



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Erschliessung Praperwil**

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

Oktober, November 2017; März 2018

Bearbeitungsstand

16. März 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	5
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 / Vereinfachtes Verfahren	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Variantenstudium	7
3.1	Ausgangslage (A)	7
3.2	Parkierung West (B)	7
3.3	Erschliessung Süd (C)	8
3.4	Erschliessung Nord (D)	8
3.5	Gesamtbeurteilung	8
3.6	Fazit	9
4	Grundlagen	9
4.1	Vorabklärung ARE	9
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
5.1	Genereller Erschliessungsplan	10

Beilage

Beilage A – Varianten Erschliessung Praperwil
Beilage B – Vorprojekt Erschliessung Praperwil

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Eingangs Vorder Lunden besteht auf Parzelle Nr. 922 entlang der Lundnerstrasse ein Wohnhaus mit Stall. Südlich der Gebäude existiert eine grössere Baulücke. Die Einfahrt zur Parzelle vermag den heutigen Anforderungen an eine Zufahrt in die Kantonsstrasse nicht mehr zu genügen (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Ansicht bestehende Einfahrt, Sichrichtung Schiers (Google Street View, 2014)

Die Eigentümerschaft hat diverse Varianten zur Zufahrt (Erschliessung bestehenden Liegenschaft und Baulandreserve) geprüft. Zudem ist die Parkierung der bestehenden Liegenschaft zu lösen. Nach Abklärungen mit dem kantonalen Tiefbauamt sowie der Kantonspolizei zeigte sich, dass eine Erschliessung nur von Norden her möglich ist (vgl. Abb. 2). Angedachte Lösungen an den Standorten West und Nord wurden von diesen Amtsstellen als nicht bewilligungsfähig bezeichnet. Zur Ermöglichung der Zufahrt von Norden zur rechtskräftigen Bauzone ist eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes notwendig.



Abb. 2: Ansicht geplante Einfahrt, Sichrichtung Lunden (Google Street View, 2014)

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung der Zufahrt zur Erschliessung der Baufläche der Parzelle Nr. 922 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

Vorabklärungen	2017
Bearbeitung Planungsmittel	Oktober 2017
Vorprüfung	Herbst 2017
Mitwirkungsaufgabe	21. November – 23. Dezember 2017
Beschluss Gemeindevorstand	9. Januar 2018
Beschwerdeaufgabe	12. Januar – 10 Februar 2018
Genehmigung	Departement Frühjahr 2018

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens (Wohnsitznahme neue Eigentümerschaft) erfolgte die Mitwirkungsaufgabe parallel zur Vorprüfung.

Mit Bericht vom 24. Januar 2018 wurde im Wesentlichen erwähnt, dass zuhanden des Genehmigungsverfahrens die Interessen (spezifisch der Landwirtschaft und der Raumplanung) umfassend, neutral und konkret aufgearbeitet werden müssen. Weiter werde die vorgesehene Zufahrt aus Sicht der Verkehrssicherheit grundsätzlich begrüsst.

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.

Im Rahmen der Auflagefrist vom 24. November bis 23. Dezember 2017 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

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

Der Gemeindevorstand hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 9. Januar 2018 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgte vom 12. Januar bis 10. Februar 2018. Es ist keine Beschwerde eingegangen.

3 Variantenstudium

Die unterschiedlichen Varianten sind in Anhang A verortet.

3.1 Ausgangslage (A)

Die bestehende Zufahrt verläuft in einem spitzen Winkel in die Kantonsstrasse. Da die Sicht in Richtung Schiers eingeschränkt ist, ist die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. Die Erschliessung der Liegenschaft ist über diese Zufahrt somit nicht möglich. Ebenfalls nicht erschlossen ist zudem eine Bauzonenreserve auf Parzelle Nr. 922 von rund 650 m² (ohne Garten), vgl. Abb. 3.

