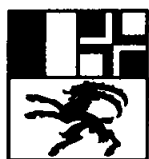


Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

4. Februar 2020

Mitgeteilt den

5. Februar 2020

Protokoll Nr.

57

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Schiers** beschloss am 27. August 2019 den Arealplan "Ausser dem Sagensteg". Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften samt folgenden Anhängen:
 1. Bestandestabelle vom 4. Juni 2019
 2. Neuzuteilungstabelle mit Mehr-/Mindernutzung vom 4. Juni 2019
 3. Richtprojekt (Situation 1:5000; Schnitt 1, Schnitt 2, Schnitt 3, Schnitt A-A 1:1000) vom 19. August 2019
 4. Plan "Abweichungen von der Grundordnung"
 5. Grundbuchauszüge vom 7. August 2015
- Bestandesplan 1:1000
- Neuzuteilungsplan 1:1000
- Gestaltungsplan mit Richtprojekt 1:1000
- Erschliessungsplan 1:1000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. August 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 14. November 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 27. August 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. September 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Der vorliegende Arealplan "Ausser dem Sagensteg" betrifft die Parzellen Nrn. 754 bis 763, 765, 766, 768, 769 und 2407, welche im Zuge einer am 29. November 2013 beschlossenen Ortsplanungsteilrevision der mit einer Arealplanpflicht belegten Gewerbe- respektive Landwirtschaftszone zugewiesen wurde. In der Landwirtschaftszone belassen wurden die Parzellen Nrn. 754 und 758. Im Rahmen des im Jahre 2013 von der Gemeinde verabschiedeten Zonenplans 1:2000 "Ausser dem Sagensteg" wurden für den vorliegend zu genehmigenden Arealplan "Ausser dem Sagensteg" zudem verschiedene Ziele und Randbedingungen festgelegt (vgl. unter dem Legendenfeld "Arealplanpflicht" des besagten Zonenplans), so namentlich in Bezug auf die Ergänzung und Bereinigung der Grundordnung entsprechend der konkreten Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümerschaften, in Bezug auf die Definition einer Mindestnutzung in Form einer minimalen Geschossigkeit, in Bezug auf die Umsetzung eines Gestaltungskonzepts, in Bezug auf die Regelung der Erschliessung und der Parkierung sowie in Bezug auf eine neue Regelung der Neuzuteilung der Parzellen und der Kostenverteilung. Die Genehmigung des vorgenannten Zonenplans erfolgte mit Regierungsbeschluss vom 22. April 2014 (Prot. Nr. 353) in Verbindung mit verschiedenen Hinweisen, welchen bei der Bearbeitung des Arealplans die erforderliche Beachtung zu schenken war.

Der vorliegende Arealplan "Ausser dem Sagensteg" beruht auf einem Richtprojekt, welches die im Zonenplan 1:2000 "Ausser dem Sagensteg" vom 29. November 2013 festgelegten Zielsetzungen und Randbedingungen berücksichtigt. Neben den Arealplanvorschriften, dem Reglement für die Übertragung von Grundstücken, dem Bestandesplan 1:1000, dem Neuzuteilungsplan 1:1000, dem Gestaltungsplan mit Richtprojekt 1:1000 und dem Erschliessungsplan 1:1000 enthält der Arealplan "Ausser dem Sagensteg" als Abweichung von der Grundordnung im Sinne von Art. 46 Abs. 2

KRG ein flächengleicher Abtausch von Landwirtschaftszonen- und Gewerbezonensfläche im Ausmass von je 4437 m², wobei die Landwirtschaftszonenfläche an den Rand des Arealplanperimeters verschoben wurde (vgl. Anhang 4 der Arealplanvorschriften).

Mit der vorliegenden Arealplanung sollen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Gewerbeparks mit hohen Ansprüchen bezüglich der landschaftlichen Einordnung, der Effizienz der Bodennutzung, der Sicherstellung einer geordneten Bebauung sowie einer effizienten Erschliessung des betroffenen Areals geschaffen werden (vgl. Art. 2 der Arealplanvorschriften). Auf der Basis einer qualitativ hochstehenden Planung, Projektierung und Ausführung soll unter Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen gewährleistet werden, dass das Gewerbezonengebiet "Ausser dem Sagensteg" in optimaler Weise überbaut und genutzt wird. Damit verbunden sind die Zielsetzungen, ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden gute Rahmenbedingungen anzubieten sowie bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu fördern.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob der vorliegende Arealplan "Ausser dem Sagensteg" mit dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan sowie mit dem regionalen Richtplan "Prättigau / Davos" übereinstimmt. Die Prüfung hat ergeben, dass der zur Debatte stehende Arealplan sowohl mit der kantonalen als auch mit der regionalen Richtplanung konform ist.

D.

Arealplan "Ausser dem Sagensteg"

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Enthält ein Arealplan – wie dies vorliegend der Fall ist – gleichzeitig eine Landumlegung, so ist gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110) parallel zum Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung auch ein Landumlegungsverfahren durchzuführen. Während die Landumlegung im Normalfall nach der Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand in Rechtskraft tritt, unterliegt der Arealplan der Genehmigung durch die Regierung. Erst wenn diese regierungsrätliche Genehmigung vorliegt, kann der Arealplan in Rechtskraft treten.

2. Lärm

Gestützt auf Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) muss im Falle des von der Gemeinde Schiers am 29. November 2013 eingezonten Gewerbezonensareals mittels einer Lärmbeurteilung sichergestellt werden, dass bei Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung die Planungswerte eingehalten werden können. Die aufgrund einer solchen Prüfung allenfalls notwendig werdenden lärmmindernden Massnahmen sind bei der Ausarbeitung der Bebauungskonzepte zu berücksichtigen. Gemäss PMB (vgl. Ziffer 3.3, S. 9 f.) werden die detaillierten Nachweise zur Einhaltung der Bestimmungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung erst bei Vorliegen konkreter Projekte im Baubewilligungsverfahren erbracht. Dies kann so akzeptiert

werden. Der Gemeindevorstand Schiers wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass die Nachweise zur Lärmbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung eingereicht werden müssen.

3. Nichtionisierende Strahlung

Im Vergleich zu dem im Jahr 2016 vorgeprüften Arealplan "Ausser dem Sagensteg" wurden die im Gestaltungsplan 1:1000 festgelegten Baubereiche verschoben. Sie kommen nun teilweise in die aus dem Zonenplan 1:2000 "Ausser dem Sagensteg" vom 29. November 2013 übernommenen NIS-Korridore zu liegen. In solchen festgelegten NIS-Korridoren ist die Erstellung von sogenannten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN; vgl. Art. 3 Abs. 3 der Bundesverordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung [SR 814.710]) nicht zulässig. Als OMEN gelten unter anderem Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Der Gemeindevorstand Schiers wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die konkreten Bauprojekte so vorzusehen sind, dass keine OMEN in die im Zonenplan 1:2000 "Ausser dem Sagensteg" vom 29. November 2013 festgelegten NIS-Korridore zu liegen kommen.

4. Böschungs- / Bankettstabilität gegenüber der Gleisanlage

Der Gemeindevorstand Schiers wird darauf hingewiesen, dass die Böschungs- und Bankettstabilität gegenüber der Gleisanlage der Rhätischen Bahn zu gewährleisten ist. Mit den im Richtprojekt (vgl. Anhang 3 der Arealplanvorschriften) festgehaltenen Böschungen mit einer Neigung von ca. 4:5 sowie mit der im Schnitt 3 des Richtprojekts dargestellten Bankettsicherung können diese Stabilitätsanforderungen nicht erfüllt werden.

5. Grundwasser

Im Vergleich zu dem im Jahr 2016 vorgeprüften Arealplan "Ausser dem Sagensteg" wurde der sich in der Grundwasserschutzzone S3 befindende Teil der Erschliessungsstrasse / Parkierung reduziert. Haupt- und Nebenbauten befinden sich ausserhalb der besagten Schutzzone. Gemäss den vorliegend zu genehmigenden Unterlagen ist die Erschliessung mit Wasser und Abwasser in Übereinstimmung mit dem

rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan über die Parzellen Nrn. 753 und 754 vorgesehen. Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wurde die Linienführung an den nördlichen Rand der Parzellen Nrn. 753 und 754 verschoben, womit der Abstand zur Grundwasserschutzzone S2 vergrössert werden konnte.

Die Erschliessungsflächen sind gemäss Art. 31 der Arealplanvorschriften innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone zu versiegeln, und das Oberflächenwasser ist aus dem Gebiet der Schutzzonen abzuleiten. Der Gemeindevorstand Schiers wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ziffer 221 des Anhangs 4 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) zu berücksichtigen sein wird und dass beim ANU eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; SR 814.20) einzuholen ist, soweit geplante Bauten und Anlagen die rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone betreffen.

6. Langsamverkehr

Orographisch rechtsseitig verlaufen auf dem Damm entlang der Landquart ein Wanderweg sowie eine Mountainbike-Route. Die Regierung geht davon aus, dass diese Wegverbindungen im Zuge der Umsetzung des Arealplans "Ausser dem Sagensteg" respektive im Zuge der Bebauung und der Nutzung des davon betroffenen Gebiets erhalten und frei zugänglich bleiben. Sollte dies wider Erwarten nicht zutreffen, wäre die Gemeinde laut Art. 7 des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (SR 704) verpflichtet, Ersatz zu schaffen.

7. Allgemeine Bedingungen für den Stromnetzanschluss

Hinsichtlich der vorzusehenden Anschlüsse ans Stromnetz wird der Gemeindevorstand Schiers auf die allgemeinen Bedingungen für den Netzanschluss und auf die dazu gehörenden Anhänge hingewiesen. Diese Dokumente sind auf der Internetseite der Repower AG unter den folgenden Links publiziert:

https://www.repower.com/media/115254/abn_netzanschluss_broschuere_012015.pdf

https://www.repower.com/media/115259/div_2014_abn_na_anhang_1_bis_6.pdf

8. Fazit

Die Prüfung des am 27. August 2019 vom Gemeindevorstand Schiers beschlossenen Arealplans "Ausser dem Sagensteg" hat ergeben, dass dieser Nutzungsplan die Anforderungen von Art. 46 KRG erfüllt. Ferner wird er den in der Legende des Zonenplans 1:2000 "Ausser dem Sagensteg" (unter dem Legendenfeld "Arealplanpflicht") vom 29. November 2013 formulierten Zielen und Randbedingungen sowie den Empfehlungen und Hinweisen, welche die Regierung im Hinblick auf die zukünftige Erarbeitung des Arealplans "Ausser dem Sagensteg" in ihrem Regierungsbeschluss vom 22. April 2014 (Prot. Nr. 353) formuliert hatte, gerecht. Unter Beachtung der in den vorstehenden Erwägungen enthaltenen Hinweise stehen der Genehmigung des Arealplans "Ausser dem Sagensteg" vom 27. August 2019 ferner auch keine überwiegenden Interessen entgegen. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass dieser Nutzungsplan genehmigt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan "Ausser dem Sagensteg"** vom 27. August 2019, bestehend aus den Arealplanvorschriften (samt den Anhängen 1 bis 5), dem Bestandesplan 1:1000, dem Neuzuteilungsplan 1:1000, dem Gestaltungsplan mit Richtprojekt 1:1000 und dem Erschliessungsplan 1:1000, wird mit den in den Erwägungen formulierten Hinweisen für die Folgeverfahren genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

5. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

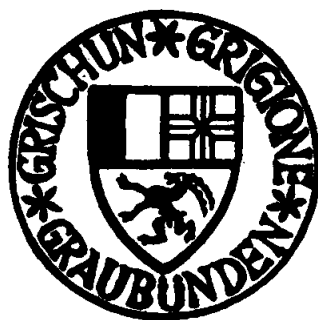
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature of Dr. Chr. Rathgeb]

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

[Signature of Daniel Spadin]

Daniel Spadin