



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeinde Zizers
Postfach
7205 Zizers

Chur, 12. Juli 2021
2021/0167 Ca

Gemeinde Zizers
Teilrevision der Ortsplanung; Waldgrenzen Quader
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 30. März 2021 hat uns das Büro Remund + Kuster in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Waldgrenzen Quader vom 28. Januar 2021
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 18. März 2021
- Informativer Plan: Zonenplan 1:1000 Teilrevision Waldgrenzen Quader vom 28. Januar 2021

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Zizers bildet die Waldrandfeststellung zur Definition der statischen Waldgrenze. Mit der vorliegenden Festlegung der Waldabstandslinie kann der notwendige Waldabstand reduziert werden. Dadurch wird ermöglicht, dass die betroffenen Grundstücke weiterhin überbaubar bleiben. In diesem Zusammenhang wird zugleich die Bauzone in einem untergeordneten Bereich angepasst.

Die interessierten kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten ortsplanerischen Unterlagen Stellung zu nehmen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

1. Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und Planung

1.1 Ausgangslage

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Beschluss-Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ist zusammen mit der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 1. April 2019 in Kraft getreten.

Die vorgesehenen Änderungen des Zonenplanes sowie des Generellen Gestaltungsplanes sind mit diesen übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen vereinbar und können weiterverfolgt werden.

1.2 Vorgesehene Änderungen am Zonenplan

Mit der geplanten Anpassung der Zonenabgrenzung werden rund 44 m² von der Wohnzone 1 dem Wald zugewiesen. Zugleich werden rund 43 m² von der Landwirtschaftszone der Wohnzone 1 zugewiesen. Die Bauzone bleibt somit im Wesentlichen unverändert.

1.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben von Bund (Art. 1 und 3 RPG) und Kanton (KRIP-S) hinsichtlich einer potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen.

1.4 Mobilisierung

Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Basierend auf die KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (Art. 19b - 19c KRG) würden die neu eingezonten Flächen grundsätzlich automatisch mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art 19c KRG belegt werden. Da die betreffende neue Bauzonenfläche zu klein ist (rund 43 m² Wohnzone 1), um sie im Falle einer Nichtrealisierung einzeln sinnvoll zu mobilisieren, kann für die vorgesehene Einzonungsfläche die gesetzliche Bauverpflichtung entfallen.

1.5 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Aufgrund von Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 des teilrevidierten KRG, in Kraft seit 1. April 2019, haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG unter anderem Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.-- pro Grundstück.

Gemäss vorliegender Planung werden rund 43 m² von der Landwirtschaftszone der Wohnzone 1 zugewiesen. Bei der Landwirtschaftszone handelt es sich nicht um eine Bauzone. Folglich handelt es sich vorliegend um eine Einzonung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit der Einzonung ein Mehrwert von über Fr. 20'000.-- erzielt wird. Für die weitere Planung sind entsprechend die erforderlichen Massnahmen (Bewertungsgutachten etc.) einzuleiten. Hierzu verweisen wir unsere Ausführlichen Vollzugshilfen welche auf unserer Homepage (www.are.gr.ch – Vollzugshilfen BLM/MWA) bezogen werden können. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist die Planung dahingehend zu ergänzen.

1.6 Siedlungsgebiet

Gemäss Kapitel 5.2.1 KRIP-S sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Diese Schwelle für eine Richtplanpflicht ist vorliegend nicht erreicht. Es geht um eine Verlagerung des Siedlungsgebiets im Umfang von lediglich 43 m². Erweiterungen werden keine vorgenommen. Somit ist festzuhalten, dass für die Gemeinde Zizers nach einer allfälligen Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung noch Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Umfang von maximal 9'957 m² ohne Richtplanfestsetzung möglich sind.

2. Verfahren

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung umfasst eine geringfügige Anpassung. Diese beinhaltet die Festlegung einer Waldabstandslinie sowie Umzonungsflächen im Umfang von rund 88 m². Es kann folglich unterstützt werden, dass es sich um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt und somit das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG durchgeführt wird.

Betreffend dem Verfahren wird von Seiten des Amtes für Wald und Naturgefahren darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um das Verfahren handle (vereinfachtes Verfahren ohne Mitwirkungsaufgabe), welches beim Augenschein vom 16. April 2021 den betroffenen Anstössern erläutert wurde. Das Amt für Wald und Naturgefahren möchte deshalb darauf hinweisen, dass die Anstösser dahingehend zu informiert sind und dass gegen den publizierten Entscheid des Gemeindevorstandes eine Beschwerdemöglichkeit bestehe.

3. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die zur Vorprüfung eingereichte Teilrevision der Ortsplanung mehrheitlich den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung in Bezug auf die innengerichtete Lenkung der Siedlungsentwicklung entspricht. Einzig im Bereich der erforderlichen Mehrwertabschöpfung ist noch ein zwingender Nachholbedarf ersichtlich, welcher zu ergänzen ist.

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Nutzungsplanung durchzuführenden Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Zizers, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das an-

schliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Adrian Cadosch, Kreisplaner

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Waldgrenzen Quader vom 28. Januar 2021
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 18. März 2021
- Informativer Plan: Zonenplan 1:1000 Teilrevision Waldgrenzen Quader vom 28. Januar 2021

Kopie (mit Beilagen):

- R+K Büro für Raumplanung AG, Im Aeuli 2, 7304 Maienfeld

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Zizers
- R+K Büro für Raumplanung AG
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt Graubünden
- Kantonspolizei Graubünden
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation