



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

ARE 8/18

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 11

Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Vorstand der Gemeinde **Schiers** beschloss an seiner Sitzung vom 9. Januar 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 16. März 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Januar 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 9. Januar 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Februar 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. März 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers das Departement für Volkswirtschaft und Soziales um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil

1. Inhalt des Plans

Gegenstand des vorliegenden Generellen Erschliessungsplans 1:1000 Erschliessung Praperwil bildet primär die Festlegung einer geplanten privaten Erschliessungsstrasse für die Parzelle Nr. 922. Mit dieser Festlegung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, um die in der südwestlichen Ecke der besagten Parzelle ausgeschiedene Dorfzonenfläche über die Landwirtschaftszone mit einer Strasse zu erschliessen. Die festgelegte Erschliessungsstrasse steht zudem im Zusammenhang mit der Notwendigkeit zur Erstellung von zwei Parkplätzen für das auf der Parzelle Nr. 922 innerhalb der Dorfzone bestehende Wohnhaus. Zur Ermittlung

der geeignetsten Lösung für die strassenmässige Erschliessung der auf der genannten Parzelle ausgeschiedenen Dorfzone wurde ein Variantenstudium mit den vier Varianten A, B, C und D durchgeführt, wobei Variante D schliesslich im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil festgesetzt wurde.

Laut Projekt zweigt die geplante private Erschliessungsstrasse rund 40 m vom nördlichen Dorfzonenrand entfernt von der kantonalen Verbindungsstrasse ab und führt parallel zur Kantonsstrasse in südliche Richtung bis zur Bauzonengrenze sowie anschliessend um die bestehenden Gebäulichkeiten herum weiter in südliche Richtung in die südwestliche Ecke der Parzelle Nr. 922. Auf den ersten rund 40 m, welche gemäss Zonenplan 1:2500 vom 31. August 2001 eine rechtskräftige Landwirtschaftszone betreffen, wird die geplante Strasse im Wesentlichen in einem Abstand von 5 bis 8 m parallel zum östlichen Strassenrand der Kantonsstrasse verlaufen. Faktisch werden bei der Realisierung dieses Strassenprojekts bislang landwirtschaftlich nutzbare Flächen von rund 450 m² beansprucht.

Im Weiteren wird im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil bei der vorgesehenen neuen Kreuzung Kantonsstrasse/private Erschliessungsstrasse ein Anschlusspunkt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Parzelle Nr. 922 festgelegt. Dieser landwirtschaftliche Anschluss steht anstelle der heute rund 20 m weiter südlich bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrtsmöglichkeit, welche aufgehoben wird.

2. Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Die Variantenstudie zeigt, dass die Variante A (bestehende Zufahrt in spitzem Winkel ab Kantonsstrasse) und die Variante B (Parkierung seitwärts entlang Kantonsstrasse) aufgrund von unzureichenden Sichtverhältnissen mit der Strassengesetzgebung nicht konform und somit wegen übergeordneter gesetzlicher Anforderungen nicht realisierbar sind. Bei den Varianten C und D können die notwendigen Sichtweiten mit baulichen Massnahmen erreicht werden, weshalb diese beiden Varianten im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Vergleich zur existierenden Situation zu Verbesserungen führen würden. Konkret müsste bei der Variante C die bestehende Stützmauer grossflächig in der Höhe reduziert werden. Bei der vom Gemeindevorstand verabschiedeten Variante D muss die bestehende Stützmauer auf eine Höhe

von 60 cm abgesenkt werden, damit die erforderliche Sichtweite in Fahrtrichtung Lunden erreicht werden kann. Um die Sichtweite in Fahrtrichtung Schiers zu optimieren, kann auf der gegenüberliegenden Seite der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse ein Verkehrsspiegel montiert werden.

Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit muss für die gewählte Variante D auf Folgendes hingewiesen werden: Grundsätzlich müssten zumindest die ersten 4 m der von der Kantonsstrasse abzweigenden Erschliessungsstrasse eine Neigung von weniger als 5 % aufweisen. Laut dem vorhandenen Projektplan 1:200 vom 11. September 2017 ist dies jedoch nur für die ersten 2,5 m gegeben. Dieser Umstand kann im Winter allenfalls zu Problemen in Bezug auf die Verkehrssicherheit im Bereich des geplanten Anschlusses führen.

3. Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Bei der Evaluation der Varianten C und D sind einerseits die Interessen der Landwirtschaft an der möglichst vollständigen Erhaltung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie andererseits das raumplanerische Interesse an einer möglichst haushälterischen Nutzung der vorhandenen Bauzonen für den Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bei einer Realisierung der Zufahrt nach Variante C des Variantenstudiums wäre die betroffene Bauzonenfläche in etwa gleich umfangreich wie die betroffene Landwirtschaftsfläche im Falle der geplanten Realisierung einer Zufahrt gemäss Variante D (jeweils ca. 450 m²)

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) teilt mit, dass die Beanspruchung der Landwirtschaftsfläche für die Erschliessungsstrasse gemäss Variante D aus Sicht der Landwirtschaft in keinem Verhältnis zur damit neu erschlossenen Bauzonenfläche stehe. Daher beantragt das ALG, die strassenmässige Erschliessung der auf der Parzelle Nr. 922 rechtskräftigen Dorfzone im Interesse der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche über die rechtskräftige Bauzone zu führen (gemäss Variante C).

Aufgrund dieses Interessenskonfliktes hat das ARE in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2018 die Gemeinde beauftragt, bei Festhalten an der Realisierung der geplanten Erschliessungsstrasse gemäss Variante D die gegen das Vorhaben

sprechenden Interessen umfassend, neutral und konkret aufzuarbeiten, damit eine sachliche Abwägung möglich ist.

Die Gemeinde Schiers begründet ihren Entscheid, der Variante D den Vorzug vor der Variante C zu geben, im Planungs- und Mitwirkungsbericht wie folgt: Die Parzelle Nr. 922 umfasst gesamthaft 4,5 ha, wovon gemäss rechtskräftigem Zonenplan rund 4,33 ha der Landwirtschaftszone und 0,17 ha der Dorfzone zugewiesen sind. In Betracht der Grössenverhältnisse der betroffenen Flächen erscheine die Abtretung von ca. einem Prozent dieser Fläche als vertretbar, zumal diese Fläche am Rand der Parzelle im Bereich der Stützmauer liege, wo die Bewirtschaftung ohnehin erschwert sei und keine nutzungs- resp. ertragsintensive Nahrungsproduktion stattfinde. Zudem sei dies im Sinne der Eigentümerschaft der Parzelle. Demgegenüber würde durch die Erschliessung über die bestehende Bauzone eine gut gelegene und – abgesehen von der Zufahrt – erschlossene Bauzonenreserve von rund 650 m² zerschnitten. Die Fläche eignet sich gut für eine Überbauung mit einem Wohnhaus. Durch eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse durch die Dorfzone – wobei diese Zufahrt für das bestehende sowie für ein allfällig neues Wohnhaus gemeinsam zu erstellen wäre – würde die Bauzonenfläche in der Mitte geteilt, oder aber der Garten wäre aufzuheben. Aus Sicht der Gemeinde Schiers sowie auch der Eigentümerschaft stelle dieser Eingriff in die Bauzone eine unverhältnismässige Schmälerung der Bebaubarkeit dar, weshalb das Interesse am Erhalt der Bebaubarkeit die landwirtschaftlichen Interessen am Erhalt der nutzbaren Fläche überwiegen würden.

Die Gemeinde Schiers hat aufgezeigt, dass ihr Interesse an einer möglichst haushälterischen Nutzung der vorhandenen Bauzonen für den Wohnungsbau gross ist. Damit handelt sie im Sinne der Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1), welche u.a. die bessere Nutzung von ungenügend genutzten Bauzonenflächen sowie die Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer Siedlungsverdichtung beinhalten. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde dazu aufgefordert, die im Zuge der RPG-Revision sowie im Zuge des kürzlich erlassenen Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) anstehenden notwendigen Planungsarbeiten anzugehen resp. voranzutreiben. Entsprechend ist das hier angedeutete Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung weiterzuverfolgen, und es sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit unbebaute Bauzonenflächen – wie die mit der

neu vorgesehenen Erschliessungsstrasse künftig vollständig erschlossene Baulücke auf der Parzelle Nr. 922 – einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden können.

Unter Berücksichtigung des den Gemeinden zustehenden Planungsermessens kommt das Departement zum Schluss, dass den Ausführungen des Gemeindevorstandes zur Interessensabwägung zu folgen ist. Die vom Gemeindevorstand Schiers verabschiedete Variante D zur Erschliessung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 922 wird als geeignet betrachtet. Das von der Gemeinde skizzierte Interesse an ihrer Erschliessungsvariante ist höher zu gewichten als das Interesse an einer ungeschmälerter Erhaltung der Landwirtschaftsfläche.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil vom 9. Januar 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung Praperwil** vom 9. Januar 2018 wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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

Chur, 6. Juli 2018

mitgeteilt:

9. Juli 2018

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Dr. Jon Domenic Parolini, Regierungsrat