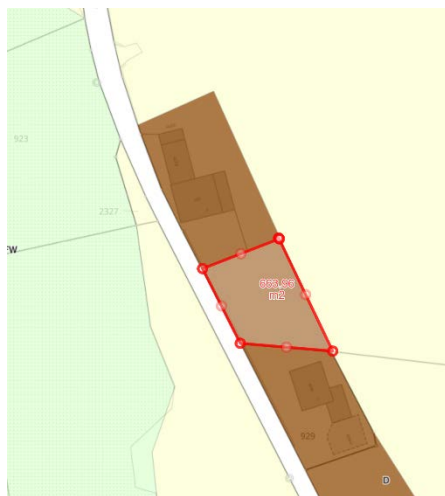


Abb. 3: Unerschlossene unüberbaute Bauzonenreserve rot umrandet (GeoGR, 2018)

Gemäss Baugesetz der Gemeinde (Art. 41) ist bei Wohnhäusern ein Abstellplatz pro Wohnung vorgeschrieben. Zudem ist ein Vorplatz von mindestens 5 Metern Länge vorzusehen. Diese Vorgaben sind bei der Liegenschaft in Praperwil nicht erfüllt. Demnach ist sowohl bezüglich der Zufahrt (für das bestehende Gebäude wie auch die unüberbaute Bauzonenreserve) als auch bezüglich der Abstellplätze von Fahrzeugen eine gesetzeskonforme Lösung aufzuzeigen.

3.2 Parkierung West (B)

Westlich der Kantonsstrasse besteht eine kleine Parzelle (Nr. 2327), welche im Eigentum derselben Eigentümerschaft steht wie die Liegenschaft gegenüber. Diese Fläche wird bereits heute teilweise für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt und würde sich mit verhältnismässig geringem Aufwand zu einem Parkplatz für zwei Fahrzeuge ausbauen lassen. Nach Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt und der Kantonspolizei ist diese Variante (Seitwärtsparkierung entlang der Kantonsstrasse) aufgrund der nicht gegebenen Verkehrssicherheit nicht möglich. Zudem ist auch der Waldabstand nicht eingehalten.

3.3 Erschliessung Süd (C)

Südlich des Wohnhauses ist eine grössere Fläche der Parzelle Nr. 922 entlang der Strasse ebenfalls der Bauzone zugewiesen. Eine Erschliessung über diese Bauzonenreserve bietet sich grundsätzlich an. Es zeigte sich jedoch, dass dieser Zufahrt diverse Vorbehalte entgegenstehen:

- Die Verkehrssicherheit könnte nur gewährleistet werden, wenn die Stützmauer grossflächig in der Höhe reduziert würde (Sichtwinkel).
- Die Zufahrt würde die Bauzonenreserve stark zerschneiden, eine Bebauung wäre nur noch sehr eingeschränkt möglich.
- Die Zufahrt weist eine grosse Länge auf, da diese aufgrund der geplanten Parkierung (vgl. Kapitel 3.6) bis auf die Nordseite des Stalls realisiert werden müsste.

3.4 Erschliessung Nord (D)

Nördlich des Wohnhauses besteht eine landwirtschaftlich genutzte Zufahrt. Gemäss Aussage des Tiefbauamtes darf diese jedoch nicht zur Erschliessung eines Wohngebäudes genutzt werden. Die Verkehrssicherheit ist nur mit einer weiter nördlich platzierten Zufahrt in die Kantonsstrasse gewährleistet. Bei dieser Variante muss die Stützmauer im Bereich der Zufahrt geringfügig (60 cm) in der Höhe reduziert werden. Die Länge der Strasse wird auf die minimal notwendige Grösse festgelegt (vgl. Vorprojekt im Anhang B). Mit dieser Variante ist die Erschliessung der Bauzonenreserve wie auch der bestehenden Liegenschaft auf Parzelle Nr. 922 vollumfänglich gewährleistet.

Durch diese neue Zufahrt wird eine Fläche von rund 300 m² dauerhaft der landwirtschaftlichen Ertragsnutzung entzogen. Die neue Zufahrt ersetzt eine bestehende, hinsichtlich Übersichtlichkeit (Sichtweiten) nicht konforme, landwirtschaftliche Einfahrt in die Parzelle und führt somit zu einer verbesserten und sicheren Zufahrt respektive Ausfahrt auch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

3.5 Gesamtbeurteilung

Aus Kap. 3.1 bis 3.4 ist ersichtlich, dass die Varianten A und B aus übergeordneten gesetzlichen Anforderungen nicht realisierbar sind. Weder die bestehende Zufahrt noch der Abstellplatz beim Haus respektive gegenüber dem Hause ist konform mit der Strassengesetzgebung. Aufgrund dieser Ausschlusskriterien verbleibt nur Variante C (Erschliessung über bestehende Bauzone) oder Variante D (Erschliessung über verlegte, bestehende landwirtschaftliche Zufahrt) als mögliche Optionen.

Allein die Parzelle der Eigentümerschaft verfügt über Landwirtschaftsflächen im Umfang von 4.3 ha. Die Abtretung von einem halben Prozent dieser Fläche (am Rande der Parzelle im Bereich der Stützmauer, welche bereits eine erschwerte Bewirtschaftung darstellt), welche zudem keiner nutzungs- und ertragsintensiven

Nahrungsproduktion dient, scheint vertretbar und ist zudem im Sinne der Eigentümerschaft.

Demgegenüber würde durch die Erschliessung über die bestehende Bauzone eine gut gelegen und, abgesehen von der Zufahrt, vollständig erschlossene Bauzonenreserve von 650 m² zerschnitten. Die Fläche eignet sich momentan bestens für eine Überbauung mit einem Wohnhaus. Durch eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse (wobei diese für das bestehende und das neue Wohnhaus gemeinsam zu erstellen wäre), würde die Bauzonenfläche in der Mitte geteilt oder aber der Garten wäre aufzuheben. Aus Sicht der Eigentümerschaft wie auch der Gemeinde ist dieser Eingriff in die Bauzone (total 0.17 ha gegenüber 4.2 ha in der Landwirtschaftszone) eine unverhältnismässige Schmälerung der Bebaubarkeit, welche die landwirtschaftlichen Interessen am Erhalt der nutzbaren Fläche klar überwiegen.

3.6 Fazit

Es zeigt sich, dass aufgrund der Anforderungen der Verkehrssicherheit nur die Variante D und unter vertretbaren Auswirkungen realisiert werden kann.

Die notwendige Parkierung wird in einer Doppelgarage im Stallgebäude realisiert.

4 Grundlagen

4.1 Vorabklärung ARE

Mit Schreiben vom 22. Februar 2017 hat das Amt für Raumentwicklung festgehalten, dass eine Realisierung der geplanten Zufahrt nicht ohne weiteres im Rahmen eines BAB-Gesuchs erfolgen kann (Erschliessung der Bauzone für ein Bauvorhaben in der Bauzone über die Landwirtschaftsfläche).

Weiter wird erwähnt, dass die Frage, wie die Baulücke südlich der Liegenschaft erschlossen wird, geklärt werden soll. Diese Abklärung wurde vorgenommen (vgl. Kapitel 3). Wie sich zeigte, ist die Erschliessung nur über die nördliche Variante, und somit über die Landwirtschaftsfläche, möglich. Zur Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen ist demnach eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen. Mit diesem Eintrag wird die Baulücke auf Parzelle Nr. 922 über eine einzelne Zufahrt vollständig erschlossen und gleichzeitig wird die bestehende Liegenschaft mit der geplanten Garagierung im Stallgebäude konform erschlossen.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird abzweigend von der Kantonsstrasse eine geplante private Erschliessungsstrasse festgelegt. Diese Strasse dient der Zufahrt zur Bauzonenreserve südlich des Wohnhauses sowie der Zufahrt zur geplanten Parkierung im Stallgebäude.

Da die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt aufgehoben wird, wird diese ebenfalls mittels Eintrag im Generellen Erschliessungsplan über die neue Zufahrt sichergestellt.

Chur, 16. März 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz