



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Chur, 21. April 2023
2022/0323 Pr

Gemeinde Zizers
Gesamtrevision der Ortsplanung
Vorprüfungsbericht

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. Juli 2022 hat uns die R+K Büro für Raumplanung AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt:

- Zonenplan Ausschnitt Dorf 1:2'500
- Zonenplan Ausschnitt Oberau 1:2'500
- Zonenplan Ausschnitt Unterau 1:2'500
- Zonenplan Ausschnitt Gemeindegebiet 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Dorf 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Gemeindegebiet 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ausschnitt Dorf 2'500
- Genereller Erschliessungsplan Ausschnitt Oberau 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Ausschnitt Unterau 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan Ausschnitt Gemeindegebiet, 1:10'000
- Synopse Anpassung Baugesetz
- Synopse Anpassung Baugesetz Zonenschema

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
- Beilage Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe
- Beilage Tabelle Ein-Aus- und Umzonungen, Mehrwertabgabe
- Beilage Bauzonenkapazität, UEB, Datenbestand rechtskräftig
- Beilage Bauzonenkapazität, UEB, Revisionsdaten
- Beilage Rodungsgesuch Tardis
- Beilage Rodungsgesuch Oberauweg-Autobahnanschluss

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Zizers bilden die veränderten raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene Bund und Kanton. Die Gemeinden im Kanton Graubünden haben bis im Jahr 2023 ihre Ortsplanungen auf die neuen Vorgaben anzupassen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zizers haben letztmalig am 27. November 2011 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen, welche am 6. November 2012 genehmigt wurde. Aktuell stehen Themen wie der haushälterische Umgang mit dem Boden, die Schonung der Landschaft und die nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung im Vordergrund. Es geht hierbei vor allem um die Themen Umsetzung kommunales räumliches Leitbild (KRL), Arbeitszonenentwicklung, Baulandverfügbarkeit/Mobilisierung, Mehrwertabgabe sowie Erschliessung/Verkehr.

Im Rahmen einer Vernehmlassung, haben die Kantonspolizei (Kapo), das Amt für Energie und Verkehr (AEV), die armasuisse, das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), die Rhätische Bahn AG (RhB), der Archäologische Dienst (ADG), das Bundesamt für Strassen (ASTRA), die Gebäudeversicherung (GVG), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), das Amt für Gemeinden (AfG), das Tiefbauamt (TBA), der Plantahof, das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT), die Region Landquart, die Denkmalpflege (DP) und das Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu den eingereichten Unterlagen Stellung genommen. Die letzte Stellungnahme haben wir am 3. Januar 2023 erhalten.

Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen Stellen sowie aufgrund unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen.

1. Das Wesentliche in Kürze

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 Gemeinde über zumindest teilweise griffige Möglichkeiten für eine aktive Baulandpolitik und eine entsprechende Mobilisierung verfügen. Allerdings sind Mobilisierungsmassnahmen konsequent auf allen unüberbauten Parzellen zu treffen, um eine robuste Genehmigungsvorlage zu erhalten und um die vorgesehenen Einzonungen gutheissen zu können. Die kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe und zur Baulandmobilisierung werden durch die Gemeinde zumindest teilweise umgesetzt. Allerdings ist zu beachten, dass grundsätzlich potenziell alle Einzonungen den Tatbestand Mehrwertabgabe erfüllen. Die erforderlichen Unterlagen sind für die weiteren Planungsschritte noch anhand unserer Wegleitungen und Vorlagen anzupassen, aufzuarbeiten und zu ergänzen.

Die geplante Erweiterung resp. Einzonung eines lokalen Arbeitsgebiets wird als problematisch erachtet. Zudem ist generell die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen einer detaillierten Interessenabwägung zu erläutern.

2. Umsetzung RPG1 und KRIP-S

2.1 Ausgangslage

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Prot. Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) ist zusammen mit der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) am 1. April 2019 in Kraft getreten.

Insbesondere diese übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen enthalten verschiedene Vorgaben, welche es bei Nutzungsplanungen wie vorliegend einzuhalten gilt. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Vorgaben eingegangen. Hauptsächlich geht es um die bessere Auslastung der bestehenden Wohnbauzonen resp. die Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen sind unter bestimmten Voraussetzungen nur noch dann möglich, wenn keine mobilisierbaren Kapazitäten mehr vorhanden sind.

2.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Die Gemeinde Zizers hat ein KRL erarbeitet, welches vom Gemeindevorstand am 19. November 2020 verabschiedet wurde. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das KRL in seiner Stellungnahme vom 20. Mai 2020 beurteilt. Das KRL wurde vom Gemeindevorstand von Zizers im November 2020 behördenverbindlich angenommen. In der Stellungnahme zum KRL wurde auf den notwendigen Ergänzungs- und Konkretisierungsbedarf sowie die daraus resultierenden Massnahmen hingewiesen. Aus denkmalpflegerischer Sicht betrifft dies insbesondere:

- Umgang Bausubstanz, insbesondere entlang der Kantonsstrasse / Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Umgang mit den historischen Verkehrswegen / Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Umgang mit dem Zentrumsgebiet

In Kap. 4.5 des PMB werden die Leitsätze aus dem KRL aufgeführt, ohne auf die Anforderungen des Denkmalschutzes im Sinne der Stellungnahme zum KRL einzugehen, oder zu erläutern, ob und wie diese in den Planungsmitteln umgesetzt werden. Der PMB ist entsprechend zu ergänzen.

Das KRL der Gemeinde Zizers erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an eine entsprechende Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung. Die dazumal im Rahmen unserer Stellungnahme zum KRL vorgebrachten Hinweise wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung im Wesentlichen beachtet. Die schon im Rahmen des KRL's als wenig konsequent beurteilten Mobilisierungszielsetzungen sind in der Vorprüfungsvorlage nach wie nicht genügend konsequent umgesetzt. Im Übrigen stimmt die vorliegende Revision der Ortsplanung mit den wesentlichen Strategien und Zielsetzungen des KRL überein.

2.3 Regionales Raumkonzept/Gesamtverkehrskonzept/Regionale Richtplanung

Das regionale Raumkonzept der Region Landquart wurde am 19. November 2019 beschlossen. Es ist festzustellen, dass die zur Diskussion stehende Vorlage mit den Inhalten des regionalen Raumkonzepts grundsätzlich übereinstimmt.

Ein Entwurf des Regionalen Richtplans Siedlung der Region Landquart wurde uns am 14. Februar 2022 zur Vorprüfung zugestellt und ist derzeit in Prüfung. Der Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplans Siedlung wurde der Region am 21. März 2023 als Entwurf zugestellt. Darin wird der Richtplan als gute Planungsgrundlage bezeichnet und die vorgesehenen Inhalte können grösstenteils gestützt werden. Anpassungs- resp. Konkretisierungsbedarf gibt es dabei noch bei den Änderungen der Raumtypologien, der Mobilisierung und Verdichtung, bei der Beanspruchung von FFF sowie der Erweiterung von lokalen Arbeitsgebieten.

Es ist festzustellen, dass die vorliegende Ortsplanung mit den wesentlichen Inhalten des regionalen Richtplans korrespondiert. Dennoch weisen wir darauf hin sicherzustellen, dass die vorliegende Planung mit allen Inhalten des regionalen Richtplans in Übereinstimmung gebracht wird.

2.4 Raumtyp, Mindestdichten, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)

Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Gemeinde Zizers den urbanen Gemeinden zugeordnet. Die entsprechenden Erläuterungen im PMB sind zu korrigieren. Bezüglich der Abweichung vom kantonalen Raumkonzept verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum regionalen Richtplan. Es kommen die entsprechenden Werte hinsichtlich der Mindestdichte (AZ mind. 0.8) sowie der ÖV-Erschliessungsgüte (Güteklasse C) des KRIP-S zum Tragen.

Gemäss Richtplan können ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. Abweichungen von den Anforderungen hinsichtlich ÖV-Erschliessung sind möglich, wenn überzeugende Gründe (gutes Langsamverkehrsnetz, Lage im weiteren Einzugsgebiet einer Haltestelle o.a.) dafür sprechen.

Die Gemeinde hat folglich im PMB ausführlich darzulegen, weshalb tiefere Mindestdichten gerechtfertigt sind (gestalterische, ortsbauliche, weitere planungsrechtliche Begründungen) und weshalb von ÖV-Mindestanforderungen abgewichen wird (Langsamverkehrsnetz, Einzugsgebiet Haltestellen, geplante ÖV-Projekte, etc.).

2.5 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf

Ausgangslage

Die für die Gemeinde Zizers im Hinblick auf die Revision ihrer Ortsplanung im Bereich Siedlung zentrale Grundlage bildet das Gemeindedatenblatt des ARE vom 20. März 2018 und die darin angenommenen Nutzungs- und Kapazitätsreserven sowie Bevölkerungsprognosen. Das Gemeindedatenblatt wurde von der Gemeinde überprüft und mittels Berechnungsdienst des ARE eine aktualisierte Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) erstellt. Die Übersicht BZK, welche das ursprüngliche Gemeindedatenblatt ablöst, enthält im Wesentlichen die bezüglich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) tatsächlich massgebenden Bauzonenkapazitätsreserven. Anhand dieser im Februar 2021 aktualisierten und überprüften Übersicht BZK weist die Gemeinde eine theoretische Kapazitätsreserve von 52'036 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auf. Daraus ergibt sich eine theoretische Kapazitätsreserve von 946 Einwohnern (EW) innerhalb der bestehenden Bauzone auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Mobilisierbare Reserven gemäss BZK bietet die bestehende Bauzone für 327 EW. Auf Basis der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 des KRIP-S war bis 2030 ein Zuwachs von 708 EW, bis 2040 ein Zuwachs von 1'064 EW prognostiziert. Die Gemeinde Zizers wurde in der Folge der Kategorie «A, Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ» zugewiesen und hat somit insbesondere die folgenden Aufgaben gemäss KRIP-S zu erfüllen:

- Die Gemeinde trifft insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind.

Um diesen Aufgaben nachzukommen, sind in der Vorlage verschiedene Um- und Aufzonungen sowie auch Einzonungen und Auszonungen vorgesehen. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckwerte der geplanten Nutzungsänderungen dargelegt:

- Die Bauzone wird insgesamt um rund 0.7 ha vergrössert.
- Die Wohn- Misch und Zentrumszone (WMZ) wird gesamthaft um rund 1.3 ha verkleinert.
- Die Arbeitszone wird gesamthaft um rund 2.7 ha vergrössert.
- Die Zone für öffentliche Nutzungen wird um rund 0.7 ha reduziert.
- Es werden Um- und Aufzonungen (Bauzone in Bauzone) im Umfang von rund 101.7 ha vorgenommen.
- Die Summe der Einzonungen beträgt rund 1.8 ha.
- Die Summe der Auszonungen beträgt rund 1.1 ha.

Einzonungsbedarf gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung des ARE vom Dezember 2020 (TWL)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde die BZK nochmals überprüft. Mit den neueren Bevölkerungszahlen von 2020 ist bis 2035 nunmehr ein Zuwachs von 435 EW, bis 2045 ein Zuwachs von 671 EW prognostiziert.

Die Wachstumsziele der Gemeinde Zizers gemäss KRL entsprechen rund 1 % Bevölkerungszuwachs pro Jahr, was ein Zuwachs von ca. 500 EW bis im Jahr 2037 entspricht. Der Entwurf des Regionalen Richtplans

Landquart geht von einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 1 % über die ganze Region verteilt aus. Das absolute Wachstum soll gemäss Regionalem Richtplan auf die urbanen und suburbanen Gemeinden gelenkt werden. Im ländlichen Raum soll nur ein leichtes Bevölkerungswachstum stattfinden. Es ist festzustellen, dass sich die kommunale Prognose in etwa mit den regionalen Zielvorgaben deckt.

Es werden die vorgegebenen Richtwerte gemäss TWL für die Mobilisierbarkeit bei unüberbauten Parzellen (70 %) und bei überbauten Parzellen (40 %) angenommen.

Die Gemeinde kommt somit auf einen Flächenbedarf von ca. 20'000 m² Bauland (Ausgangslage rechtskräftig). Mit der überarbeiteten Planung sowie den darin enthaltenen Um- und Aufzonungen ist gemäss BZK ca. 8'000 m² zu viel Bauland vorhanden. Es werden insgesamt 1'407 m² von einer Nichtbauzone in eine WMZ eingezont. Diese Einzonungen umfassen planerische Massnahmen im Bereich der Innenentwicklung sowie kleinere Bereinigungen. Die Kapazitätserhöhung ist im Wesentlichen auf die vorgesehenen Umzonungen und Erhöhungen des Nutzungsmasses in verschiedenen WMZ zurückzuführen.

Die Überprüfung der Einwohnerdichte mit den angewendeten Parametern ergibt, dass die neue Einwohnerdichte grösser als die bestehende Einwohnerdichte ist.

