen. Im Bereich der rechtskräftigen Bauzone auf Parzelle Nr. 1918 lassen sich solche aufgrund der Hanglage nicht realisieren (vgl. Abb. 1). Um die für das Wohnhaus erforderlichen Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 1918 zukünftig zu ermöglichen, soll eine flächengleiche Bauzonenumlagerung innerhalb der Parzelle durchgeführt werden.

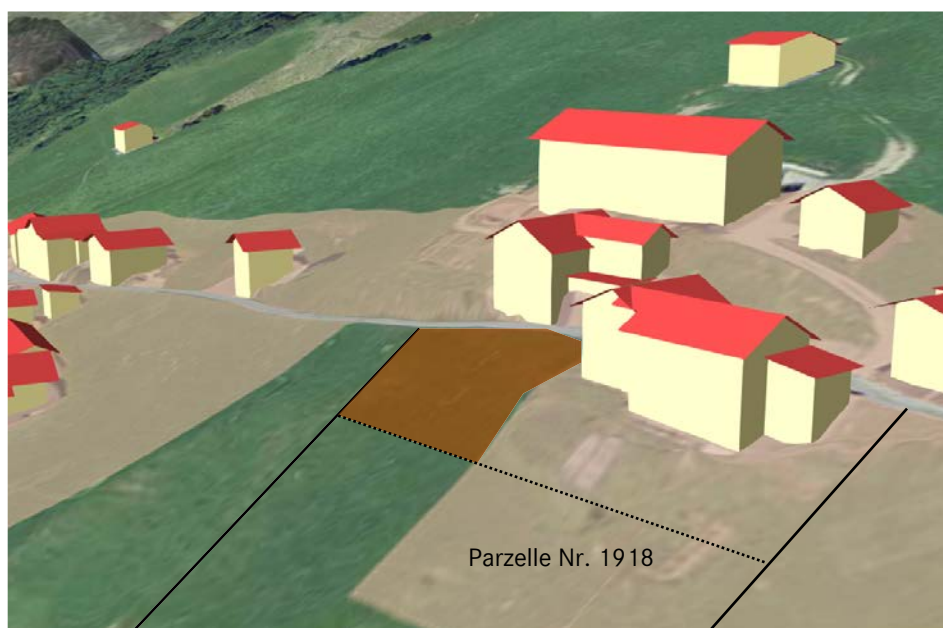


Abb. 1: Ansicht Schuders, hellbraun überlagert die rechtskräftige Bauzone, dunkelbraun die Umzonung (Eigene Darstellung basierend auf swisstopo 2014, 2016)

1.1.2 Quellschutzzone Schuders, Winkel

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität der Quelle Schuders, Winkel wurden detaillierte Grundwasserschutzzonen ausgearbeitet. Diese sind als Grundwasser- und Quellschutzzonen in die Zonenpläne zu überführen.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung der erforderlichen Autoabstellplätze auf der Parzelle Nr. 1918 geschaffen werden. Zudem erfolgt die Überführung der Quellschutzzone der Quelle Schuders, Winkel.

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

Grundlagen	Februar 2017
Bearbeitung der Planungsmittel	Februar 2017
Vorprüfung	Februar – Juni 2017
Mitwirkungsaufgabe	28. Juli – 26. August 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	6. Oktober 2017
Beschwerdeaufgabe	13. Oktober – 11. November 2017
Genehmigung Regierung	Winter 2017

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde bezüglich Umzonung Schuders gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 29. Juni 2017 wurde das Vorhaben durch die kantonalen Amtsstellen beurteilt. Dabei ergaben sich folgende Ausführungen zum Ortsbildschutz sowie zur Verkehrssicherheit:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Ortsbildschutz a) ISOS: Schuders ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Weiler von regionaler Bedeutung aufgeführt. Gemäss ISOS sollen Bauten hinsichtlich ihrer Dominanz im Ortsbild beurteilt und der Altbauung untergeordnet werden. b) Regelungen Ortsbildschutz Nutzungsplanung: Gemäss regionalem Richtplan seien die Bebauungsstruktur und die Bausubstanz ungenügend gesichert.	Das fragliche Gebiet ist der Dorfzone (Art. 53 BauG) zugewiesen. Zudem besteht ein «Bereich für Strassenraumgestaltung» (Art. 84). In der Dorfzone ist die Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen; innerhalb des Gestaltungsbereichs ist die Bauberatung obligatorisch beizuziehen. Damit ist sichergestellt, dass das ISOS berücksichtigt wird. Die ungenügende Sicherung des Ortsbildes (Struktur und Bausubstanz) betrifft Aspekte, die durch die vorliegende Umzonung nicht tangiert werden.

c) IVS: Der für die Parkierung vorgesehene Bereich der Dorfstrasse liege laut dem Inventar historischer Verkehrswege im Bereich des historischen Bereichs einer Wegverbindung von regionaler Bedeutung.	Im fraglichen Bereich besteht nach IVS ein Weg mit Hartbelag. Weitere Einträge (Böschungen, Begrenzungen, Kunstbauten o.ä.) werden nicht erwähnt. Somit ist in diesem Abschnitt kaum erhaltenswerte historische Bausubstanz vorhanden, welche beeinträchtigt werden könnte. Der Wegverlauf an sich wird nicht tangiert.
Aufgrund der unter a–c aufgeführten Aspekte sowie der Topographie sei es besonders wichtig, dass die Projektierung des Vorhabens fachkundig begleitet werde.	Durch die vorerwähnten Vorgaben (Regelung im BauG zur Dorfzone wie auch zum Gestaltungsbereich samt obligatorischer Beizug Bauberatung) wird eine fachkundige Begleitung der Projektierung sichergestellt.
Verkehrssicherheit Die minimalen Sichtweiten sind einzuhalten, dies gestaltet sich aufgrund des bestehenden Wohnhauses und der Kurve schwierig. Daher sei ein Vorprojekt zu erstellen, worin aufzuzeigen sei, dass innerhalb der neuen Bauzone eine Parkierung realisierbar sei.	Entlang der Dorfstrasse ist bezüglich Ausgestaltung der Parkierung Art. 41 Baugesetz der Gemeinde massgebend. Auf einer Strassenlänge von über 20 Metern und einer Gesamtfläche von 344 m² lässt sich sicherlich eine konforme Parkierung realisieren; dazu ist kein Vorprojekt Stand Nutzungsplanung notwendig. Zudem handelt es sich um eine einfache flächengleiche Bauzonenumlagung und keine Vergrösserung der Bauzonenfläche. Die Gemeinde verzichtet daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung eines Vorprojekts.

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. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 28. Juli bis 26. August 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2017 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 13. Oktober bis 11. November 2017.

3 Grundlagen

3.1 Gesuch Umlagerung der Bauzone

Auf Parzelle Nr. 1918 sollen entlang der Dorfstrasse die gemäss Baugesetz erforderlichen Autoabstellplätze für das Wohnhaus Nr. 349 realisiert werden. Diese Fläche, westlich der bestehenden Gebäude, liegt momentan in der Landwirtschaftszone. Zur Realisierung der Autoabstellplätze ist diese Fläche der Dorfzone zuzuweisen. Die erforderliche Bauzonenfläche wird flächengleich ebenfalls auf Parzelle Nr. 1918 ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dieses Gebiet lässt sich aufgrund der Hanglage nicht zweckmässig erschliessen und überbauen.

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.

3.3 Quellschutzzone Schuders, Winkel

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 145 vom 24. Februar 2015 (Ziffer 4) ist basierend auf der detaillierten Grundwasserschutzzonenausscheidung eine Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden. Der Zonenplan wird entsprechend ergänzt.

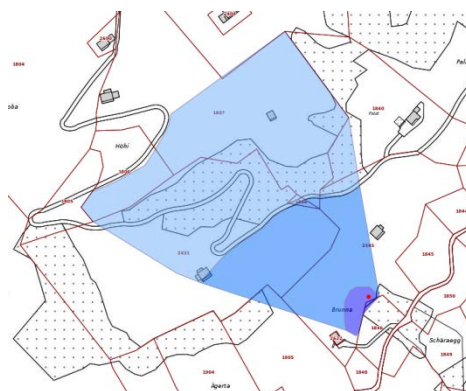


Abb. 2: Grundwasserschutzzonen (Auszug Interaktive Karte zum Kanton Graubünden zum Thema Gewässerschutz, Amt für Natur und Umwelt, 2017)

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan Umzonung Schuders, Parzelle 1918

Im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 1918 (entlang der Dorfstrasse) wird eine Fläche von rund 344 m² von der Landwirtschaftszone neu der Dorfzone zugewiesen. Eine Fläche von ebenfalls rund 344 m² wird im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1918 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Die Einzonung von total 344 m² in die Dorfzone wird durch die Auszonung von 344 m² in die Landwirtschaftszone vollumfänglich kompensiert.

4.1.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Fläche der Einzonung befindet sich im selben Eigentum wie diejenige der Auszonung. Auslöser für die vorliegende Teilrevision ist ein konkreter Bauwille des Grundeigentümers.

4.2 Teilrevision Zonenplan Quellschutzzone Schuders Winkel

Für die Schutzzonen S1, S2 und S3 der detaillierten Schutzzonenausscheidung Schuders Winkel wird eine Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden.

4.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der bestehende «Bereich für Strassenraumgestaltung» gemäss Art. 84 Baugesetz wird auf der neu der Dorfzone zugewiesenen Fläche ebenfalls festgelegt.



Abb. 2: Rechtskräftiger «Bereich mit Strassenraumgestaltung» entlang der Dorfstrasse in Schuders (Auszug Genereller Gestaltungsplan, GeoGR, 2017)