



gemeinde **zizers**

Gesamtrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Mitwirkungsaufgabe

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



550-10
12. April 2024

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision Ortsplanung
Auftraggeber	Gemeindevorstand Zizers Rathaus, Vialstrasse 2 7205 Zizers
Auftragnehmer	R+K, Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15
	R+K, Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80
	R+K, Büro für Raumplanung AG Gotthardstrasse 47 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
	info@rkplaner.ch rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Simon Zaugg
Titelbild	Luftbild (GeoGR, swisstopo)
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	6
1.1 Anlass	6
1.2 Ziele	7
1.3 Erfolgte Revisionen und laufende Verfahren	7
1.4 Einsicht in die rechtsgültige Ortsplanung	8
1.5 Bestandteile der Revision	8
2. Projektorganisation	9
3. Verfahren	10
3.1 Verfahrensschritte	10
3.2 Vorprüfung durch den Kanton	10
3.3 Öffentliche Mitwirkung	11
3.4 Vorberatende Gemeindeversammlung	11
3.5 Erlass, Beschwerdemöglichkeit und Genehmigung	11
4. Allgemeine Grundlagen für die Ortsplanung	12
4.1 Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton	12
4.2 Sachpläne und Inventare von Bund und Kanton	13
4.3 Raumkonzept Graubünden und Kantonaler Richtplan	13
4.4 Regionales Raumkonzept und regionaler Richtplan	14
4.5 Kommunales räumliches Leitbild	15
5. Revision der Ortsplanung nach Themen gegliedert	17
5.1 Siedlungsentwicklung Wohn-, Misch und Zentrumszonen	17
5.1.1 Grundlagen	17
5.1.2 Bestehende Bauzonenkapazität	18
5.1.3 Bevölkerungsentwicklung	21
5.1.4 Bauzonenbedarf	22
5.1.5 Siedlungsentwicklung nach Innen	23
5.1.6 Gebäudehöhe in der Wohnzone W2	29
5.2 Siedlungsentwicklung Zone öffentliche Bauten und Anlagen	29
5.2.1 Grundlagen	29
5.2.2 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Zentrum	30
5.2.3 Gemeindebetriebe und Feuerwehr ZöBA Felder	31
5.3 Siedlungsentwicklung Arbeitsgebiete	33
5.3.1 Grundlagen	33
5.3.2 Industriegebiet Oberau	34
5.4 Baulandmobilisierung	35
5.4.1 Grundlagen	35
5.4.2 Beseitigung von Bauhindernissen	35

5.4.3	Bauverpflichtung; Einzonungen und unternutzte Parzellen	37
5.4.4	Regelung der Baulandmobilisierung im Baugesetz	39
5.5	Mehrwertabgabe	40
5.5.1	Grundlagen	40
5.5.2	Bemessung der Mehrwertabgabe	41
5.5.3	Umsetzung der Mehrwertabgabe	41
5.5.4	Regelung der Mehrwertabgabe im Baugesetz	42
5.6	Harmonisierung der Baubegriffe	42
5.6.1	Grundlage	42
5.6.2	Definition der Nutzungsziffer	43
5.6.3	Anpassung Baubegriffe	44
5.7	Wertvolle Bauten	45
5.8	Natur- und Landschaftsschutz	46
5.8.1	Grundlagen	46
5.8.2	Aktualisierung Festlegungen Natur- und Landschaftsschutz	47
5.9	Verkehr	48
5.9.1	Grundlagen	48
5.9.2	Radwegenetz	49
5.9.3	Fuss- und Wanderwegenetz	50
5.9.4	Land- und Forstwirtschaftswege	51
5.9.5	Sammel- und Erschliessungstrassen	51
5.9.6	Parkierungsanlagen	52
5.10	Wald	52
5.10.1	Grundlagen	52
5.10.2	Rodung und Ersatzaufforstung im Industriegebiet Tardis	53
5.10.3	Ersatzaufforstung im Gebiet Bannholz	54
5.11	Grundwasser- und Quellschutz	55
5.12	Naturgefahren	55
5.13	Generelle Überarbeitung des Baugesetzes	55
5.13.1	Grundlage	55
5.13.2	Anpassung Baugesetz	56
5.14	Plankorrekturen untergeordneter Bedeutung bei Bauzonen	56
	Aufzählung Planungsinstrumente und Beilagen	58
	Planungsinstrumente	58
	Beilagen	58
	Grundlagen und Bezugsinformationen	59
	Rechtskräftige Ortsplanung	59
	Übergeordnete Gesetze	59
	Weitere Grundlagen	59

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Revision des eidgenössischen
Raumplanungsgesetzes

Anlass zur Revision der Ortsplanung gibt primär die geänderte Raumplanungsgesetzgebung. Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen. Das RPG trat zusammen mit der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) im Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach Innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden.

Kantonale Vorgaben

Als Folge dieser Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) nachgekommen. In diesem Rahmen hat er neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt.

Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Gemeinden haben ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten und anschliessend die Ortsplanung den neuen Gegebenheiten anzupassen.

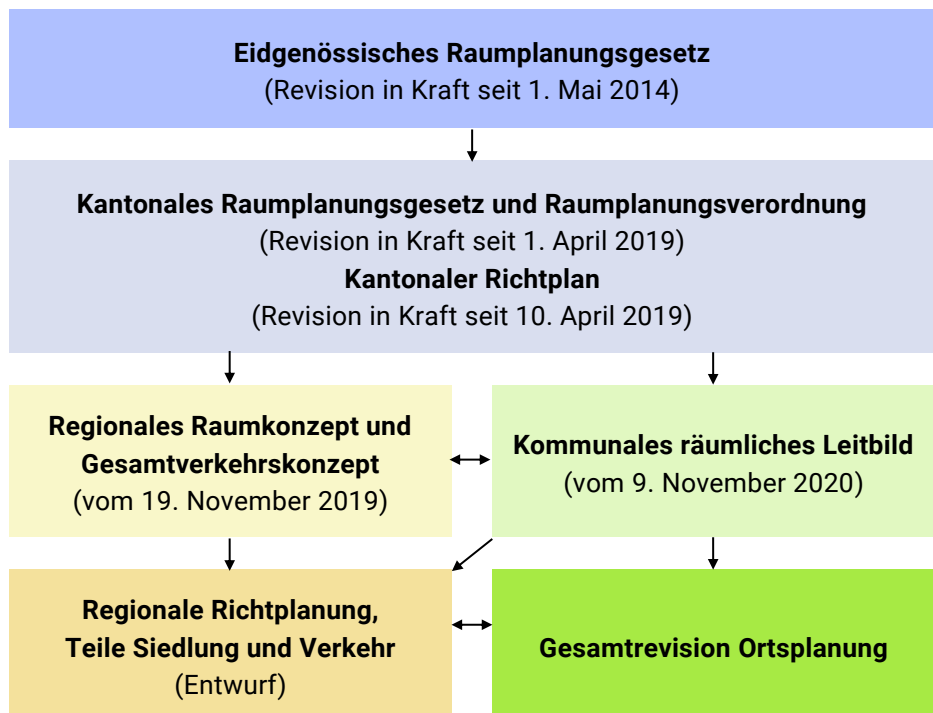


Abb. 1: Darstellung Planungsablauf nach der Revision des RPG; R+K

Entwicklungsabsichten der Gemeinde In der Zwischenzeit haben sich nicht nur die übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanung, sondern auch die Entwicklungsabsichten der Gemeinde verändert. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden nun die raumplanerischen Weichen neu gestellt.

1.2 Ziele

Mit der Revision der Ortsplanung werden die nachfolgenden grundlegende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der übergeordneten Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetzgebung, Richtpläne etc.).
- Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um die Entwicklungsabsichten von Zizers zu ermöglichen sowie Umsetzung der Stossrichtungen aus dem kommunalen räumlichen Leitbild.
- Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Naturgefahren und Gewässerschutz.
- Berücksichtigung und Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Schaffung einer Ortsplanung, die einfach zu verstehen ist und im Vollzug ein hohes Mass an Planungssicherheit bietet. Integration der neuen Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden.

1.3 Erfolgte Revisionen und laufende Verfahren

Gesamtrevision Die rechtsgültige Ortsplanung von Zizers stammt aus dem Jahr 2012 (letzte Gesamtrevision) und umfasst die Planungsinstrumente: Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz

Teilrevisionen Seit der letzten Gesamtrevision wurden verschiedene Teilrevisionen erarbeitet. Die Teilrevisionen sind nachfolgend mit dem jeweiligen Verfahrensstand aufgelistet:

- Teilrevision Tardis (Genehmigt am 1. September 2015)
- Teilrevision Alter- und Pflegezentrum (Genehmigt am 11. Februar 2019)
- Teilrevision Stiftbungert West (Genehmigt am 5. Juli 2022)
- Teilrevision Geschäftsleitungsmodell (Genehmigt am 16. August 2022)
- Teilrevision Gewässerraumausscheidung (Genehmigt am 8. November 2022)
- Teilrevision «Cicero» (Genehmigt am 14. November 2019)

- Teilrevision Waldgrenzen Quader, Planänderung von untergeordneter Bedeutung (Genehmigt am 16. Mai 2023)
- Teilrevision Zentrumsentwicklung (Genehmigt am 21. November 2023)

Beschwerdeverfahren
Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone Im Tschalär / Ochsenweid ist zurzeit Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens. Es sind mit der Revision keine Anpassungen an der Landschaftsschutzzone vorgesehen.

1.4 Einsicht in die rechtsgültige Ortsplanung

Die rechtsgültige Ortsplanung kann am einfachsten im Internet über die Geodatendrehscheibe www.GeoGR.ch abgerufen werden oder auf Anmeldung bei der Gemeinde eingesehen werden.

1.5 Bestandteile der Revision

Folgende Planungsinstrumente werden mit der vorliegenden Gesamtrevision erneuert:

- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr
- Baugesetz

Die Überarbeitung des Genereller Erschliessungsplans Teil Ver- und Entsorgung wird zurückgestellt, damit angesichts laufender Abklärungen eine bessere Aktualisierung vorgenommen werden kann. Die Themen: Neues Pumpwerk sowie Abwasser- und Meteorwasserabführung werden detailliert aufgearbeitet.

Der rechtsgültige Erschliessungsplan enthält folgende Inhalte: Schmutzwasserkanäle, Regenabwasser- Meteorwasserleitungen, Wasserleitungen, Verteilstationen Elektrizitätsversorgung und die Gasleitung von Erdgas Ostschweiz.

2. Projektorganisation

Trägerin der Ortsplanung ist die Gemeinde, gesetzlich handelnd durch den Gemeindevorstand.

Für die fachliche Aufbereitung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde das Planungsbüro R+K (Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Maienfeld) beauftragt.

Für die Begleitung der Ortsplanungsrevision wurde eine Planungskommission eingesetzt. Sie setzt sich aus Vertretern des Gemeindevorstands, der ehemaligen Baukommission, dem Bauamt sowie einer Fachperson zusammen und gewährleistet eine schlanke sowie politisch und fachlich abgestützte Begleitung.

Die Planungskommission hat den Entwurf der Gesamtrevision zuhanden des Gemeindevorstandes vorbereitet. Sie begleitet die Revision auch bei den weiteren Verfahrensschritten.

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Daniel Freund (Vorsitz) Gemeindepräsident
- Daniele Martinetti Gemeindevorstand
- Josef Kuster Fachperson, ehem. Mitglied Baukommission
- Regina Rex Leiterin Bauamt
- Georges Däscher Fachperson Bauwesen

Ehemalige Mitglieder:

- Peter Lang ehem. Gemeindepräsident
- Andrea Rothenberger ehem. Gemeindevorstand
- David De Stefani ehem. Gemeindevorstand

Für den Beschluss einzelner Zwischenschritte ist jeweils der Gemeindevorstand zuständig.

Die Bevölkerung von Zizers hat verschiedentlich Gelegenheit sich zu der Ortsplanung zu äussern. Es können jederzeit private oder allgemeine Anliegen bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden. Bei der Mitwirkungsaufgabe erhält die Bevölkerung Einblick in den Entwurf der Ortsplanung und kann sich dazu äussern. Nachfolgend wird die Bevölkerung im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung eingebunden.

3. Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Das Verfahren für die Gesamtrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte.

Zeitraum	Verfahrensschritt
Bis April '22	Entwurf der Gesamtrevision (Planungskommission)
Juni '22	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
April '23	Vorprüfung durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung)
ab Oktober '23	Bearbeitung der Vorprüfung (Planungskommission)
Februar '24	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Gemeindevorstand)
April '24	Information an der Gemeindeversammlung
April / Mai '24	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen
ab Mai '24	Bearbeitung der Mitwirkungseingaben (Planungskommission)
...	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe für die Behandlung an der Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
...	Behandlung durch die Gemeindeversammlung und Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
...	Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
...	Beschwerdeaufgabe während 30 Tagen
...	Eventuell Behandlung von Beschwerden und Genehmigung durch den Kanton (Regierung)

3.2 Vorprüfung durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 21. April 2023 den Vorprüfungsbericht verfasst. Das ARE stellt grundsätzlich fest: «Die Hauptaufgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (RPG1) sowie des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wurden erkannt, gut aufgearbeitet und

weitgehend konsequent umgesetzt. Mit den aktuell vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der Baulandverfügbarkeit wird die Stadt über zumindest teilweise griffige Möglichkeiten für eine aktive Baulandpolitik und eine entsprechende Mobilisierung verfügen.» (Vorprüfungsbericht, S. 2, siehe Beilage).

Des Weiteren macht das ARE verschiedene Hinweise und Verbesserungsvorschläge. Sie wurden von der Planungskommission beziehungsweise vom Gemeindevorstand behandelt und, wenn es als sinnvoll erachtet wurde, berücksichtigt. Die Ausführliche Behandlung der Vorprüfung kann in der Beilage «Gesamtrevision Ortsplanung Zizers, Behandlung der Vorprüfung» nachvollzogen werden.

3.3 Öffentliche Mitwirkung

Bei der Mitwirkungsaufgabe wird der Entwurf der Ortsplanungsrevision zusammen mit dem Planungs- und Mitwirkungsberichtbericht und weiteren Grundlagen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann bei der Gemeinde schriftlich Vorschläge und Einwände zur Ortsplanung einreichen. Der Gemeindevorstand behandelt anschliessend die Eingaben.

Die Details zur Mitwirkungsaufgabe werden im Amtsblatt publiziert.

3.4 Vorberatende Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision wird der Gemeindeversammlung zur Vorberatung zuhanden der Urnenabstimmung vorgelegt.

3.5 Erlass, Beschwerdemöglichkeit und Genehmigung

Die Stimmbevölkerung wird an der Urne über die Gesamtrevision entscheiden.

Wenn der Gesamtrevision zugestimmt wird, folgt die Beschwerdeaufgabe und die Gesamtrevision wird dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Während der 30-tägigen Beschwerdeaufgabe können legitimierte Personen bei der Regierung eine schriftlich Planungsbeschwerde einreichen.

Die Details zur Beschwerdeaufgabe werden im Amtsblatt publiziert.

4. Allgemeine Grundlagen für die Ortsplanung

Die Ortsplanung gliedert sich in das Raumplanungssystem der Schweiz ein. Dabei hat sie die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region sowie der Nachbargemeinden abzustimmen.

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Grundlagen sowie deren Kerninhalte erläutert. Im nachfolgenden Kapitel werden themenspezifische Grundlagen aufgezeigt. Für die Ortsplanung von Zizers wichtige Grundlagen sowie Kernaussagen sind jeweils in einem gelben Kästchen aufgeführt.

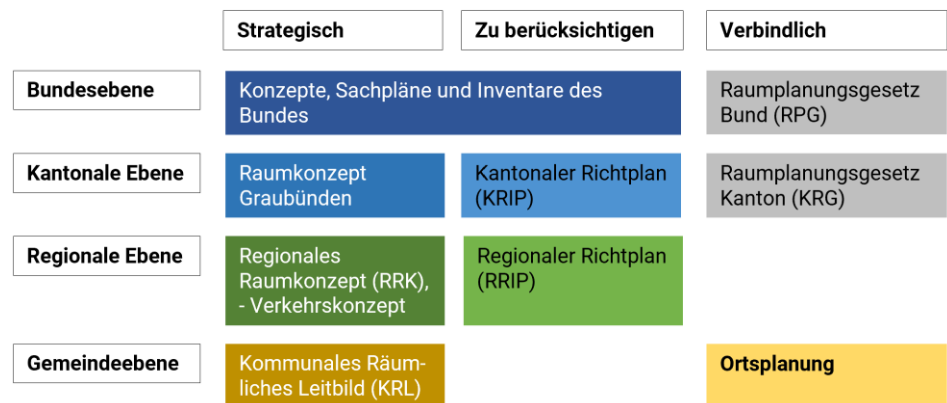


Abb. 2: Schema zu den Grundlagen der Raumplanung; R+K

4.1 Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung (RPG) verlangt einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Im Kanton wurde die Raumplanungsgesetzgebung (KRG) auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt und die Vorgaben wurden konkretisiert (in Kraft seit dem 1. April 2019).

Die wichtigsten Neuerungen für Zizers sind:

- Festlegung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG, Art. 19a ff KRG)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG, Art. 19i ff KRG)

4.2 Sachpläne und Inventare von Bund und Kanton

Sachpläne und Inventare sind wichtige Planungsinstrumente von Bund und Kanton. Diese gilt es auch auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen.

In Zizers gibt es diverse landwirtschaftliche Flächen, die dem Sachplan Fruchtfolgeflächen unterstehen. Des Weiteren anzuwenden ist das Natur- und Landschaftsschutzinventar und das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden. Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits berücksichtigt.

In weiteren Inventaren wie dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) ist Zizers nicht enthalten.

4.3 Raumkonzept Graubünden und Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Es gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

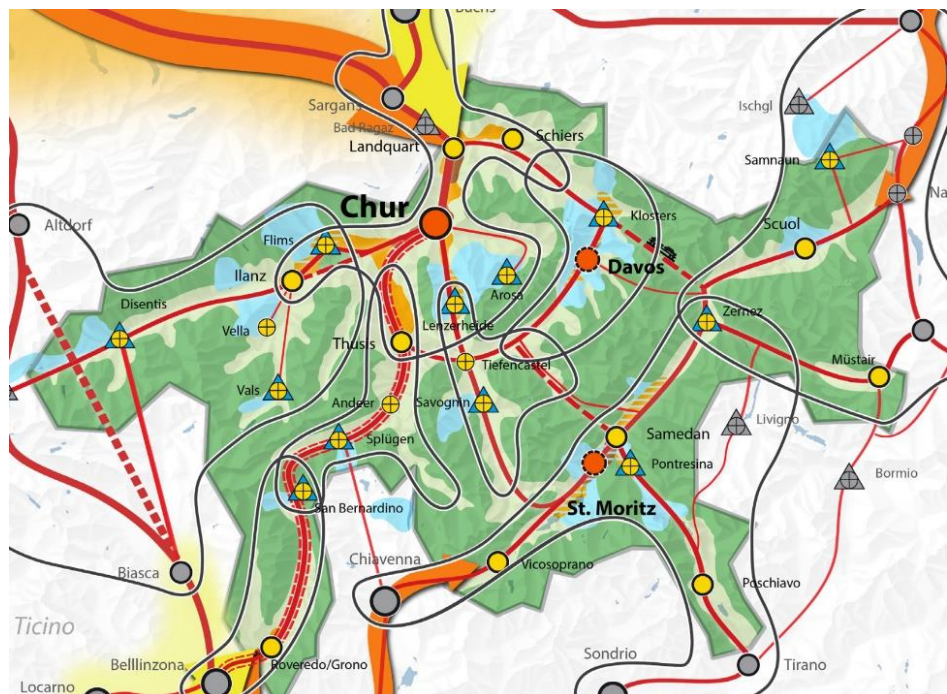


Abb. 3: Raumkonzept Graubünden, Konzeptkarte; Amt für Raumentwicklung Graubünden

Kantonale Richtplanung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. Der Kantonale Richtplan wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt.

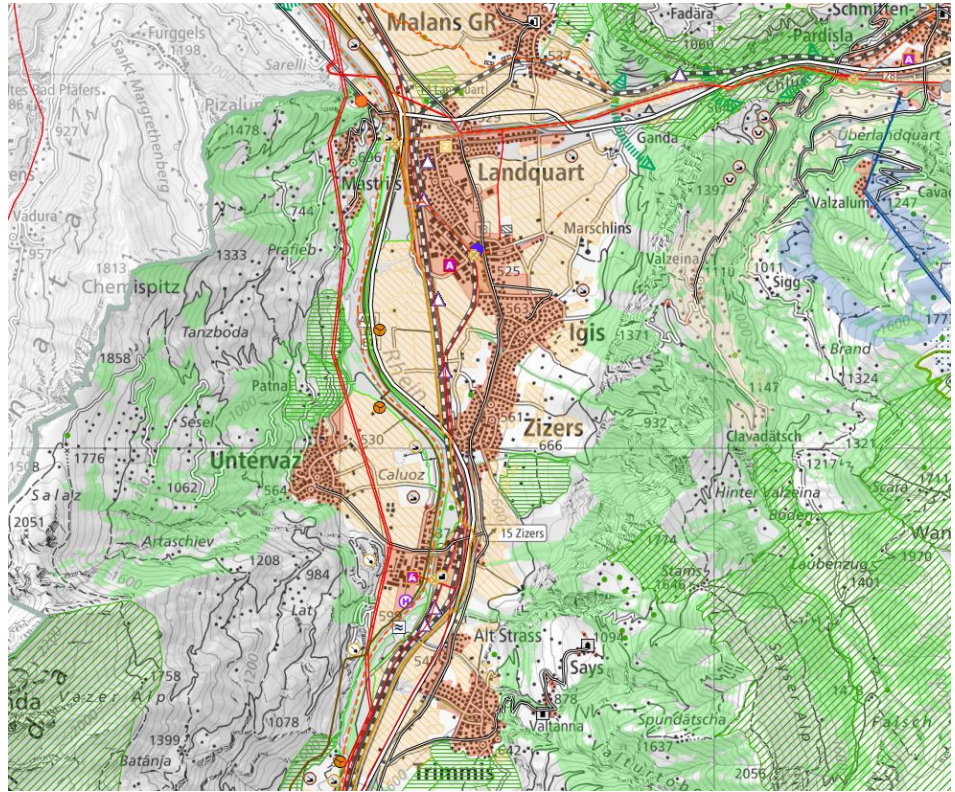


Abb. 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan; Interaktive Karte, www.geo.gr.ch, 09.04.2024

Zizers gilt im Raumkonzept als «urbaner Raum». Der urbane Raum soll als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden und es sind hohe bauliche Dichten anzustreben.

Der Kantonale Richtplan bildet für Zizers hauptsächlich die bestehenden Bauzonen und Elemente der Landschaft ab.

4.4 Regionales Raumkonzept und regionaler Richtplan

Regionales Raumkonzept

Der Kantonale Richtplan fordert die Erarbeitung eines Regionalen Raumkonzeptes. Das Regionale Raumkonzept definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr und soll andererseits die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Die Region Landquart, zu welcher Zizers gehört, hat ihr Raumkonzept im November 2019 verabschiedet.

Regionaler Richtplan

Die regionale Richtplanung ist als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region organisiert. Für wichtige Aufgaben, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Die neuen Regionalen Richtpläne (Teil Siedlung und Teil Verkehr) der Region Landquart liegen im Entwurf vor.

4.5 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung verlangt der Kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines Kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Das KRL bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit der Verabschiedung des KRL im November 2020 hat die Gemeinde die Leitlinien und Ziele der Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre festgelegt und die damit verbundenen Handlungsfelder definiert. Mit der Revision der Ortsplanung werden die planerischen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen.

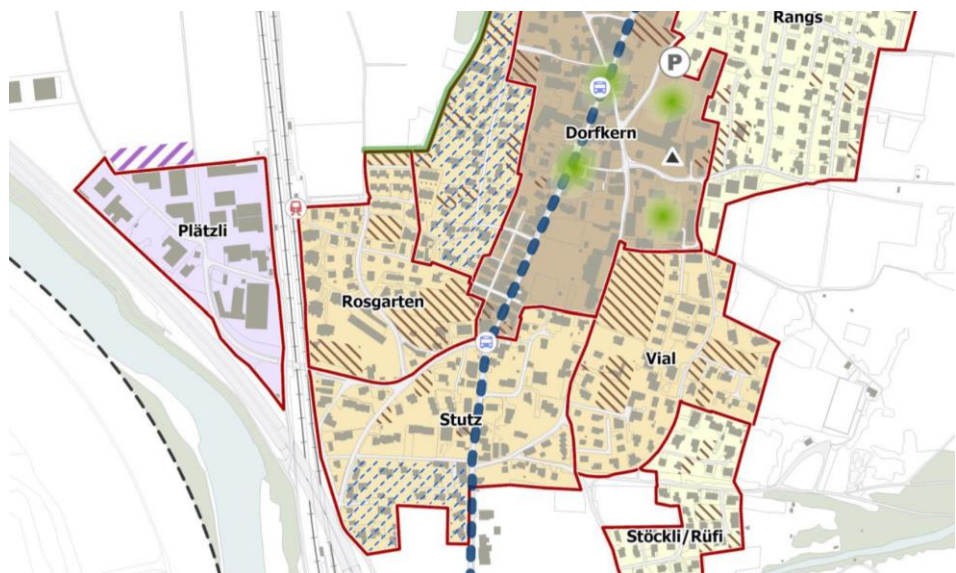


Abb. 5: Kommunales räumliches Leitbild, Ausschnitt Leitbildplan; Gemeinde Zizers

Die wichtigsten Leitsätze für die vorliegende Ortsplanung sind:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Gemeinde prüft gebietsspezifische Anpassungen innerhalb der Ortsplanung.
- Die Gemeinde setzt sich bei Bedarf aktiv und mit Mitteln gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz für eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen ein.
- Die umliegenden und vielfältigen Naturlandschaften, welche als Naherholungsgebiete dienen, sind zu erhalten.

5. Revision der Ortsplanung nach Themen gegliedert

5.1 Siedlungsentwicklung Wohn-, Misch und Zentrumszonen

5.1.1 Grundlagen

Raumplanungsgesetz des Bundes	Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes hat die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften ein sehr hohes Gewicht erhalten. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden.
Kantonale Vorgaben	<p>Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und die Einführung von Bauverpflichtungen.</p> <p>Im Rahmen der Kantonalen Richtplanung wurden sogenannte Gemeinde-Datenblätter zur groben Einschätzung der Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erstellt. Die Gemeinden wurden zudem angewiesen die Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren, was mit dem Datenblatt «Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ, Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Datenbestand rechtskräftig vom 10.06.2021,» vorgenommen wurde. Zizers gilt demnach als Gemeinde mit einer mutmasslich knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone.</p> <p>Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss aber im Rahmen der Ortsplanung genau ermittelt werden. Das Amt für Raumentwicklung stellt den Gemeinden zu diesem Zweck eine Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs zur</p>

Verfügung¹. Die Wegleitung legt dar, wie die Grösse der Bauzonen insbesondere in Bezug zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen geprüft wird.

Massgebend für die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Wenn der daraus resultierende Bedarf grösser ist als die Kapazitätsreserven sind in erster Priorität Projekte zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor über Einzonungen nachgedacht werden kann.

Regionales Raumkonzept,
Regionaler Richtplan

Entsprechend den übergeordneten Vorgaben soll auch gemäss dem regionalen Raumkonzept die Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Dabei ist an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung eine Verdichtung anzustreben. Diese soll angemessen und auf die Ortschaften abgestimmt erfolgen. Das heisst, es ist auf den Erhalt beziehungsweise die Steigerung der Siedlungsqualität Wert zu legen, ohne die Siedlungserneuerung zu hemmen.

Der regionale Richtplan ist im Entwurf vorliegend. Er berücksichtigt das Raumkonzept sowie der bekannten Stossrichtungen auf kommunaler Stufe.

Kommunales räumliches
Leitbild

Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) enthält folgende Leitsätze zur Siedlungsentwicklung:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Gemeinde prüft gebietsspezifische Anpassungen innerhalb der Ortsplanung.
- Bei ausgewiesenem Bedarf werden für die langfristige Siedlungsentwicklung Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand ausgewiesen.
- Die Gemeinde setzt sich bei Bedarf aktiv und mit Mitteln gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz für eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen ein.
- Die Arbeitsplatzgebiete (Tardis, Plätzli, Oberau) sollen langfristig erhalten bleiben und nicht für weitere Nutzungen geöffnet werden.

5.1.2 Bestehende Bauzonenkapazität

Stand Überbauung

Die bestehende Bauzonen-Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wurden in der Übersicht über die Bauzonenkapazität² vom 10. Juni 2021 festgehalten. In der Übersicht ist dargelegt, wie sich das Bevölkerungswachstum (Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045) zu

¹ Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

² Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ, Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Datenbestand rechtskräftig (siehe Beilage)

den mobilisierbaren Kapazitätsreserven in der WMZ verhält. Die Parameter aus dieser Berechnung können allerdings nicht zur Ermittlung des eigentlichen Bauzonenbedarf herangezogen werden. Die Bevölkerungsperspektive wurde mittlerweile aktualisiert und für die Mobilisierbarkeit sind gemäss Amt für Raumentwicklung Graubünden³, höhere Werte anzunehmen. Zudem wird gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild ein geringeres Bevölkerungswachstum angestrebt.

Die Übersicht über die Bauzonenkapazität ist dennoch als Grundlage geeignet, da sie die Bauzonen-Reserven verortet und diese auch von Seiten des Kantons geprüft wurden.

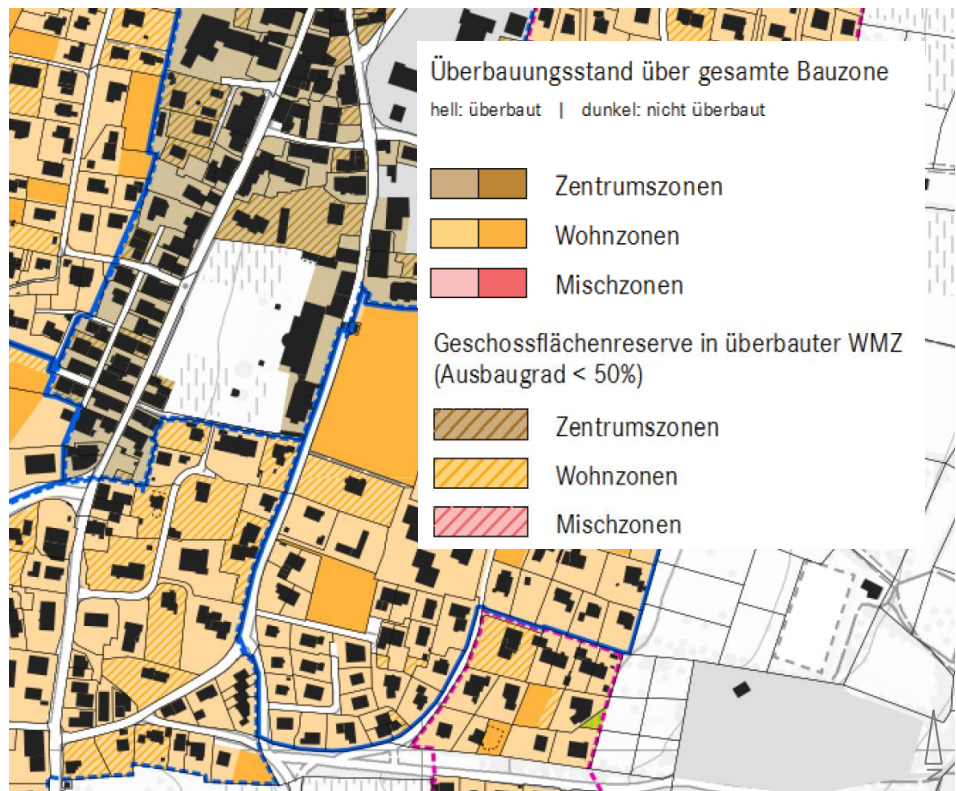


Abb. 6: Ausschnitt Datenblatt, Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ; Zizers

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die bestehenden Reserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

³ Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Stand der Überbauung	Total	überbaut	nicht überbaut	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]
Zonen (WMZ)				
Kernzone	78'305	75'166	3'138	4%
Wohnzone I	349'068	311'372	37'695	11%
Wohnzone II	21'192	13'969	7'223	34%
Wohnzone III	130'720	114'558	16'162	12%
Wohn- und Gewerbezone	25'349	25'349	-	0%
Total WMZ	604'634	540'414	64'218	11%

Tab. 1: Stand der Überbauung innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ

Rund 64'200 m² WMZ-Bauzonen sind (Stand 10.06.2021) nicht überbaut, dies entspricht rund 11% der gesamten WMZ-Bauzonen.

Mobilisierbarkeit

Eine Mobilisierung von 100% wird nicht erreicht werden können. Hier spielen Eigentums- und Parzellenverhältnisse sowie die Nachfrage und die effektive Nutzung eine Rolle. Es werden deshalb Annahmen für eine theoretische Kapazitätsreserve getroffen. Dazu gehören ein Ausbaugrad von 80%, ein Wohnanteil von 50% in den Zentrums- und Mischzonen und ein Wohnanteil von 90% in den Wohnzonen. Bei der Mobilisierbarkeit für die nicht überbauten WMZ-Flächen wird gemäss Kanton der Richtwert auf 70% festgelegt⁴.

Teilweise sind Parzellen zwar bebaut, aber nur wenig oder ungenügend ausgenutzt. Auch diese tragen zur Kapazitätsreserve bei und werden erfasst, wobei nur Parzellen mitgerechnet werden, bei denen der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen maximal möglicher und realisierter anrechenbarer Geschossfläche) unter 50% liegt. Für diese Flächen wird eine Mobilisierbarkeit von 50% angenommen.

Eine weitere Annahme bildet der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person von 55 m².

Mit diesen Annahmen ist in Zizers von einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve für 590 Einwohner auszugehen (siehe nachfolgende Tabelle).

⁴ Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Kapazitätsreserven	Theoretische Kapazitätsreserve	Mobilisierbarkeit	Mobilisierbare Geschossfläche	Geschossfläche	Kapazitätsreserve Einwohner
	Geschossfläche [m ²]	bis 2037 [%]	bis 2037 [m ²]	pro Person [m ²]	[Anzahl Personen]
in nicht überbauter WMZ	32'154	70%	22'508	55	409
in überbauter WMZ mit Ausbaugrad kleiner als 50%	19'883	50%	9'942	55	181
Total	52'037		32'449		590

Tab. 2: Theoretische und mobilisierbare Kapazitätsreserven mit angepassten Parametern

5.1.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton für jede Gemeinde präzisiert.

Für Zizers wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2022 – 2050⁵ eine Bevölkerungszunahme mit den nachfolgend dargestellten Werten prognostiziert.

Jahr	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Szenario						
Hoch	3'782	4'004	4'137	4'196	4'213	4'188
Mittel	3'700	3'887	4'025	4'112	4'162	4'176

Tab. 3: Bevölkerungsperspektive Graubünden 2022 – 2050 (ARE GR / Wüest Partner AG, 2023)

Für die gemäss Raumplanungsgesetz massgebenden nächsten 15 Jahre, d.h. bis 2039 ist im mittleren Szenario mit einer Bevölkerungszahl von rund 4'100 zu rechnen. Dies entspricht gegenüber der Bevölkerungszahl von 3'588 (Stand: 31.12.2023) einer Zunahme von 34 Personen pro Jahr beziehungsweise einer jährlich Zunahme von rund 0.95% gemessen am aktuellen Stand.

Im Kommunalen räumlichen Leitbild wurde anhand der Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045 mit rund 3'950 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2030 und 4'300 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2040 ein weitaus grösseres Bevölkerungswachstum angenommen. Die Gemeinde hat sich damals ein moderateres Wachstum von 1% zum Ziel gesetzt, was den heutigen Tendenzen in etwa entspricht.

Bevölkerungsschub

Insgesamt ist die Bevölkerungsprognose mit grossen Unsicherheiten verbunden. Als Richtwert wird deshalb eine einfach gerundete Zahl von plus 500 Einwohnern und Einwohnerinnen angenommen. Dies entspricht einer

⁵ Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2019), ARE GR / Wüest Partner AG, November 2020

Bevölkerungszahl von rund 4'100 im Jahr 2039. Die Bevölkerungszunahme wird indes in den kommenden Jahren einen Schub erfahren, zumal sich mehrere Grossüberbauungen in Umsetzung befinden. Danach wird von einer Abflachung und Konsolidierung der Zunahme ausgegangen.

5.1.4 Bauzonenbedarf

Der Grobbedarf für die Bauzone errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose und dem Einwohnerpotenzial in den mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserven.

Bevölkerung Stand: 31.12.2021 (gerundet)	3'540	
Bevölkerung Stand 31.12.2023 (gerundet)	3'600	+ 60
Schätzung für 2026	3'900	+ 300
Prognose Bevölkerung bis 2039	4'100	+ 200
Total		+ 560
Einwohnerpotenzial in den mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserven von 2021		+ 590

Tab. 4: Bevölkerungsprognose und Mobilisierbare WMZ-Kapazitätsreserven

Die Berechnung bezieht sich als Analyse auf den rechtsgültigen Zonenplan. Die Beilage «Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Datenbestand Revisionsdaten Vorprüfung» hat den Entwurf des Zonenplans (Stand Vorprüfung) als Basis. Im Ergebnis ist die Prognose für die Bevölkerung ebenfalls kleiner als das Einwohnerpotenzial in den mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserven.

Die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen genügen voraussichtlich, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen. Eine Vergrösserung der Wohn- Misch und Zentrumszonen ist demnach nicht erforderlich beziehungsweise aufgrund der übergeordneten rechtlichen Vorgaben nicht möglich.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) wurden dennoch allfällige Einzonungen thematisiert und räumlich verortet. Dabei geht es um vorausschauende Überlegungen, wo die nächste Siedlungserweiterung stattfinden könnte. Der folgende Leitsatz ist im KRL formuliert:

- Bei ausgewiesenem Bedarf werden für die langfristige Siedlungsentwicklung Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand ausgewiesen.

Die Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand eignen sich aufgrund der Lage zur Schaffung einer kompakter Siedlungsgrenze für eine Erweiterung des

Siedlungsgebiets. Eine Einzonung dieser Flächen kann aber nur erfolgen, wenn die planungsrechtlichen Gegebenheiten dies zulassen, der Bedarf ausgewiesen ist und sowohl Mobilisierung als auch Nutzungen der inneren Potentiale lanciert sind. (vgl. KRL, S. 8).

Um die Stossrichtung in der Ortsplanung festzuhalten, wird die «Zone für künftige bauliche Entwicklung» auf Basis des KRL und von Art. 40 KRG erweitert. Gemäss Art. 40 Abs. 2 KRG sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

Revisionspunkt

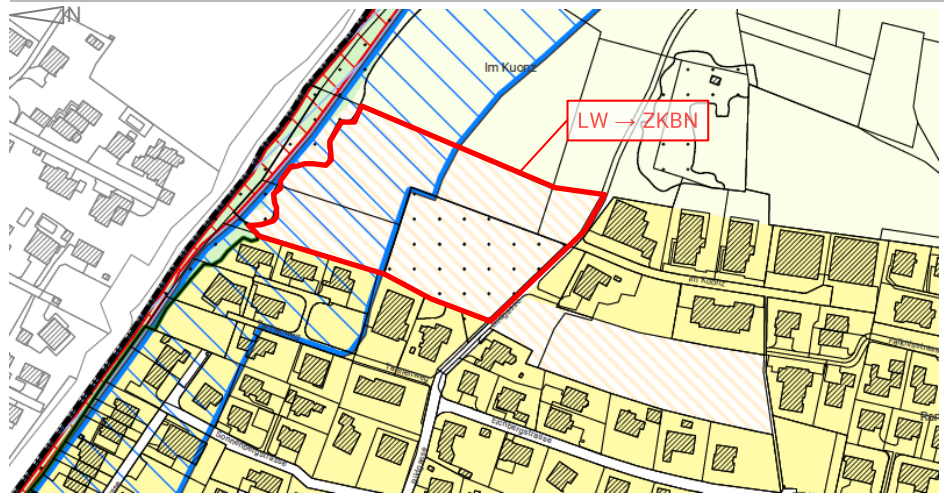
Zone künftige bauliche Entwicklung Rangs / Im Kuonz

Zonenplan bestehend

Landwirtschaftszone (LW)

Zonenplan neu

Zone künftige bauliche Entwicklung (ZKBN)



5.1.5 Siedlungsentwicklung nach Innen

Kommunales räumliches
Leitbild

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein wichtiges Thema der vorliegenden Revision der Ortsplanung. Es geht im Grundsatz um den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie um eine aktive Boden- und Baulandpolitik.

Im Kommunalen räumlichen Leitbild ist der folgende Leitsatz zur Siedlungsentwicklung nach Innen festgehalten:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Gemeinde prüft gebietsspezifische Anpassungen innerhalb der Ortsplanung.

Die Prüfung von gebietsspezifische Anpassungen wurde anhand der folgenden Parameter vorgenommen:

- Das Gebiet eignet sich grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Dazu gehört insbesondere eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Verträglichkeit im Ortsbild.
- Es kann ein nennenswerter Effekt erzielt werden. Das heisst die bestehende Ausnutzungsziffer ist tief, im Gebiet hat es viele Nutzungsreserven oder es ist mit einer verbreiteten Erneuerung der Gebäudesubstanz zu rechnen.

Eine Einschätzung dazu, wo eine Siedlungsentwicklung weiter geprüft werden sollte, wurde im KRL bereits vorgenommen und im Leitbildplan festgehalten.

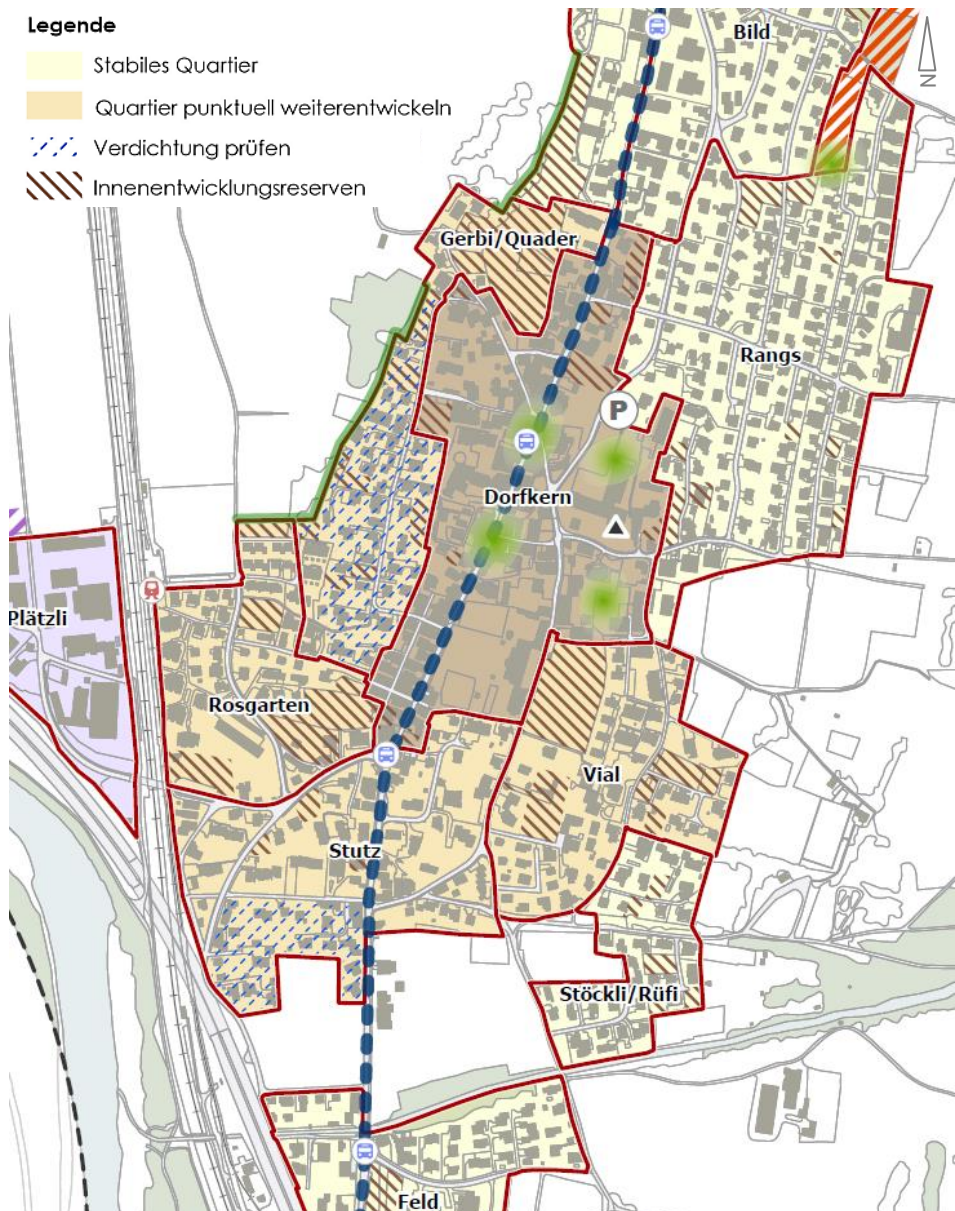


Abb. 7: Auszug Leitbildplan KRL; Zizers

Mit der vorliegenden Ortsplanung weiter geprüft wurden die Gebiete mit den Prädikaten «Quartier punktuell weiterentwickeln» und «Verdichtung Prüfen» sowie Gebiete mit grossen Innenentwicklungsreserven.

Erschliessungsqualität

Zudem wurde die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklassen) sowie für den motorisierten Individualverkehr einbezogen.

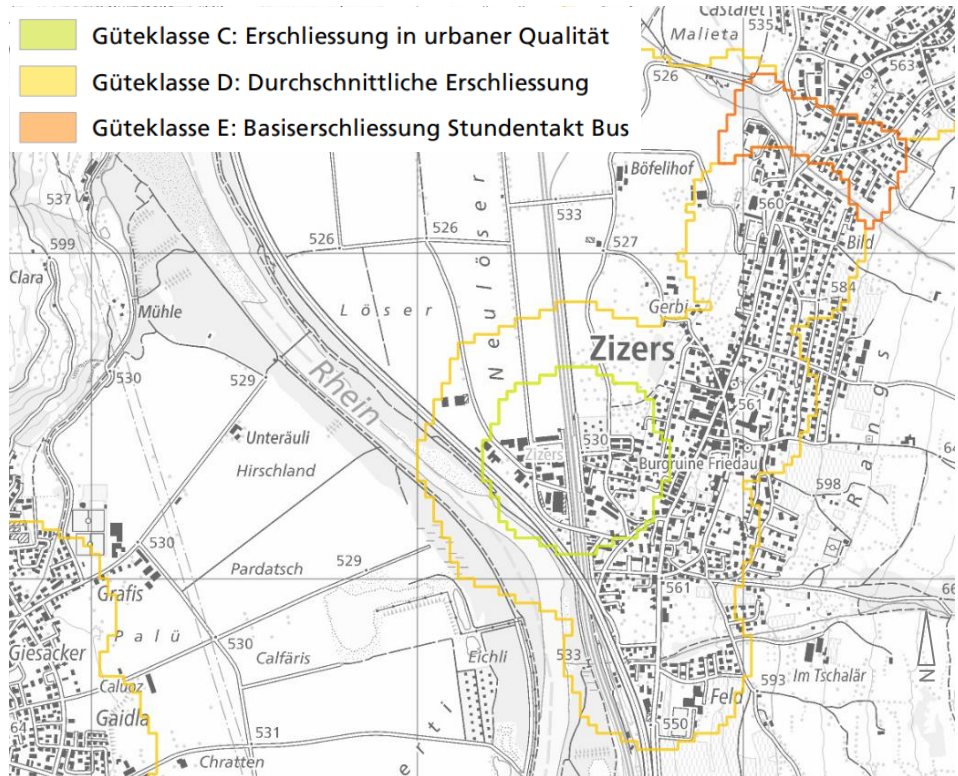


Abb. 8: Ausschnitt Güteklassenplan ÖV-Vision 2025; Kanton Graubünden

Minstdichte

Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Gemeinde Zizers den urbanen Gemeinden zugeordnet. Es kommen die entsprechenden Werte hinsichtlich der Minstdichte des KRIP-S zum Tragen (Ausnutzungsziffer mind. 0.8). Abweichungen von dieser Anforderungen sind möglich, wenn überzeugende Gründe (gestalterische, ortsbauliche, weitere planungsrechtliche Begründungen) dafür sprechen.

Im Bereich des Bahnhofs und der Kantonsstrasse, wo die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr am besten ist, weisen die Zonen hohe Dichten auf. Die Ausnutzungsziffer beträgt grösstenteils 0.8 und mehr. Zudem sind punktuelle Aufzonungen vorgesehen, mit welchen die AZ von 0.6 auf 0.75 bzw. auf 0.8 erhöht wird.

In den Gebieten, die eine AZ von weniger als 0.8 aufweisen soll nicht in die gewachsenen, wertvollen Strukturen eingegriffen werden. Dabei handelt es sich um stabile Wohngebiete mit hohen Grünflächenanteilen und einheitlichen Gebäudehöhen. Eine Erhöhung der AZ in diesen Gebieten würde eine starke

Verminderung der Grünstruktur oder eine starke Veränderung des Ortsbildes bezüglich Gebäudehöhen nach sich ziehen und wird deshalb abgelehnt. Sehr tiefe Ausnützungsziffern von weniger als 0.6 gibt es in Zizers nicht.

Revisionspunkte Die einzelnen Innenentwicklungsbestrebungen sind in den nachfolgenden Revisionspunkten aufgeführt.

Revisionspunkt

Innenentwicklung Parzellen im Gebiet «Chalet Künzli»

Das Gebiet rund um das Chalet Künzli eignet sich aufgrund der bestehenden Nutzungsreserven. Zudem grenzt das Gebiet an die neue Zentrumszone Stiftungert West mit grösseren Bauvolumen. Der bestehende Streifen Übriges Gemeindegebiet wird ebenfalls der Wohnzone W2 zugeordnet.

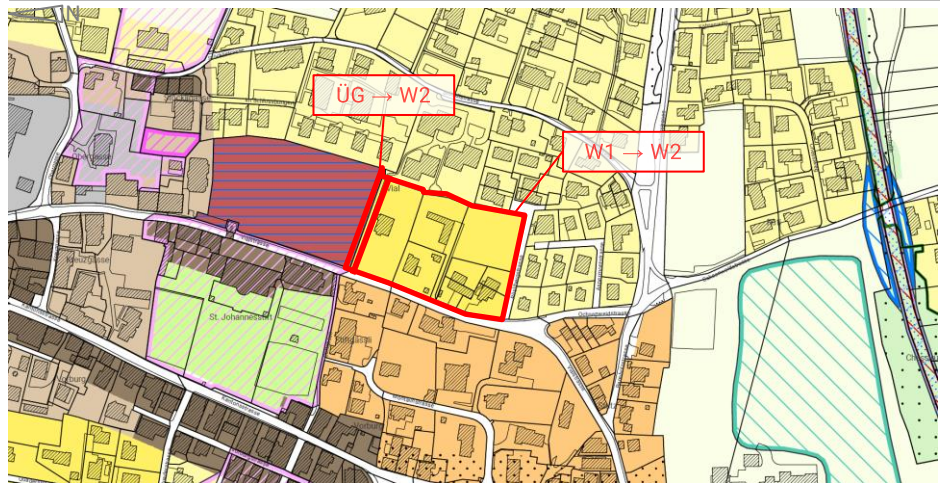
Zonenplan bestehend

Wohnzone W1

Übriges Gemeindegebiet

Zonenplan neu

Wohnzone W2



Mehrwertabgabe

Die Umzonung beziehungsweise gemäss Amt für Raumentwicklung die Einzonung (ÜG in W2) bedingt eine Mehrwertabgabe. Die Aufzonung ist von der Mehrwertabgabe befreit.

Revisionspunkt

Innenentwicklung im Gebiet Quaderstrasse

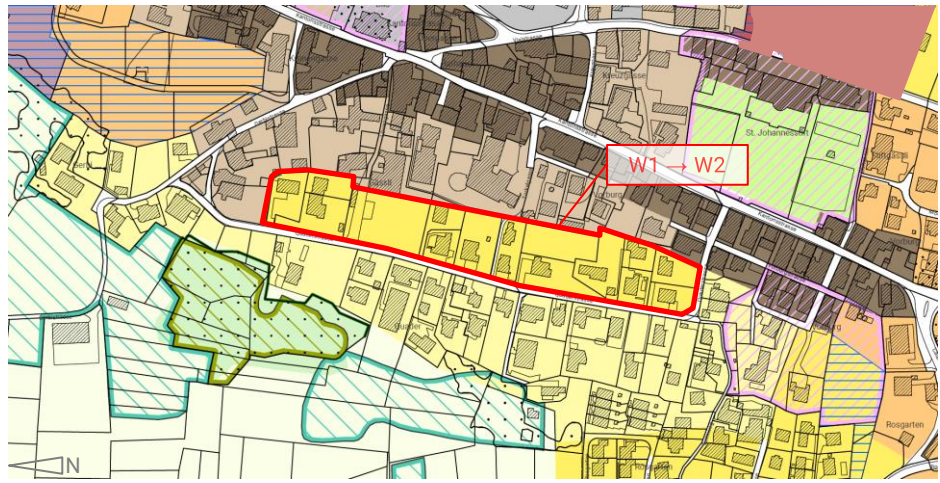
Der Übergang zwischen der Wohnzone W1 und der Kernzone kann mit einer Wohnzone W2 fließender gestaltet werden. Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird damit gefördert. Die Quaderstrasse und die Anschlüsse an die Kantonsstrasse können den Verkehr aufnehmen. Mittels einer bergseitigen Baulinie sollen Möglichkeiten für Ausweichstellen geschaffen werden. Eine Aufzonung in die W3 wurde diskutiert aber aufgrund der Gebäudehöhe und aus Rücksicht auf die bestehende Substanz abgelehnt.

Zonenplan bestehend

Wohnzone W1

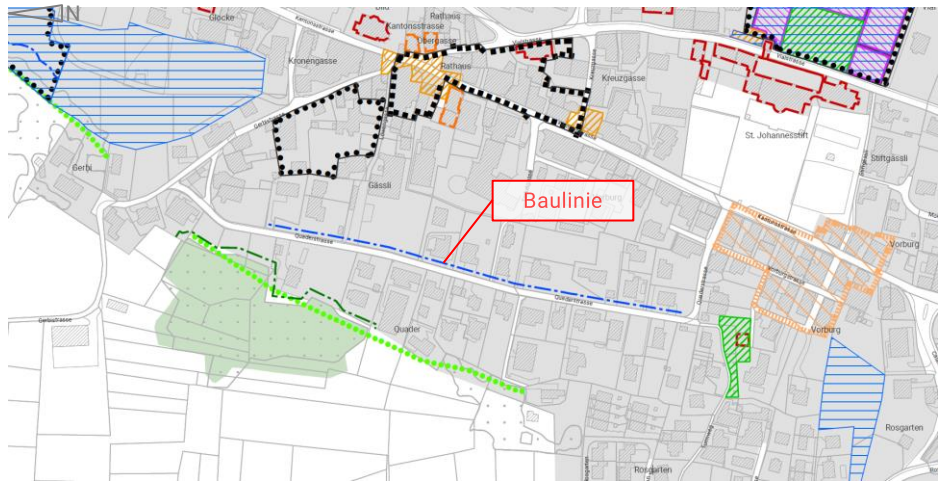
Zonenplan neu

Wohnzone W2



Genereller Gestaltungsplan neu

Baulinie



Die Baulinie hat einen Abstand zu Strassenparzelle von 3 Metern. Sie vereinfacht bei Bedarf die Umsetzung von Ausweichstellen, indem vor der Baulinie (zwischen Strasse und Baulinien) keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (vgl. Art. 55 KRG). Neubauten können ohne Berücksichtigung des Grenzabstandes auf die Baulinie gestellt werden.

Revisionspunkt

Innenentwicklung beim Pfaffengässli

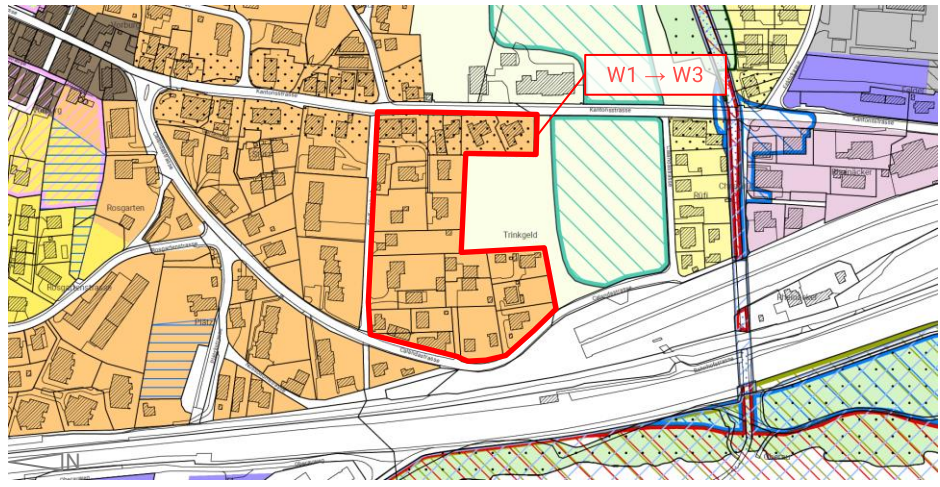
Das Gebiet eignet sich aufgrund der Lage und der bestehenden Struktur für eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Eine Aufzoning in die Wohnzone W3 ist aufgrund der angrenzenden Wohnzone W3 und der guten Erschliessung via Calandastrasse geeignet. Zudem hat die Wohnzone W3 eine nur gering höhere Ausnutzungsziffer als die Wohnzone W2, was aber bei der grösseren Gebäudehöhe zu kleineren «Fussabdrücken» bzw. zu grösseren Umgebungsflächen führt.

Zonenplan bestehend

Wohnzone W1

Zonenplan neu

Wohnzone W3

**Revisionspunkt****Innenentwicklung Katholische Kirche**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Katholischen Kirche (Parzelle Nr. 232) sollte ursprünglich einer möglichen Friedhofserweiterung dienen. Da heutzutage kein Bedarf für eine Friedhofserweiterung oder andere kirchliche Anlagen besteht, beantragt die Katholische Kirchgemeinde, dass die Fläche in die Kernzone überführt wird. Dies wird als, im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen, beurteilt.

Die Parzelle Nr. 232 wird weitgehend der Kernzone zugeordnet. In Zusammenhang mit der auf der gegenüberliegenden Seite der Rangsstrasse vorgesehene Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe Kapitel Siedlungsentwicklung Zone öffentliche Bauten und Anlagen, S. 29), kann sowohl eine Kompensation der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als auch eine bessere ortsbauliche Definition des Zentrums, von der Rangsstrasse her, erreicht werden.

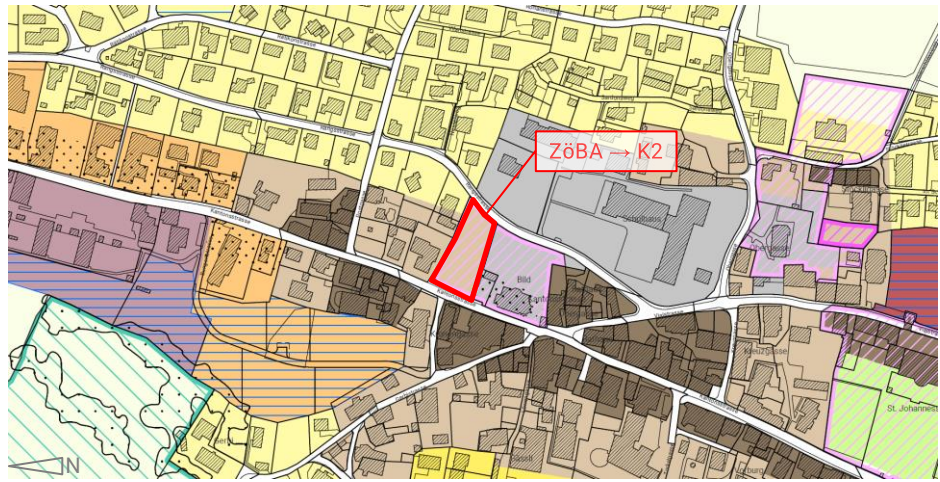
Des Weiteren ist zur Verbesserung der Langsamverkehrserschliessung- eine Fusswegverbindung zwischen Kantonsstrasse und Rangsstrasse vorgesehen.

Zonenplan bestehend

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Zonenplan neu

Kernzone (K)



Mehrwertabgabe

Die Umzonung bedingt voraussichtlich eine Mehrwertabgabe.

5.1.6 Gebäudehöhe in der Wohnzone W2

Die Gebäudehöhen in der W2 sind im Vergleich zur möglichen Ausnützung einer Parzelle sehr tief. Damit in den Dachgeschossen etwas mehr Spielraum entsteht und die Gebäude zugunsten des Aussenraums weniger breit sein müssen, soll die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe um einen Meter erhöht werden.

Revisionspunkt

Gebäudehöhe W2

Baugesetz bestehend, Zonenschema

Wohnzone W2:

- Gebäudehöhe Trauf: 6.5 m
- Gebäudehöhe First: 9.5 m

Baugesetz neu, Art. 20 Zonenschema

Wohnzone W2:

- Fassadenhöhe: 7.5 m
- Gesamthöhe: 10.5 m

5.2 Siedlungsentwicklung Zone öffentliche Bauten und Anlagen

5.2.1 Grundlagen

Kantonale Vorgaben

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Kommunales räumliches Leitbild

Folgender Leitsatz im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) betrifft die Zonen für öffentliche Nutzungen:

- Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der bestehenden Infrastrukturen (Bildung, Gesundheit, Versorgung, Dienstleistung, Freizeit) ein.

Zusätzlich ist im Quartiersteckbrief Rangs vermerkt, dass die Erstellung eines öffentlichen Parkhauses nördlich des Schulhauses zu prüfen ist (vgl. KRL, S. 24).

5.2.2 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Zentrum

Bestrebungen Gemeinde

Beim Primarschulhaus und Kindergarten beabsichtigt die Gemeinde eine Sanierung und Erweiterung. Des Weiteren steht die Erstellung eines Parkhauses zur Diskussion, damit das Zentrum besser mit Parkplätzen versorgt werden kann. Dies würde eine Aufhebung oberirdischer Parkieranlagen ermöglichen und so Möglichkeiten bieten für eine fussgängerfreundlicheren Aussenraum.

Um den Handlungsspielraum zu erhöhen, ist ein Landgeschäft betreffend die Parzelle Nr. 310 erfolgt, mit der Absicht die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Der Handlungsspielraum kann damit auch langfristig gesichert werden und es bietet sich eine attraktivere Gestaltung der Schnittstelle Schule und Dorfzentrum an. Dies im Sinne des KRL-Leitsatzes «Die Gemeinde setzt sich für eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums ein» (KRL, S. 9).

Revisionspunkt

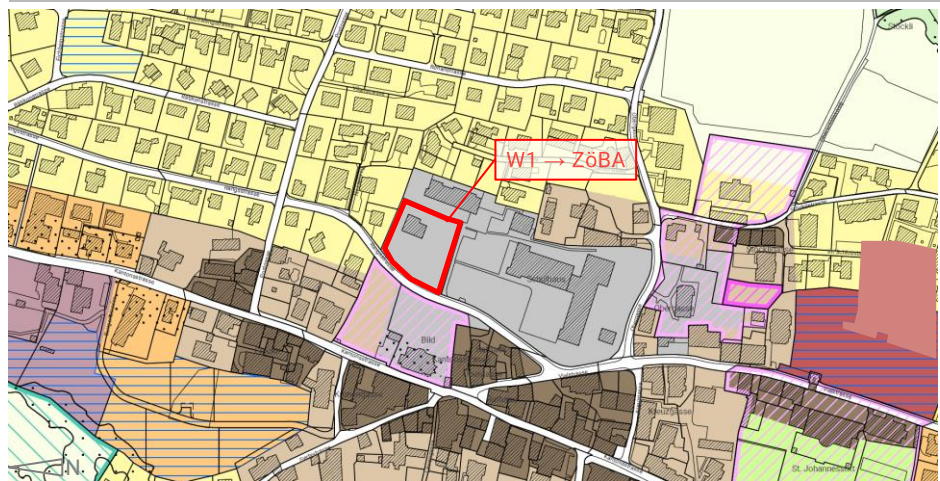
Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Zentrum

Zonenplan bestehend

Wohnzone W1

Zonenplan neu

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)



Des Weiteren ist im Rahmen der Anpassungen des Generellen Erschliessungsplan die Grundlage für eine öffentliche Parkieranlage vorgesehen.

5.2.3 Gemeindebetriebe und Feuerwehr ZöBA Felder

Bestrebungen Gemeinde

Die Gemeinde möchte die Voraussetzungen schaffen, um die Gemeindebetriebe wie Werkdienst, Abfallbewirtschaftung etc. sowie die Feuerwehr an einem Standort zu konzentrieren und dem heutigen Bedarf anzupassen. Die bestehenden Standorte Multikomponenten-Sammelstelle Dreschischopf (mitten in der Landwirtschaftszone) und der Kompostplatz Oberau genügen den heutigen Ansprüchen nicht.

Die Gemeinde ist deshalb bestrebt im Gebiet Felder die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) teilweise bis zur Kantonsstrasse zu erweitern, um einen Standort für die Gemeindebetriebe und die Feuerwehr vorzusehen. Zudem könnte eine Sanierung der 100m-Laufbahn mit der Erstellung von unterirdischen Bauten verknüpft werden. Der Standort wird aufgrund der guten Erschliessung und als ideal für die Feuerwehr angesehen.

Der restliche Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Sekundarschule soll besser entwickelt werden können. Das Gebiet eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Dementsprechend soll die Fläche als Gewerbezone ausgeschieden werden. Gleichzeitig wird die Zone auf die Parzellengrenzen angepasst.

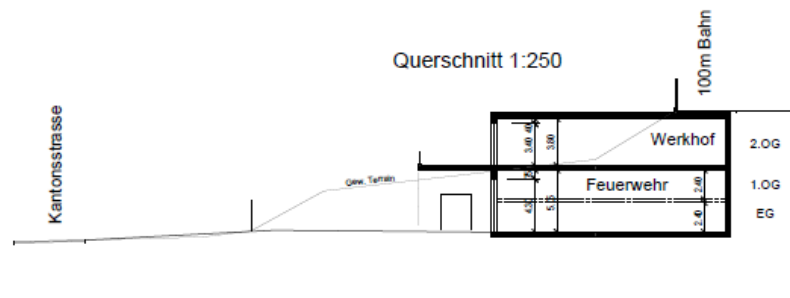


Abb. 9: Studie Gemeindebetriebe und Feuerwehr; Gemeinde Zizers 2024

Die bestehenden Standorte der Gemeindebetriebe werden bis zu einer Umsetzung der Gemeindebetriebe beibehalten. Die ZöBA Kompostplatz Oberau kann der Industriezone zugeschlagen werden, um die Flexibilität in der Nutzung zu erhöhen. Der Fortbestand des Kompostplatz ist auch in der Industriezone möglich.

Revisionspunkt

Umzonung Felder

Zonenplan bestehend

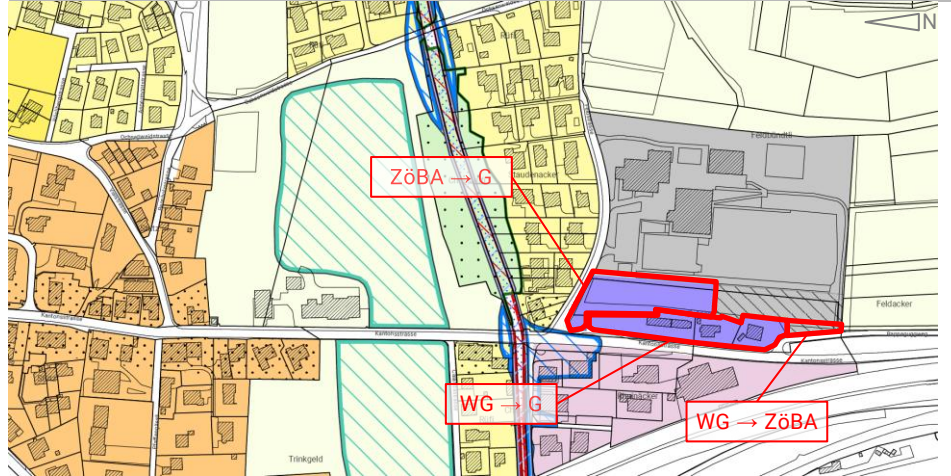
Wohn- und Gewerbezone (WG)

Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Zonenplan neu

Gewerbezone (G)

Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA
Empfindlichkeitsstufe III)



Mehrwertabgabe

Die Umzonung bedingt voraussichtlich keine Mehrwertabgabe.

Revisionspunkte

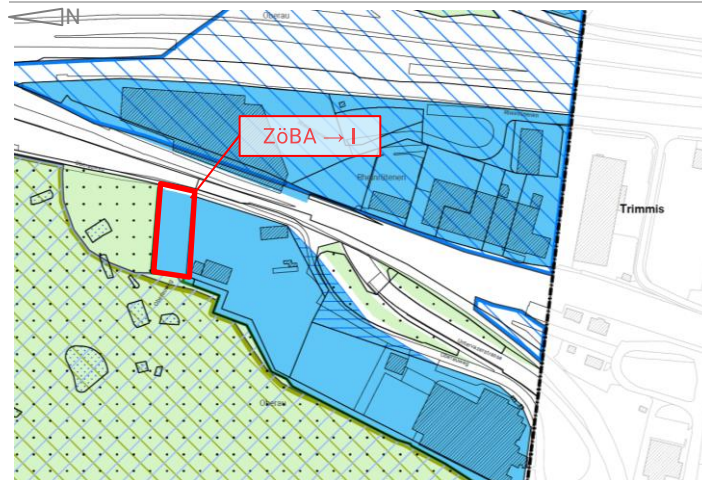
Umzonung Kompostierplatz

Zonenplan bestehend

Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Zonenplan neu

Industriezone (I)



Mehrwertabgabe

Die Umzonung bedingt eine Mehrwertabgabe.

5.3 Siedlungsentwicklung Arbeitsgebiete

5.3.1 Grundlagen

Kantonale Vorgaben	Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen.
Regionaler Richtplan (Stand Vorprüfung)	<p>Für die Weiterentwicklung der Region Landquart als attraktiver Arbeitsstandort ist gemäss dem regionalen Richtplan (Stand Vorprüfung) die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen an gut erschlossener Lage von zentraler Bedeutung. Allfällige Einzonungen sind unter dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig. Die massgebende Grundlage für den kommunalen Bedarfsnachweis bildet dabei der regionale Bedarfsnachweis im Rahmen der definitiven Ausscheidung des Siedlungsgebietes.</p> <p>Im Anhang C des regionalen Richtplans ist eine mögliche Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Rheinlöser mit folgenden Erläuterungen vermerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung ■ Durch die gute Erschliessung ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht. ■ Regionaler resp. kommunaler Bedarf ist nachgewiesen.
Kommunales räumliches Leitbild	<p>Folgender Leitsatz im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) betrifft die Arbeitsplatzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Arbeitsplatzgebiete (Tardis, Plätzli, Oberau) sollen langfristig erhalten bleiben und nicht für weitere Nutzungen geöffnet werden. <p>In den Quartiersteckbriefen zu Arbeitsgebieten sind für das Gebiet Plätzli (im Bereich Rheinlöser) sowie für das Gebiet Tardis Erweiterungen angedacht. Im Gebiet Tardis sind diverse übergeordnete Rahmenbedingungen zu klären. Im Gebiet Plätzli ist unter Berücksichtigung der Fruchtfolgefleichen bei Bedarf eine Erweiterung vorzunehmen. Das Arbeitsplatzgebiet Oberau soll erhalten bleiben.</p>

Eine Siedlungsentwicklung hinsichtlich der Arbeitsgebiete kann im Plätzli und in der Oberau erfolgen. Im Gebiet Tardis ist eine Klärung der übergeordneten Rahmenbedingungen im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht möglich.

5.3.2 Industriegebiet Oberau

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Verkehrsinfrastruktur rund um den Autobahnanschluss Zizers kann die nutzbare Fläche der Industriezone entlang des Oberauwegs vergrössert werden. Gleichzeitig kann eine bestehende gefährliche Kurve des Oberauwegs entschärft werden.

Bei der Fläche, welche durch die Verschiebung des Oberauwegs tangiert wird, handelt es sich um eine Fläche für eine Ersatzaufforstung, welche im Zusammenhang mit dem ASTRA-Projekt Querverbindung Untervaz – Zizers definiert wurde. Die Fläche beträgt rund 840 m². Für die Rodung ist ein Realersatz auf dem Gemeindegebiet von Zizers in rund 1.5 km Entfernung vorgesehen. Es handelt sich um eine offene Flächen bei der ZöBA an der Bannholzstrasse (siehe Kapitel 5.10). Die Fläche der zusätzlichen Industriezone beträgt rund 1740 m².

Revisionspunkt

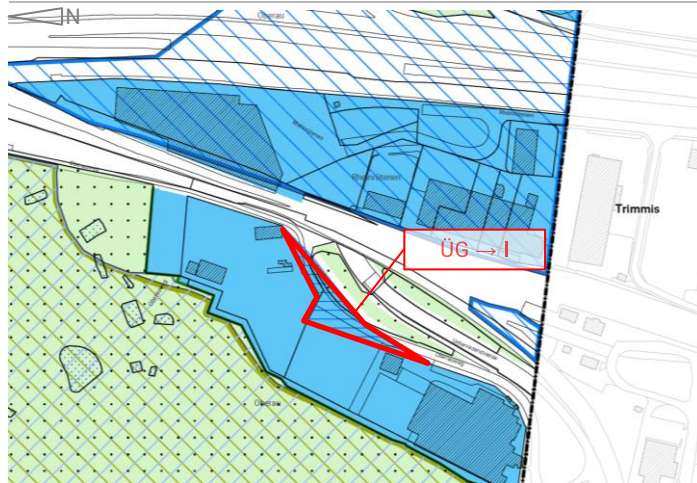
Anpassung Oberau

Zonenplan bestehend

Übriges Gemeindegebiet (ÜG)

Zonenplan neu

Industriezone (I)



Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Die Umzonung beziehungsweise Einzonung gemäss dem Amt für Raumentwicklung bedingt eine Mehrwertabgabe sowie eine Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes mittels einer Bauverpflichtung.

5.4 Baulandmobilisierung

5.4.1 Grundlagen

Vorgaben Bund	Die Baulandmobilisierung hat zum Ziel, dass die Bauzonen ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Dies hängt direkt mit der Bundesgesetzvorgabe zusammen, dass Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszuscheiden sind. Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, ist der Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden verpflichtet, Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.
Kantonale Vorgaben	Der Kanton hat die Baulandmobilisierung im revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetz weitgehend geregelt (vgl. Art. 19a ff KRG). Es beinhaltet schematisch folgende drei Regelungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> ■ Beseitigung von Bauhindernissen ■ Überbauungspflicht bei Einzonungen und unternutzten Parzellen ■ Sanktionen bei nicht Erfüllen der Überbauungspflicht
Kommunales räumliches Leitbild	Auch im Kommunalen räumlichen Leitbild ist die Baulandmobilisierung thematisiert. Die Gemeinde soll sich demnach bei Bedarf aktiv und mit Mitteln gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz für eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen einsetzen und setzt Massnahmen zur Mobilisierung im Baugesetz um.
Beilage	Weitere Erläuterungen und eine Auflistung der Grundstücke, bei welchen eine Baulandmobilisierung spezifisch eingefordert wird, beinhaltet die Beilage «Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe».

5.4.2 Beseitigung von Bauhindernissen

Zur Beseitigung von Bauhindernissen dienen folgende Instrumente:

- Folgeplanungen (Quartierplanung oder Arealplanung)
- Erschliessung
- Landumlegung
- Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

Hinsichtlich Erschliessung und Landumlegung sind keine Massnahmen erforderlich. Die Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt etc. wurde in der Teilrevision Zentrumsentwicklung abgehandelt.

Eine neue Folgeplanung (Quartierplanpflicht) ist in der vorliegenden Revision für die Campuszone vorgesehen. Die hohe Ausnützung, die Regelungen zur Mindestausschöpfung und die Etappierbarkeit erfordern eine adäquate Regelung, um Qualität, bauliche Entwicklung und rechtliche Vorgaben in Übereinstimmung zu bringen. Das Planungsinstrument der Folgeplanung eröffnet die Möglichkeit diese Faktoren zukunftsgerichtet zu regeln. Die Durchführung einer Folgeplanung fördert deshalb die Planungssicherheit, indem die verschiedenen planerischen Rahmenbedingungen aufeinander abgestimmt werden können.

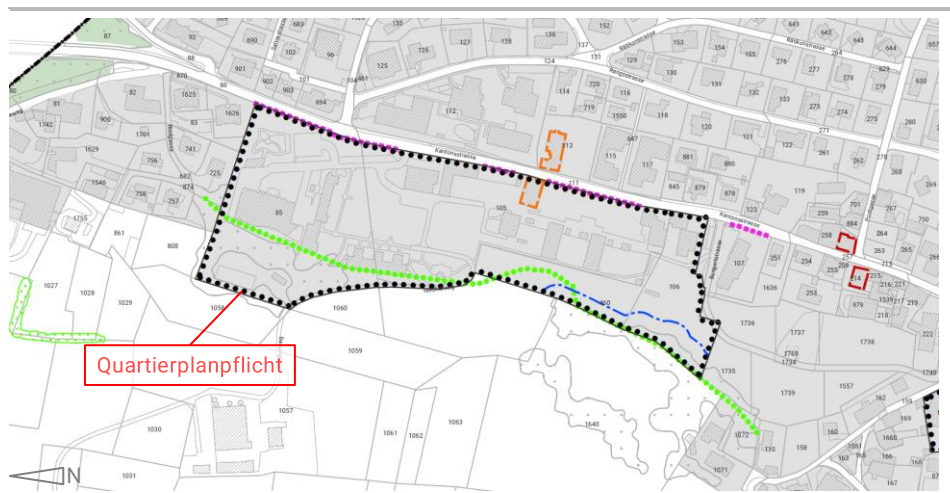
Des Weiteren hat die Gemeinde ein hohes Interesse an einer guten Gestaltung und Erschliessung. Die Campuszone grenzt einerseits an die stark frequentierte Kantonsstrasse und bildet andererseits den Siedlungsrand nach Westen aus. Beides auf einer Länge von rund 350 Metern. Die öffentliche Wirkung des Gebiets ist sehr gross und prägend für Zizers. Hinzu kommen verschiedene öffentliche Leistungsaufträge durch den Kanton, was die öffentliche Relevanz noch bekräftigt.

Revisionspunkt

Quartierplanpflicht Campus

Genereller Gestaltungsplan neu

Quartierplanpflicht Campus



Anhang Baugesetz neu

Rahmenbedingung Quartierplan Campus

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung, Siedlungsrand und Erschliessung anzustreben.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist sicherzustellen. In Bereichen, die einem öffentlichen Leistungsauftrag unterstehen, sowie im Bereich des Naturobjekts (Geotop Rheinbord) kann gestützt auf Art. 18 Abs. 2 BauG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden.
- Wohnnutzungen, die nicht dem Wohnen im Alter dienen sind zu beschränken.
- Sichere und Behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindungen sind zu gewährleisten.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.

5.4.3 Bauverpflichtung; Einzonungen und unternutzte Parzellen

Bei Einzonungen greifen direkt die Vorgaben des Kantons. Demnach sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der kantonalen Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer bestimmten Frist seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen (vgl. Art. 19c KRG). Dies betrifft die Einzonung einer Industriezone im Gebiet Oberau (Parzellen Nrn. 67 und 649).

Die Gemeinde kann zudem bei einer Ortsplanungsrevision Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, die unüberbaut oder unternutzt sind, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt (vgl. Art. 19g KRG).

In Zizers ist die bestehende Bauzonenkapazität für die nächsten 15 Jahre ausreichend. Mit den Aufzonungen wird die Kapazität sogar noch erhöht. Deshalb können bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen keine Einzonungen vorgenommen werden.

Mit dieser Ausgangslage stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass durch die «kann»-Formulierung in Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung jeglicher unüberbauter oder unternutzter Parzellen nicht erforderlich ist. Bauverpflichtungen werden deshalb erst dann erforderlich, wenn Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für den 15-Jahres-Bedarf erforderlich sind und deshalb die bestehenden Kapazitäten konsequent mobilisiert werden müssen.

Bauverpflichtung	Dennoch möchte Zizers eine Baulandhortung von sehr grossen unüberbauten oder unternutzten Grundstücke unterbinden. Die Suche nach einem Schwellenwert für «sehr grosse» Grundstücke hat zum Ergebnis geführt, dass ein Grossteil der Grundstücke eine Grösse bis zu 1'700 m ² hat. Drei Parzellen haben eine Grundstücksfläche von über 2'000 m ² . Diese drei Parzellen sowie die unüberbauten Quartierplangebiete werden als wichtig für die Siedlungsentwicklung nach Innen angesehen und sollen dementsprechend mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Ein kleinerer Schwellenwert hätte eine Ungleichbehandlung von Grundbesitzenden zur Folge, die knapp über beziehungsweise knapp unter dem Schwellenwert liegen.
------------------	--

Revisionspunkt

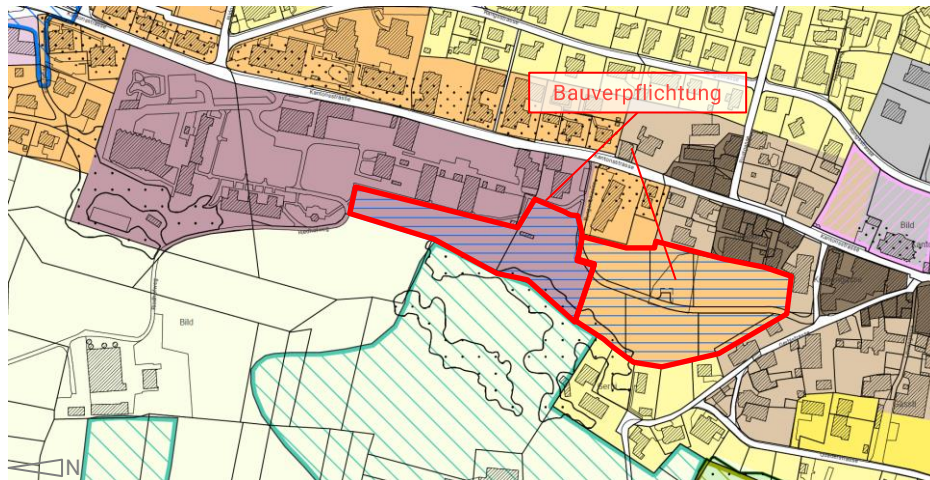
Bauverpflichtungen

Zonenplan neu

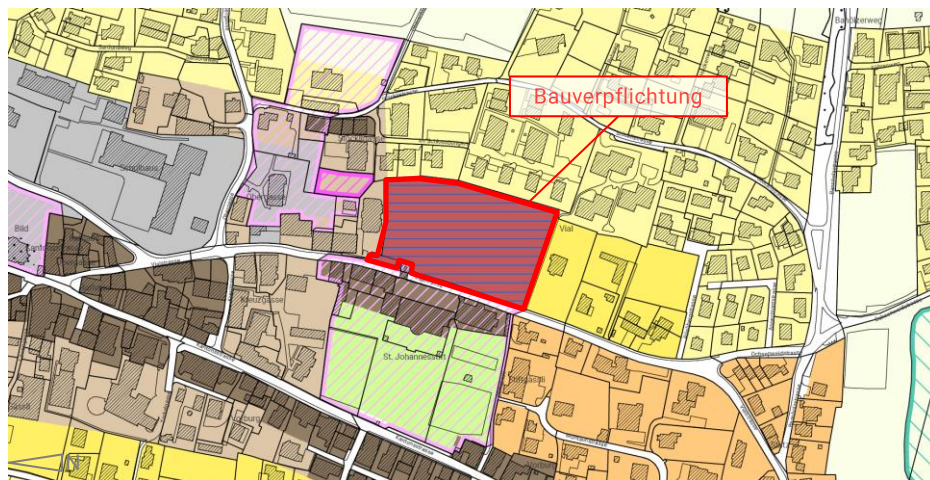
Bauverpflichtung (überlagernde Zone)

Quartierplanpflichtiges Gebiet Campus

Quartierplangebiet Gerbi (in Umsetzung)

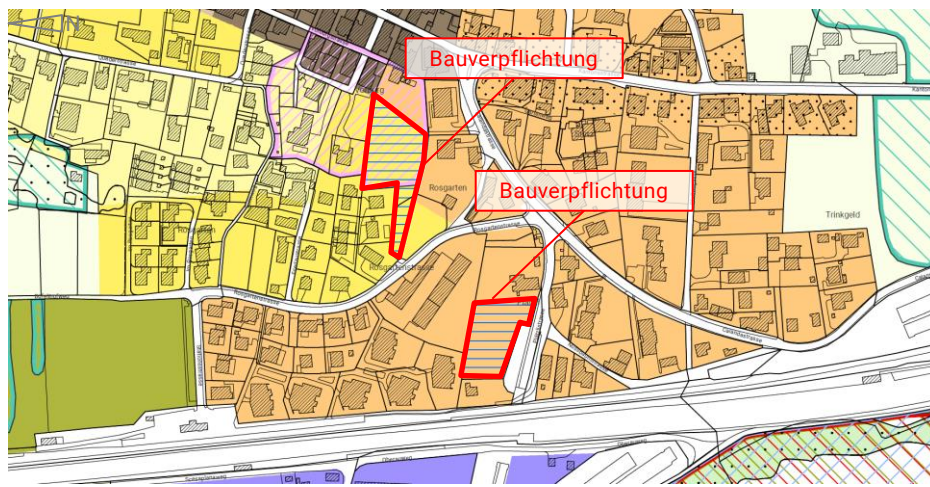


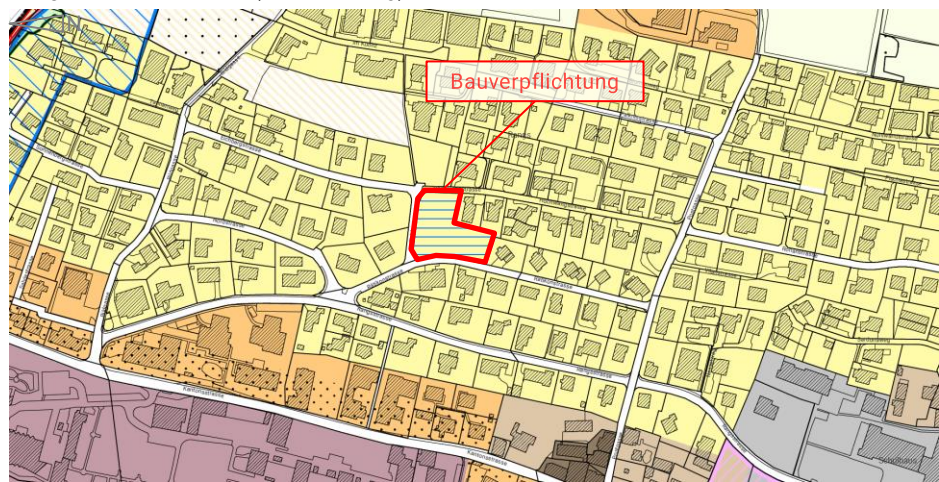
Quartierplanpflichtiges Gebiet Stiftungert West (in Umsetzung)



Vorburg, Parzelle Nr. 338 (teilweise)

Plätzli, Parzelle Nr. 455 (teilweise) (in Umsetzung)



Rangs, Parzelle Nr. 150 (in Umsetzung)**Weiche Baulandmobilisierung**

Bei den Baulandreserven, die nicht mit einer Bauverpflichtung belegt werden, soll eine «weiche» Baulandmobilisierung erfolgen. Dabei werden folgende Massnahmen eingeführt:

- Periodische Information (Sensibilisierung)
- Periodische Abklärung der Verfügbarkeit (Monitoring)
- Führen einer öffentlichen Liste zu den Baulandreserven (Vermittlung)

Diese Massnahmen sollen dazu führen, dass sich die Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulandreserven darüber im Klaren sind, dass der haushälterische Umgang mit dem Boden sehr wichtig ist und dass es wahrscheinlich ist, dass mit einer nachfolgenden Revision eine konsequente Baulandmobilisierung erforderlich wird.

Damit soll zudem erreicht werden, dass die Siedlungsentwicklung stetig verläuft und nicht nach Ablauf der Bebauungsfrist ein Sprung der Bautätigkeit ausgelöst wird. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Kosten (z.B. Baukosten bei Ressourcenknappheit) sowie auf die Infrastruktur (z.B. Schulinfrastruktur) haben. Eine allgemeine Bauverpflichtung in der vorliegenden Revision wird deshalb im Sinne des öffentlichen Interesses abgelehnt.

5.4.4 Regelung der Baulandmobilisierung im Baugesetz

Die Baulandmobilisierung ist weitgehend im Kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt (vgl. Art. 19a ff KRG). Die Gemeinde hat dennoch bei der Ausgestaltung der Vorgaben einen vorgegebenen Regelungsspielraum. Folgender Grundsatz wurde verfolgt: Die Fristen sollen möglichst lange dauern und bei Einzonungen sowie bei Bauverpflichtungen in der bestehenden Bauzone soll die Frist gleich lange dauern. Die Umsetzung im Baugesetz ist nachfolgend dargestellt.

Revisionspunkt**Baulandmobilisierung****Baugesetz neu**

Kapitel Baulandmobilisierung

- Artikel Grundsatz:
Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden.
- Artikel Massgebende Vorschriften:
Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- Artikel Ergänzende kommunale Vorschriften:
Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Gemeindevorstand neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen folgende weitere Massnahme zur Verfügung:

Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies maximal während 10 Jahren;

Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
 1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor,
 2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen.

5.5 Mehrwertabgabe**5.5.1 Grundlagen**

Vorgaben Bund	Der Bund gibt im Raumplanungsgesetz vor, dass erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen sind. Der Ertrag ist zudem für Entschädigungen oder Massnahmen der Raumplanung zu verwenden. (vgl. Art. 5 RPG).
Kantonale Vorgaben	Der Kanton hat die Mehrwertabgabe im revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetz weitgehend geregelt (vgl. Art. 19i ff KRG). Es beinhaltet die folgenden Regelungen betreffend Planungsvorteile: <ul style="list-style-type: none"> ■ Abgabepflicht (Art. 19i), Abgabetatbestände (Art. 19j) ■ Entstehung, Bemessung Mehrwertabgabe, Kosten Gutachten (Art. 19k) ■ Höhe der Abgabe (Art. 19l), Veranlagung, Teuerung (Art.19m) ■ Fälligkeit Abgabe (Art. 19n), Bezug der fälligen Abgabe (Art. 19o) ■ Zuweisung der Erträge (Art. 19p)

- Verwendungszweck des kantonalen / kommunalen Fonds (Art. 19q, r)
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung, Eintrag Grundbuch (Art.19w)

5.5.2 Bemessung der Mehrwertabgabe

Der Kanton hält im KRG Regelungsspielräume für die Gemeinden fest. Dies betrifft insbesondere eine Erhöhungen der Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf 50% und eine mögliche Reduktion auf 20% bei besonderen öffentlichen Interessen. Von diesem Spielraum macht die Gemeinde gebrauch und setzt eine Mehrwertabgabe von 40% auf Einzonungen fest. Bei Einzonungen für besondere öffentliche Interessen wird eine Abgabenspielraum von 20% – 30% festgehalten.

Weitere Möglichkeiten für die Gemeinde sind die Aufnahme zusätzlicher Abgabetatbestände wie «Umzonung» und «Aufzonung». Hier kann sie die Höhe der Abgabe und die Freigrenze selbst definieren.

Die Gemeinde erachtet Um- und Aufzonungen als im Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen. Bei Aufzonungen, wie zum Beispiel bei einer Aufzonung einer Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2, soll keine Mehrwertabgabe erhoben werden. Bei Umzonungen, wie zum Beispiel bei einer Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbezone, soll hingegen eine geringe Mehrwertabgabe eingefordert werden. Dasselbe gilt bei Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezononen sowie bei Festlegungen im GEP oder GGP, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten. Kleinere Anpassungen, wie Plankorrekturen, werden gleich wie bei Einzonungen von der Mehrwertabgabe befreit. Bei Umzonungen die einen kleineren Mehrwert als 30'000.- Fr. erzeugen, wird keine Abgabe erhoben.

5.5.3 Umsetzung der Mehrwertabgabe

Betreffend Bauzonen kommt die Mehrwertabgabe bei den Tatbeständen Einzonung und Umzonung zum Tragen.

Einzonungen liegen vor, wenn ein Nichtbaugebiet neu einem Baugebiet zugewiesen wird.

Verkehrsflächen innerhalb oder am Rand der Siedlung, welche der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugeordnet sind, werden gestützt auf Art. 27 Abs. 2 KRG als Bauzonen betrachtet. Die zahlreichen Zonenplanänderungen, welche Anpassungen an Strassenflächen beinhalten, gelten nicht als Ein- oder Auszonungen, sondern als Umzonungen.

Eine Auflistung der Grundstücke, bei welchen eine Mehrwertabgabe geprüft wird, beinhaltet die Tabelle «Ein-, Aus- und Umzonungen, Mehrwertabgabe» (Beilage).

5.5.4 Regelung der Mehrwertabgabe im Baugesetz

Die Umsetzung im Baugesetz ist nachfolgend dargestellt.

Revisionspunkt

Mehrwertabgabe

Baugesetz neu

Kapitel Baulandmobilisierung

- Artikel Massgebende Vorschriften:

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts.

- Artikel Zusätzliche Abgabetatbestände:

Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:

- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
- Zuweisung von Land zu Camping-, Freizeit-, Materialabbau- oder Deponiezonen;
- Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
- Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Art. 35a KRVO.

Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 30'000 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden.

- Artikel Höhe der Abgabe:

Die Höhe der Abgabe beträgt:

- bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts;
- bei Einzonungen für Nutzungen, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses;
- bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen 10% des Mehrwerts;
- bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen, sofern sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 0% - 10% des Mehrwerts.

5.6 Harmonisierung der Baubegriffe

5.6.1 Grundlage

Der Kanton Graubünden ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung verpflichtet.

Insbesondere die Definition der Nutzungsziffer bedingen eine Anpassung im Zonenschema des Baugesetzes. Als Vollzugshilfe stellt der Kanton das «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden» (MBauG) zur Verfügung.

Das Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe, Geschosshöhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

5.6.2 Definition der Nutzungsziffer

Als Nutzungsziffer für das maximale Mass der Bebauung ist in Zizers die im ganzen Kanton verbreitete «Ausnutzungsziffer» verankert. Ein Wechsel der Ausnutzungsziffer auf eine Baumassenziffer oder eine Überbauungsziffer wird als nicht sinnvoll erachtet. Insbesondere bei der Umrechnung von bestehenden Gebäuden auf eine andere Nutzungsziffer entsteht eine hohe Bandbreite, die sich nur schlecht einordnen lässt. Zudem wäre ein Wechsel mit grösseren Unsicherheiten und mehr Komplexität in der Anwendung verbunden. Beispielsweise wären auch alle Nutzungstransfers neu zu definieren. Aus diesen Gründen soll die Ausnutzungsziffer (AZ) beibehalten werden.

Ursprünglich hat das Konkordat der IVHB die AZ nicht vorgesehen. Infolge grosser Opposition aus den Kantonen wurde der Beibehalt der AZ als Nutzungsmass dennoch zugelassen, jedoch keine Definition vorgenommen. Der Kanton Graubünden hat daraufhin die Definition der AZ vereinheitlicht und in Art. 37a der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) eine gesamtkantonale verbindliche AZ-Definition geschaffen.

Die AZ wird weiterhin als Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) berechnet. Allerdings werden

neu zur anrechenbaren Geschossflächen auch die sog. «Konstruktionsflächen», d. h. sämtliche Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen dazugezählt. Weitere Unterschiede in Bezug zum rechtsgültigen Baugesetz sind die Anrechenbarkeit von Hauptnutzflächen unabhängig von der Lage bezüglich des Terrains und Nebennutzflächen wie Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Diese Neudefinition hat zur Folge, dass bei gleichbleibender AZ eine kleinere effektiv nutzbare Fläche generiert werden kann. Insbesondere der Einbezug der Aussenmauern bedingt eine pauschale Erhöhung der AZ. Bei den neu einzurechnenden Haupt- und Nebennutzflächen gibt es grössere Unterschiede. Um dennoch zu erreichen, dass möglichst alle bestehenden Bauten auch nach der neuen Berechnungsweise möglich wären, die AZ aber auch nicht zu stark angehoben wird, soll diese pauschal um rund 15% erhöht werden. Dies entspricht gerundet einer AZ Erhöhung von 0.1.

Zur Verifizierung wurden Stichprobenartig einige bestehende Bauten mit maximaler Ausnützung berechnet. Die Differenz der Ausnützungsziffer zwischen «alter» Berechnungsweise und Berechnungsweise gemäss Art. 37a KRVO beträgt zwischen 0.04 (AZ) und 0.08 (AZ).

Zone	Grundstück	Nach «altem» BauG		Nach Art. 37a KRVO		Differenz
	aGSF m ²	aGF m ²	AZ	aGF m ²	AZ	AZ
W1	400	200	0.50	228	0.57	0.07
W1	1658	829	0.50	945	0.57	0.07
W2	304	198	0.65	222	0.73	0.08
W3	340	238	0.70	254	0.75	0.05
W3	1218	853	0.70	901	0.74	0.04

Tab. 5: Vergleich AZ-Berechnung nach «altem» Baugesetz und nach Art. 37a KRVO

5.6.3 Anpassung Baubegriffe

Die weiteren Baubegriffe sind in der Überarbeitung des Baugesetzes, die sich auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden stützt, integriert und übernommen. Die Unterschiede sind in der Beilage «Synopsis Anpassung Baugesetz, Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz» ersichtlich.

5.7 Wertvolle Bauten

Mit der Genehmigung der Teilrevision Zentrumsentwicklung (Regierungsbeschluss vom 21. November 2023) wurde die Gemeinde angewiesen die Festlegungen hinsichtlich Ortsbildschutz nochmals zu überprüfen.

Für die Ermittlung der wertvollen Bauten dient die Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden. Sie umfasst fünf Baugruppen und 39 Einzelobjekte vorwiegend im Kerngebiet.

Zusätzlich zu den in der Teilrevision Zentrumsentwicklung aufgenommenen Bauten sollen folgende weitere Bauten als zu erhaltende Bauten aufgenommen werden. Es sind Objekte, die gemäss der Inventarliste gesamthaft eine hohe Bedeutung aufweisen.

- Kantonsstrasse 1
- Kantonsstrasse 16
- Kantonsstrasse 37
- Vialstrasse 1

Folgende Interessensabwägung führt dazu, dass die weiteren Bauten und Anlagen nicht berücksichtigt werden.

Brunnen Im Inventar sind der Dorfbrunnen und der Brunnen an der Kreuzgasse aufgeführt. Die öffentlichen Brunnen sind bei möglichen Veränderungen Bestandteil der öffentlichen Diskussion und einer allfälligen Abwägung von Interessen. Eine Schutzeinstufung im Rahmen der Grundordnung wird als nicht zwingend betrachtet. Zudem besteht das Risiko, dass Umkehrschlüsse gezogen werden und ähnliche Anlagen damit als nicht wertvoll bezeichnet werden.

Häuserzeile Kantonsstrasse Die Häuser im Bereich vom Dorfplatz bis zur Kreuzgasse sowie von der Löwengasse Richtung Igis stehen nahe an der Fahrbahn der Kantonsstrasse. In diesen Bereichen, die zu den zum belebtesten Orten des Dorfkernes gehören sollten, sind die Platzverhältnisse sehr eng, so dass aus Sicherheitsgründen der Bezug der Häuserzeilen zum Strassenraum nicht möglich ist. Demgegenüber kann eine Neuüberbauung mit sehr hohen Qualitätsansprüchen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit beinhalten, indem Langsamverkehr, Aufenthaltsqualität, Nutzung hin zur Kantonsstrasse und evtl. Bushaltestellen berücksichtigt werden können. Der Mehrwert für die Öffentlichkeit überwiegt das Interesse am Erhalt der Häuserzeile. Zudem unterliegt das Gebiet vom Dorfplatz bis zur Kreuzgasse einer Arealplanpflicht, in welcher die Interessensabwägung auf Stufe Ortsplanung vertieft werden kann.

Weitere Bauten In der Inventarliste gibt es weitere Bauten, bei denen die Bedeutung nicht sehr hoch ist und die Schutzbegründungen nicht fundiert und sehr vage formuliert

sind. Auf eine Aufnahme dieser Bauten wird im Rahmen der Gesamtrevision verzichtet.

5.8 Natur- und Landschaftsschutz

5.8.1 Grundlagen

Bund, Kantone und Gemeinden müssen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten achten (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die Landschaft ist zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind das heimatliche Landschaftsbild und Naturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Gemäss Art. 18 NHG müssen zudem genügend grosse Lebensräume (Biotope) erhalten werden, um dem Aussterben von einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenwiesen. Eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Biotopen setzt eine Interessensabwägung und ein angemessener Ersatz voraus. In den zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung, Amphibienlaichgebiete-Verordnung etc.) wird dieser Schutz konkretisiert.

Natur- und
Landschaftsschutzinventar

Gestützt auf das NHG und das Kantonale NHG werden Inventare von schutzwürdigen Objekten erlassen. Diese Inventare sind die massgebenden Grundlagen für die Festlegung von Schutzzonen und weiteren Schutzbezeichnungen in der Ortsplanung. Das zentrale Inventar des Kantons Graubünden für den Natur- und Landschaftsschutz ist das gleichnamige Natur- und Landschaftsschutzinventar (teils auch als Biotop- und Landschaftsinventar bezeichnet). Es enthält Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Inventare in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen und verbindlich festzulegen.

- Flachmoore
 - Flachmoor national
 - Flachmoor regional
 - Flachmoor lokal
- Auen
 - Aue national
 - Aue regional
 - Aue lokal
- Amphibienlaichgebiete
 - Bereich A national
 - Bereich A regional
 - Bereich A lokal
- Geotope (Linien)
 - Geotop regional
 - Geotop lokal
- übrige Biotope (Flächen)
 - regional
 - lokal
- übrige Biotope (Linien)
 - regional
 - lokal
- übrige Biotope (Punkte)
 - regional
 - lokal
- Landschaften
 - Landschaft national (BLN)
 - Landschaft regional
 - Landschaft lokal

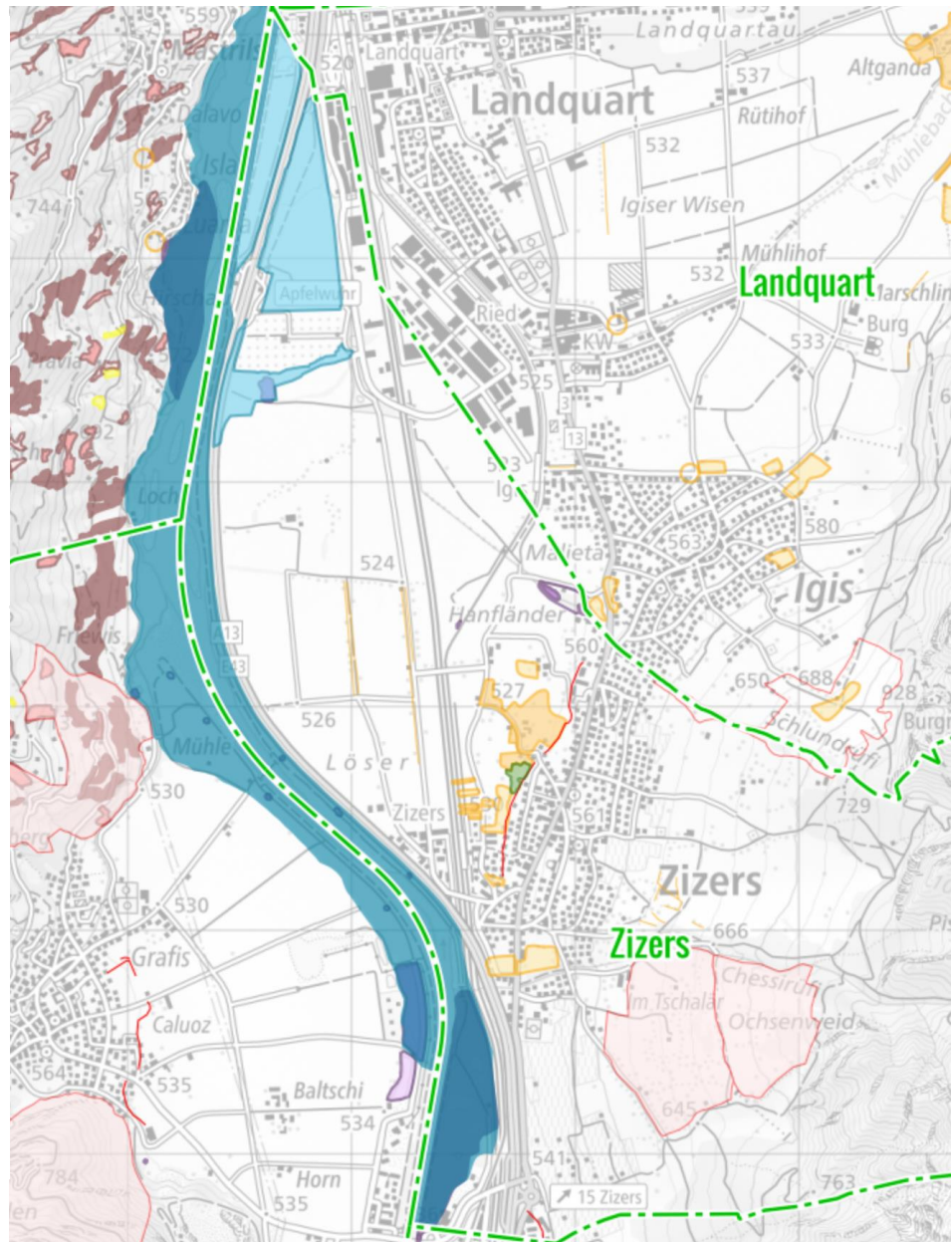


Abb. 10: Ausschnitt Natur- und Landschaftsinventar Graubünden; swisstopo, GeoGR

Die Gemeinde Zizers hat bereits diverse Natur- und Landschaftsschutzfestlegungen ausgewiesen. Da in den letzten Jahren verschiedene Grundlagen revidiert wurden (Revision kantonales NHG und KRIP sowie Überarbeitung der Inventare), ist eine Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung notwendig.

5.8.2 Aktualisierung Festlegungen Natur- und Landschaftsschutz

Der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan werden auf Basis des Natur- und Landschaftsinventar Graubünden aktualisiert und ergänzt. Die Elemente von nationaler und regionaler Bedeutung werden übernommen, sofern

sie nicht in einer Bauzone liegen, oder auf Flächen der Eisenbahn oder der Autobahn liegen.

Das morphologisch, siedlungsgeschichtlich und ökologisch bedeutende Erosionsbord des Rheins (Geotope) wird innerhalb der überbauten Bauzone und im Bereich Rappagugg nicht übernommen, da es bereits weitgehend nicht mehr die ursprüngliche Qualität aufweist. Dasselbe Prinzip wird bei den Obstbaumzonen angewendet, mit Ausnahme der Kabisgartenzone, in welcher die Pflanzung von Obstbäumen den Zonenzweck nicht beeinträchtigt.

Die Einträge «Hecken und Feldgehölze» im Generellen Gestaltungsplan werden aufgrund der neuen Waldfeststellung aktualisiert. Einige bis anhin als Hecken bezeichnete Elemente gelten neu als Wald. Ein Heckenkörper im Bofel, der nicht mehr vorhanden ist, wird gelöscht.

5.9 Verkehr

5.9.1 Grundlagen

Kantonaler Richtplan Teil Verkehr	Im Kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplan-karte ausgewiesen. Auf dem Gemeindegebiet von Zizers bildet der aktuelle KRIP-V keine verkehrlichen Ausbauprojekte ab, die in der Ortsplanung zu berücksichtigen wären.
Sachplan Velo	Der Sachplan Velo, der 2019 von der Kantonsregierung genehmigt wurde, bildet die planerische Grundlage für die nachhaltige Förderung des Velos im Kanton Graubünden. Der kantonale Velonetzplan stellt das Alltags- und das Freizeitverkehrsnetz dar. Die Velo- und Mountainbikerouten von «SchweizMobil» wurden in das Freizeitverkehrsnetz des Sachplans integriert.
Gesamtverkehrskonzept Region Landquart	Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Region Landquart hat zum Ziel, die Verkehrssysteme mit der künftigen Siedlungsentwicklung abzustimmen. Neben leistungsfähigen Netzen für den öffentlichen Verkehr (ÖV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Fuss- und Veloverkehr soll der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Veloverkehrs verbessert werden. Weiter sieht das GVK vor, den ortsfremden MIV auf leistungsfähige Verbindungen zu bündeln und so die sensiblen Ortszentren vom ortsfremden MIV zu entlasten und verkehrsberuhigt zu gestalten (Betriebs- und Gestaltungskonzepte und temporeduzierte Zonen).
Regionaler Richtplan Teil Verkehr	Auf Ebene der Region wird das Thema Verkehr in der regionalen Richtplanung behördenverbindlich abgehandelt. Mit dem RRIP, Teil Verkehr wird das

Kommunales räumliches
Leitbild

Gesamtverkehrskonzept umgesetzt. Die Region Landquart befindet sich momentan in der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Verkehr (RRIP-V).

Im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) sind betreffend Verkehr die folgenden Leitsätze formuliert:

- Der Verkehr im Dorf soll mit geeigneten Massnahmen siedlungsverträglich abgewickelt werden. Es sind auch neue Ansätze zu prüfen.
- Der Langsamverkehr (Fussverkehr/Veloverkehr) innerhalb der Gemeinde soll mit geeigneten Massnahmen gestärkt werden.

Des Weiteren sind im KRL zwei Standorte vorgesehen, bei welchen die Gemeinde die Bereitstellung von öffentlichen Parkieranlagen als sinnvoll erachtet und die Schaffung der Rahmenbedingungen prüfen soll.

Für Zizers wird ein Abgleich zum Sachplan Velo vorgenommen und das Fuss- und Veloverkehrsnetz wird stellenweise ergänzt.

Die Ausgestaltung der Ortsdurchfahrt ist für die „Flughöhe“ der Ortsplanung nicht relevant.

Des Weiteren wird der Generelle Erschliessungsplan bei den Erschliessungsstrassen und Land- und Forstwirtschaftsstrassen überarbeitet und mit zwei Parkplatzstandorten ergänzt.

5.9.2 Radwegenetz

Das Radwegenetz im Generellen Erschliessungsplan wird anhand des Sachplans Velo aktualisiert. Dazu gehört, dass die Kantonsstrasse auch als Radweg aufgenommen wird und im Bereich der Löser das Netz ergänzt wird. Die Ergänzungen sind nicht im Einzelnen erläutert. Das Radwegenetz ist im Generellen Erschliessungsplan der Revision ersichtlich.

Die bestehenden Mountainbikerouten werden aufgehoben, da diese entweder durch das Radwegenetz aufgenommen werden oder als Mountainbikerouten nicht relevant sind. Gemäss dem Sachplan Velo hat Zizers keine spezifischen Mountainbikerouten.

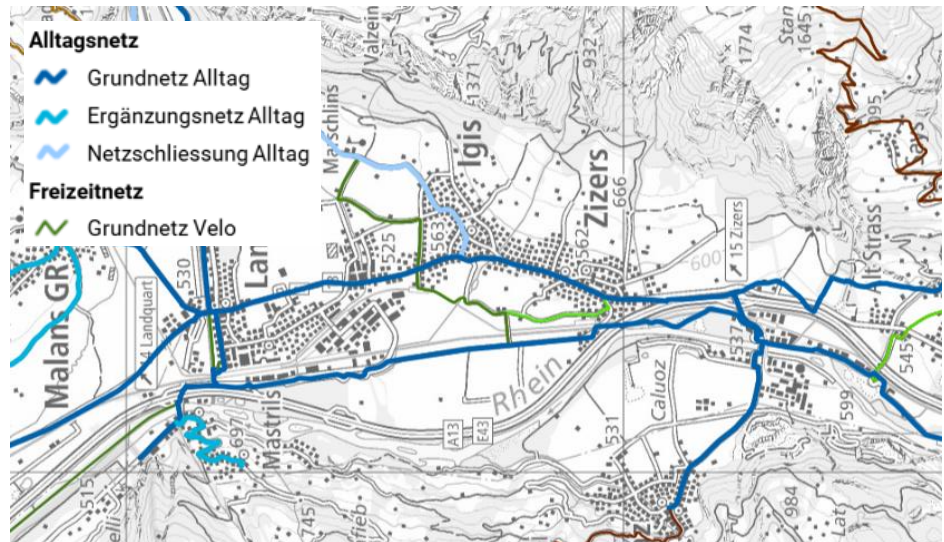


Abb. 11: Ausschnitt Sachplan Velo, Kanton Graubünden (2023)

5.9.3 Fuss- und Wanderwegnetz

Eine neue Fusswegverbindung soll zwischen Zizers und Igis entstehen können. Zwischen den beiden Wohngebieten besteht nur die Kantonsstrasse als direkte Verbindung. Die neue Fusswegverbindung soll planungsrechtlich am östlichen Siedlungsrand verankert werden. Die Aufnahme in der Regionalplanung ist veranlasst. Die genaue Linienführung ist im Rahmen der Umsetzung zu definieren.

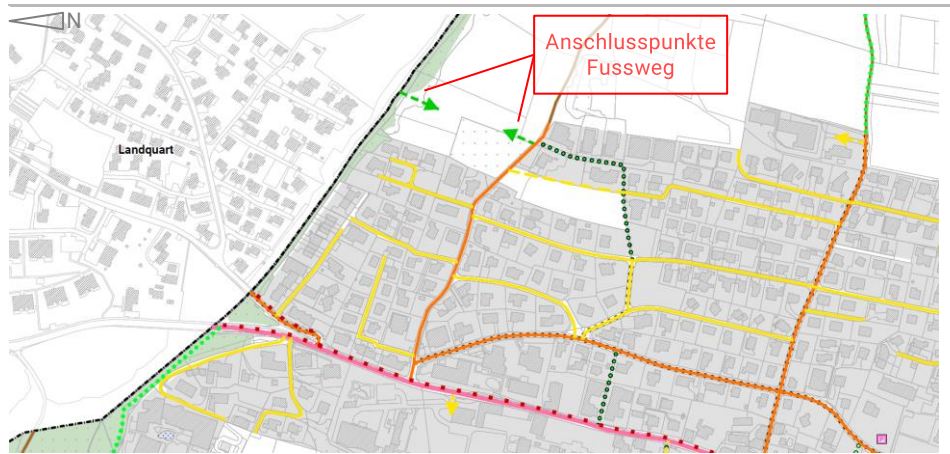
Durch die Neufestlegung der Verbindung nach Igis kann auf den Eintrag «Fussweg geplant» weiter östlich im Bofel verzichtet werden. Der geplante Fussweg wurde nicht umgesetzt.

Revisionspunkt

Fusswegverbindung nach Igis

Genereller Erschliessungsplan neu

Anschlusspunkte Fussweg



Des Weiteren werden bei den Fuss- und Wanderwegen generell fehlende oder bestehende und nicht dargestellte Verbindungsstrecken neu im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Das aktualisierte Netz ist im Generellen Erschliessungsplan der Revision ersichtlich. Die Änderungen sind nicht im Einzelnen erläutert.

5.9.4 Land- und Forstwirtschaftswege

Die Land- und Forstwirtschaftswege im Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurden überarbeitet und nach dem folgenden Prinzip angepasst: Es werden nur die Land- und Forstwirtschaftswege im GEP definiert, die entweder die Hauptgebäude eines Landwirtschaftsbetriebs erschliessen oder zur Bewirtschaftung öffentlicher Infrastrukturen wie Schuttfänger oder Schutzwald erforderlich sind. Damit reduziert sich die Anzahl der Forst- und Landwirtschaftswege im Generellen Erschliessungsplan markant. Das aktualisierte Netz ist im Generellen Erschliessungsplan der Revision ersichtlich. Die Änderungen sind nicht im Einzelnen erläutert.

5.9.5 Sammel- und Erschliessungstrassen

Die Inhalte des Generelle Erschliessungsplans, welche die Erschliessung mit Strassen, betreffen werden bereinigt. Nebst den Hinweiskategorien National- und Kantonsstrassen sollen noch die Sammelstrassen und Erschliessungstrassen definiert sein. Die Begriffe entsprechen der VSS-Norm zu den Strassentypen. Die Unterscheidung in Erschliessungstrassen und Quartierstrassen wird aufgehoben.

Als Sammelstrassen werden diejenigen Strassen deklariert, die örtlich den Verkehr von Siedlungsgebieten sammeln oder zu wichtigen öffentlichen Anlagen oder land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen führen. Die Erschliessungstrassen dienen quartierinternen Erschliessungen.

Für die privaten Strassen wird ein Schwellenwert definiert, ab welchem die Strasse als Erschliessungstrasse im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen wird. Der Schwellenwert wird anhand der potenziellen Geschossfläche eines zu erschliessenden Gebiets bemessen und beträgt 3'000 m². Zusammen mit den Regelungen im Baugesetz soll damit Klarheit zum Umgang mit privaten Strassen geschaffen werden.

Das aktualisierte Netz ist im Generellen Erschliessungsplan der Revision ersichtlich. Die Änderungen sind nicht im Einzelnen erläutert.

5.9.6 Parkieranlagen

Im Zentrum möchte sich die Gemeinde die Option zur Erstellung einer öffentlichen Parkieranlage planungsrechtlich sichern. Zu diesem Zweck wird im Generellen Erschliessungsplan symbolisch eine Parkieranlage im Bereich der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nördlich der Schule Obergasse eingetragen. Die Parkieranlage kann der Schaffung von Parkplätzen in der Kernzone dienen, womit Parkplätze im Aussenraum reduziert werden können. Zudem kann sie für Besucher z.B. bei Veranstaltungen im Schulhaus oder in der Turnhalle dienen.

Beim Autobahnanschluss im Gebiet Rappagugg soll eine öffentliche Parkieranlage planungsrechtlich vorgespurt werden, die das Bilden von Fahrgemeinschaften fördert. Dies bedingt möglicherweise eine Optimierung der Flächenbeanspruchung durch die Kantonsstrasse. Eine leichte Verschiebung der Kantonalen Hauptstrasse wird auch ohne Anpassung des GEP-Eintrags als möglich erachtet.

5.10 Wald

5.10.1 Grundlagen

Der Wald erfüllt vielseitige Funktionen und ist von hoher Bedeutung. Für den Schutz des Waldes gilt die Waldgesetzgebung des Bundes (WaG) sowie das kantonale Waldgesetz (KWaG).

«Gemäss Artikel 5 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Rodungen verboten. Ausnahmebewilligungen dürfen erteilt werden, wenn die Gesuchsteller nachweisen, dass für die Rodungen wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und weitere Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 5 Abs. 2ff. sowie Art. 7 WaG)» (Vollzugshilfe Rodungen und Rodungersatz, S. 9; Bundesamt für Umwelt). Für jede Rodung ist Zudem ein Ersatz zu leisten, vorzugsweise als Realersatz in der Umgebung (vgl. Art. 7 Abs. 1 WaG).

Die Waldflächen werden durch die Waldabgrenzung (Waldumriss) festgelegt und sind im Zonenplan als orientierender Bestandteil dargestellt. Zwischen der Bauzone und dem Wald werde sogenannte statische Waldgrenzen festgelegt.

Die Waldumrisse im Zonenplan werden aktualisiert. Gegenüber der Bauzone sind statische Waldgrenzen vorgesehen.

Im Industriegebiet Tardis soll zur besseren Nutzung des Baulandes eine leichte Verschiebung einer Waldfläche stattfinden. Diese bedingt zudem eine Heckenentfernung.

Im Bannholz soll eine Aufforstung vorgenommen werden, als Ersatz für eine Rodung zur Linienoptimierung des Oberauwegs.

5.10.2 Rodung und Ersatzaufforstung im Industriegebiet Tardis

Im bestehenden Industriegebiet Tardis befindet sich eine Waldpartie, welche in die Bauzone hineinragt und die Nutzung der Parzelle Nr. 1654 einschränkt. Zur besseren Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 1654 soll nun die Waldfläche inkl. statischer Waldgrenze an die Grenze der Parzelle Nr. 1654 verschoben werden. Der Vorteil für den Wald liegt darin, dass eine kompaktere Waldfläche entsteht. Zudem besteht die Absicht die Waldpartie mit einem Zaun oder mit Steinblöcken abzugrenzen. Die Fläche der Waldverschiebung beträgt rund 140 m². Für die bestehende Hecke, auf welcher der Wald ersetzt wird, ist ein Heckenentfernungsgesuch erforderlich.

Revisionspunkt

Rodung und Ersatzaufforstung im Industriegebiet Tardis

Zonenplan bestehend

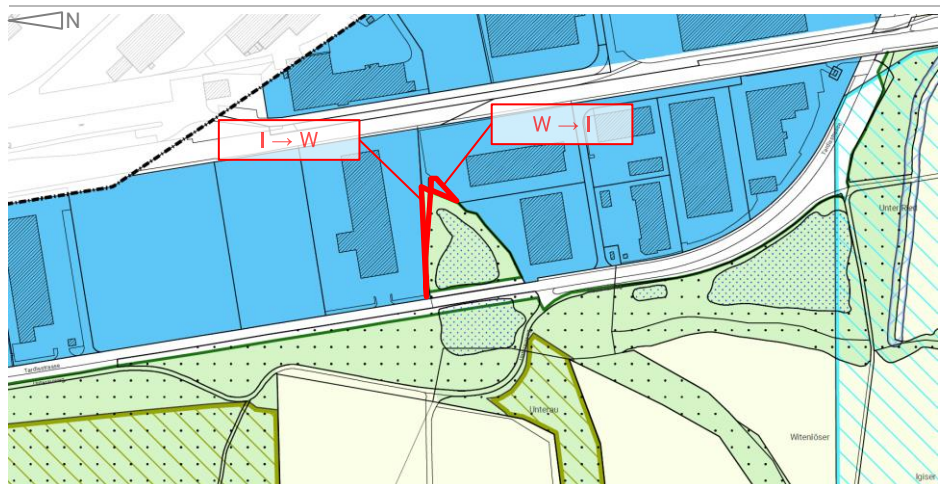
Wald (W) / Industriezone (I)

Statische Waldgrenze

Zonenplan neu

Wald (W) / Industriezone (I)

Statische Waldgrenze entlang der neuen Waldgrenze



Mehrwertabgabe

Die Zonenanpassung bedingt eine Mehrwertabgabe. Gemäss Amt für Raumentwicklung werden Aus- und Einzonungen auf der gleichen Parzelle separat betrachtet.

5.10.3 Ersatzaufforstung im Gebiet Bannholz

Im Rahmen des ASTRA-Projektes Querverbindung Untervaz – Zizers wurde eine neue Brücke parallel südlich des bestehenden Bauwerks erstellt. Mit der Verschiebung der Brücke und zugehörigen Böschung nach Süden ergibt sich die Möglichkeit, den Oberauweg, welcher als wichtige Veloroute dient, leicht zu verschieben. Damit kann eine gefährliche Kurve entschärft werden und gleichzeitig die Industriezone etwas vergrössert werden.

Bei der Fläche, welche durch die Verschiebung des Oberauwegs tangiert wird, handelt es sich teilweise um eine Fläche für Ersatzaufforstung, welche im Zusammenhang mit dem ASTRA-Projekt Querverbindung Untervaz – Zizers definiert wurde. Die Fläche beträgt rund 840 m².

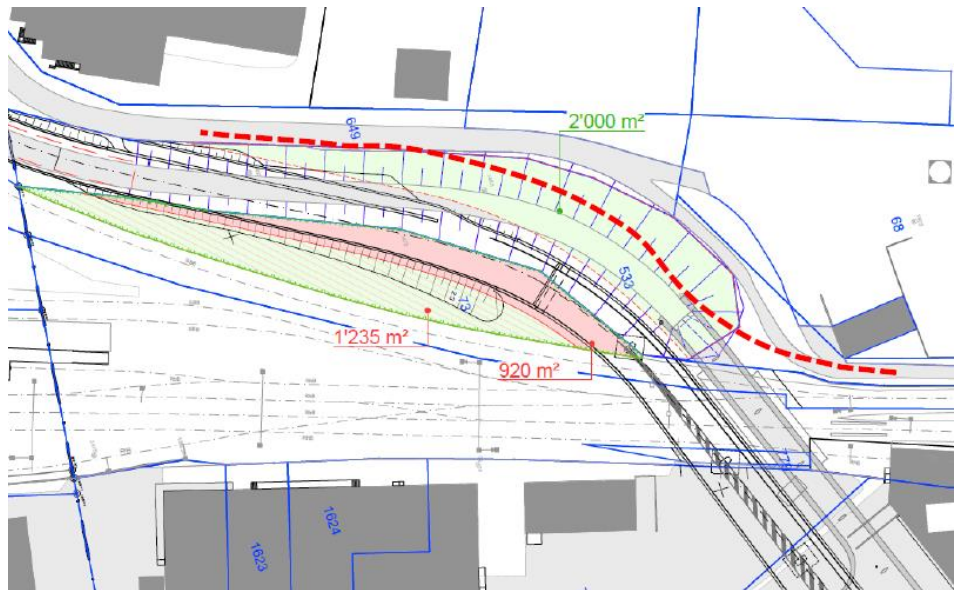


Abb. 12: Plananschnitt Ausführungsprojekt Querverbindung Untervaz–Zizers, Rodung; geplante Verschiebung Oberauweg (rot), (ASTRA, Jan 2013 / R+K, April 2022)

Für die Rodung ist ein Realersatz auf dem Gemeindegebiet von Zizers in rund 1.5 km Entfernung vorgesehen. Es handelt sich um eine offene Flächen bei der ZöBA an der Bannholstrasse (Parzelle Nr. 1267). Die Flächen der Ersatzaufforstung (siehe nachfolgende Abbildung) sind gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan teilweise der Landwirtschaftszone (LW) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeordnet. Die statischen Waldgrenzen werden anhand der neuen Waldausscheidung angepasst.

Revisionspunkt

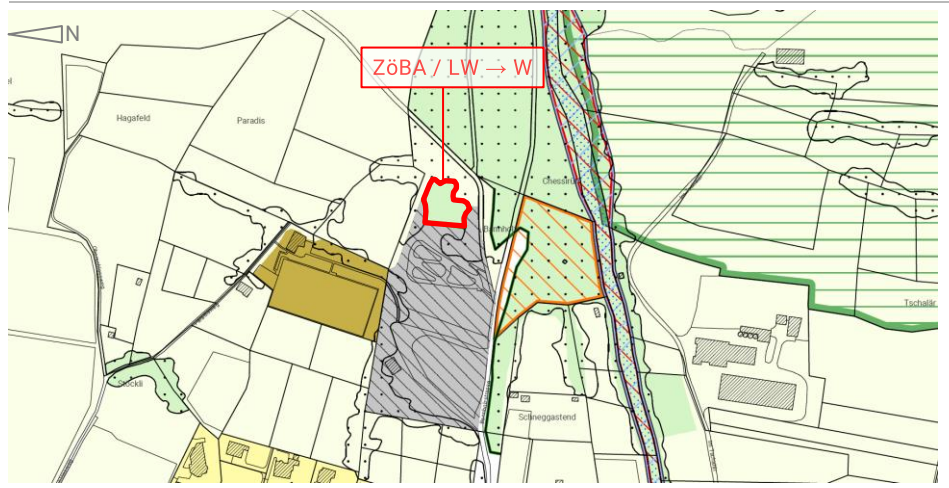
Ersatzaufforstung im Gebiet Bannholz

Zonenplan bestehend

Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA),
Landwirtschaftszone (LW)
Statische Waldgrenze

Zonenplan neu

Wald (W)
Statische Waldgrenze entlang der neuen
Waldgrenze



5.11 Grundwasser- und Quellschutz

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich. Art. 37 KRG regelt den Umgang mit diesen Zonen. Die bestehenden Zonenabgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen werden anhand der Grundwasserschutzkarte des Amtes für Natur und Umwelt aktualisiert und sind im Zonenplan dargestellt.

5.12 Naturgefahren

Die Gefahrenkarten stellen die von Naturereignissen bedrohten Gebiete dar. Die Gefahr durch Lawinen, Wasser, Steinschlag und Rutschung wird einzeln beurteilt und dargestellt. Die Gefahrenkarten werden im Gebiet der Erfassungsbereiche ausgearbeitet und dienen als wichtige, fachliche Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen.

Für Zizers beinhaltet der Plan der Gefahrenkommission eine pendente Umsetzung im Gebiet Rappagugg.

5.13 Generelle Überarbeitung des Baugesetzes

5.13.1 Grundlage

Mit dem neuen Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vom 13. November 2020 hat die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung gemeinsam mit den Ämtern der kantonalen Verwaltung eine Grundlage geschaffen, um das Baugesetz zu überprüfen und zu überarbeiten. Das Musterbaugesetz zeigt den Gemeinden eine möglichst breite Palette von Regelungsmöglichkeiten auf und stellt eine rechtskonforme Umsetzung des übergeordneten Rechtes dar (vgl. Erläuterungen zum Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden).

5.13.2 Anpassung Baugesetz

Mit der Gesamtrevision wird beabsichtigt auf Basis des Musterbaugesetz das Baugesetz zu aktualisieren und zu verbessern. Dabei wird einem möglichst einfachem Vollzug hohes Gewicht beigemessen. Bei der Ausarbeitung der Anpassung des Baugesetzes wurde das Prinzip verfolgt, dass das Musterbaugesetz als Grundlage verwendet und mit dem «alten» Baugesetz verglichen wurde. Grundsätzlich wurde das Musterbaugesetz übernommen und, wo dies sinnvoll war, an die Eigenheiten von Zizers angepasst. Damit soll eine möglichst hohe Planungssicherheit erreicht werden. Als Nebeneffekt soll mit der weitgehenden Berücksichtigung des Musterbaugesetzes auch möglichst auf eine kantonale Praxis in der Rechtsprechung zurückgegriffen werden können.

Des Weiteren wurde das Gesetz über den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen in das «neue» Baugesetz aufgenommen, so dass dieses aufgehoben werden kann. Die Grundlagen des Parkplatzabgabegesetzes wurden ebenfalls im Baugesetz aufgenommen und es wurde ein Maximalabgabesatz von CHF 15'000 definiert. Die Details sollen in Zukunft per Verordnung durch den Gemeindevorstand zu Regeln sein, womit das Parkplatzabgabegesetzes ebenfalls aufgehoben werden kann.

Die Anpassung des Baugesetzes im Detail ist in der Beilage «Synopsis Anpassung Baugesetz, Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz» sowie in der Beilage «Synopsis Anpassung Baugesetz, Zonenschema» ersichtlich. Auf eine Erläuterung zu jedem einzelnen angepassten Artikel wird verzichtet und es wird auf die Erläuterungen zum Musterbaugesetz verwiesen.

5.14 Plankorrekturen untergeordneter Bedeutung bei Bauzonen

Plankorrekturen Bei den Plankorrekturen von untergeordneter Bedeutung handelt es sich vorwiegend um Anpassungen von Zonengrenzen an die aktuellen Parzellengrenzen sowie um offensichtliche Plankorrekturen. Auf Plankorrekturen, die zu einer Mehrwertabgabe führen würden, wird im Entwurf (Stand Mitwirkungsaufgabe) verzichtet.

Revisionspunkte

Plankorrekturen von untergeordneter Bedeutung

Zonenplan

Abkürzungen:

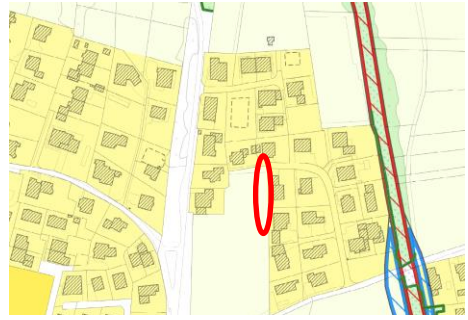
W1: Wohnzone W1
W3: Wohnzone W3
I: Industriezone

ÜG: Übriges Gemeindegebiet
K: Kernzone
LW: Landwirtschaftszone
ZöBA: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

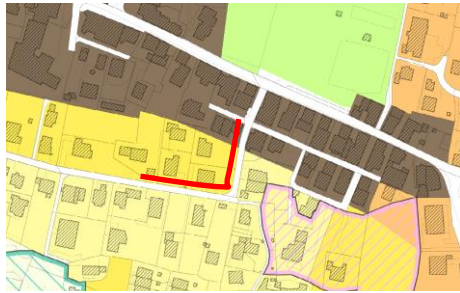
Stationstrasse; ÜG → W3



Bannholzstrasse oben; ÜG → LW



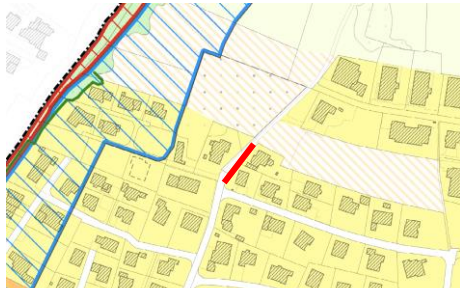
Quaderstrasse; W1/ K1 → ÜG



Calandastrasse; ÜG → W3, W3 → ÜG



Bildgasse; W1 → ÜG



Stöcklistrasse; W1 → ÜG



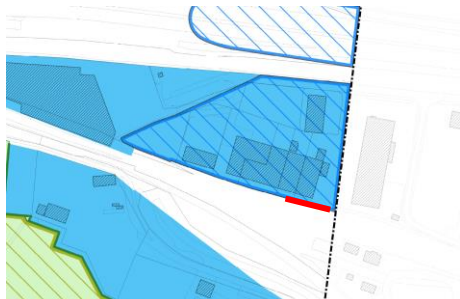
Tardis; I → ÜG



Tardis; I → ÜG



Rheinrütene; ÜG → I, I → ÜG



Kernzone; K1 → ÜG



Aufzählung Planungsinstrumente und Beilagen

Planungsinstrumente

- Baugesetz
- Zonenplan:
 - Zonenplan Gemeindegebiet, 1:10'000
 - Zonenplan Dorf, 1:2'500
 - Zonenplan Oberau, 1:2'500
 - Zonenplan Unterau, 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan:
 - Genereller Gestaltungsplan Gemeindegebiet, 1:10'000
 - Genereller Gestaltungsplan Dorf, 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan:
 - Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Gemeindegebiet, 1:10'000
 - Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Dorf, 1:2'500
 - Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Oberau, 1:2'500
 - Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Unterau, 1:2'500

Beilagen

Nebst dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht liegen der Revision folgende Dokumente bei:

- Synopse Anpassung Baugesetz; Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz
- Synopse Anpassung Baugesetz - Zonenschema; Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz
- Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ, Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Datenbestand 10.06.2021
- Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Datenbestand Revisionsdaten Vorprüfung
- Beilage Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe
- Rodungsgesuch Waldumlagerung Tardis
- Rodungsgesuch Oberauweg - Autobahnanschluss Untervazerstrasse
- Vorprüfungsbericht, Amt für Raumentwicklung Graubünden, 21.04.2023

- Gesamtrevision Ortsplanung Zizers, Behandlung der Vorprüfung
- Denkmalpflege Graubünden – Bauinventar, 20.02.2015

Grundlagen und Bezugsinformationen

Auf den Ausdruck aller Grundlagen wird verzichtet. Diese sind übers Internet abrufbar oder können bei den entsprechenden Stellen angefragt werden.

Rechtskräftige Ortsplanung

- Rechtskräftige Ortsplanung; Gemeinde Zizers / «Viewer» auf www.GeoGR.ch
- Gesetze und Verordnungen, www.zizers.ch/gesetze-und-verordnungen/

Übergeordnete Gesetze

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und weitere Eidgenössische Erlasse; Fedlex, Die Publikationsplattform des Bundesrechts, www.fedlex.admin.ch
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und weitere kantonale Erlasse; Bündner Rechtsbuch (Syst. Sammlung), www.gr-lex.gr.ch

Weitere Grundlagen

- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vom 13. November 2020 inkl. Erläuterungen, Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA); Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) / «Dokumente» auf www.bvr.ch
- Kommunales räumliches Leitbild; Gemeinde Zizers / «Behörden-Politik» www.zizers.ch
- Regionale Grundlagen: Raumkonzept, Gesamtverkehrskonzept; Region Landquart / «Raumplanung» www.region-landquart.ch
- Kantonale Grundlagen: Kantonaler Richtplan, Biotop- und Landschaftsinventar, Gefahrenzonenkarte, Gewässerschutzkarte; «Karten» auf www.geo.gr.ch
- Weiterführende Informationen zur Raumplanung auf Stufe Kanton: www.are.gr.ch / und Bund: www.are.admin.ch