Aufgrund der aktualisierten Bauzonenreserven und dem anderen Betrachtungszeitraum weichen die ermittelten Kapazitätsreserven der Gemeinde von denjenigen der Region ab. Die Region Landquart hat nichts gegen diese Abweichung einzuwenden. Dies insbesondere aus den Gründen, dass die Gemeinde Zizers die Mobilisierungsmöglichkeiten der einzelnen Parzellen besser einschätzen kann als die Region und für die Dimensionierung der Bauzonen ohnehin der 15-jährige kommunale Bedarf massgebend ist. Bei der Berechnung des regionalen Bedarfs (Festlegung des Siedlungsgebietes bis 2045) wird zudem von vereinfachten Annahmen (Mobilisierung, Nachverdichtung etc.) ausgegangen, welche sämtliche Standortgemeinden in geeigneter Form berücksichtigen sollen.

Die Region Landquart nimmt zur Kenntnis, dass der mutmassliche Bedarf an Bauzonen bei einer Bevölkerungszunahme um 1% pro Jahr bis ins Jahr 2037 voraussichtlich gedeckt werden kann und die Gemeinde Zizers darum aus heutiger Sicht innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren kein Bedarf für Einzonungen von WMZ hat.

Die Region Landquart begrüsst, dass die kommunale Siedlungsentwicklung grundsätzlich nach innen gerichtet wird und basierend auf dem KRL verschiedene Massnahmen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen vorsieht. Die Region hat nichts gegen die entsprechenden Massnahmen einzuwenden, legt der Gemeinde jedoch nahe, dem Erhalt und der Steigerung der Siedlungsqualität im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen besonders grosse Aufmerksamkeit zu schenken. In diesem Sinne empfehlen wir der Gemeinde, weitere nutzungsplanerische Festlegungen hinsichtlich einer Qualitätssicherung der Innenentwicklung vorzusehen.

Zusammenfassend können wir die vorliegende Planung hinsichtlich der Bauzonenkapazität und des Bauzonenbedarfs vorbehältlich der konsequenten Mobilisierung (vgl. Ziff. 2.7) gutheissen. Wir weisen darauf hin, dass mittlerweile neuere Bevölkerungsentwicklungsprognosen vorhanden sind. Für die Genehmigungsvorlage, sind dazumal die aktualisierten Werte zu verwenden.

2.6 Siedungsgebiet

Gemäss Kapitel 5.2.1 des KRIP-S sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Die Gemeinde Zizers hat seit Inkrafttreten des KRIP-S keine Erweiterung ihres Siedlungsgebiets zu verzeichnen. Es wurde eine materielle Verlagerung von 43 m² vorgenommen. Mit vorliegender Revision wird eine materielle Erweiterung des Siedlungsgebiets im Umfang von 10'004 m² vorgenommen. Zudem wird eine materielle Verlagerung des Siedlungsgebiets von 2'988 m² vorgenommen. Auch sind technische Reduktionen von insgesamt 2'378 m² zu verzeichnen.

Es ist somit festzustellen, dass eine diesbezügliche Abstimmung mit den Festlegungen im regionalen Richtplan notwendig ist. Die Überarbeitung der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird folglich mit der Bearbeitung des regionalen Richtplans koordiniert werden müssen.

2.7 Baulandmobilisierung

Die Gemeinde Zizers hat gemäss kantonalem Richtplan insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet zu treffen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden neue Regelungen in Abstimmung auf die übergeordneten Bestimmungen des KRG eingeführt. Die Gemeinde legt im PMB dar, dass aus verschiedenen Gründen noch keine konsequente Mobilisierung der bereits eingezonten un bebauten Reserven erforderlich sei. Lediglich unbebaute Reserven mit einer Fläche von mehr als 2'000 m² sollen mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit nach Art. 19g KRG belegt werden. Sollte sich zeigen, dass diese Massnahmen zusammen mit einer von der Gemeinde vorgesehenen Sensibilisierung der betroffenen Grundeigentümer nicht genügen, möchte die Gemeinde in einer kommenden Revision der Ortsplanung weitergehende Massnahmen treffen resp. die Bauverpflichtung konsequenter anwenden.

Diese Festlegungen entsprechen lediglich teilweise den Vorgaben des Bundesrechts (Art. 15 RPG) und des kantonalen Richtplans einer konsequenten Mobilisierung aller Reserven. Auch das Bundesgericht hat in seiner jüngsten Rechtsprechung die Wichtigkeit einer konsequenten Mobilisierung bestätigt. Insbesondere im Falle einer gerichtlichen Überprüfung der Bundesrechtskonformität der vorliegenden Ortsplanung – sei es im Rahmen eines Baubewilligungs- oder eines Planungsverfahrens wird eine vollständige Mobilisierung der inneren Reserven verlangt.

Einerseits werden bestehende Bauhindernisse mittels Folgeplanungspflichten beseitigt, andererseits neu eingezonte sowie unternutzte Parzellen mit einer Bauverpflichtung belegt. Zusätzlich sind von der Gemeinde Zizers weitere, «weiche» Mobilisierungsmassnahmen vorgesehen. Wir begrüssen diese Massnahmen.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einzonungen (jeglicher Nutzungsart) sowie der Beanspruchung von FFF sind die bestehenden Reserven jedoch konsequent zu mobilisieren und effektiv für alle unüberbauten Flächen Verfügbarkeitsregelung vorzusehen. Die Vorlage ist für das Genehmigungsverfahren zwingend entsprechend zu überarbeiten.

Die Gemeinde legt im Art. 18 des vorliegenden Baugesetzes fest, dass eine Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses zu 80 % sicherzustellen ist und kommt somit der Vorgabe gemäss KRIP-S nach.

Zusammenfassend kann hinsichtlich der nötigen Mobilisierung erwähnt werden, dass die Gemeinde mit ihren diesbezüglichen Regelungen im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren dem Auftrag aus dem KRIP-S bislang nur teilweise nachkommt. Die diesbezüglichen Regelungen sind bis zur Genehmigung zu präzisieren und zu ergänzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass Einzonungen nur möglich sein werden, wenn die Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone konsequent (rechtsverbindlich) mobilisiert wurden. Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass nach Art. 19c im Grundsatz alle Einzonungen mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung belegt werden müssen.

2.8 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter sind gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf gemäss RPG wird mit Art. 19a bis Art. 19w KRG und 35f bis Art. 35n KRVO umgesetzt.

Gemäss der vorliegenden Planung ist vorgesehen, zusätzliche Abgabetatbestände (Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020; MBauG) festzulegen. So wird auf erheblichen Vorteilen von Umzonungen sowie auf wertvermehrende Festlegungen von Einträgen im Generellen Erschliessungsplan und im Generellen Gestaltungsplan eine Mehrwertabgabe eingeführt. Die Gemeinde verzichtet hingegen auf die

Einführung einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen. Im PMB sind diesbezüglich im Kap. 5.5 Ausführungen enthalten.

Allerdings verweisen wir hierzu auf den aktuellen Bundesgerichtsentscheid (BGE) von Meikirch (BGE 1C_233/2021) hin. Gemäss diesem hat auch eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen zu erfolgen, sofern ein erheblicher Vorteil durch die Planung entsteht.

Bei Einzonungen für Nutzungen mit einem besonderen öffentlichen Interesse wird der Abgabesatz von der Gemeinde Zizers gestützt auf Art. 19I KRG auf 20 % - 30% des Mehrwerts festgelegt, je nach Grösse des öffentlichen Interesses. Im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit empfehlen wir der Gemeinde dringend, Richtlinien mit Kriterien für die Ausübung des Entscheidungsspielraums im Einzelfall zu erlassen.

Sieht eine Gemeinde im Baugesetz einen reduzierten Abgabesatz für bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Einzonungen vor, hat sie Folgendes zu bedenken. Diese Reduktion geht zulasten ihres eigenen Anteils am Mehrwertabgabenertrag. Der 75-prozentige kantonale Anteil am Mehrwertabgabenertrag wird nämlich gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 % berechnet. Bis zu einem Abgabesatz von 22.5 % reduziert sich der Gemeindeanteil bei gleichbleibendem Kantonsanteil. Bei einem Abgabesatz von unter 22.5 %, muss der gesamte Mehrwertabgabenertrag dem Kanton abgegeben werden. Die Gemeinde muss allerdings nicht «draufzahlen» (vgl. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile; Handbuch zur Umsetzungspraxis im Kanton Graubünden, Erläuterungen zu Art. 19I, Abs. 3 KRG, S. 71).

Die Gemeinde hat eine Parzellenliste mit den vorgesehenen Einzonungen, Auszonungen und Umzonungen eingereicht. Dazu haben wir folgende Bemerkungen anzubringen. Die Tabelle weicht von unserer Vorlage (PMB3) ab. Für die Genehmigung ist die Tabelle gemäss unserer Vorlage lediglich mit den Angaben zu den Einzonungen zu verwenden. Die vorliegende Tabelle gibt indessen einen guten Überblick für den Stimmbürger im Hinblick auf die Mitwirkungsaufgabe sowie die Beschlussfassung.

Wir weisen darauf hin, dass die Liste der Einzonungen fehlerhaft ist. So sind alle Einzonungen vom Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in eine Bauzone unter den Umzonungen aufgeführt, was nicht korrekt ist. Es handelt sich dabei klar um Einzonungen. Diese sind somit alle potenziell Mehrwertabgabepflichtig im Sinne von Art. 19j Abs. 1 KRG. Da es sich bei den eingesetzten Baulandpreisen um grobe Schätzwerte gemäss allgemeiner Landwertabelle und nicht um parzellenbezogene Preise handelt, ist der genaue Mehrwert für das Genehmigungsverfahren in der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung detailliert zu klären. Wir können somit derzeit keine detaillierten Aussagen zu der Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG machen. Die entsprechend erforderlichen Unterlagen und Nachweise sind im Hinblick auf die Genehmigung noch zu erbringen.

Zu den Inhalten der Tabelle können wir dennoch folgende Bemerkungen anbringen:

- Es werden verschiedene Flächen vom Strassen-ÜG in eine Bauzone eingezont. Gemäss den Bemerkungen in der Tabelle wird in Frage gestellt, ob es sich dabei tatsächlich um Einzonungen handelt und somit ebenfalls in Frage gestellt, ob die entsprechenden Flächen mehrwertabgabepflichtig sind. Die Abgabepflicht sei im Detail zu klären.

Dazu können wir Folgendes ausführen. Die Bestimmung von Art. 27 Abs. 2 KRG, wonach Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen gelten, selbst wenn sie in einer Nichtbauzone (meist ÜG) liegen, stellt lediglich eine Vorschrift zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens dar, indem Bauvorhaben im Bereich solcher Erschliessungsflächen keines BAB-Verfahrens bedürfen. Diese Bestimmung allein kann (bei der Zuweisung von einer Nichtbauzone zum Strassen-ÜG) nicht herangezogen werden, um einen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG zu begründen. Ein Abgabetatbestand würde nur dann geschaffen, wenn die Gemeinde die Zuweisung von Erschliessungsflächen zum ÜG explizit als zusätzlichen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 2 KRG vorsehen würde, analog etwa wie Umzonungen, Aufzonungen oder dergleichen.

Folglich ist im Umkehrschluss bei der vorliegenden Zuweisung vom (Strassen-) ÜG in eine Bauzone der Abgabetatbestand erfüllt (vgl. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und

Nachteile; Handbuch zur Umsetzungspraxis im Kanton Graubünden, Erläuterungen zu Art. 19j, Abs. 1 KRG, S. 59). Aufgrund der ausgewiesenen approximativen Höhe des Mehrwerts ist die Abgabepflicht vorhanden.

- Die geplante Einzonung auf der Parzelle Nr. 50 von der Landwirtschaftszone (LW) in die Industriezone (I) soll gemäss PMB teilweise von einer Mehrwertabgabe befreit werden, da ein gewisser Flächenanteil für die unmittelbare Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dienen soll (Gemeindebetriebe, Werkdienst, Abfallbewirtschaftung). Ein entsprechender Flächenanteil wurde im Rahmen der Vorprüfungsunterlagen nicht festgelegt. Die Nutzungsmöglichkeiten in der geplanten Industriezone wären somit frei und die Einzonung somit klar der vollen Mehrwertabgabe zu unterstellen (zur Beurteilung der geplanten Einzonung vgl. Ziff. 4.4).
- Ebenfalls von der Mehrwertabgabe befreit werden soll die Einzonung auf der Parzelle Nr. 539 von der Landwirtschaftszone (LW) in die Freizeitzone (FZ). Die FZ ist allerdings weder in der rechtsgültigen Nutzungsplanung noch in der geplanten Revision als Bauzone erfasst und codiert. Deshalb würde es sich um keine Einzonung handeln und die Frage nach der Mehrwertabgabepflicht würde sich in diesem Zusammenhang gar nicht stellen. Die Systematik im Baugesetz wäre zu überprüfen (vgl. Ziff. 4.5). Wir weisen darauf hin, dass die Zuweisung der gleichen Zone von rechtsgültig einer Nichtbauzone zu einer Bauzone (Freizeitzone, Kabisgartenzone, Zone für Park- und Gartenanlage) eine Einzonung darstellt und somit ein Abgabetatbestand betreffend Mehrwertabgabe erfüllt ist. Der effektive Mehrwert müsste allerdings noch ermittelt werden und aufgrund dessen die Abgabepflicht bestimmt werden resp. festgestellt werden, ob diese Planungsmassnahmen unter die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG fallen.

Betreffend der Thematik Baulandmobilisierung (BLM) und Mehrwertabgabe (MWA) verweisen wir auf unsere Vollzugshilfen BLM/MWA, welche unter www.are.gr.ch bezogen werden können. Die Vollzugshilfen werden laufend ergänzt.

Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens sind zwingend sämtliche geforderten Unterlagen gemäss «A4 Liste betr. Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren (Art. 14 KRVO)» aufzuarbeiten und miteinzureichen. Der PMB ist weiter aufgrund der Anforderungen gemäss den Vollzugshilfen zu überprüfen und anzupassen respektive zu ergänzen.

Bezugnehmend auf Art. 19k KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind in einem nächsten Schritt und im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die folgenden Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe durchzuführen; namentlich:

- Die Bestimmung des jeweiligen Mehrwerts mittels Gesuchen an das AIB für entsprechende Bewertungsgutachten;
- die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht;
- die Vorbereitung der Veranlagungsverfügungen; und
- die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung).

2.9 Mindestdichte

Die Erhöhung der Dichtewerte im Zonenschema wird begrüsst. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass gemäss KRIP bei Ein-, Um- und Aufzonungen mindestens eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 festgelegt werden muss. Falls tiefere Mindestdichten vorgesehen werden, ist dies entsprechend in angemessener Tiefe zu begründen (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität, ...). Diese Begründungen fehlen im PMB und sind im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren noch zu erbringen.

3. Laufende Teilrevisionen der Ortsplanung

Der PMB gibt Auskunft darüber, welche Teilrevisionen derzeit in Erarbeitung sind und wie der jeweilige Verfahrensstand aussieht. In der vorliegenden Vorprüfungs Vorlage wurden die laufenden Teilrevisionen

lediglich unvollständig abgebildet. Teilweise wurden z.B. Inhalte welche noch nicht in Rechtskraft erwachsen sind, im Baugesetz übernommen, aber im Zonenplan nicht abgebildet (z.B. Kernzonen 1 und 2). Für die weiteren Verfahrensschritte und insbesondere für das Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Festlegungen in Übereinstimmung gebracht werden. Im Sinne der Lesbarkeit und der Transparenz auch für den Stimmbürger ist dies von grosser Wichtigkeit für die Akzeptanz der Vorlage.

Im vorliegenden Vorprüfungsbericht werden wir des Weiteren grösstenteils darauf verzichten, uns zu Inhalten zu äussern, welche schon im Rahmen einer Vorprüfung einer Teilrevision beurteilt wurden.

4. Baugesetz

4.1 Allgemeines

Das MBauG wurde als Grundlage für die komplette Überarbeitung des Baugesetzes (BauG) verwendet und mit bewährten, bestehenden Bestimmungen ergänzt.

Teilweise wird von den Formulierungen im MBauG abgewichen und die Verweise auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden nicht verwendet. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, konsequenter die Formulierungen des MBauG zu verwenden und insbesondere ebenfalls auf die jeweiligen Ziffern der IVHB zu verweisen.

Da das Baugesetz komplett neu aufgebaut wurde, sind alle Artikelverweise entsprechend zu überprüfen. Auch sind die einzelnen Absätze der Artikel zu nummerieren. Ebenfalls sind die anderen Planungsmittel genau zu überprüfen und aufeinander abzustimmen um formelle Unstimmigkeiten und somit Verzögerungen im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren auszuschliessen.

Die synoptische Darstellung mit den rechtsgültigen sowie den neu vorgesehenen Bestimmungen erleichtert die Nachvollziehbarkeit der Änderungen und mag auch im Hinblick auf eine effiziente, transparente Mitwirkung der Betroffenen zu begrüßen sein. Im Rahmen der Vorprüfung werden indessen auch formelle Vorgaben an die Planungsinstrumente geprüft. Diese Prüfung konnte vorliegend nicht erfolgen und kann daher im Rahmen der Genehmigung zu formellen Fehlern führen. Solche müssen im Rahmen eines Anhörungsverfahrens bereinigt werden, welches dann zu deutlichen Verzögerungen des Genehmigungsverfahrens führt. Daher muss das Baugesetz gemäss den Richtlinien Darstellung Nutzungsplanung des ARE zur Genehmigung eingereicht werden.

4.2 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 15 Zonenplan; Festlegungen

Im heute rechtsgültigen Baugesetz werden die Freizeitzone, die Kabisgartenzone und die Zonen für Park- und Gartenanlage unter den Nichtbauzonen geführt. Neu sollen diese gem. lit. a) der Bauzone zugeordnet werden. Weder der PMB noch die Synopse Anpassung Baugesetz geben Information oder Auskunft über diese Massnahme. Während die Neuordnung bei letzteren beiden Zonen im Sinne einer Schrebergartenzone resp. einer Zone für Parkanlagen noch nachvollziehbar ist, erschliesst sich dies bei der Freizeitzone nicht, da sie die bereits bestehende Punktbauzonenproblematik in diesem Bereich noch verschärft und es sich auch nicht um eine ZöBA oder ZöA handelt (vgl. Ziff. 5.5).

Art. 16 Grundsatz

Die massgebenden Anhänge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind für die weiteren Verfahrensschritte der Ortsplanung im Sinne einer umfassenden Information aufzuarbeiten und dem Baugesetz als Anhang zur Seite zu stellen.

Art. 17 Hofstattrecht

Zur Verhinderung von neuen Baulücken empfehlen wir die Bestimmungen beispielsweise wie folgt zu ergänzen: «Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt.

Art. 20 Zonenschema

Der Grenzabstand in der Kernzone 2 soll künftig 5 resp. 2.5 Meter betragen. Die bestehende Bebauung liegt deutlich näher an den Parzellengrenzen als die im Baugesetz vorgeschriebenen 2.5 Meter. Eine Rückversetzung dieser Bauten würde den Strassen-/Gassenraum wesentlich verändern und steht im Widerspruch zum Erhalt des Ortsbildcharakters. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, den minimalen Grenzabstand auch in der Kernzone 2 auszuschliessen.

Die im PMB erläuterte Anhebung der AZ kann gut nachvollzogen werden und wir haben keine grundsätzlichen Vorbehalte.

Art. 21 Nutzungsziffer

Das Ansinnen der Gemeinde das Baugesetz möglichst schlank zu halten ist verständlich. Es sollte jedoch immer auch praktikabel und für die Nutzer verständlich sein. Wir empfehlen deshalb, bezüglich der Definitionen sich an der Systematik des MBauG zu orientieren und die entsprechenden Formulierungen zu übernehmen.

Art. 22 Terrainveränderungen

Wir empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit die Bestimmung des MBauG mit konkreten Massen zu übernehmen.

Art. 23 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Wir empfehlen die Systematik des MBauG zu übernehmen, insbesondere hinsichtlich den Höhenzuschlägen im geneigten Gelände. Die Umsetzung der IVHB ist indessen Pflicht. Dazu verweisen wir auf die Erläuterungen zum MBauG und zur IVHB.

Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand

Praxisgemäss wird angeregt das Baugesetz wie folgt zu ergänzen: Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100).

Art. 26 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Für Klein- und Anbauten ist eine maximale Fläche festzulegen. Im Übrigen empfehlen wir der Gemeinde dringend, auch die übrigen Bauten und Masse gemäss IVHB zu regeln.

Art. 30 Industriezone

Neu sollen neben industrie- und gewerbebezogenen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben neu auch Abfall- und Lageranlagen in der Industriezone zulässig sein.

Aus wirtschaftlicher Sicht sollten Standorte für exportorientierten High-Tech Unternehmen nicht mit Gewerbe sowie Abfall- und Lageranlagen durchmischt werden. Dies reduziert die Attraktivität des Standorts für High-Tech Unternehmen massiv.

Art. 33 Freizeitzone

Wir verweisen auf unsere Aussagen unter Ziff. 4.5.

Art. 35 Kabisgartenzone

In Anlehnung an das MBauG ist die Erstellung einer Gartenordnung zu verlangen.

Art. 39 Strukturierungsgebiet

Gemäss ISOS und Inventarliste der Denkmalpflege ist die Bausubstanz in diesen Gebieten noch ursprünglich und zu erhalten. Einzelne Gebäudeabbrüche oder Veränderungen würden die gesamte Baugruppe beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbetrachtung der Baugruppe bei jeder baulichen Veränderung wesentlich. Bauvorhaben sollten nur zusammen mit einem Gesamtkonzept für die ganze Baugruppe bewilligt werden. Die Bestimmung sollte dahingehend ergänzt werden.

Art. 42 Nutzungsverlegung

Die Festlegung im Baugesetz hat soweit ersichtlich keine entsprechenden Festlegungen im Zonenplan resp. im Generellen Gestaltungsplan zur Folge. Somit wird auch der Artikel im Baugesetz obsolet und ist wegzulassen.

Art. 43 Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen

Ein Teil der im GGP als «geschützte Bauten» festgelegte Objekte sind kantonal geschützt. Bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten ist gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; BR 496.100) der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Gemäss Art. 69 des MBauG und auch gemäss dem rechtsgültigen BauG der Gemeinde Zizers ist bei Bauvorhaben an «geschützten Bauten» die Denkmalpflege beizuziehen.

Abs. 2 ist dahingehend anzupassen, dass Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen von der Denkmalpflege begleitet werden, diejenigen an zu erhaltenden grundsätzlich vom kommunalen Bauberater evtl. in Absprache mit der Denkmalpflege.

Art. 45 Baulinien

Wir empfehlen der Gemeinde, die Baulinienfestlegungen anhand der Systematik des MBauG resp. der IVHB vorzunehmen.

Art. 54 Folgeplanung

Wir empfehlen die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden frühzeitig in die Erarbeitung von Folgeplanungen (Quartierpläne und Arealpläne) im Bereich von Kantonsstrassen einzubinden.

Baubewilligung

Wir empfehlen der Gemeinde die Art. 85ff des MBauG in das kommunale Baugesetz zu übernehmen.

Art. 56 Wohnhygiene sowie Kinderspielplätze und Nebenräume

Wir empfehlen der Gemeinde im Hinblick auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, die Formulierungen gemäss MBauG zu übernehmen sowie nicht auf eine Bestimmung betreffend Kinderspielplätzen und Nebenräumen zu verzichten.

Art. 57 Dächer

Eine gute und angepasste Dachgestaltung ist insbesondere in den Kernzonen zu beachten. Eine ortsübliche Gestaltung in Form, Farbe und Material ist dabei entscheidend. Es kann deshalb nicht nachvollzogen werden, weshalb der erste Abschnitt des heutigen Baugesetzes weggelassen werden soll. Wir empfehlen, den ersten Absatz zu belassen, zumindest jedoch in den Kernzonen. Alternativ könnte auch die Formulierung des MBauG verwendet werden.

Art. 58 Solaranlagen

Wir empfehlen, den entsprechenden Absatz so zu ergänzen, dass Solaranlagen in den sensiblen Ortsteilen, auf geschützten sowie erhaltenswerten Bauten und Anlagen zudem einer besonders guten Gestaltung und Einpassung bedürfen.

Art. 59 Einfriedungen

Folgende Ergänzung des Artikels wird vorgeschlagen. "Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Einfriedungen an Kantonsstrassen (Art. 22 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV; BR 807.110)". Zudem empfehlen wir dringend, die Formulierungen betreffend Stacheldrahtzäunen und gefährlichen Materialien gemäss MBauG zu übernehmen.

Art. 60 Reklamen, Hinweistafeln

Folgende Ergänzung des Artikels wird vorgeschlagen. "Im Bereich von National- und Kantonsstrassen bedingen Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV)".

Antennen / Parabolspiegel

Antennen jeglicher Art können einen grossen Einfluss auf das Ortsbild haben. Das im revidierten Baugesetz der Gemeinde die Möglichkeit genommen werden soll, bei Bedarf darauf einzuwirken, ist nicht verständlich. Wir empfehlen das Baugesetz im Sinne vom MBauG zu ergänzen.

Wir empfehlen ausserdem festzulegen, dass bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, Antennen nur bei sehr guter Einpassung zulässig sind.

Art. 63 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Anstatt 1 Platz pro 100 m² Geschossfläche bei Gewerbe- und Industriegebäude ist neu 1 Platz pro 130 m² Hauptnutzfläche bereit zu stellen. Wir begrüssen diese Massnahme.

In Arbeitsgebieten ist eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte anzustreben, um damit möglichst viel Wertschöpfung pro Flächeneinheit sowie Synergien bei den Erschliessungs- und Bewirtschaftungskosten zu erzielen.

In Zusammenhang mit nachhaltigen Umgang mit Bauland, empfehlen wir der Gemeinde zu prüfen, ob nicht eine maximal zulässige Anzahl oberirdische Parkplätze pro Mitarbeiter eingeführt werden soll. Zudem wird somit auch eine Aufgabe hinsichtlich künftiger Einzonungen erfüllt.

Art. 81 Rechtsmittel

Bei Art. 81 (Rechtsmittel) des Entwurfs des Baugesetzes erkennen wir einen innerkommunalen Widerspruch zu Art. 50b Abs. 2 der Gemeindeverfassung.

Die höherrangige Gemeindeverfassung schreibt in diesem Artikel fest, dass alle Entscheide der Geschäftsleitung innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand angefochten werden können:

Art. 81 des Baugesetzes ist in dieser Absolutheit daher nicht korrekt. Entscheide der Geschäftsleitung – die gemäss Art. 6 ebenfalls Baubehörde ist – sind in einem ersten Schritt beim Gemeindevorstand anzufechten.

Damit keine Widersprüche zur Verfassung entstehen, sollte dies bei Art. 81 ebenfalls aufgenommen werden. Wenn der Sinn und Zweck von Art. 81 einzig darin liegt, die Voraussetzungen für eine Beschwerde nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu wiederholen, könnte auf die Bestimmung allenfalls auch ganz verzichtet werden. Entscheide der Geschäftsleitung wären dann gemäss Gemeindeverfassung beim Vorstand anzufechten und Entscheide des Vorstandes gemäss VRG beim Verwaltungsgericht.

Der Transparenz halber scheint die erste Variante (Konkretisierung von Art. 81) durchaus einwohnerfreundlich zu sein.

Eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

Wir empfehlen, beim Zonenschema die Fussnote zur Spalte Empfindlichkeitsstufe (ES) analog Musterbaugesetz wie folgt anzupassen: «Zuordnung ES gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV, Zuweisung bei ZöBA und Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV siehe Zonenplan». Weitere Fussnoten in der Spalte ES sind nicht erforderlich.

Das revidierte Baugesetz enthält zudem keine Vorschriften zum Umgang mit Immissionen bei Bauarbeiten.

Wir schlagen vor, dass eine Ergänzung entsprechend Art. 94 Abs. 1 Musterbaugesetz (MBauG 2020) in das Baugesetz der Gemeinde Zizers aufzunehmen ist.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass die Gemeinde in einigen Punkten vom MBauG abweicht, indem Bestimmungen präzisiert, zusätzliche Bestimmungen eingeführt und Musterbestimmungen weggelassen werden. Die vorgesehenen Abweichungen sind nicht alle im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 RPV mittels PMB beschrieben. Im Hinblick auf die Genehmigung ist dies nachzuholen. Wir empfehlen allerdings der Gemeinde in diesem Zusammenhang dringend, die weggelassenen Bestimmungen nochmals zu überprüfen, um die Vollständigkeit der Regelungen sowie die Rechtssicherheit bei der Anwendung zu gewährleisten.

5. Zonenplan

5.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Allgemeines

Die Gemeinde Zizers hat im Rahmen des KRL definiert, dass ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt wird, welches in erster Linie innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat und in diesem Zusammenhang eine sorgfältig abgestimmte bauliche Entwicklung stattfinden soll.

In der vorliegenden Ortsplanung fokussiert die Gemeinde auf die Siedlungsentwicklung nach innen und es werden verschiedene Umzonungen und Aufzonungen vorgenommen. Einzonungen von WMZ erfolgen lediglich in untergeordneter Weise. Im Lichte der Ausführungen hinsichtlich des Bauzonenbedarfs (vgl. Ziff. 2.5) kann die Vorlage unterstützt werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen sind schlüssig, nachvollziehbar und können unterstützt werden. Wir verweisen allerdings an dieser Stelle nochmals auf unsere Aussagen zur Baulandmobilisierung, wonach alle bestehenden Reserven in bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden müssen. Erweiterungen des Baugebiets - unabhängig von dessen Nutzung - können nur dann genehmigt werden, wenn die bestehenden Reserven konsequent mit einer Bauverpflichtung belegt werden.

Wohnzone

Im Gebiet Rosgarten wird die Parz. Nr. 1123 und Teile der Parz. Nr. 1121 eingezont. Die Parz. Nr. 1123 wird landwirtschaftlich genutzt und die 540 m² FFF sollen auf den Parz. Nrn. 1113, 1114 kompensiert werden. Weshalb bei den Parz. Nrn. 1115, 1117, 1116 und 1110 nicht mehr FFF ausgeschieden wurden, kann nicht nachvollzogen werden. Bei der Kompensation muss auf das Bodenprofil und die Ertragsfähigkeit der Flächen geachtet werden. Die Kompensation von FFF muss mit gleicher Qualität und Quantität erfolgen. Die Auszonung von Bauland auch in kleinem Umfang wird begrüsst.

Ebenfalls begrüsst wird die Festlegung einer Quartierplanpflicht. Um die Einzonung genehmigen zu können ist indessen wie schon mehrfach dargelegt eine konsequente Mobilisierung Pflicht.

Kantonsstrassenparzelle

Die Kantonsstrassenparzelle Nr. 575 ist teilweise der Bauzone (Wohnmischzone) zugewiesen.

Wir empfehlen der Gemeinde zu überprüfen, die Strassenparzelle vollständig dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen (Art. 41 KRG).

Umzonungen /Aufzonungen

Die geplanten Um- und Aufzonungen von WMZ werden grundsätzlich begrüsst.

5.2 Zone für künftige bauliche Nutzung

Gebiet Rangs/Im Kuonz

Im Gebiet Rangs/Im Kuonz im Nordosten der Gemeinde wird eine Fläche von rund 1ha der Zone künftige bauliche Entwicklung (ZkbN) zugeordnet. Die langfristige Erweiterung der Bauzone entspricht dem Entwurf des regionalen Richtplans, in welchem die Fläche als Siedlungserweiterungsgebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) ausgeschieden ist.

Im Kuonz werden die Parz. Nrn. 1767, 99, 100, 1353 und Teile der Parz. Nr. 1354 der ZkbN zugewiesen. Damit sind die FFF der Parz. Nr. 139 künftig komplett von Bauzonen umrahmt. Im Sinne einer kompakten Siedlung wird diese Fläche früher oder später wohl auch eingezont werden. Somit wird der Landverlust von ca. 17'500 m² in Zukunft noch vergrössert. Hier stellt sich aus landwirtschaftlicher Sicht die Frage, ob die FFF als solches bestehen bleiben soll oder auf einer anderen Parzelle gleichwertig kompensiert werden können. Wir weisen zudem darauf hin, dass eine Beanspruchung von FFF bei einer späteren Einzonung für die Schaffung einer wenig dichten Einfamilienhausüberbauung nach Art. 30 RPV nicht möglich sein wird.

5.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bedarf für eine Erweiterung der ZÖBA beim Primarschulhaus/Kindergarten für die Erstellung eines öffentlichen Parkhauses wird anerkannt und die geplante Umzonung kann somit unterstützt werden.

5.4 Arbeitszonen

Die Gemeinde Zizers verfügt über mehrere, verteilte Gewerbe- und Industriegebiete. Die Arbeitsplatzgebiete Tardis, Plätzli und Oberau sollen gemäss KRL langfristig erhalten und gesichert werden. Im Gebiet Tardis sind derzeit keine Erweiterungen vorgesehen, da noch verschiedenste übergeordnete Rahmenbedingungen zu klären seien. Hingegen sind in den Gebieten Rheinlöser/Plätzli, Felder und Oberau verschiedene planerische Massnahmen für eine Arbeitsplatznutzung vorgesehen.

Kantonale Richtplanung

Das Arbeitsgebiet Tardis ist im kantonalen Richtplan als kantonales Arbeitsplatzgebiet im urbanen Raum von strategischer Bedeutung ausgeschieden. Das Arbeitsgebiet Untervaz-Trimmis-Zizers (ein Teil davon ist das Gebiet Oberau) ist als kantonales Arbeitsgebiet im urbanen Raum ausgeschieden. Die Restlichen sind von lokaler Bedeutung.

Folgende Anforderungen sind an Arbeitszonenerweiterungen zu stellen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Bedarf ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitgleich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- Ein Erschliessungs- und Bauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Bevor eine Erweiterung des Arbeitsgebiets begründet werden kann, sind die vorhandenen Bauzonenreserven optimal auszunutzen (Art. 15 RPG). Das bedeutet:

- Die bestehenden Arbeitszonenreserven sind zu mobilisieren.
- Unternutzte und/oder brachliegende Arbeitszonen sind neu zu nutzen resp. zu optimieren und zu verdichten.
- Bei den noch unbebauten Arbeitszonen ist auf eine möglichst dichte Nutzung und Bebauung hinzuwirken.
- Der Bedarf an ZÖBA ist zu überprüfen. Allenfalls können geeignete nicht mehr benötigte ZÖBAs in Arbeitszonen umgezont werden.

Zur Erreichung dieser Ziele sind Folgeplanungen, Landumlegungen, aktive Bodenpolitik, Vergabekriterien und präzise Zonenbestimmungen erforderlich. Die Anforderungen hinsichtlich der ZÖBA können als erfüllt betrachtet werden. Die konkreten Ansätze sind in den Planungsinstrumenten festzulegen und im PMB zu erläutern. Der Bedarf ist nachgewiesen, wenn trotz der optimalen Nutzung der vorhandenen Bauzonenreserven keine der Nachfrage bzw. dem Standortprofil entsprechende mobilisierbare Reserve besteht.

Konzentration Gemeindebetriebe Rheinlöser Parz. Nr. 50

Im Gebiet Rheinlöser möchte die Gemeinde Zizers die Gemeindebetriebe (Werkdienst, Abfallbewirtschaftung, etc.) an einem Standort konzentrieren. Die raumplanerischen Voraussetzungen sollen mit der Zuweisung einer Fläche von rund 1.2 ha von der Landwirtschaftszone in die Industriezone geschaffen werden. Dies um flexibler auf Nutzungsansprüche reagieren zu können und kombinierte Nutzungen zu ermöglichen. Die bestehenden Standorte der Gemeindebetriebe werden dafür aus- oder umgezont und zusätzlich soll eine Restfläche auf der Parzelle Nr. 718 von der Gewerbezone ausgezont werden.

Im Rahmen unserer ersten Rückmeldung (Entwurf Vorprüfungsbericht vom 21. März 2023) zur geplanten Siedlungserweiterung im betreffenden Gebiet im Rahmen des regionalen Richtplans haben wir der Region mitgeteilt, dass die bestehenden Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten seien. Die bestehende Zufahrt führe durch ein Wohngebiet, was gemäss KRIP zu vermeiden ist. Eine allfällige Erweiterung würde zudem Fruchtfolgefleichen beanspruchen. Der dazu geforderte Nachweis eines kantonalen Interessens gemäss Art. 30 RPV sei mit einem Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung nicht umsetzbar. Aus diesen Gründen sei die vorgesehene Erweiterung aus dem Richtplan zu streichen.

Einer Einzonung der Fläche in eine Industriezone können wir aus oben genannten Gründen nicht zustimmen. Erweiterungen von lokalen Arbeitsgebieten sind lediglich für projektbezogene Weiterentwicklungen bestehender Betriebe zulässig.

Aus lärmrechtlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten. Es ist eine Einzonung in die Industriezone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV geplant. Gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) wird im Bereich des Grenzabstandes gegen die N13 der Planungswert der ES IV für lärmempfindliche Wohn-/Betriebsräume um über 10 dB überschritten. Im PMB (Kap. 5.3.2) wird erläutert, dass sich eine Industriezone aufgrund der Lärmempfindlichkeitsstufe besser eignet als eine Gewerbezone oder eine ZöBA. Es wird aber nicht erklärt, ob dies aus Sicht Lärmbelastung infolge N13 gemeint ist oder aus Sicht, dass in Industriezonen stark störende Betriebe zugelassen sind. Aus Sicht des Lärmes infolge N13 gilt es festzuhalten, dass für lärmempfindliche Betriebsräume (Büros) sowohl in Zonen der ES IV als auch der ES III die gleichen Planungswerte und Immissionsgrenzwerte gelten. Einzig bei in Gewerbezon und ZöBA zugelassenen Wohnräumen gelten strengere Anforderungen. Obgleich in Zonen der ES IV stark störende Betriebe zugelassen werden, ergibt sich indessen kein Vorteil, da bei neuen Anlagen in der Industriezone die Anforderungen von Art. 7 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) gegenüber den benachbarten Parzellen, hier Gewerbezone mit ES III eingehalten werden müssen. In der Folge ist gestützt auf Art. 29 LSV für die Einzonung Industriezone Rheinlöser der Nachweis zu erbringen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 29 LSV erfüllt werden können. Für die Erstellung des Lärmschutznachweises empfehlen wir, ein Akustikbüro beizuziehen. Erforderliche Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes sind in den Bauvorschriften, dem Gestaltungsplan oder an anderer geeigneter Stelle zu sichern. Die blossen Vorschrift «Es gelten die Planungswerte» reicht zur Sicherung nicht. Zusätzlich ist bei der Einzonung im Gebiet Rheinlöser zu prüfen, ob die Ausscheidung in eine Industriezone allein aus Sicht Lärmschutz sachgerecht ist.

Der Bedarf für eine Konzentration der Gemeindebetriebe kann indessen im Grundsatz nachvollzogen werden. Allerdings ist für diese Nutzung grundsätzlich eine ZöBA zu vorzusehen.

Die Parz. Nr. 50 mit 12'152 m² bester landwirtschaftlicher Nutzfläche und mit bester Ackerbaufähigkeit soll eingezont werden, obwohl der Bedarf nicht hinreichend ausgewiesen wird. Eine Kompensation soll in der «Talzone» auf den Parz. Nrn. 1074-1077 und 1091-1095 stattfinden. Die Kompensation wird aber nicht genauer erläutert. Bis anhin werden diese Flächen als Dauergrünland und Ackerland bewirtschaftet. Ohne gleichwertige Kompensation nach Bodenindikatoren und Klimafaktoren kann die vorgesehene Einzonung aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unterstützt werden.

Die landwirtschaftlichen Maschinenhallen auf der Parz. Nr. 1596 werden nicht als Unterbringungen für Tiere genutzt. Somit besteht kein Zielkonflikt mit den Geruchsabständen. Die Parz. Nr. 1596 befindet sich noch im Inventar der FFF.

Um FFF beanspruchen zu können, muss ein kantonales Interesse vorliegen, welches ohne Beanspruchung der FFF nicht erreicht werden kann sowie es muss sichergestellt werden, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Aufgrund von detaillierten Ausführungen ist zu belegen, dass es sich bei der geplanten Konzentration um ein kantonales Interesse handelt und auf Basis einer Standortevaluation muss die Standortwahl begründet werden. Zudem ist für die neu einzuzonende Fläche mittels einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufzuzeigen, wie die neue Fläche optimal und mit einer angemessenen Dichte genutzt werden soll. Mindestdichte, gute Gestaltung und rationelle Erschliessung sind sicherzustellen. Die Ergebnisse sind in der Nutzungsplanung festzulegen und die entsprechenden Begründungen sind von der Gemeinde noch zu erbringen.

Zusammenfassend können wir mitteilen, dass eine Zuweisung zur Industriezone wie geplant keiner regierungsrätlichen Genehmigung zugänglich sein wird. Ob eine Einzonung in die ZöBA für den geplanten Zweck im Hinblick auf die Beanspruchung von FFF genehmigt werden kann, kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Allerdings muss erwähnt werden, dass auch mit den notwendigen Begründungen und Unterlagen eine mögliche Beanspruchung fraglich erscheint.

Auszonung ZöBA Gemeindebetriebe Parz. Nr. 47

Die geplante Auszonung der bestehenden ZöBA mit Bauten der Gemeindebetriebe in die Landwirtschaftszone kann unterstützt werden. Wir empfehlen, ebenfalls einen Rückbau der bestehenden, nicht mehr benötigten Gebäude zu überprüfen, was als Argumentation für die Beanspruchung von FFF ebenfalls in die Interessenabwägung für die geplante Einzonung einbezogen werden kann.

Umzonung ZöBA Gemeindebetriebe Parz. Nr. 67

Die geplante Umzonung der bestehenden ZöBA mit Bauten der Gemeindebetriebe in die Industriezone kann unterstützt werden.

Auszonung IG Parz. Nr. 718

Die geplante Auszonung der bestehenden IG kann im Grundsatz unterstützt werden. Allerdings stellt sich hier die Frage nach der Nutzung. Da eine landwirtschaftliche Nutzung am entsprechenden Standort voraussichtlich nicht zweckmässig erscheint, ist die Zuweisung zum ÜG zu prüfen.

Arbeitsgebiet Felder Parz. Nr. 606

Die geplante Umzonung der bestehenden ZöBA zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und den Schulanlagen kann unterstützt werden. Es ist die Umzonung der Parz. Nr. 606 der ZöBA (ES II) sowie der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone (ES III) in eine Gewerbezone (ES III) geplant. Die Zonen liegen angrenzend an die H3 Deutsche Strasse (Kantonsstrasse). Bei Umzonungen gelten die Anforderungen Art. 29 LSV nicht. Im Rahmen der Erteilung von künftigen Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ist jedoch die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachzuweisen (Art. 31 Abs.1 LSV).

Industriegebiet Oberau Parz. Nrn. 67, 533, 649

Die geplante Einzonung vom ÜG in die Industriezone kann unterstützt werden. Die Einzonung ist allerdings klar Mehrwertabgabepflicht und eine Verfügbarkeitsregelung ist ebenfalls notwendig. Es soll eine Fläche entlang der 722.09 Untervazerstrasse (Kantonsstrasse) von ÜG neu der Industriezone zugeordnet werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen der Industriezone und der Art der Erweiterung der Industriezone handelt sich vorliegend aus Sicht des Lärmschutzes um eine Anpassung (Arrondierung) und nicht um eine eigentliche Einzonung. Im Rahmen der Erteilung von künftigen Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ist jedoch die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes infolge Strassenverkehr nachzuweisen (Art. 31 Abs.1 LSV).

5.5 Freizeitzone

Die bestehende Freizeitzone soll gemäss dem Entwurf des Baugesetzes von einer Nichtbauzone in eine Bauzone überführt werden. Dies ist sowohl bezüglich der Lage als auch der Nutzungsintensität ähnlich einer W2 fraglich. Aus den Erläuterungen geht nicht hervor, weshalb die Freizeitzone neu eine AZ von 0.8 sowie Grenzabstände von 5.50 / 5.50 m aufweisen soll. Im neuen Art. 33 Abs. 2 BauG wird zudem darauf verwiesen, dass Fassadenlänge und die Gebäudehöhe sich nach der Wohnzone 2 richten sollen. Einerseits legen wir der Gemeinde dringend nahe, sämtliche Nutzungsbestimmungen der entsprechenden Zone im Zonenschema direkt der Zone zuzuordnen und andererseits die Werte nochmals zu prüfen, da es befremdlich erscheint, wenn die Freizeitzone im Nutzungsgrad über einer W2 liegt, was an dieser exponierten Lage zu sehr raumwirksamen Bauten führen könnte, was landschaftlich tunlichst vermieden werden sollte. Diese Umstände sind im PMB darzulegen.

Es stellt sich die Frage, ob die Zonenfestlegungen gemäss der heutigen Nutzung in Verbindung mit der vorgelagerten ZöBA heute noch korrekt ist. Die Gemeinde sollte diese Festlegungen nochmals prüfen, gegebenenfalls überarbeiten und die Ergebnisse im PMB darlegen.

Wir weisen darauf hin, dass die Zone gemäss ihrer Codierung in den GIS-Daten nach wie vor der Nichtbauzone zugeordnet ist. Falls tatsächlich eine Zuweisung zu einer Bauzone weiterverfolgt werden soll, sind unsere Hinweise zur Mehrwertabgabe (vgl. Ziff. 2.8) zu beachten und es ist Bedarf sowie Standortgebundenheit nachzuweisen.

5.6 Umgebungsschutz und Freihaltebereiche/Freihaltezone

Gemäss ISOS ist die Umgebung von Zizers mit Erhaltungsziel «a» oder «b» bezeichnet, welches die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezweckt. Die Freihaltung der wichtigen Ortsansichten und die Trennung zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft ist dabei ein wichtiges Anliegen. Es ist offensichtlich, dass in der Vergangenheit das ISOS bei der Ortsplanung nicht ausreichend berücksichtigt wurde und die genannten Erhaltungsziele heute teilweise obsolet sind. Die Gemeinde wird trotzdem angehalten, den erwähnten Umgebungsschutz gemäss den Erhaltungszielen des ISOS unbedingt zu prüfen und wo noch möglich und sinnvoll, aufzunehmen.

Dies auch im Hinblick auf eine Verhinderung von Schwierigkeiten im Rahmen von allfälligen Baubewilligungsverfahren in vom ISOS erfassten Bereichen. Bei einer ungenügenden Interessenabwägung, wird bei einer unvollständigen Ermittlung der Interessen ein entsprechender Abwägungsfehler geltend gemacht werden können.

5.7 Archäologie

Seit der letzten Gesamtrevision wurden diverse Teilrevisionen erarbeitet, von denen manche noch laufen, und deren Inhalte auf die laufende Gesamtrevision abgestimmt werden müssen. Die archäologischen Schutzmassnahmen sollen im Rahmen der Teilrevision Zentrumsentwicklung berücksichtigt werden. Wir haben im Rahmen dieser Teilrevision darauf hingewiesen, dass die Kulturgüterschutzzonen Bereich Archäologie angepasst werden müssen. Insbesondere der Schutz des Gebiets Königshof Zizers (Parz. 1669), das auch im Schweizerischen Kulturgüterschutzinventar als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt wird, ist durch eine archäologische Schutzzone zu schützen. Des Weiteren erübrigt sich aufgrund der laufenden Ausgrabungen und dem bevorstehenden Neubau im Bereich Schlossbungert für diesen Bereich der Bedarf einer Archäologiezone. Die Kulturgüterschutzzonen im Bereich Archäologie bedürfen Anpassungen, um auf dem aktuellsten Stand zu entsprechen. Folgende Zonen sind anzupassen, die räumliche Ausdehnung ist in den beigelegten Plänen ersichtlich und kann auch digital zur Verfügung gestellt werden:

- Burg Friedau, Zizers: Ruinöser Bergfried Erbaut Mitte 13. Jh., Burggraben, Vorburg, etc. (2018) weitgehend überbaut und umgenutzt. 2 m unter der heutigen Oberfläche liegende Humusschicht mit neolithischen Funden, Pfostenlöcher, Feuerstellen und Gruben mit Fundmaterial aus dem frühen 5. Jh. v. Chr.

- Karolingischer Königshof, Stöckli-, Obergasse, Zizers: Karolingisch-ottonischer Königshof (curtis). Errichtung im 8. Jh., Auflassung im 11. Jh. Angrenzender Kirchenbau möglicherweise bereits frühmittelalterlich (bisher keine archäologischen Belege) sicher ab 1340. Oberes und Unteres Schloss (1680 bzw. 1620 mit Vorgängerbau aus dem Mittelalter)
- S. Peter und Paul, Zizers: Kirche mit mehreren Vorgängerbauten, älteste aus 7./8. Jh.

Nach Art. 1 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (KNHG; BR 496.000) ist der Kanton verpflichtet sein kulturgeschichtliches Erbe, insbesondere archäologische Fundstellen zu erhalten und zu pflegen. Der Kanton und die Gemeinden sorgen auch beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden (Art. 3 KNHG). Das KRG sieht in Art. 36 dazu die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Archäologiezonen sollen jene Flächen umfassen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bei Bauabsichten sind die erforderlichen Auflagen unter Beizug des Archäologischen Dienstes festzulegen. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Die Zonen sind anzupassen, um einen aktuellen und zeitgemässen Stand der Nutzungsplanung, den Beizug des ADG im Rahmen zukünftiger Bauprojekte/Bodeneingriffe und den Schutz der Fundstellen zu gewährleisten. Ihre Ausdehnung ist in den Planbeilagen ersichtlich und wird auf Anfrage auch digital zur Verfügung gestellt. Für das Genehmigungsverfahren sind diese Arbeiten zwingend nachzuholen.

5.8 Landwirtschaft und FFF

Die besten landwirtschaftlichen Böden sind durch das Raumplanungsrecht geschützt. Das übergeordnete Interesse an den Fruchtfolgeflächen (FFF) ist im Raumplanungsgesetz verankert. Der im Zuge der Umnutzung von Landwirtschaftsland abzutragende Ober- und Unterboden kann im besten Falle in der Nähe zur Aufwertung von anthropogen degradierten Böden zu FFF verwendet werden. Somit wäre die Bodenverwertung und die FFF-Kompensation gewährleistet.

Einzonungen von FFF können nur dann vorgenommen werden, wenn ein ausgewiesener Bedarf sowie ein kantonales Interesse besteht.

In Zizers sind nicht alle ackerfähigen Flächen im Bestand der FFF aufgeführt. Hier sollte analysiert werden, ob für den Kanton das raumplanerische Interesse besteht, mehr FFF in den Bestand aufzunehmen, dass im gesamten Kanton genügend FFF ausgewiesen werden können.

Wenn eine Einzonung von Fruchtfolgeflächen möglich wird, müssen mit Flächen gleicher Qualität kompensiert werden. (RPV Art. 26, Art. 30, Sachplan FFF).

5.9 Natur und Umwelt

Biotopschutz

Auenobjekt A-21 und Amphibienlaichgebiet Am-611: Die Naturschutzzone (NSZ) für das Auenobjekt A-21 inkl. das Amphibienlaichgebiet Am-611, beide von regionaler Bedeutung, ist in den Randbereichen teilweise unzweckmässig. Wie empfohlen, die Abgrenzungen der NSZ an die Waldabgrenzung anzupassen, die hier recht genau den Realitäten entspricht und auch die Biotopschutzanliegen gut abdeckt.

Auenobjekt A-22: Das einzige Biotop von nationaler Bedeutung, das auch auf Gemeindegebiet von Zizers liegt, ist das Auenobjekt A-22. Gemäss PMB wird das Erosionsboard des Rheins innerhalb der Bauzone und im Bereich Rappagugg nicht übernommen, da es bereits weitgehend nicht mehr die ursprüngliche Qualität aufweist und um Zielkonflikte mit der Bauzone zu vermeiden.

Im Bereich der Industriezone mag die Argumentation ihre Berechtigung haben, stimmt doch die NSZ auch mit dem Perimeter der Aue grösstenteils überein. Im Bereich Rappagugg in Richtung Norden der Bahnlinie folgend ist die Begründung im PMB nicht ausreichend.

Nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (AuenV; SR 451.31) legen die Kantone nach Anhören der Grundeigentümer und Bewirtschafter den genauen Grenzverlauf der Objekte fest (Detailabgrenzung); dies erfolgt im Kanton Graubünden im Rahmen der Nutzungsplanung, die im kantonalen Biotopinventar enthaltenen Abgrenzungen der Biotope von

nationaler Bedeutung haben lediglich Hinweischarakter. Sie erfüllen gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE Ruinalta, Urteil 1C_595/2018 vom 24. März 2020 die formellen und teilweise auch die materiellen Anforderungen an Detailabgrenzungen nicht. In der Publikation im kantonalen Amtsblatt wurde nicht auf die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Inventarobjekts hingewiesen.

In materieller Hinsicht steht den Kantonen (bzw. Gemeinden), wie im BGE Ruinalta ausgeführt, bei der parzellenscharfen Detailabgrenzung nur ein geringer, den örtlichen Verhältnissen Rechnung tragender, Beurteilungsspielraum zu. Insbesondere wenn der Bundesperimeter durch sichtbare Anhaltspunkte/Strukturen wie Waldgrenzen, Bäche, Wege, Strassen und Bahnlinien festgelegt ist, kann eine Abweichung nur bei sachlichen Gründen vorgenommen werden.

Die festgelegte Naturschutzzone weicht am östlichen Rand (gegen das Bahntrasse hin um bis über 20 m vom Bundesperimeter ab. Eine entsprechende sachliche Begründung fehlt.

Somit ist gestützt auf Art. 3 AuenV und Art. 18a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) für das Genehmigungsverfahren die Detailabgrenzung der gesamten Aue A-22 von nationaler Bedeutung nach Anhören der Grundeigentümer und Bewirtschafter festzulegen, wobei allfällige Abweichungen vom Bundesperimeter sachlich zu begründen sind.

Hinweis: Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung die genaue Abgrenzung der Objekte erfolgt. In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung nach Art. 13 RPV gleichzeitig auch die

Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotop von nationaler Bedeutung erfolgt. Wir empfehlen folgenden Text zu verwenden:

"Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung nach Art. 13 RPV mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotop von nationaler Bedeutung"

In Bezug auf die Biotop von nationaler Bedeutung gilt es weiter zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung die genaue Abgrenzung des Auenobjekts A-22 von nationaler Bedeutung gemäss Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) erfolgt und dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim Amt für Natur und Umwelt eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung bzw. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 3 der Auenverordnung.

Obstbaumzone: Im Raum Trinkgeld und Rüfi ist im Biotopinventar das Objekt ueB-1042 von regionaler Bedeutung verzeichnet. Es handelt sich um Hochstammobstgärten. In der Grundnutzung liegt eine Landwirtschaftszone vor. Gemäss Luftbildern wurde der Bestand nach 2013 etwas dezimiert; ein Obstgarten mit > 10 Bäumen gilt jedoch als schutzwürdiger Lebensraum im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG.

Auch im Agglomerationsprogramm, welches über u.a. über die Richtplanung umgesetzt wird, wird der Gestaltung von Siedlungsrändern eine grosse Bedeutung zugewiesen. Gemäss Massnahmen L4.3 «werden mit der Gestaltung der Siedlungsränder die Übergangsbereiche von der Siedlung zur Landschaft klar definiert und ausgebildet sowie gemäss den entsprechenden Nutzungen ausgestaltet. Diese Aufwertung dient der Stärkung der Ökologie, gliedert das Siedlungsgebiet in das Landschaftsbild mit ein und schafft Raum für die Naherholung».

In diesem Sinne ist der noch verbliebene Bestand (Objekt ueB-1042) mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Die Zuweisung zur Obstbaumzone stellt in diesem Zusammenhang eine Möglichkeit der Umsetzung dar.

Hecken im Baugebiet: Im Bereich der noch unüberbauten Parz. Nrn. 1734-39, 1557 stocken Hecken/Feldgehölze/Hochstämme. Die Entfernung der Hecken auf den Parz. Nrn. 1734-39, 1557 wurde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bewilligt (AV 24/2022).

Für die Hecke auf Parz. Nr. 106 dürfte der Nachweis von Bedarf und Standortgebundenheit für eine Heckenentfernung jedoch ungleich schwieriger zu erbringen sein, als im Fall der Parz. Nrn. 1734-39, 1557, da es sich um eine Grenzhecke handelt. Solange nicht klar ist, in welchem Umfang die Parz. Nr. 106

überbaubar ist, könnte die Festlegung einer Bauverpflichtung in der Grundordnung, welche die Hecke mitumfasst, zu Unklarheiten führen. Wir weisen darauf hin, dass die Festlegung einer Bauverpflichtung in einem solchen Fall kein Präjudiz hinsichtlich der potenziellen Heckenentfernung schafft.

Fledermausquartiere: Auf Gemeindegebiet von Zizers sind mehrere Fledermausquartiere bekannt. Fledermäuse sind national geschützt. Die Schutzvorschriften im NHG umfassen nicht nur die Individuen und Populationen, sondern auch ihre Quartiere. Gestützt auf Art. 18 Abs. 1 NHG ist unter Beizug der kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten zu prüfen, ob und falls ja welche planerischen Schutzmassnahmen angezeigt wären.

Wald/Rodungen

Im Bereich der Parzellen Nrn. 1365 und 1654 ist eine Rodung von 140 m² vorgesehen. Die Waldfläche soll laut Angaben im Rodungsgesuch an die Grenze der Parzelle Nr. 1654 verschoben werden, um so die Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 1654 zu verbessern. Die östlich an die Waldabgrenzung im Bereich der Parzelle Nr. 1654 gegen Nr. 1651 angrenzenden Bestockungen sind wohl als Feldgehölz einzustufen, deren Entfernung ebenfalls bewilligungspflichtig ist (Art. 17a KNHG). Des Weiteren erscheint die Ersatzfläche mehr als fragwürdig, gemäss Luftbild erscheint die Fläche bereits bestockt und auf der unmittelbar angrenzenden, asphaltierten Fläche dürfte Rodungsersatz beschwerlich zu leisten sein. Es wird vorgeschlagen, dass das Rodungsgesuch auch die östlich angrenzenden Bestockungen umfasst. Die Überprüfung der Ersatzfläche erscheint aus Sicht Natur und Umwelt angebracht, obliegt aber in erster Linie dem AWN (vgl. Ziff. 5.11).

Beim zweiten Rodungsvorhaben, der Rodung Oberauweg - Autobahnanschluss Untervazerstrasse, haben wir keine Einwände zur Rodung. Vorbehalte bestehen jedoch gegenüber den beiden Ersatz-aufforstungsstandorten (s. grüne Punkte/Zentrumskoordinaten), weil zumindest anhand der Luftbilder nicht ersichtlich wird, wie in diesen Bereichen der Parzelle Nr. 1267 ein sinnvoller Rodungsersatz erbracht werden könnte. Auf dem Luftbild ist allerdings ersichtlich, dass es durchaus Bereiche innerhalb der Parzelle Nr. 1267 gäbe, wo mittels einer Aufforstung ein ökologischer Mehrwert erzielt werden könnte. Es wird empfohlen, den Rodungsersatz für das Rodungsvorhaben Oberauweg - Autobahnanschluss Untervazerstrasse zu überprüfen.

Grundwasser

Für die Quellen von öffentlichem Interesse auf dem Gemeindegebiet von Zizers wurden im Jahr 2016 detaillierte Schutzzonen ausgeschieden. Das ANU hat die Schutzzonenunterlagen zu den Quellen Schlundtobel und Chessitobel geprüft. Die Stellungnahme zur 2. Vorprüfung erfolgte am 20. März 2020.

Beurteilung Schutzzonen-Umgrenzungen: Für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen auf dem Gemeindegebiet von Zizers der Quellen von öffentlichem Interesse und des Schutzareals, in welchem sich die Grundwasserpumpwerke Viertellöser befinden, wurden die aktuellen Umrisse übernommen. Zusammenfassend weisen wir darauf hin, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich die Grundwasser- und Quellschutzzonen auf die Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3) der genehmigten detaillierten Schutzzonenausscheidung beziehen müssen und somit diese Umgrenzungen in die Ortsplanung zu übernehmen sind. Dies gilt besonders bei den Quellen Schlundtobel. Somit sind die S3 der Quellen Schlundtobel für das Genehmigungsverfahren vollständig der Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuweisen.

Lärm

Ausscheidung neuer Bauzonen gemäss Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41): Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung, wobei bei Umzonung von Zonen mit ES III

in Zonen mit ES II im Rahmen von Baubewilligungsverfahren strengere Immissionsgrenzwerte (IGW) zu beachten sind (Art. 31 Abs. 1 LSV). Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen jedoch ebenfalls nur erfolgen, wenn die Planungswerte nicht überschritten werden (Art. 30 LSV). Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) nachzuweisen (Art. 31 Abs. 1 LSV).

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV): Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Totalrevision Ortsplanung grösstenteils entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Baugesetz (Zonenschema) entnommen werden.

Der Zentrumszone «Stiftbungert» ist gemäss rechtskräftigem Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan die ES II zugeordnet. Gemäss Art. 10 a Baugesetz ist die Zone für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Gemäss Zonenschema sind mässig störende Betriebe zugelassen. Gemäss Art. 43 LSV wäre der Zone somit die ES III zuzuordnen, andernfalls wären nur nicht störende Betriebe zugelassen. Bei der TR OP «Stiftbungert» wurde der Zentrumszone «Stiftbungert» im Rahmen der damaligen projektbezogenen Vorprüfung die ES III zugeordnet, im Rahmen der Genehmigung dann die ES II.

Der Zone «Campus Gott hilft» ist gemäss rechtskräftigem Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan die ES II zugeordnet. Gemäss Art. 13 Baugesetz und Zonenschema sind in der Zone auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Gemäss Art. 43 LSV wäre der Zone somit die ES III zuzuordnen, andernfalls wären nur nicht störende Betriebe zugelassen.

Betreffend Zentrumszone Stiftbungert sowie «Zone Campus Gott hilft» ist für das Genehmigungsverfahren für die Zentrumszone «Stiftbungert» sowie die Zone «Campus Gott hilft» eine Anpassung des Störungsgrads der Betriebe zu überprüfen und im Zonenschema auf Stufe 1 anzupassen. Wir weisen darauf hin, dass in der Stellungnahme der Gemeinde vom 11. Mai 2022 zur Anhörung hinsichtlich dieser Thematik im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Stiftbungert West die Absicht bestehe, im Rahmen der Gesamtrevision den Störungsgrad ganz zu streichen. Aus unserer Sicht wäre dies voraussichtlich die einfachste Lösung und sollte geprüft werden.

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss dem zur Vorprüfung vorgelegten Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan ist den ZöBA in Zizers die ES II bzw. ES III differenziert zugeordnet. Bei folgenden ZöBA erscheint uns aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES im Sinne der vorstehenden Bemerkungen jedoch nicht sachgerecht; es sind daher für das Genehmigungsverfahren folgende ES zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen:

- Parkplatz und Pumptrack Bannholz, Parzelle Nr. 1267, ES II
- Kirche, Parzelle Nr. 234, ES III entlang Kantonsstrasse (hier sollte es sich weniger um eine direkte Zuordnung der ES III handeln, als mehr um eine Aufstufung von der ES II in die ES III, siehe hierzu auch folgenden Absatz zu Aufstufung)

Aufstufung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 Abs. 2 LSV): Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden (Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV), wenn sie mit Lärm

vorbelastet sind, d.h. der Immissionsgrenzwert (IGW) um wesentlich mehr als 5 dB überschritten wird. Im rechtskräftig gültigen Zonenplan bestehen mit Ausnahme bei der ZöBA Kirche (Parzelle Nr. 234) keine Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe.

Gemäss dem der Vorprüfung vorliegenden revidierten Zonenplan wurde entlang der H3 Deutsche Strasse bei allen Zonen der ES II in der ersten Baureihe die nächsthöhere ES III zugeordnet. Aufstufungen von der ES II in die ES III sollen nur dort vorgenommen werden, wo die Immissionsgrenzwerte der ES II trotz Umsetzung aller möglichen Massnahmen an der Lärmquelle um wesentlich mehr als 5 dB überschritten werden. Der PMB macht keine Angaben zur Lärmbelastung entlang der H3 Deutsche Strasse. Zur Reduktion des Strassenlärms entlang der H3 Deutsche Strasse in der Gemeinde Zizers wurde ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) ausgearbeitet. Das LSP sieht bei der H3 im Innerortsbereich eine Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vor. Das LSP wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 328 vom 12. April 2022 genehmigt. Trotz der Massnahme werden auch zukünftig bei den Zonen mit ES II entlang der H3 Deutsche Strasse die IGW der ES II um mehr als 5 dB überschritten. Die vorgesehenen Aufstufungen können vorgenommen werden.

Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV): Ein- oder Umzonungen für Bauvorhaben mit lärmrelevanten Anlagen (z.B. Gewerbe) sind ersichtlich bei der Industriezone Rheinlöser, der Gewerbezone Felder sowie den Parkierungsanlagen Schule Obergasse und Anschluss Rappagugg. Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 LSV, welche spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der jeweiligen Anlage von der Gemeinde gestützt auf Art. 20 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG; BR 820.100) zu prüfen sind.

Legende Zonenplan: Bei der Legende «Aufstufung ES» ist die Änderung in «Aufstufung Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 Abs. 2 LSV)» vorzunehmen.

Luftreinhaltung

Parkierungsanlagen: Gemäss PMB sind an zwei Orten öffentliche Parkierungsanlagen geplant (Schule Obergasse und Anschluss Rappagugg). Über die Anzahl Parkfelder der einzelnen Anlagen geben die Unterlagen keine Auskunft.

Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung durch das ANU erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch. Das Gesuch umfasst eine Emissionserklärung (Suchbegriff LF025 auf www.anu.gr.ch) mit Angaben zu Emissionen gemäss eidgenössischer Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten sowie Massnahmen am Gesamtprojekt um diese Gesamtemissionen zu minimieren. Es empfiehlt sich frühzeitig entsprechende Massnahmen zu prüfen und in das Projekt zu integrieren.

Gestützt auf Art. 13 KUSG ist, insofern die geplanten Parkierungsanlagen voraussichtlich mindestens 150 Parkfelder aufweisen werden, in den Dokumenten zur Nutzungsplanung (z.B. PMB) darauf hinzuweisen, dass bei der Planung von Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU im Rahmen der erforderlichen Zustimmung eine Emissionserklärung einzureichen ist.

FAT

Betreffend FAT haben wir keine Bemerkungen anzubringen. Es sind keine Einzonungen in der Nähe von Ställen zur Tierhaltung vorgesehen.

Störfallvorsorge

Durch das Gemeindegebiet führen die Nationalstrasse N13, die SBB-Eisenbahnlinie sowie die Linienführung der 45 bar Rohrleitung der Erdgas Ostschweiz AG. Sowohl die N13, die SBB-Eisenbahnlinie als auch die Erdgasleitung sind der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV; SR 814.012) unterstellt.

Gemäss Art. 11a StFV müssen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Die Koordination zwischen Raumplanung und Störfallverordnung wurde vorliegend nicht berücksichtigt. Das Vorgehen richtet sich an die Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE et al., 2022. Die Bevölkerung ist vor Störfallrisiken zu schützen. Mit der Siedlungsentwicklung sollen deshalb möglichst wenige zusätzliche Risiken entstehen. Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden. Wird das Risiko für ein bestimmtes Projekt als nicht tragbar definiert, dann müssen Massnahmen zur Risikominimierung seitens Planungsbehörde und Anlageneigentümer umgesetzt werden.

Auf Stufe Nutzungsplanung ist der Konsultationsbereich entsprechend «Risikokataster gemäss Störfallverordnung» des Geoportals der kantonalen Verwaltung in den Nutzungsplänen einzutragen.

Änderungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, welche sich vollständig oder auch nur teilweise mit dem Konsultationsbereich überschneiden sind auszuweisen. Befindet sich das von der beabsichtigten Plananpassung erfasste Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs, soll beurteilt werden, ob sich mit der beabsichtigten Planung das Störfallrisiko übermässig erhöhen könnte und ob deshalb eine vertiefte Koordinationspflicht besteht. Die Abschätzung der Risikorelevanz kann anhand dem Kapitel 3.2.3 «Triage aufgrund der Risikorelevanz» der Planungshilfe durchgeführt werden. Wird die Planung als risikorelevant beurteilt, besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedarf. Ergibt die Beurteilung keine Risikorelevanz, kann für die beabsichtigte Plananpassung aus Sicht der Störfallvorsorge auf eine weitere Koordination verzichtet werden. Auf jeden Fall sind die Resultate der Prüfung der Risikorelevanz im PMB transparent, plausibel und nachvollziehbar zu dokumentieren (Art. 47 RPV).

Somit ist der Konsultationsbereich entsprechend «Risikokataster gemäss Störfallverordnung» als Hinweis im ZP oder im GGP auszuweisen. Auf eine weitere Koordination kann im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung zur Gesamtrevision verzichtet werden, da keine Einzonungen im Konsultationsbereich vorgesehen sind.

5.10 Wirtschaft und Tourismus

Allgemeines/Flächen für die Industrie

Im Bündner Rheintal und im vorderen Prättigau sind wenige und wenig gut erschlossene Industriegrundstücke für exportorientierte High-Tech Unternehmen verfügbar. Insbesondere fehlt es an gut erschlossenen, grösseren, zusammenhängenden Grundstücken an guter Verkehrslage. Die sofortige Verfügbarkeit von Industriebauland ist für die erfolgreiche Realisierung von Ausbauprojekten von in Graubünden ansässigen exportorientierten High-Tech Unternehmen sowie für die Ansiedlung neuer Unternehmen eine Grundvoraussetzung.

Die Corona-Pandemie hat dazu beigetragen, dass viele international tätige Unternehmen ihre gesamte Wertschöpfungskette auf vor- und nachgelagerten Stufen überprüfen. Der durch die Globalisierung verursachte Trend des Offshorings von Unternehmen zu Tieflohnländer, insbesondere nach Fernost, ist abnehmend. Aufgrund von Lieferengpässen und Abhängigkeiten entwickelt sich europa- und schweizweit ein Onshorings-Trend. Auch in Graubünden wird dies festgestellt; die Nachfrage an schnell verfügbaren und zusammenhängenden Flächen steigt spürbar an.

Die Gemeinde Zizers plant die Einzonung von lediglich 10'000–11'000 m² Industriebauland. Dabei handelt es sich überwiegend um die geplante Einzonung im Arbeitsplatzgebiet «Rheinlöser». An diesem Standort sollen die Gemeindebetriebe vereint werden.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Zizers gemäss dem eingereichten Entwurf der Ortsplanungsrevision über ca. 68'000 m² nicht überbautes Industriebauland.

Mit Ausnahme einer Parzelle von rund 27'000 m² im Gebiet «Tardisland, neben der Firma Galliker», handelt es sich dabei um kleinere, zerstückelte Grundstücke.

Da man aktuell Verkaufsverhandlungen für rund die Hälfte des oben aufgeführten Grundstücks führt, dürften in Zizers bald keine Grundstücke mit einer Grösse von über 10'000 m² verfügbar sein.

Um längerfristig als attraktiver Wirtschaftsstandort wahrgenommen zu werden, ist es wichtig, dass die Gemeinde Zizers über grössere zusammenhängende Grundstücke verfügt. Dies gilt für Industrie- und Gewerbebauland.

Das Gebiet «Untere Au», welches sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Industriezone «Tardisland» befindet, ist durch den MIV, LV und zukünftig auch mit dem ÖV (Nähe Bahnhof Landquart und Bus durch das Gebiet «Tardisland») gut erschlossen und bestens für die Ansiedlung von exportorientierten High-Tech Unternehmen geeignet.

Die Gemeinde muss prioritär sicherstellen, dass das Gebiet «Untere Au» mittel- bis langfristig bei der Siedlungserweiterung Arbeitszonen berücksichtigt wird. Entsprechende Massnahmen sollen möglichst zeitnah vorgenommen werden.

Um weitere Einzonungen im Gebiet Tardis (strategisches Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung) in Zukunft vornehmen zu können, müssen die bestehenden Flächen zuerst effizienter genutzt werden. Wir weisen hierbei auf unsere Ausführungen unter Ziff. 4.4. Wir legen der Gemeinde Zizers Nahe, die erforderlichen Arbeiten nach den Anforderungen des KRIP in der vorliegenden Gesamtrevision anzugehen, um für zukünftige Erweiterungsabsichten des strategischen Arbeitsgebiets vorbereitet zu sein. Es wird dringend empfohlen, die Ergebnisse in den Planungsinstrumenten vorausschauend festzulegen.

5.11 Wald und Naturgefahren

Grundlagen

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde leider nicht der kantonale Waldumriss als Grundlage genommen, sondern ein anderer Datensatz (evtl. amtliche Vermessung). Darum gibt es diverse Abweichungen, die korrigiert werden müssen. Der Aussage im PMB (S. 54) «Die Aktualität der Waldumrisse im Zonenplan ist genügend» wird klar widersprochen.

Walderhaltung

Der Waldumriss muss ohne Abänderung vom Amt für Wald und Naturgefahren übernommen und die im jetzigen Entwurf als Wald dargestellte Fläche damit ersetzt werden. Dabei entstehen keine neuen Konflikte mit der Bauzone. Dies ist auch ausserhalb der Bauzone wichtig und schafft Klarheit für alle Betroffenen beim Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone. Es bedingt aber eine Koordination mit dem ANU bezüglich Hecken/Feldgehölze.

Rodungsgesuch Oberauweg: Die Entschärfung der Kurve des Velowegs ist wichtig; einer Verlegung und somit einer Teilrodung des ASTRA-Ersatzes können wir zustimmen. Da das verbleibende Wäldchen an die Bauzone grenzt, ist hier eine statische Waldgrenze zu ergänzen. Falls die Rodung nicht genehmigt wird, ist die Fläche als Wald und mit «alter» statischer Waldgrenze im Zonenplan darzustellen. Als Termin für den Rodungsersatz wird der 31. Dezember 2026 vorgeschlagen. Eine Leistungsverpflichtung soll mit CHF 10.–/m² abgeschlossen werden. Die Ersatzfläche ist sinnvoll. Die Darstellung im PMB (S. 38) ist nicht korrekt. Ein Teil des jetzigen übrigen Gebiets ist Wald (eben die Ersatzaufforstungsfläche ASTRA).

Rodungsgesuch Tardis: Hierbei handelt es sich um eine kleine Umlegung von 136 m² Wald am gleichen isolierten Wäldchen. Die kleine Umlegung ermöglicht eine wesentlich bessere Nutzung des umliegenden Industrielands trotz Einhaltung des Waldabstands. Wir stimmen dem Vorhaben zu.

Als Frist für den Rodungsersatz schlagen wir den 31. Dezember 2026 vor und als Forstdepositum CHF 10.–/m². Um den neuen Waldumriss muss eine statische Waldlinie ergänzt werden. Falls das Rodungsgesuch abgelehnt wird, ist der ursprüngliche Zustand als Wald und die ursprüngliche Waldfeststellung als Linie darzustellen.

Im Bereich Pfarrer Künzleweg muss bei der permanenten Rodung die statische Waldgrenze angepasst werden (Parz. Nrn. 81, 896).

Bei Parzelle Nr. 1652 wurde der Parkplatz ca. 1m breit in den Wald gebaut. Wir schlagen vor, den Wald und die statische Waldgrenze in diesem Bereich zu korrigieren und eine Waldumlegung auf der gleichen Parzelle vorzunehmen.

Naturgefahren/Gefahrenzonen

Im Gebiet Rappagugg wird der Plan der Gefahrenkommission zurzeit überarbeitet. Die Teilrevision des Plans der Gefahrenkommission liegt im Entwurf bereits vor und kann voraussichtlich noch im Oktober umgesetzt werden. Wir empfehlen, diese Änderung der Gefahrenzonen in die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mitaufzunehmen. In den übrigen Gebieten wurden die Gefahrenzonen korrekt übernommen und sind auf aktuellem Stand.

Baulinien

Beispielsweise beim Bannholz eine neue Baulinie im Waldabstandsbereich dargestellt. Baulinien, die den Waldabstand unterschreiten, müssen (im Bericht) begründet werden und benötigen eine Zustimmung des Amtes für Wald und Naturgefahren.

Die dargestellten Hecken/Feldgehölze müssen nach Übernahme von dem neuen Waldumriss nochmals angepasst werden.

6. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

6.1 Allgemeines

Vorbemerkungen

Bei der vorliegenden Revision handelt es sich um eine Gesamtrevision. Gleichzeitig befindet sich die Teilrevision «Zentrumsentwicklung» in Genehmigung. Im PMB wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Abstimmung der Ortsplanung mit den Inhalten der noch laufenden Teilrevisionen gewährleisten werde. Die Planungsinhalte der laufenden Teilrevisionen werden erst dargestellt, wenn diese genehmigt sind.

Der PMB gibt in Kap. 3.1 Verfahrensschritte jedoch keine Auskünfte darüber, zu welchem Zeitpunkt die inhaltliche Abstimmung erfolgen soll und es wurden auch keine Planungsfenster zur Differenzierung ausgeschrieben.

Die von der Gemeinde gewählte Vorgehensweise ist unübersichtlich und nicht sachdienlich. Wir gehen davon aus, dass kaum über die Gesamtrevision befunden werden kann, wenn zum Zeitpunkt der Mitwirkungsaufgabe sowie der Abstimmung bereits veraltete Inhalte dargestellt werden. Da keine genauen Angaben über den Zeitpunkt der Zusammenführung vorliegen, erscheint es aus Sicht Ortsbildschutz aus rechtlichen und verfahrenstechnischen Überlegungen unumgänglich, auch die zu den Teilrevisionen bereits gemachten Bemerkungen zu wiederholen, soweit diese noch nicht in die Gesamtrevision eingeflossen sind.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Der PMB führt den Generellen Gestaltungsplan (GGP) in Abs. 1.5 zwar als Planungsinstrument der vorliegenden Gesamtrevision auf, äussert sich weiter aber mit keiner Zeile zum GGP. Es sind keine Informationen zu allenfalls vorgenommenen Anpassungen und Festlegungen zum GGP, resp. zum Verhältnis TR «Zentrumsentwicklung», was insbesondere auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Inventarliste unerlässlich wäre. Der PMB ist entsprechend mit einem aufschlussreichen Kapitel zu ergänzen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss ISOS ist Zizers ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Besondere räumliche Qualitäten besitzt Zizers aufgrund der älteren Bausubstanz entlang der schmalen, gerade verlaufenden Kantonsstrasse. Das Dorfzentrum (Gebiet 1), die südliche Bebauung an der Kantonsstrasse (Gebiet 2) sowie die Baugruppen beim Unteren Schloss (B 0.1), Oberen Schloss (B 0.2) und Gerbi (B 0.3) sind mit dem Erhaltungsziel A definiert. Das Ziel bezweckt den Erhalt der Bausubstanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind demnach integral zu erhalten, störende Eingriffe sind zu beseitigen.

Kap. 4.2 des PMB führt lediglich aus, dass die Gemeinde Zizers im ISOS nicht aufgeführt werde, weitere Bemerkungen dazu resp. zu den bereits im Zusammenhang mit der Teilrevision «Zentrumsentwicklung» vorgebrachte Bemerkungen zum ISOS werden keine erläutert. Aus unserer Sicht werden die Erhaltungsziele gemäss ISOS weder ausreichend umgesetzt noch im PMB erläutert, weshalb keine Umsetzung erfolgte. Dies

ist für das Genehmigungsverfahren nachzuholen. Nachstehend wird im Konkreten weiter darauf eingegangen.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Kantonsstrasse / Deutsche Strasse ist im IVS als Weg von nationaler Bedeutung mit Substanz (GR 5.3) bezeichnet. Objekte dieser Klassifizierung sollen gemäss Art. 6 Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Die Linienführung der Deutschen Strasse ist im Bereich Zizers vollständig erhalten, sie wurde im Laufe der Jahre geringfügig verbreitert, begradigt und mit Hartbelag versehen.

In Kap. 4.2 des PMB wird darauf hingewiesen, dass das IVS in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits berücksichtigt sei. Diese Aussage kann allerdings nicht nachvollzogen werden, da weder in der rechtskräftigen Planung, noch in der zur Prüfung vorliegenden Gesamtrevision resp. der Teilrevision «Zentrumsentwicklung» die Planungsmittel Einträge bezüglich IVS beinhalten. Der Gemeinde hat dies im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren nachzuholen und den Verlauf der historischen Verkehrswege in der Planung darzustellen.

Wie schon bei den Vorbemerkungen ausgeführt, erscheint es aufgrund von parallel laufenden Revisionsvorlagen aus rechtlichen und verfahrenstechnischen Überlegungen unumgänglich, auch die zu den Teilrevisionen bereits vorgebrachten Bemerkungen zu wiederholen und nochmals einzubringen.

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision «Zentrumsentwicklung» beabsichtigt die Gemeinde eine Weiterentwicklung des Dorfes mit Erhalt der Identität. Zizers ist ein typisches Strassendorf. Die hohen räumlichen Qualitäten ergeben sich Grossteils aus der Aufreihung der historischen Bebauung beidseits der Kantonsstrasse. Die bauliche Entwicklung des Strassendorfes ist heute noch an der historischen Bebauung ablesbar. Die vorliegende Ortsplanungsrevision ist so auszulegen, dass diese wichtigen und identitätsstiftenden Qualitäten erhalten bleiben.

6.2 Ortsbildschutz

Das ISOS ist bei der Ortsplanung als Grundlage zu verwenden. Gewisse Erhaltungsziele des ISOS blieben wie erwähnt bereits in der bestehenden Planung unbeachtet, wie z.B. hinsichtlich der baulichen Entwicklung von Zizers. Der PMB macht keine detaillierten Aussagen zum Umgang mit dem ISOS und in welchem Rahmen die Anliegen geprüft und in die Revision eingeflossen sind.

6.3 Wertvolle Bauten

Wir haben im Zusammenhang mit dem Vorprüfungsverfahren zur Teilrevision der Ortsplanung «Zentrumsentwicklung» bereits ausführlich Stellung zum Umgang mit wertvollen Bauten genommen. In der nun zu beurteilenden Vorlage wird soweit ersichtlich der heute rechtsgültige Zustand aufgezeigt, die Anmerkungen aus unserer damaligen Stellungnahme wurden nicht aufgenommen. Deshalb verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht zur Teilrevision Zentrumsentwicklung sowie die darin enthaltenen Hinweise, Anweisungen und Empfehlungen. Im weiteren Verlauf der Planung hat der PMB zwingend Auskunft über die Umsetzung zu geben.

6.4 Dorfbrunnen

Wir verweisen sinngemäss auf unsere Äusserungen zu den «Wertvollen Bauten» unter Kap. 5.3 hiervoor.

6.5 Baulinien

Wir verweisen sinngemäss auf unsere Äusserungen zu den «Wertvollen Bauten» unter Kap. 5.3 hiervoor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ausdrücklich begrüsst, dass auf die Festlegung von Baulinien – insbesondere von Baulinien des Typs C (Baugestaltungslinien) – längs der Kantonsstrasse verzichtet wird.

6.6 Baugruppen

Wir verweisen sinngemäss auf unsere Äusserungen zu den «Wertvollen Bauten» unter Kap. 5.3 hiervoor.

7. Genereller Erschliessungsplan

7.1 Verkehr

Langsamverkehr

Zwischen dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege bestehen einzelne Abweichungen im Wanderwegnetz. Diese befinden sich auf der Ochsenweid und im Bannholz. Diese Abweichungen sind in Zusammenarbeit mit Wanderwege Graubünden zu beheben.

Im Siedlungsbereich fehlen die Wanderwege aus dem kantonalen Inventar weitgehend. Wir gehen davon aus, dass dies aus Gründen der Lesbarkeit des Planes so ist, eine Beurteilung des GEP Verkehr im Bereich Langsamverkehr ist aus diesem Grund anhand der Unterlagen für den Siedlungsbereich nicht möglich. Die Wanderwege sind auch innerhalb des Siedlungsgebiets im GEP festzulegen.

Die Region Landquart begrüsst die vorgesehenen Ergänzungen im Fuss- und Veloverkehrsnetz. Sie hat ansonsten keine weiteren Bemerkungen.

Wir weisen darauf hin, dass im revidierten Baugesetz wertvolle Hinweise bezüglich der Gestaltung der Wege des Langsamverkehrs fehlen (enthalten im Art. 80 MBauG), insbesondere die Vorgabe, dass Wanderwege ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht mit Hartbelägen versehen werden sollen. Dies ist eine der zentralen Vorgaben des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704). Wir empfehlen der Gemeinde dringend, diese Hinweise ins Baugesetz aufzunehmen, um die Qualität des Wanderwegnetzes, welches zur grundlegenden Tourismus-Infrastruktur zu zählen ist, langfristig zu sichern.

Neutrassierung Kantonsstrasse

Im Gebiet Oberau Rütена ist im GEP eine Neutrassierung der Kantonsstrasse zugunsten der Neuerstellung einer Parkieranlage vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Neutrassierung der Hauptstrasse die Zustimmung des Bundesamtes für Strassen ASTRA sowie des Tiefbauamtes Graubünden bedingt.

Bewilligungsvoraussetzung ist primär, dass die Geometrie der Kantonsstrasse und speziell des Anschlusses an die Kreisverkehrsanlage des Nationalstrassenzubringers den Vorgaben der einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) entspricht. Die Projektierung, das Erwirken der Baubewilligung sowie der Bau der Strassenkorrektur ist Sache der Gemeinde und hat im engen Benehmen mit dem Tiefbauamt Graubünden und entsprechend den Projektierungs- und Ausführungsvorschriften des Tiefbauamtes Graubünden zu erfolgen. Wir empfehlen der Gemeinde Zizers entsprechend, die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Neben der Linienführung der geplanten kantonalen Hauptstrasse ist auch die derzeitige Linienführung der Hauptstrasse im GEP darzustellen.

Forstwirtschaftswege

Die Darstellung der Forstwege ist nicht vollständig. Beispielsweise erschliesst die Schlundstrasse (oder die Verbindung Schlund/Chessirüfe) wichtige Schutzwälder. Die Festlegungen der Forstwirtschaftswege sind der Definition im PMB (Ziff. 5.7.4) anzupassen.

Wird ein neuer Weg erstellt (beispielsweise Gebiet Rangs) und ist dabei Wald betroffen, ist im Baubewilligungsverfahren um eine forstrechtliche Regelung zu ersuchen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Gemäss PMB wird die Bearbeitung des Generellen Erschliessungsplans Ver- und Entsorgung parallel zur Vorprüfung vorgenommen. Demzufolge kann die notwendige Überprüfung im Rahmen der Vorprüfung nicht vorgenommen werden. Eine Vorprüfung von Nutzungsplanungsinhalten ist nicht fakultativ. Wir legen der Gemeinde dringend nahe, den GEP Ver- und Entsorgung noch separat vorprüfen zu lassen, um Probleme und Verzögerungen im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

8. Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Zizers hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen eine grundsätzlich gute Grundlage für eine neue Ortsplanung im Bereich Siedlung hinsichtlich der Umsetzung von RPG1 geschaffen. In verschiedenen Punkten, insbesondere hinsichtlich der konsequenten Mobilisierung von bestehenden Reserven sind jedoch noch ergänzende Arbeiten erforderlich, um Konflikte mit übergeordnetem Recht zu vermeiden. Die geplante Einzonung für die Gemeindebetriebe ist hinsichtlich der Zonenzuweisung nicht genehmigungsfähig. Ob eine rein öffentliche Nutzung am geplanten Standort genehmigungsfähig sein kann, wird sich anhand der Genehmigungsvorlage und den darin enthaltenen Erläuterungen und Nachweisen sowie an den diesbezüglichen Festlegungen zeigen.

Die Qualitätssicherung der Innenentwicklung ist ein äusserst wichtiges Thema, welches im Hinblick auf die Genehmigung vertieft werden sollte. Insbesondere die Vorbehalte und Hinweise hinsichtlich des Ortsbildschutzes, der Wohnqualität und der Archäologie sind zu prüfen und entsprechende Ergänzungen zu erbringen.

Entsprechend hat die Gemeinde Zizers die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen. Die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen sind noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (ralf.petter@are.gr.ch oder 081 257 23 09).

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

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Ralf Petter, Kreisplaner

Beilagen:

- Vorprüfungsunterlagen in zweifacher Ausführung
- Planbeilage Archäologischer Dienst

Kopie (mit Beilagen einfach):

- R+K Büro für Raumplanung AG, Zizers

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Zizers
- Region Landquart
- R+K Büro für Raumplanung AG
- Bundesamt für Strassen ASTRA
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Gemeinden
- Amt für Jagd und Fischerei

- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Plantahof
- Tiefbauamt