



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Arealplan Ausser dem Sagensteg

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

Gion Rageth, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

g.rageth@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2016; März 2017; Juni 2019

Bearbeitungsstand

19. August 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Arealplanung	4
1.3	Ortsplanung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Arealplan	5
2.3	Ablauf / Termin	5
2.4	1. Kantonale Vorprüfung	5
2.5	1. Mitwirkungsaufgabe / Einspracheaufgabe	7
2.6	2. Mitwirkungsaufgabe / Einspracheaufgabe	7
2.7	Beschlussfassung/Erlass durch den Gemeindevorstand	7
2.8	Genehmigung durch Regierung	8
3	Grundlagen	8
3.1	Ortsplanung / Regierungsbeschluss	8
3.2	Richtprojekt	9
3.3	Lärm	9
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
4.1	Bestandesplan	10
4.2	Neuzuteilungsplan	10
4.3	Gestaltungsplan	10
4.4	Erschliessungsplan	10
4.5	Arealplanvorschriften	11
4.6	Bezug zum Zonenplan	11

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schiers hat in den letzten Jahren für das Gewerbe zwei grössere zusammenhängende und optimal gelegene Gebiete («Uderm Bahnhof») sowie «Ausser dem Sagensteg») um- respektive eingezont. Das Gebiet Ausser dem Sagensteg wurde mit einer Arealplanpflicht belegt. Diese Folgeplanung soll eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung unter Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen sicherstellen.

1.2 Ziele und Inhalte der Arealplanung

Mit der vorliegenden Arealplanung sollen die Grundlagen zur Realisierung des Gewerbe- und Industrieareals Ausser dem Sagensteg geschaffen werden.

1.3 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. Die nutzungsplanerischen Festlegungen im Gebiet Ausser dem Sagensteg wurden anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 verabschiedet und mit RB Nr. 353 am 22. April 2014 von der Regierung genehmigt. Im Rahmen dieser Teilrevision wurden die Parzellen von der Landwirtschaftszone in die Industriezone eingezont und das Gebiet der Arealplanpflicht unterstellt.

Legende Zonenplan

Bauzone

	ES	KRG	BauG
I Industriezone Ausser dem Sagensteg	III		Art. 57

Landwirtschaftszone

LW Landwirtschaftszone	III	Art. 32	Art. 62
------------------------	-----	---------	---------

Weitere Zone

Gewässerraumzone gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung	
--	--

Weitere Planinhalte

Arealplanpflicht	Art. 46
- Ziele der Arealplanung: - Ergänzen und bereinigen der Grundordnung: Die Parzellen sind entsprechend den Bedürfnissen der Grundeigentümer zuzuweisen. Grundeigentümer ohne bzw. erst längerfristigen Baubestimmungen werden an den west- oder Südostrand des Arealgebietes verlegt. - Definition einer Mindestnutzung in Form einer minimalen Geschossigkeit (3 Geschosse) - Regelung der Erschließung und Parkierung: Mindestens 50% der Parkplätze sind unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen. - Umsetzen eines Gestaltungskonzeptes: Erstellung eines gestalterisch qualitativen Bebauungskonzeptes, Qualitätssicherung der Bebauung unter Bezug von kompetenten Fachleuten und laufender Anpassung entsprechend der baulichen Entwicklung. - Regelung der Neuzuteilung der Parzellen und der Kostenverteilung.	
NIS-Korridor (es gilt die eidg. NIS-Verordnung)	



Abb. 1: Auszug Zonenplan Ausser dem Sagensteg 1:2000

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Erarbeitung der Arealplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Arealplan

Der Arealplan ist, wie etwa auch der Zonenplan, ein Instrument der Grundordnung (Art. 22 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, KRG). Die gesetzliche Grundlage für die Arealplanung ergibt sich aus Art. 46 KRG. Das Verfahren der Arealplanung (Einleitung, Mitwirkungsaufgabe, Erlass, Genehmigung und Rechtsmittel) richtet sich nach Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 12 bis 15 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Im Unterschied zum Zonenplan wird der Arealplan nicht von der Gemeindeversammlung sondern vom Gemeindevorstand beschlossen.

2.3 Ablauf / Termin

Genehmigung Teilrevision Ortsplanung	April 2014
Entwurf Arealplan (Vorschriften, Pläne, Berichte)	24. Februar 2016
Freigabe für die kantonale Vorprüfung	10. Mai 2016
Vorprüfung Kanton; Orientierung Grundeigentümer	Juni 2016
Überarbeitung nach Vorprüfung;	Winter 2016
Einleitungsbeschluss Gemeindevorstand	30. Mai 2017
Einleitungs-, Mitwirkungs- und Einspracheaufgabe (30 Tage)	6. Juni – 5. Juli 2017
Anpassungen	
2. Mitwirkungs- und Einspracheaufgabe (30 Tage)	21. Juni – 20. Juli 2019
Beschluss Gemeindevorstand inkl. Behandlung Einsprachen	27. August 2019
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	05. Sept. 2019 bis 4. Oktober 2019
Genehmigung Regierung (inkl. Behandlung allfälliger Beschwerden)	Winter 2019

2.4 1. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Arealplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. November 2016 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorliegenden Arealplanung. Im Wesentlichen wurden, nebst formalen Korrekturen und Hinweisen, folgende Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Bestimmungen zu den Nutzungen - In den Arealplanvorschriften (APV) sei, gestützt auf den Entwurf der Richtplananpassung, der Ausschluss von Einkaufsnutzungen vorzusehen. - Das Baugesetz (Industriezone) der Gemeinde ist bezüglich der zulässigen Nutzungen zu überprüfen und präzisieren.	- Art. 19/3 APV (neu): Ausschluss Detailhandel, ausgenommen Fabrikläden zur Direktvermarktung. - Kenntnisnahme, die Regelung wurde angepasst (RB 1104/2017).
Aktive Baulandpolitik - Erarbeitung Vergabereglement - Gewerbepark prüfen - Etappierung und Freihaltung grosser Baufelder vorsehen - Rückkauf- oder Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen	- Art. 41 APV (neu): Reglement wird erarbeitet und liegt im Entwurf vor. - Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich Initiativen von Gewerbetreibenden zur Realisierung eines Gewerbeparks, kann diesen jedoch nicht eigenständig realisieren. - Art. 14 APV (neu): Etappierung vorgesehen, Konkretisierung im Reglement. Verzicht auf Baugestaltungslinie in Bau-feld 2. - Aufnahme in Reglement
Gestaltung - Richtprojekt ergänzen - Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen - Ergänzende Bestimmungen zu Materialisierung, Dachgestaltung etc. vorsehen.	Die Gestaltungsberatung wird neu verpflichtend vorgesehen (Art. 15 APV). Damit kann auf eine gute und stimmige Gestaltung des Gebiets hingewirkt werden. Auf noch weiter vertiefende und konkretisierende Bestimmungen bezüglich Gestaltung wird demgegenüber verzichtet.
Abgrenzung RhB - Wirksame Abschränkung gegenüber der RhB ist vorzusehen. - Sofern eine Bepflanzung vorgesehen ist, ist der Unterhalt zu klären. - Ab 1.5 Meter Höhe ist ein Näherbaurecht notwendig.	- Dies ist vorgesehen und mit den Bestimmungen sichergestellt. - Die Böschung wird mit einer lockeren Heckenstruktur bepflanzt, der Unterhalt ist Sache der Grundeigentümerin; eine weitergehende Regelung drängt sich nicht auf. - Kenntnisnahme
Abstand Hochspannungsfreileitung - Bauten im Bau-feld Nebenbauten benötigen, sofern sie näher als 6.1 Meter zum äussersten Leiter liegen, eine Spezialbewilligung des ESTI	- Kenntnisnahme. Im Rahmen eines Bauprojekts wird dies mit der RePower abgeklärt.
Technische Einrichtungen - Technische Einrichtungen wie Trafostationen sollen auch über 20m² im Baubereich Lagerplätze / Parkierung / Zufahrten möglich sein.	- Solche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der Baubereiche, unterirdisch oder aber unter 20 m² zu realisieren. Die Trafostationen sind im Erschliessungsplan festgelegt, sofern technisch zwingend notwendig können diese somit auch grösser ausfallen.

2.5 1. Mitwirkungsaufgabe / Einspracheaufgabe

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 Mitwirkungsaufgabe vom 6. Juni bis 5. Juli 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

Gegen die Arealplanung wurde eine Einsprache erhoben. Der Gemeindevorstand wird, sofern an der Einsprache festgehalten wird, im Rahmen der Beschlussfassung behandeln.

2.6 2. Mitwirkungsaufgabe / Einspracheaufgabe

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Arealplanung ergaben sich folgende Änderungen:

- Anpassungen aufgrund der laufenden Gewässerraumausscheidung (Reduktion Gewässerraumzone)
- Vorprojekt Erschliessung
- Konzeptionelle Änderung mit Zufahrtsstrasse entlang Bahnlinie und der Möglichkeit die Gebäude im Untergeschoss und im Erdgeschoss mit Fahrzeugen zu befahren

Aufgrund dieser Anpassung und einiger weiteren sich zum Teil daraus ergebenden Änderungen der Arealplanung wird eine zweite Mitwirkungsaufgabe vom 21. Juni bis 20. Juli 2019 durchgeführt.

2.7 Beschlussfassung/Erlass durch den Gemeindevorstand

Am 27. August 2019 hat der Gemeinderat folgende Entscheide getroffen:

- Erlass des Arealplans gestützt auf Art. 48 Abs. 2 KRG.
- Erlass der Landumlegung gestützt Art. 33 Abs. 3 KRVO.

Die Beschlüsse werden allen Betroffenen im Arealplangebiet schriftlich wie folgt mitgeteilt:

- Der Beschluss des Gemeinderats über den Erlass des Arealplans wird gestützt auf Art. 48 Abs. 4 KRVO im Kantonsamtsblatt publiziert (Donnerstag 05. September 2019 bis Freitag 04. Oktober 2019 [30 Tage]). Betroffene können dagegen Planungsbeschwerde an die Regierung einreichen.
- Der Erlass der Landumlegung wird mit Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht mitgeteilt.

2.8 Genehmigung durch Regierung

Die Regierung behandelt allfällige Beschwerden und genehmigt den Arealplan gestützt auf Art. 49 KRG.

3 Grundlagen

3.1 Ortsplanung / Regierungsbeschluss

Das Gebiet Ausser dem Sagensteg ist der Industrie- (Art. 57 Baugesetz der Gemeinde, BauG) sowie der Landwirtschaftszone (Art. 62 BauG) zugewiesen und mit einer Arealplanpflicht belegt. Gestützt auf Art. 46 Abs. 4 KRG wurden die Ziele des Arealplans im Rahmen der Ortsplanung wie folgt definiert:

- Ergänzen und bereinigen der Grundordnung: Die Parzellen sind entsprechend den Bedürfnissen der Grundeigentümer zuzuweisen. Grundeigentümer ohne bzw. erst längerfristigen Bauabsichten werden an den West- oder Südostrand des Arealgebiets verlegt.
- Definition einer Mindestnutzung in Form einer minimalen Geschossigkeit (3 Geschosse).
- Regelung der Erschliessung und Parkierung: Mindestens 50% der Parkplätze sind unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.
- Umsetzen eines Gestaltungskonzeptes: Erstellung eines gestalterisch qualitativen Bebauungskonzeptes, Qualitätssicherung der Bebauung unter Beizug von Fachleuten und laufender Anpassung entsprechend der baulichen Entwicklung.
- Regelung der Neuzuteilung der Parzellen und der Kostenverteilung.

Im Rahmen der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Ausser dem Sagensteg hat die Regierung mit Beschluss Nr. 353/2014 auf die folgenden zu beachtenden respektive zu klärenden Punkte hingewiesen:

- Im Rahmen der Arealplanung ist mittels Landumlegung sicherzustellen, dass eine zusammenhängende Industriezone resultiert (S. 6 RB).
- Es ist eine Lärmbeurteilung durchzuführen. Mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) innerhalb der Industriezone nur dort entstehen können, wo die Planungswerte (gemäss ES III) eingehalten sind (S. 4f RB).
- Entlang der Landquart ist sicherzustellen, dass zwischen der Gewässerraumzone und der Bauzone ein zusätzlicher Streifen von mindestens 5 Metern freigehalten wird, auf welchem nur Parkplätze, Lagerplätze oder Verkehrswege eingerichtet werden (S. 7 RB).

- Es ist ein Konzept zur Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers zu erarbeiten (S. 8 RB).

3.2 Richtprojekt

Das Nutzungs- und Erschliessungskonzept des Areals wurde im Rahmen eines Richtprojekts erarbeitet. Vorgeschlagen wurde die Möglichkeit einer individuellen oder auch gemeinschaftlichen Bauentwicklung, eine gemischte Dichte, gewisse Einheitliche Vorgaben, Bepflanzung, Limits für Werbeflächen und eine Konzept mit Baufeldstruktur, das zu einem klaren Gesamtbild führt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Pläne und Vorschriften der Arealplanung. Die Elemente aus dem Richtprojekt wurden, sofern zweckmässig und zielführend, in die Arealplanung überführt.

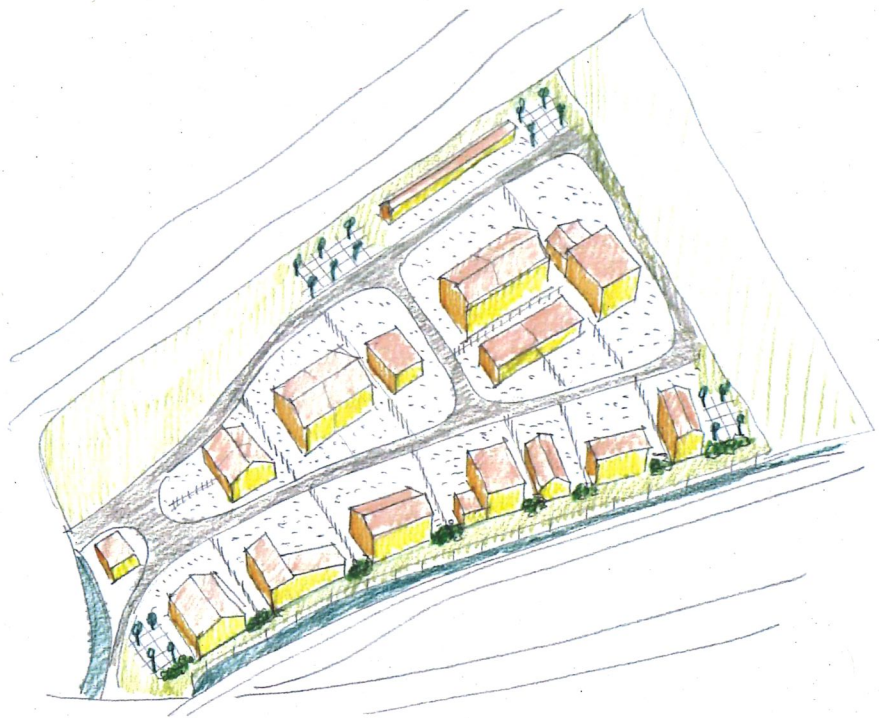


Abb. 2: Skizze Richtprojekt

3.3 Lärm

Das Gebiet Ausser dem Sagensteg liegt im Lärmimmissionsbereich der Rhätischen Bahn (RhB). Bei einer festgelegten ES III beträgt der einzuhaltende Planungswert nach Anhang 4 Ziffer 2 LSV 60 db(A) (Tag) respektive 50 db(A) (Nacht). Eine erste Abschätzung wurde basierend auf den Daten des Emissionsplans 2015 (Bundesamt für Verkehr, 2007) durchgeführt. Demnach wird im fraglichen Bereich ein Lärmemissionspegel in einem theoretischen Abstand von 1 Meter ab Bahnachse von 69.5 db(A) (Tag) beziehungsweise 51 db(A) (Nacht) erwartet. Das Baufeld 1 befindet sich in einem Abstand von rund 13 Meter ab Bahnachse. Nach einer groben Berechnung ist somit ein Wert von 58 db(A) (Tag) respektive 40 db(A) (Nacht)

in diesem Abstand zu erwarten. Die Planungswerte können somit voraussichtlich in der Nacht wie auch am Tag eingehalten werden.

Bezüglich Strassenlärms (A28) ist gemäss sonBASE Daten (Bundesamt für Umwelt, 2010) beim Baufeld 1 grob mit weniger als 60 db(A) am Tag und weniger als 55 db(A) in der Nacht zu rechnen. Demnach kann der Planungswert am Tag voraussichtlich eingehalten werden, in der Nacht ist dieser jedoch möglicherweise überschritten.

Die detaillierten Nachweise können erst bei Vorliegen konkreter Projekte im Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Bestandesplan

Der Bestandesplan definiert das Arealplangebiet und stellt die Ausgangslage der Grundordnung und Parzellierung dar.

4.2 Neuzuteilungsplan

Im Neuzuteilungsplan werden die Landumlegung sowie die neue Parzellierung (Grenzbereinigung) festgelegt.

4.3 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan definiert basierend auf dem Richtprojekt drei Baufelder für Hauptbauten (1–3) sowie ein Baufeld für Nebengebäude. Aufgrund der Freileitung der Repower AG beträgt im Baufeld 2 und 3 die maximale Gebäudehöhe auf einer Tiefe von 2 Metern nach dem NIS-Korridor nur 11 Meter und nicht die theoretisch möglichen 15.8 Meter.

Zwei Baugestaltungslinien, die die Lage von Bauten zwingend definieren sowie Bereiche für Lagerflächen, Parkierung und Zufahrten wie auch Grünbereiche, werden festgelegt; die entsprechenden Vorgaben finden sich in den Arealplanvorschriften. Zwischen der Gewässerraumzone und dem Baufeld für Nebengebäude wird entsprechend dem RB Nr. 353/2014 ein Streifen von 5 Metern freigehalten. Dieser wird jedoch nicht für Lagerflächen, Parkierungen und Zufahrten genutzt, sondern als Grünfläche ausgestaltet, welche ebenfalls einen problemlosen Unterhalt des Wuhrs ermöglicht.

4.4 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan beinhaltet die geplanten wie auch die bestehenden Festlegungen bezüglich Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Das Areal wird verkehrstechnisch über eine Zufahrt abzweigend von der Sagastägstrasse erschlossen. Innerhalb des Areals wird ein System von Einbahnstrassen realisiert. Im Weiteren

sind die Wasser- und Abwasserleitungen, die Löschwasserversorgung sowie die Versickerung von unverschmutztem Abwasser aufgezeigt. Der definitive Standort und die Dimensionierung der Versickerungsanlagen werden durch die Gemeinde mittels eines noch zu erstellenden hydrologischen Gutachtens definiert.

4.5 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften regeln und konkretisieren abgestimmt auf die Pläne, die übergeordneten Vorschriften und die Zielsetzungen der Arealplanung die Landumlegung, die Bereinigung der Dienstbarkeiten und weiteren Grundbuchamtlichen Regelungen, die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung (namentlich der Parkierung) wie auch weitere formale Aspekte.

Abweichend von der Regelbauweise sind mindestens drei Vollgeschosse oder eine Höhe von (rund) 8.5 Metern zu realisieren. Maximal ist eine Gebäudehöhe von ca. 15.8 Metern zulässig (Definition über eine minimale und eine maximale Gebäudehöhenkote im Gestaltungsplan), diese wird somit um 3 Meter gegenüber der Regelbauweise erhöht. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder unbeschränkt und es gelten keine Grenz- respektive Gebäudeabstände gegenüber seitlichen Parzellengrenzen.

Die Tabellen im Anhang der Arealplanvorschriften informieren über Bestand und Neuzuteilung der Parzellen. Das Richtprojekt dient als Richtlinie.

4.6 Bezug zum Zonenplan

Die bestehende Zonierung im Gebiet Ausser dem Sagensteg (vgl. Abb. 1) wird im Rahmen der vorliegenden Arealplanung verlegt (vgl. Anhang 4 der Arealplanvorschriften). Die Neuzuteilung berücksichtigt die Wünsche und Absichten der Grundeigentümer bezüglich der Landsicherung für die Entwicklung des Gebiets und führt zu einer zusammenhängenden Industriezone.

Chur, 19. August 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz