



gemeinde **zizers**

Gesamtrevision Ortsplanung Zizers

Behandlung der Mitwirkungseingaben

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-10
23. August 2024



Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage

Während der Mitwirkungsaufgabe sind 20 Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Eingaben umfassen rund 100 teilweise gleichlautende Anträge und Hinweise.

Das Planungsbüro, die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben sich mit den Anträgen und Hinweisen befasst und Anpassungen an der Revision vorgenommen.

Die Behandlung der einzelnen Anträge ist nachfolgend themenweise und wenn möglich zusammenfassend in alphabetischer Reihenfolge wiedergegeben. Im weissen Feld stehen jeweils die Anträge und im nachfolgenden grauen Feld ist die Behandlung beschrieben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Archäologiezone	3
2.	Aufzonung	3
3.	Ausnützungsziffer	3
4.	Baulandmobilisierung	4
5.	Baulinie	4
6.	Campuszone	5
7.	Darstellung	6
8.	Erschliessungsstrasse	7
9.	Fusswege	7
10.	Gebäudelänge	7
11.	Gefahrenzone	8
12.	Geschützte Bauten	8
13.	Gewerbezone	9
14.	Hecken	10
15.	Industriezone Rappagugg	12
16.	Kernzone	13
17.	Land- und Forstwirtschaftswege, Erschliessungsstrassen	13
18.	Landschaftsschutzzone	13
19.	Mehrwertabgabe	14
20.	Naturschutzzone	14
21.	Obstbaumzone	16
22.	Pflanzen	17
23.	Planungs- und Mitwirkungsbericht	17
24.	Qualitätssicherndes Verfahren	17
25.	Rodungersatz	18
26.	Sammel- und Erschliessungsstrassen	18
27.	Strukturerhaltungszone	18
28.	Velowege	19

29.	Wald	20
30.	Wanderweg	20
31.	Wohnanteil Industriezone, Gewerbezone	20
32.	Zone künftige bauliche Nutzung	21

1. Archäologiezone

Die Parzelle 232 ist nicht der Archäologiezone zuzuführen.

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sollen neu unsere beiden Parzellen 234 (Kirche) und 232 in der Archäologiezone zu liegen kommen. Auf der Parzelle 234 befinden sich Kirche und Friedhof. Hier mag eine Archäologiezone sinnvoll erscheinen. Hingegen sind wir mit der Belegung einer Archäologiezone auf der Parzelle 232 nicht einverstanden, da es keinen begründeten substantiellen Hinweis auf archäologische Funde gibt. Auch gehen wir nicht von zukünftigen Funden aus.

Die Archäologiezone wurde mit der Teilrevision Zentrumsentwicklung am 21. 11 .2023 genehmigt. Somit untersteht Massnahme der Planbeständigkeit und kann 1 Jahr nach Genehmigung nicht geändert werden.

Mit der Archäologiezone wird für die Stadt und die Grundeigentümer ersichtlich, dass archäologische Funde möglich sind. Schliesslich dürfen archäologische Funde ob mit oder ohne Archäologiezone nicht zerstört werden. Die Archäologiezone dient damit als Festsetzung zum frühzeitigen Einbezug der kantonalen Fachstelle bei einem Bauvorhaben und soll beziehungsweise muss gestützt auf das KRG beibehalten werden.

→ Keine Anpassung

2. Aufzonung

Die Gemeinde hat den Auftrag eine verdichtete Bauweise voranzutreiben. Das Gelände im Gebiet Quader ist abfallend. Im Zonenplan ist nun der obere Teil als W2 und der untere Teil weiterhin als W1 eingezeichnet. Da im Gebiet Quader alles eine Hanglage ist, wäre aus ästhetischer und auch aus der Perspektive verdichtetes Bauen das ganze Gebiet als Zone W2 einzutragen und nicht nur die Parzellen oberhalb der Quaderstrasse.

Die Abstufung soll einerseits hinsichtlich des Ortsbildes (Abstufung) beibehalten werden und andererseits soll die Erschliessungssituation im Rahmen der vorliegenden Revision nicht übermässig strapaziert werden.

→ Keine Anpassung

3. Ausnützungsziffer

Antrag: AZ für W1 und W2 erhöhen.

Die Gemeinde hat im neuen Baugesetz die AZ etwas erhöht, auf der anderen Seite aber die einflussbaren Faktoren geändert, so dass faktisch dieselben Möglichkeiten wie bisher für die Zonen bestehen. Somit ist meiner Ansicht nach auch hier zu wenig Rechnung getragen worden im Sinne verdichtetem Bauens. So beantrage ich die AZ für W1 und W2 entsprechend etwas zu erhöhen, damit in diesen Zonen auch viel eher verdichtet gebaut werden kann.

Für die Umsetzung der verdichteten Bauweise wäre es zwingend angebracht, dass die vorgeschlagene Ausnützungsziffern gemäss Art. 20 Baugesetz um mind. 0.05 erhöht werden.

Mit dieser Erhöhung werden die Grundstrukturen und das Ortsbild der Gemeinde mit Sicherheit nicht beeinträchtigt, da die Grenzabstände und Gebäudehöhen beibehalten werden. Durch diese minimale Massnahme könnten in Zukunft in Bezug auf die Verdichtung mehr Wohnraum geschaffen werden.

Mit der Anpassung der AZ aufgrund der IVHB sollen prinzipiell dieselben baulichen Möglichkeiten, die heute bestehen, in etwa beibehalten werden. Die Innenentwicklung soll gezielt und kontrolliert erfolgen. Auf eine Erhöhung der baulichen Möglichkeiten im «Giesskannenprinzip» wird bewusst verzichtet. Somit kann die Einwohner- und Bauentwicklung besser gelenkt und die notwendigen Infrastrukturen wie Schulen, Ver- und Entsorgung, Verwaltung gezielt geplant und angegangen werden.

Im Rahmen der nächsten Orstplanungsrevision ist die Situation wieder neu zu beurteilen und neu Akzente der Entwicklung sind zu setzen.

→ Keine Anpassung

4. Baulandmobilisierung

Die Flächen in den Gewerbebezonen in den Gebieten «Unterau» und «Feld» welche grösser als 2000 m² sind, seien mit einer Bauverpflichtung zu belegen.

Gewerbebezonen gelten als Bauzonen und müssen deswegen auch mit einer Bauverpflichtung belegt werden. In den Gebieten «Unterau» und «Feld» gibt es unbebaute Gewerbebezonen, welche grösser als 2000 m² sind. Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht werden Flächen mit einer Bauverpflichtung belegt, welche grösser als 2000 m² sind. Aus diesem Grund müssen auf die Flächen in den Gebieten «Unterau» und «Feld» mit einer Bauverpflichtung belegt werden.

Eine Bauverpflichtung auf den Parzellen Nrn. 1266, 1292, 2225 und 606 entspricht dem Prinzip, dass Parzellen, die grösser als 2000m² eine Bauverpflichtung auferlegt wird. Des Weiteren sind Einzonungen von Arbeitsgebieten nur mit einer konsequenten Mobilisierung der Baulandreserven zulässig.

→ Ergänzung im Zonenplan

Die Gemeinde Zizers verhängt einige Massnahmen zur Mobilisierung von den bestehenden Bauzonen (z.B. Aufzonungen), welche wir begrüssen. Es könnten jedoch noch stärkere Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden (z.B. AZ bei allen Zonen auf 0.8 festlegen). Zudem verzichtet die Gemeinde darauf, Baulandmobilisierungen für alle unbebauten Parzellen festzulegen und beschränkt sich nur auf die grösseren Parzellen. Sollte die Gemeinde in der Zukunft Bauzonen einzonen wollen, muss die Gemeinde zuerst die Baulandmobilisierung auf allen nicht bebauten Parzellen festlegen und stärkere Mobilisierungsmassnahmen ergreifen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der vorgeschlagenen Lösung mit weichen Mobilisierungsmassnahmen für kleinere Parzellen und harten Mobilisierungsmassnahmen für Parzellen über 2000 m² soll festgehalten werden.

→ Keine Anpassung

5. Baulinie

Die Baulinie östlich der Ochsenweidstrasse auf den Parzellen 543, 1576, 1577, 586 sollte auf den Plänen eingetragen werden, da vorhanden.

Eine rechtsgültige Baulinie im Sinne der Kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ist nicht dokumentiert. Auch im Quartierplan Ruefi ist keine Baulinie enthalten.

Aufgrund den bestehenden und grundbuchamtlich festgehaltenen Revers ist eine Baulinie nicht erforderlich.

→ Keine Anpassung

Parzelle 182: Im Erschliessungsplan ist eine Baulinie eingetragen, welche auf dieser Parzelle zu streichen ist (analog Parzelle 167).

Mittels einer bergseitigen Baulinie sollen im Sinne einer Vorausschauenden Planung für den Bedarfsfall Möglichkeiten für Ausweichstellen oder unterirdische Infrastrukturen gesichert werden.

→ Keine Anpassung

6. Campuszone

Im revidierten Zonenplan sind wesentliche Flächen der Grundstücke Nrn. 106 und 460 mit einer Bauverpflichtung belegt. Wir beantragen, die Flächen gemäss anzupassen.

Die in der Bauzone liegende Fläche von Grundstück Nr. 460 weist aufgrund der Baulinie und des Naturobjektes (Geotop Rheinbord) wesentliche Einschränkungen in der Bebaubarkeit auf. Die Erreichung von 80% der geforderten Ausnützungsziffer von 1.1 ist materiell somit kaum realisierbar und aus siedlungsplanerischer Sicht nicht zielführend (*siehe Beilage 3*).

Die Bauverpflichtung ist grundsätzlich dort vorzusehen, wo noch keine Überbauung realisiert ist. Die vorgeschlagene Verlagerung auf einen Bereich der bereits überbaut ist, widerspricht dem Sinn der Baulandmobilisierung.

Im Falle der Parzelle 460 handelt es sich um einen Eintrag, an dem im Sinne der Gleichbehandlung festgehalten werden soll. Im Rahmen der Quartierplanung ist aufzuzeigen, welche Bereiche nicht überbaubar sind und deshalb eine Ausnahme zum Tragen kommt.

→ Keine Anpassung

Wir beantragen den Art. 48 Abs. 3 des revidierten Baugesetzes (rBauG) wie folgt zu ergänzen (blau eingefärbt):

Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlage im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt. [Grundlage bilden die geltenden Normen des Verbands Schweizer Strassenfachleute VSS.](#)

Die Normen des Verbands Schweizer Strassenfachleute VSS gelten gemäss Planungsbericht als Grundlage für die Realisierung von Strassen. Entsprechend würden wir, um Rechtssicherheit zu schaffen, begrünnen, die Ergänzung «Grundlage bilden die geltenden Normen des Verbands Schweizer Strassenfachleute VSS» im Baugesetz festzuhalten, nicht nur im Planungsbericht, zumal dem Planungsbericht keine Gesetzeswirkung zukommt.

Erfreut nehmen wir zur Kenntnis, dass im publizierten Erschliessungsplan lediglich die Anschlusspunkte definiert sind. Wir gehen davon aus, dass die Lage der Anschlusspunkte im Quartierplan lokal sinnvoll, geringfügig verschoben werden können. Die Lage der Erschliessungsstrasse wird gem. Art. 48 Abs. 3 rBauG in der Folgeplanung festgelegt. Mit Bezug auf die Festlegungen in der VSS-Norm wird die Erschliessung des Campusareals mit dem Typ «Zufahrtsstrasse» erfolgen. Auch auf der Basis der VSS-Norm ist bei der geplanten Nutzung keine durchgängige Strasse üblich.

Die im Vorfeld zur Mitwirkung diskutierte Umfahrungsmöglichkeit der Kantonsstrasse durch das Campus-Areal haben wir mit einem Gutachten vom Ingenieurbüro Hartmann & Mansch überprüfen lassen (*siehe Beilage 4*). Die Konsequenzen für eine Umfahrung durch das Campus-Areal wären immens und würden den Betrieb, insbesondere des Sonderschulheimes, übermässig stark beeinträchtigen. Im Weiteren vertritt auch die Regierung des Kantons Graubünden, unser Auftraggeber im Sonderschulbereich, diese Haltung (*siehe Beilage 5*).

Ein Abstützen auf die Normen des Verbands Schweizer Strassenfachleute VSS ist möglich. Auf eine explizite Erwähnung im Baugesetz soll aber verzichtet werden. Auf die Durchgängigkeit der Erschliessungsstrasse wurde vertieft eingegangen. Die beiden Anschlusspunkte lassen einen Interpretationsspielraum offen. Aus Sicht der Gemeinde muss zumindest der Langsamverkehr zwischen den Anschlusspunkten durchgehend geführt werden können. Eine entsprechende Vorgabe wird im Anhang des Baugesetzes bei den Rahmenbedingungen zum Quartierplan Campus ergänzt.

→ Ergänzung Rahmenbedingungen zum Quartierplan Campus im Anhang des Baugesetzes

Im Anhang zum rBauG werden die Rahmenbedingungen der Folgeplanung festgelegt. Darin enthalten ist auch der Quartierplan Campus der Stiftung. Wir gehen davon aus, dass wir einen privaten Quartierplan in Absprache mit der Gemeinde Zizers erstellen können. Zu den aufgelisteten Rahmenbedingungen erlauben wir uns nachstehende Anträge einzureichen:

a) Absatz 2

Wir beantragen folgende Ergänzung (blau eingefärbt) :

Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung **ist auf den Flächen, welche gemäss Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegt sind**, sicherzustellen. In Bereichen, die einem öffentlichen Leistungsauftrag unterstehen, sowie im Bereich des Naturobjektes (Geotop Rhein-bord) kann gestützt auf Art. 18 Abs.2 rBauG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden.

b) Absatz 3

Wir beantragen die Streichung des Satzes «Wohnnutzungen, die nicht dem Wohnen im Alter dienen sind zu beschränken».

c) Absatz 4

Wir beantragen folgende Ergänzung (blau eingefärbt): «Sichere und behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindungen sind **gemäss Generellem Erschliessungsplan** zu gewährleisten.»

d) Absatz 5:

Wir beantragen die Formulierung «Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen» wie folgt umzuformulieren: «**Langzeit-Parkierungsflächen für Autos der Bewohner und Betriebsfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.**»

zu a) Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRIP 5.2-14) hat die Gemeinde eine Mindestdichte festzulegen. In Zizers wird diese über das ganze Gemeindegebiet bei 80% jeweiligen Nutzungsziffer festgelegt. Individuelle Ausnahmen sind nicht möglich ausser in besondern Fällen, die berits in den Rahmenbedingungen integriert sind.

zu b) Gemäss dem rechtsgültigem sowie auch nach dem vorgesehenen neuen Baugesetz sind unter anderem Wohnnutzungen zulässig. Mit der Rahmenbedingung wir dem Umstand Rechnung getragen, dass die Campuszone eine Spezialzone ist, die nicht reinen Wohnnutzungen zugeführt werden soll. Das Mass kann aber in der Quartierplanung ermittelt werden.

zu c) Die Ergänzung soll nicht vorgenommen werden, weil damit die Rahmenbedingung "Sichere und behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindungen" nur der im GEP eingetragene Fussweg betreffen würde. Dabei ist diese Rahmenbedingung auch für die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz von Bedeutung.

zu d) Grundsätzlich sollen auch Parkplätze von Angestellten unterirdisch angeordnet werden und nur Kurzzeitparkieren (z.B. Parkzeit max. 2 Stunden) oberirdisch zulässig sein. Es geht um den haushälterischen Umgang mit dem Boden.

→ Keine Anpassung

7. Darstellung

a) Die Landwirtschaftszone ist einzufärben. In früheren Zonenplänen war das immer der Fall; so wird das Ganze um einiges Übersichtlicher und der Zonenplan ist besser lesbar. Ich schlage vor, dass das Grün der Park- und Gartenanlage der Landwirtschaftszone vorbehalten bleibt.

b) Im Zonenplan sind alle Objekte, Zonen, Spezialzonen, etc. ersichtlich. Früher wurden auch die Fruchtfolgefleichen im Zonenplan festgehalten und dargestellt. Ich möchte Sie bitten, dies wieder zu machen, denn der Sachplan Fruchtfolgefleichen ist ein Inventar wie jenes über die Biotope, schützenswerte Bauten etc.

a) Die Landwirtschaftszone ist bereits mit einem hellen Grün eingefärbt. Sie entspricht zudem der Farbe im Signalkatalog für kommunale Darstellungsdienste des Kantons.

b) Inventare und Sachpläne werden in Zonenplänen grundsätzlich nicht dargestellt. Beispielsweise das Biotop- und Landschaftsinventar, der Sachplan Velo, das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sowie das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden sind alle nicht in den Planungsinstrumenten dargestellt.

→ Keine Anpassung

8. Erschliessungsstrasse

Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg (Rappaguggweg) ist neu in eine Erschliessungsstrasse aufzuwerten und dementsprechend im generellen Erschliessungsplan zu ergänzen.

Zur Erschliessung eines Landwirtschaftlichen Betriebs ist der Eintrag Land- und Forstwirtschaftsweg ausreichen.

→ Keine Anpassung

9. Fusswege

Der Fussweg entlang der Rufe auf der Parzelle Nr.576 ist zu streichen. Ich übernehme keine Verantwortung und keine Haftung für diesen Weg. Ausserdem verpflichte ich mich nicht zum Unterhalt des Wegs. Die Offenhaltung dient lediglich dem Unterhalt der Rufe.

Der Weg ist als öffentlicher Weg ausgeschieden, darum trägt die Gemeinde die Haftung. Fusswege sind wichtig für die Gemeinde, auch solche welche als Teil der Naherholung ausgestattet sind.

→ Keine Anpassung

Mit der Lage des eingezeichneten Fussweges auf der Parzelle 232 sind wir nicht einverstanden. Grundsätzlich befürworten wir einen Fussweg. Vor einer möglichen Überbauung müssen wir über die Lage des Fussweges und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an den Betrieb und Unterhalt diskutieren, sowie die Details vertraglich festhalten. Diese Entscheide sollten danach im Grundbuch eintragen werden.

Der Fussweg ist insbesondere wegen der Schule und dem Kindergarten von Bedeutung, weshalb dieser gesichert werden soll. Der Generelle Erschliessungsplan wird jedoch insofern angepasst, dass nur zwei Anschlusspunkte definiert werden. Die genaue Lage und die Wegführung sind somit nicht abschliessend fixiert und können mit einer Projektentwicklung koordiniert und optimiert werden.

→ Anpassung vorgenommen

Der geplante Fussweg und die Erschliessungsstrasse sind wahrscheinlich falsch eingezeichnet. Der geplante Fussweg sollte bei der Parzelle 820 beginnen und bei der Parzelle 1262 enden. Die Erschliessungsstrasse sollte über die Parzelle 1263 verlaufen.

→ Die Linienführungen wurde korrigiert.

10. Gebäudelänge

Art. 21 Zonenschema im Baugesetz; In der Kernzone 2 soll die Gebäudelänge 40 Meter betragen.

Die Kernzone 2 wird gegenüber der ursprünglichen Kernzone massiv reduziert. Mit dem Argument der Förderung der verdichteten Bauweise beantragen wir, dass die Gebäudelänge wie im bisherigen Zonenschema bei 40 Meter bestehen bleibt.

Die Kernzone 2 wurde mit der Teilrevision Zentrumsentwicklung, die am 21. 11. 2023 genehmigt wurde, eingeführt. Der Einwand wurde schon in der damaligen Mitwirkung behandelt. Die Verhältnisse haben sich seit der Genehmigung der Teilrevision nicht verändert. Somit untersteht die Teilrevision der Zentrumsentwicklung der Planbeständigkeit und kann 1 Jahr nach Genehmigung nicht geändert werden.

Bei der maximalen Gebäudelänge wurde auf das Mass aus dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden abgestützt, welches eine Gebäudelänge von 18-25 m für Dorfker-, Kern- und Dorferweiterungszonen vorsieht. In Betrachtung der bestehenden Siedlungsstruktur übersteigen im Gebäudebestand in der vorgesehenen Kernzone 2 nur wenige Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m.

Des Weiteren wurde die Option eingerichtet, dass mit einer Folgeplanung (z.B. Quartierplanung) von der Regelbauweise abgewichen werden kann, sofern damit eine sehr hohe Ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längensmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem Qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2). Ob sich eine Neuüberbauung für eine Quartierplanung eignet, ist gestützt auf Art. 51 KRG mit der Baubehörde abzuklären.

→ Keine Anpassung

11. Gefahrenzone

Parzellen 1397 & 1398; Gefahrenzone 1 & 2 sind neu auf einem Teil dieser Parzellen eingetragen. Dies beeinträchtigt die landwirtschaftliche Nutzung/Bewirtschaftung massiv. Deshalb beantrage ich die Löschung dieser Zonen auf den Parzellen.

Die Gefahrenzonen werden gegenüber dem rechtsgültigen Stand nicht verändert. Des Weiteren werden die Gefahrenzonen von der kantonalen Gefahrenkommission festgelegt. Eine Anpassung ist nicht zweckmässig, zumal die Gefahrenzonen dazu dienen, Schäden vorzubeugen.

→ Keine Anpassung

12. Geschützte Bauten

Im Zusammenhang mit den geschützten Bauten und Anlagen sowie den zu erhaltenden Bauten sind die Bedürfnisse der Grundeigentümer einzuholen und bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Beilage: Die Legende fehlt

Die Grundeigentümer haben die Möglichkeit sich im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zu äussern. Im Rahmen einer Revision der Grundordnung ist es nicht möglich alle Veränderungen persönlich zu besprechen. Eine Themenweise Abgrenzung ist ebenfalls nicht möglich, da eine Gleichbehandlung vorausgesetzt werden muss.

Das Dokument "Denkmalpflege Graubünden – Bauinventar, Inventarliste Zizers" ist vollständig in der Beilage enthalten. Das Dokument hat keine Legende.

→ Keine Anpassung

Die beiden Brunnen, Dorfbrunnen und Brunnen an der Kreuzgasse, sind zu schützen. Das Argument mit dem Umkehrschluss steht auf wackligen Füßen, denn ähnliche Anlagen sind ebenfalls «Bestandteil der öffentlichen Diskussion und der Interessenabwägung».

Wir hatten sehr viele Brunnen im Dorf, die meisten mussten verschwinden. Der Dorfbrunnen und der Brunnen an der Kreuzgasse haben eine lange Geschichte. Auf alten Stichen des Dorfes erscheint meistens der Dorfbrunnen.

Die beiden Brunnen mögen ein Relikt sein aus vergangenen Tagen, aber gerade deswegen sind sie zu schützen. Im Dorf wurde und wird viel zu viel dem Verkehr etc. geopfert. Das soll hier nicht passieren.

→ Die Brunnen werden in den GGP aufgenommen.

13. Gewerbezone

Die Umnutzung in eine Gewerbezone bedeutet für uns eine Wertverminderung des Grundstückes. Unter diesen Umständen ist es fast unmöglich unser Eigenheim als Wohnhaus zu verkaufen, was einen massiven Einschnitt in unsere Altersvorsorge darstellt.

Die Gemeinde ist bestrebt im Gebiet Felder die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) teilweise bis zur Kantonsstrasse zu erweitern, um einen Standort für die Gemeindebetriebe und die Feuerwehr vorzusehen. Der Standort wird aufgrund der guten Erschliessung und als ideal für die Feuerwehr angesehen.

Der restliche Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung, des einzelnen Wohnhauses und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll besser entwickelt werden können.

Das Gebiet eignet sich aufgrund der Lage für eine gewerbliche Nutzung. Neue Wohnnutzungen sind aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse kaum realisierbar und wohnhygienisch nicht anzustreben. Hinzu kommen die geplanten Gemeindebetriebe und die Feuerwehr. Des Weiteren möchte die Gemeinde eine Reserve an Gewerbeflächen für lokale Betriebe schaffen. Dementsprechend soll die Fläche als Gewerbezone ausgeschieden werden. Die bestehende Wohnnutzung kann im Rahmen der Bestandesgarantie erhalten bleiben.

→ Keine Anpassung

Nicht Umzonung der Parzellen 606, 579, 604, 740 in Gewerbezone: Das Wohnquartier Zizerser Feld ist schon heute mit verschiedensten Emissionen belastet.

- Autobahnlärm
- Fahrzeuglärm verursacht durch die Fahrzeug-Beschleunigung ausgangs der 30er-Zone Richtung Chur.
- Bahnlärm
- Einschränkungen durch Verkehr und Parksituation Schulhaus Feld

Eine Ansiedlung von Gewerbe, mit einer höheren Lärmstufe und gewerblichem Verkehr würde das Quartier weiter negativ beeinflussen. Zudem gehe ich davon aus, dass auch bei einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Attraktivität des Wohnquartier Feld sinkt, und sich dadurch negative finanzielle Auswirkungen für die Grundeigentümer der Wohnhäuser ergeben.

Die Gewerbezone und die Wohnmischzone unterstehen der gleichen Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Emissionen). Ausserdem müssen die Grenzwerte der benachbarten Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden (Immissionen).

Das Gebiet eignet sich aufgrund der Lage für eine gewerbliche Nutzung. Neue Wohnnutzungen sind aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse kaum realisierbar und wohnhygienisch nicht anzustreben. Hinzu kommen die geplanten Gemeindebetriebe und die Feuerwehr. Des Weiteren möchte die Gemeinde eine Reserve an Gewerbeflächen für lokale Betriebe schaffen. Dementsprechend soll die Fläche als Gewerbezone ausgeschieden werden.

→ Keine Anpassung

Aus Weitsicht der Gemeinde sollte die Parzelle 606 in der Zone öffentliche Bauten bleiben anstatt der Gewerbezone zugeordnet werden. Dies im Hinblick auf das Wachstum der Gemeinde.

Ich erachte es als eine grosse Chance, das ganze Gebiet in eine ZöBA umzuzonen. Das restliche Gebiet soll die Gemeinde als Reserve behalten. So hat sie für die Zukunft alle Möglichkeiten in der eigenen Hand für spätere Erweiterungsbauten (mehr Fahrzeuge oder Maschinen). Auch eine Zentralisierung der Feuerwehr Calanda ist

jederzeit möglich. Auch besteht eine Option für die Erstellung einer ober- oder unterirdischen Parkieranlage direkt beim Oberstufenschulhaus im Feld.

Aus all diesen Gründen würde ich in diesem Gebiet auf eine Umzonung in eine Gewerbezone verzichten.

Der Kompostplatz Oberau ist an einem idealen Ort wegen den möglichen Geruchsbelästigungen. Deren Fortbestand des Kompostplatzes ist ja auch in einer Industriezone möglich.

Aus Sicht der Planungsträgerin soll der Bereich unter der Hangkante zur Kantonsstrasse hin dem Gewerbe bzw. den Gemeindebetrieben zur Verfügung gebracht werden. Oberhalb der Hangkante können, falls erforderlich, genügend Reserven geschaffen werden, zum Beispiel durch eine Optimierung der Flächenbeanspruchung.

→ Keine Anpassung

Teilparzelle 50 in der Zone für zukünftige bauliche Nutzung aufnehmen. Aus dem Bericht können wir entnehmen, dass eine Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Plätzli auf der Teilparzelle 50 zwischen Krüger und Monsch vorgesehen ist.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurden die Chancen für eine Einzonung sehr kritische beurteilt, weshalb die Fläche nicht weiter in der Planung integriert wurde. Als alternative wird die Umzonung einer Wohnmischzone in die Gewerbezone im Gebiet Felder vorgesehen.

→ Keine Anpassung

14. Hecken

Parzelle 1440, Parzelle 1405, 1323; Die Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze) sind im aktuellen IST- Zustand zu belassen.

Die Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze) werden gegenüber dem rechtsgültigen Stand nicht verändert.

→ Keine Anpassung

Wir stellen den Antrag, dass die beiden Hecken im Bofel aus dem Gestaltungsplan entfernt werden (Parzelle 1393). Begründung:

Gemäss dem Merkblatt Hecken und Feldgehölze des Amtes für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden und gestützt auf die dort wiedergegebenen rechtlichen Grundlagen gelten als Hecke oder Feldgehölz im Sinne des NHG Flächen,

1. welche nicht als Wald eingestuft sind,
2. mit mindestens fünf Jahre alten, vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen bestockt sind und eine Krautschicht oder Waldbodencharakter aufweisen,
3. eine Fläche von mindestens 30 m² oder eine Länge von mindestens 10 m aufweisen. Die zwei im Gestaltungsplan im Bofel Parzelle 1393 ausgeschiedenen "Hecken" erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Die "Hecke" beim Ökonomiegebäude verfügt nicht über eine Krautschicht oder Waldbodencharakter. Es handelt sich dabei auch nicht um eine zusammenhängende Hecke, sondern um einzelne Sträucher, welche auf dem normalen Grasboden wachsen. Sie verfügt auch nicht über eine Pufferzone rund um die "Hecke", da sie an das Ökonomiegebäude bzw. die Strasse angrenzt. Die zweite "Hecke" besteht aus lediglich vier einzelnen Bäumen mit wenigen Stauden. Auch diese "Hecke" verfügt nicht über eine Krautschicht oder Waldbodencharakter. Nur am Rande möchten wir noch erwähnen, dass unser Betrieb bereits über einige ausgeschiedene Biodiversitätsflächen verfügt.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die beiden ausgeschiedenen (kleinen) Hecken im Bofel nicht alle Kriterien einer Hecke im Sinne des NHG entsprechen und beantragen, dass diese beiden Flächen nicht als Hecken ausgeschieden werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Aufnahme der Hecken als schützenswerte Naturobjekte, diese noch in genügender Ausprägung vorhanden waren (ersichtlich beispielsweise in einem Luftbild von 2005). Hecken sind gemäss

kantonalem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen bedürfen gemäss Art. 17 einer Bewilligung. Die Hecke ist somit wieder in ihre ursprüngliche Grösse zurückzuführen

→ Keine Anpassung

Beibehaltung des aktuellen Status sämtlicher Hecken und Feldgehölze im Tschalär als «Hecken und Feldgehölz». Da etliche der entsprechenden Hecken- und Feldgehölze über das NHG geschützt sind, muss die Waldfeststellung rückgängig gemacht werden. Ich beziehe mich damit auch auf Art. 45, Abs. 2 im Baugesetz, in welchem «der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung wertvoller Objekte».

Gemäss Art. 18 NHG sind besonders zu schützen u.a. Hecken und Feldgehölze, Trockenwiesen etc.

5.8.2. Aktualisierung Festlegungen Natur- und Landschaftsschutz:

«Die Einträge «Hecken- und Feldgehölze im generellen Gestaltungsplan werden aufgrund der neuen Waldfeststellung aktualisiert. Einige bis anhin als Hecken bezeichnete Elemente gelten neu als Wald».

Das gleiche Vorgehen wurde bereits vor mehr als zehn Jahren bei der Teilrevision der Ortsplanung Zizers versucht. Auch damals wurden die gleichen Hecken und Feldgehölze plötzlich dem Wald zugeschlagen. Ich habe damals erfolgreich interveniert und dargelegt, dass die «Hecken und Feldgehölze» im Tschalär via Vernetzungsprojekt durch NHG-Verträge mit dem ANU geschützt sind und dementsprechende Bewirtschaftungsauflagen vorliegen. Die Verträge wurden in der Zwischenzeit erneuert.

Ich kann nicht verstehen, wieso unter 5.8.1 betont wird, dass die Hecken- und Feldgehölze als Lebensraum geschützt werden müssen und dann gelten sie als Wald. Es wäre sicher vorteilhaft, im Vorfeld das Gespräch mit den Bewirtschaftern zu suchen. Dann würden solche Fehler nicht passieren.

Für meinen Betrieb betrifft das folgende Parzellen, deren Feldgehölze als Wald festgestellt wurden und welche via Verträge mit dem ANU über das NHG als «Hecken und Feldgehölze» geschützt sind.

Parzelle 1276

Parzelle 1315

Parzelle 1319

Parzelle 1331

Parzelle 1332

Dazu gehören jeweils extensive Wiesen, welche erst spät gemäht werden (Frühschnitt nur mit Bewilligung); auch für diese liegen für die Vernetzung Verträge vor.

Ich möchte Sie bitten, mit mir Kontakt aufzunehmen, damit ich Ihnen die Verträge erklären kann und zeigen, welche Hecken - und Feldgehölze im Vernetzungsprojekt sind (inkl. die dazugehörenden extensiven Wiesen).

Zu diesem ganzen Vorgehen habe ich folgende Frage:

Wann wurde der Waldfeststellungsbericht inkl. Verfügung den Eigentümern zugestellt?? Ich habe bis heute nichts erhalten. Warum nicht?

Gemäss Art. 2 Bundesgesetz über den Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann als Wald. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend.

Die Waldflächen mit dynamische Abgrenzung wurden vom Amt für Wald erhoben und sind im Zonenplan als orientierender Bestandteil abgebildet.

→ Keine Anpassung

Wir schlagen vor, dass die Hecke entlang der Ochsenweidstrasse zwischen dem Brunnen und der Chessirüfi sowie die ehemalige Hecke im Feldbündtli (nördlich Parzelle 615) gemäss Art.45 Baugesetz im Generellen Gestaltungsplan konkret kartiert wird.

Das Ausscheiden der Obstbaumzonen, kombiniert mit der Anlage von wenig intensiven Blumenwiesen durch die einheimischen Landwirte (Gerbi-Bahnhof, Alleen Neulöser) helfen mit, die Dorfränder naturnah zu gestalten. Dieselbe Funktion können auch Hecken haben.

Ebenso können auch in diesem Bereich die intensiv gepflegten Rasenflächen durch Blumenwiesen ersetzt werden. Dass dies schnell Wirkung zeigt, kann aktuell anhand der vielen rufenden Grillen an den Dorfrändern abgelesen werden. Auch die Anwesenheit von Garten-rotschwanz, Wiedehopf und auch Wendehals sind wichtige Indikatoren für eine positive Entwicklung. Gerade beim Ausbau der Strassen im Dorfrandbereich sind diese Aspekte vermehrt zu berücksichtigen.

Bestehende Hecken und Feldgehölze sind grundsätzlich auf Grundlage des Natur- und Heimatschutzgesetzes zu erhalten. Für die Hecken entlang der Ochsenweidstrasse sowie nördlich der Parzelle 615 soll an diesem Schutzgrad festgehalten werden. Eine weitergehende Unterschutzstellung im Generellen Gestaltungsplan wird im Rahmen der vorliegenden Revision abgelehnt. Der Fokus der vorliegenden Revision liegt auf der Siedlungsentwicklung und der erforderlichen Umsetzungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1). Im Bereich Natur und Landschaft werden Nachführungen auf Basis kantonaler Inventare vorgenommen. Weiterführende Grundlagen wurden im Rahmen dieser Revision nicht erarbeitet, weshalb auf eine punktuelle Anpassung verzichtet werden soll.

→ Keine Anpassung

Verzicht auf Waldfeststellung neben der SBB auf dem Rossried auf Parzelle 24/25.

Verzicht auf Hecken- und Feldgehölze auf der Bewirtschaftungsparzelle 207L (schmales Staudenband).

Bei den Einträgen handelt es sich um Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze) und nicht um Wald. Die Einträge sind bereits im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan enthalten und sollen dementsprechend beibehalten werden.

→ Keine Anpassung

15. Industriezone Rappagugg

Die Parzellen 899 und 1255 sind in die angrenzende Industriezone einzuzonen / Die Parzelle 1256 ist in die angrenzende Industriezone einzuzonen.

Die Parzellen 899 und 1255 befinden sich nach dem rechtsgültigen regionalen Richtplan (Region Landquart 19.11.2019) innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Einzonung in die angrenzende Industriezone ist naheliegend. Die Erschliessung könnte problemlos über das bereits erstellte Gebäude (via Durchbruch Rückwand oder Rampenauffahrt) realisiert werden.

Die Parzelle 1256 befindet sich nach dem rechtsgültigen regionalen Richtplan (Region Landquart 19.11.2019) innerhalb des Siedlungsgebietes. Im regionalen Raumkonzept- Bericht (Seite 30) unter Punkt D wird die Weiterentwicklung der Arbeitsstandorte mit drei Massnahmen beschrieben. Diese Massnahmen treffen auf die Gebiete Oberau und Rappagugg zu und müssen umgesetzt werden. Die Parzelle ist mit Ökonomie- und Betriebsgebäuden, sowie einem Zweifamilienhaus überbaut. Da im Jahr 2018 eine Siedlung mit Ökonomie- und Betriebsgebäude neu in den Böfeln realisiert wurde, werden die Gebäude auf der Parzelle 1256 nicht mehr für den eigentlichen Nutzen (Rindviehhaltung) genutzt. Eine neue Nutzung drängt sich auf. Meine Absicht, die Betriebsgebäude weiterhin landwirtschaftlich, in Form von Pouletmast, Schweine- oder Legehennenhaltung, zu nutzen ist bewilligungsfähig. Wegen hoher Geruchs- und Lärmemissionswerten jedoch für das gesamte Gebiet Rappagugg nicht vorteilhaft bzw. förderlich. Eine Einzonung in die Industriezone oder Gewerbezone wäre für die zukünftige Entwicklung des ganzen Gebietes sicherlich angebracht.

Eine neue Industriezone oberhalb des Rheinbords würde eine tiefgreifende Veränderung der Landschaft auf der landwirtschaftlich geprägten Landschaftsterrasse bedeuten. Die Industrie- und Gewerbebauten beschränken sich bis jetzt auf die Ebene unterhalb des Rheinbords. Eine entsprechende Einzonung ist zudem im Kommunalen räumlichen Leitbild nicht vorgesehen und wird von da her auch in die Aktualisierung des regionalen Richtplans nicht einfließen. Des Weiteren wird die Erschliessung einer Industriezone für den erforderlichen Schwerverkehr via Kreisell oder unterirdisch über die privaten Parzellen der bestehenden Industriezone als problematisch angesehen.

→ Keine Anpassung

16. Kernzone

Zonengrenze Parzelle 232: Wir haben festgestellt, dass bei der Umzonung ZÖBA zur Kernzone 2 die Zone nicht mit der Parzellen-grenze zur Parzelle 234 übereinstimmt. Uns ist es wichtig, eine allfällige Platzgestaltung bei der Kirche vornehmen zu können, damit ein Zugang zu einem möglichen Kirchgemeindehaus auf der Parzelle 232 gewährleistet werden kann.

→ Die Anpassung der Zonengrenze wurde vorgenommen.

17. Land- und Forstwirtschaftswege, Erschliessungsstrassen

Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Wege sind wie im jetzigen rechtmässigen und generellen Erschliessungsplan aufgeführt zu belassen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht 5.9.4 wurden die Land- und Forstwirtschaftswege nicht, wie im Baugesetz unter Abs. 1 beschrieben, berücksichtigt.

Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und dürfen nicht wie unter 5.9.4 im Bericht beschrieben, bei einem Bauernhof enden.

Unter Artikel 76 ist die Ausführung und die Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen geregelt.

Die geplante Vereinfachung ist auf den ersten Blick clever, zeigt sich aber bei näherer Betrachtung als Bumerang für die Land- und Forstwirtschaft. Die Gemeinde kann sich auf diese Weise elegant aus der Verantwortung ziehen wenn es um Unterhaltsarbeiten geht. Was passiert, wenn ein Eigentümer plötzlich die Durchfahrt nicht mehr erlaubt? Wie wird das geregelt, wenn die Wege nicht mehr im GEP sind?

Im Erschliessungsplan sind diverse Strassen gestrichen worden. Ich beantrage alle aktuell eingetragenen Strassen so zu belassen, damit auch alle geltenden Weg- und Zufahrtsrechte gewahrt sind. Im Dorf gibt es sehr viele nicht geregelte und eingetragene Weg- und Bewirtschaftungsrechte. Die Gemeinde soll sämtliche Rechte nachtragen lassen, welche die Gemeinde versäumt hat.

Die Land- und Forstwirtschaftswege im Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurden nach dem folgenden Prinzip angepasst: Es werden nur die Land- und Forstwirtschaftswege im GEP definiert, die entweder die Hauptgebäude eines Landwirtschaftsbetriebs erschliessen oder zur Bewirtschaftung öffentlicher Infrastrukturen wie z.B. Schuttfänger oder Schutzwald erforderlich sind. Damit wird ein in sich schlüssiges und klar abgrenzbares Prinzip verfolgt (Gleichbehandlung und öffentliches Interesse). Eine Erschliessung aller Parzellen ist nicht möglich.

Bei allen Parzellen kommt die Regelungen aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch zum tragen.

→ Keine Anpassung

18. Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone auf dem Gebiet Tschalär und Zerüferis ist zu entfernen. Die Landschaftsschutzzone ist auf Privatboden zu unterlassen, zum Beispiel kann dies zu Einschränkungen bei baulichen Massnahmen führen.

Für die möglichen Weiterentwicklungen der Ökonomie- und Betriebsgebäuden auf den Parzellen 1276, 1288, 1313, 1329 und 1333 ist mit einem Abstand, ca. einen Radius von 60 Meter, die Landschaftsschutzzone aufzuheben.

Die Landschaftsschutzzone ist bereits rechtskräftig. Zudem besitzt sie gemäss dem Biotop- und Landschaftsinventars des Kantons eine hohe regionale Bedeutung. Eine Anpassung ist im Rahmen der vorliegenden Revision auch aufgrund eines laufenden Rechtsmittelverfahrens nicht vorgesehen.

→ Keine Anpassung

19. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ist auf Neueinzonungen zu beschränken und soll höchstens 30 % betragen. (Kantonsanteil beträgt 30 %, Anteil Bund beträgt 20 %)

Die Mehrwertabschöpfung beträgt bei Einzonungen mindestens 30%. Von den 30% Mehrwertabgabe müssen $\frac{3}{4}$ dem Kanton bezahlt werden und $\frac{1}{4}$ verbleibt bei der Gemeinde. Überbauungen und Siedlungsentwicklungen haben immer auch Auswirkungen auf die Infrastruktur, für welche die Gemeinde verantwortlich ist. Durch eine Mehrwertabgabe von 40% besteht für die Gemeinde ein höherer finanzieller Spielraum, um raumplanerische und qualitative Entwicklungen mit zu finanzieren.

Die Verwendungszwecke der kommunalen Erträge sind in Art. 19r des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) festgehalten.

→ Keine Anpassung

In Ihrem Schreiben vom 19. April 2024 informieren Sie, dass eine Mehrwertabgabe mit voraussichtlich rund CHF 61'625.- zu leisten ist. Nach unserer Meinung ist dies nicht korrekt, die Parzelle ursprünglich als Bauland erworben hat. Der Zweck des Kaufes war, eine Erweiterung des Friedhofs abzusichern, was nun nicht mehr erforderlich ist. Danach erfolgte eine freiwillige Umzonung in die ZÖBA. Diese Umzonung sollte jetzt nicht bestraft werden. Wir weisen darauf hin, dass für eine Rückzonung eine Mehrwertabgabe vom Kanton nicht verlangt wird und dies in der Kompetenz der politischen Gemeinde liegt. Unsere Parzelle ist die Einzige, die mit einer Mehrwertabgabe betroffen ist. Die jetzige Friedhofsfläche ist im Eigentum der Kath. Kirchenstiftung Zizers. Sie wird von der politischen Gemeinde genutzt und ist ein wichtiger Ort in der Gemeinde Zizers. Aus diesen Gründen und im Hinblick auf die gute Zusammenarbeit beantragen wir, auf die Mehrwertabgabe zu verzichten.

Die Argumentation bezüglich der Mehrwertabgabe kann nachvollzogen werden. Leider ist eine Berücksichtigung aber nicht möglich, da für die Bemessung des Mehrwerts von der heute rechtskräftigen Zonierung ausgegangen wird. Dabei spielt es keine Rolle, welcher Zonen das Grundstück zu einem früheren Zeitpunkt angehörte. Auf den Antrag kann leider nicht eingetreten werden.

Die Mehrwertabschöpfung beträgt bei Einzonungen mindestens 30%. Von den 30% Mehrwertabgabe müssen $\frac{3}{4}$ dem Kanton bezahlt werden und $\frac{1}{4}$ verbleibt bei der Gemeinde. Überbauungen und Siedlungsentwicklungen haben immer auch Auswirkungen auf die Infrastruktur, für welche die Gemeinde verantwortlich ist. Durch eine Mehrwertabgabe von 40% besteht für die Gemeinde ein höherer finanzieller Spielraum, um raumplanerische und qualitative Entwicklungen mit zu finanzieren.

Ähnlich wie bei den Einzonungen verhält es sich bei Umzonungen. Auch hier soll ein kleiner Teil des Mehrwerts der Allgemeinheit zu Gute kommen. Die Verwendungszwecke der kommunalen Erträge sind in Art. 19r des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) festgehalten.

→ Keine Anpassung

20. Naturschutzzone

Parzelle 1601 soll als Naturschutzzone ausgeschieden werden. Die Integration der kantonalen Inventare wurde aus unserer Sicht gut umgesetzt. Wir vermissen aber insbesondere unser Biotop „Unterried“, dessen Pflege wir seit 10 Jahren vom Vogelschutz Landquart übernommen haben. Bei diesem Biotop handelt es sich um eine obligatorische ökologische Ersatzmassnahme für die Feuchtgebiete und Trockenstandorte, die seinerzeit dem Projekt Tardis zum Opfer gefallen sind. Wir stellen den dringenden Antrag die Parzelle 1601 als Naturschutzzone auszuscheiden. Die

zweite Ersatzmassnahme Tardis, der ebenfalls von uns gepflegte Weiher in der Unterau, befindet sich innerhalb der Aue von nationaler Bedeutung und ist deshalb schon als Naturschutzzone ausgewiesen.

Der Antrag ist nachvollziehbar. Der Fokus der vorliegenden Revision liegt aber auf der Siedlungsentwicklung und der erforderlichen Umsetzungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1). Im Bereich Natur und Landschaft werden Nachführungen auf Basis kantonaler Inventare vorgenommen. Weiterführende Grundlagen wurden im Rahmen dieser Revision nicht erarbeitet, weshalb auf eine punktuelle Anpassung verzichtet werden soll. Zudem ist das Biotop durch das Waldgesetz und das Natur- und Heimatschutzgesetz bereits ausreichend geschützt und es besteht keine akute Gefahr, dass das Biotop vernichtet werden könnte.

→ Keine Anpassung

Gerbibächli zw. Gerbi und Hanfländern sowie die Geissen zw. Unterried und Igiser Rütene als Naturschutzzone ausscheiden.

Weitere wichtige Naturelemente in Zizers, die bisher kaum geschützt sind, sind das Gerbibächli zwischen Gerbi und den Hanfländern sowie die Geissen zwischen dem Unterried und den Igiser Rütene. Hier würde sich eine lineare Kartierung analog den Obstalleen sehr gut eignen. Auch hier stellen wir den Antrag, diese Gebiete als Naturschutzzone auszuscheiden.

Der Giessen steht bereits mit der Ausscheidung des Gewässerraums unter Schutz.

Der Fokus der vorliegenden Revision liegt aber auf der Siedlungsentwicklung und der erforderlichen Umsetzungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1). Im Bereich Natur und Landschaft werden Nachführungen auf Basis kantonaler Inventare vorgenommen. Weiterführende Grundlagen wurden im Rahmen dieser Revision nicht erarbeitet, weshalb auf eine punktuelle Anpassung verzichtet werden soll.

→ Keine Anpassung

Für uns besteht im Bereich der Aue von regionaler Bedeutung „Unterau“ noch viel Unklarheit in Bezug auf die künftige Ausscheidung als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. In verschiedenen Papieren (u.a. Vorprüfungsbericht des Kantons) wird angetönt, dass Rodungen des bestehenden Auwaldes angestrebt werden, um das Gebiet Tardis zu erweitern. Trotz intensiver Suche sind wir aber nirgends fündig geworden über das geplante Ausmass, was uns sehr beunruhigt. Wir möchten festhalten, dass es sich hierbei um einen der grössten ebenen Auenwälder des Bündner Rheintales handelt, der durch die Rodung zugunsten von Tardis schon stark verkleinert wurde. Auch hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum KRLZ vom 18.2.2020, Anmerkungen zum Leitsatz 3.1.

→ Der Einwand betrifft keine Massnahme der vorliegenden Ortsplanung und wird zur Kenntnis genommen.

Das Amphibienlaichgebiet von lokaler Bedeutung «Hanfländer» (Objekt-Nr. AM-610) sei vollumfänglich gemäss dessen rechtsgültigem Perimeter als Naturschutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Die Weiher im Gebiet Unterau, welche als Ersatzmassnahme für die Industriezone angelegt wurden, seien inkl. Pufferzone als Naturschutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Die Gemeinde Zizers setzt fast alle Biotopinventare als Naturschutzzone um. Dafür möchten wir uns bedanken. Trotzdem möchten wir die Gemeinde Zizers bitten, folgenden Schutz zuhanden von bestehenden Biotopen umzusetzen:

Das Amphibienlaichgebiet von lokaler Bedeutung «Hanfländer» (Objekt-Nr. AM-610) wird gemäss der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht als Naturschutzzone umgesetzt. Ein Blick über das gesamte Gebiet zeigt jedoch, dass das Objekt das einzige noch übrig gebliebene Stillgewässer in einem sehr intensiv bewirtschafteten Gebiet ist. Das Stillgewässer leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung der Amphibien. Deswegen ist es wichtig, dass das Gebiet längerfristig über eine Naturschutzzone gesichert und auch regelmässig gepflegt wird.

Im Gebiet Unterau wird die Industriezone grossflächig festgelegt bzw. gefestigt. Es gibt jedoch diverse Weiher, z.B. im Gebiet «Unter Ried», welche nicht als Naturschutzzone aufgenommen werden. Die Weiher wurden damals, gemäss unseren Informationen, als Ersatzmassnahme für die Industriezone angelegt. Ersatzmassnahmen müssen so lange bestehen bleiben, wie die Beeinträchtigung besteht. Die Weiher werden also längerfristig bestehen bleiben müssen. Aus diesem Grund ist es angebracht, dass all diese Weiher über ein rechtskräftiges Naturschutzgebiet geschützt werden.

Der Fokus der vorliegenden Revision liegt auf der Siedlungsentwicklung und der erforderlichen Umsetzungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1). Im Bereich Natur und Landschaft werden Nachführungen auf Basis kantonaler Inventare vorgenommen, wobei die Biotope von regionaler Bedeutung berücksichtigt werden. Weiterführende Grundlagen wurden im Rahmen dieser Revision nicht erarbeitet, weshalb auf eine punktuelle Anpassung verzichtet werden soll.

→ Keine Anpassung

21. Obstbaumzone

Die Obstbaumzone ist in der jetzigen Form (Status quo) beizubehalten und parzellenscharf zu kennzeichnen.

Nach welchen Kriterien die «blauen Wolken» d.h. die Obstbaumzone im generellen Gestaltungsplan eingezeichnet worden sind ist mir schleierhaft. Ich habe zum Beispiel am Böfelihofweg auf einer Parzelle vor zehn Jahren junge Hochstammobstbäume gepflanzt. Die alten Bäume waren krank und da die Parzelle in der Obstbaumzone liegt, haben wir die alten Bäume ersetzt.

Nach Durchsicht der neuen Obstbaumzone muss ich feststellen, dass besagte Parzelle nicht mehr in der Obstbaumzone liegt.

Dem Erhalt der Obstbaumkultur im Sinne der Ökologie und auch des Landschaftsbildes wird hohes Gewicht beigemessen. Die Obstbaumzonen wurden einheitlich auf Basis des Biotop- und Landschaftsinventars des Kantons ausgedehnt. Daran soll festgehalten werden. Vertiefte Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

→ Keine Anpassung

Auf den Parzellen Nrn. 493, 516 und 576 soll auf die Obstbaumzone verzichtet werden. Nach welchen Kriterien die «blauen Wolken» d.h. die Obstbaumzone im generellen Gestaltungsplan eingezeichnet worden sind ist mir schleierhaft.

Dem Erhalt der Obstbaumkultur im Sinne der Ökologie und auch des Landschaftsbildes wird hohes Gewicht beigemessen. Die Obstbaumzonen wurden einheitlich auf Basis des Biotop- und Landschaftsinventars des Kantons ausgedehnt. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Vertiefte Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Im direkt angrenzenden Bereich der Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf der Parzelle 576 soll die sehr umfangreiche Obstbaumzone etwas verkleinert werden, um Konflikten mit der landwirtschaftlichen Anlagen vorzubeugen.

→ Eine leichte Anpassung wurde vorgenommen

Auf der Kabisgartenzone der Bürgergemeinde ist eine Obstbaumzone überlagert.

1. Diese drei Teilflächen in der Kabisgartenzone zu streichen.
2. Die aufgeführten Obstbaumzonen müssen auf den parzellenscharfen IST-Zustand zurückgesetzt werden.

Das Kartenmaterial ist ungenügend, der IST-Zustand und die geänderte Obstbaumzone ist nicht ersichtlich. (Die Datengrundlage ist nicht nachvollziehbar).

Die Kabisgartenzone muss nicht in Konflikt mit der Obstbaumzone stehen. Ein Erhalt der Obstbäume in der Kabisgartenzone ist gleich wie in der Landwirtschaftszone angebracht. Ausserdem überlagert auch die rechtskräftige Obstbaumzone die Kabisgartenzone, sogar in grösserem Umfang.

→ Keine Anpassung

22. Pflanzen

Art. 56 Abs. 2.7., soll präzisiert werden: ..., Bepflanzung mit einheimischer Flora etc.

Neben den botanischen Qualitäten wollen wir in Zukunft insbesondere auch die Bedingungen für die immer seltener werdenden Insekten verbessern. Dies kann mit dem Angebot an Rohboden, Sandlinsen, Bienenhotels, Asthaufen, geschichtetem Brennholz, Efeuüberwucherten Gebüsch oder Trockenmauern, etc. erfolgen. Damit dies beim Bauen schon früh berücksichtigt wird, beantragen wir eine Anpassung des Baugesetzes. Schon im Stadium des Baugesuches sollen die Flächen mit einheimischer Bepflanzung ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision helfen solche Projekte den Befürchtungen eines Bio-diversitätsverlustes entgegenzutreten. Dass dies auch für das Gelingen einer Ortsplanungsrevision wichtig ist, kann aus den aktuell laufenden Diskussionen in den Zeitungen rund um die Revision der Ortsplanung Flims abgeleitet werden.

Die Verwendung von einheimischen Pflanzen in der Umgebungsgestaltung von Bauprojekten wird begrüsst. Eine baugesetzliche Vorgabe wird allerdings aufgrund des Kontrollaufwandes (z.B. Kontrolle der Pflanzenart bei Bauabnahmen) als nicht wirklich praxistauglich angesehen. Wichtig ist insbesondere, dass keine verbotenen Pflanzen eingesetzt werden. Dies ist übergeordnet in der Freisetzungsverordnung (FrSV) geregelt.

→ Keine Anpassung

23. Planungs- und Mitwirkungsbericht

5.8.2 Aktualisierung Festlegungen Natur- und Landschaftsschutz: Wie im Bericht beschrieben muss das Erosionsbord des Rheins (Geotope) im Bereich Rappagugg (Abb. 10) entfernt werden.

Die Abbildung 11 ist im Bereich Rappagugg/Molinära den Gegebenheiten anzupassen.

Das Biotop- und Landschaftsinventar des Kantons dient als Grundlage. Es kann nicht im Rahmen der Ortsplanung angepasst werden.

Der abgebildete Ausschnitt des Sachplan Velo des Kantons dient als Grundlage. Der Sachplan kann nicht im Rahmen der Ortsplanung angepasst werden.

→ Keine Anpassung

24. Qualitätssicherndes Verfahren

Für die Kernzone 2 ist das qualitätssichernde Verfahren freiwillig. Mit dem qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2 sind wir nicht einverstanden. Dieses Verfahren wird vom Kanton nicht verlangt und ist für Bauwillige eine zusätzliche Hemmschwelle.

Die Kernzone 2 wurde mit der Teilrevision Zentrumsentwicklung, die am 21. 11. 2023 genehmigt wurde, eingeführt. Der Einwand wurde schon in der damaligen Mitwirkung behandelt. Die Verhältnisse haben sich seit der Genehmigung der Teilrevision nicht verändert. Somit untersteht die Teilrevision der Zentrumsentwicklung der Planbeständigkeit und kann 1 Jahr nach Genehmigung nicht geändert werden.

Mit der Teilrevision wurde vorgesehen, dass bei grösseren Bauvorhaben, ab 500 m² anrechenbarer Geschossfläche (z.B. Mehrfamilienhäuser mit fünf und mehr Wohnungen) in der Entwurfsphase in Varianten zu arbeiten ist. Der schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) bietet hierzu verschiedene etablierte Vorgehensweisen. In einer Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie kostet die Entwurfsphase verhältnismässig wenig und qualitätssichernde Verfahren zahlen sich langfristig aus. Hinzu kommt, dass mit dem Anreizsystem von einer höheren

Ausnützung profitiert werden kann, was sich wiederum wertsteigernd auswirkt und den Mehraufwand in der Projektierungsphase relativ direkt kompensiert.

Eine hohe Siedlungsqualität ist ein Anliegen aus dem kommunalen räumlichen Leitbild. Die Qualitätserreichung wird in das Verfahren der Projektierungsphase eingebunden, womit eine möglichst hohe Planungssicherheit, auch bei grösseren Projekten erreicht werden soll. Unter dieser Betrachtung wird ein qualitätssicherndes Verfahren nicht als Hemmschwelle angesehen

→ Keine Anpassung

25. Rodungersatz

Wir schlagen vor die Hecken nördlich und v.a. südlich parallel zur Bannholzstrasse in Wald umzuwandeln, mit der Auflage, diese gemäss den Richtlinien der Heckenpflege zu gestalten. Um die Flächenbilanz zu erhalten könnte eine Verbreiterung der bisherigen Hecke um 1-2 Metern festgelegt werden.

Die Ersatzaufforstungsfläche ist nach LN (landwirtschaftlichen Nutzflächen) in östlicher Richtung anzupassen, so dass die Durchfahrt zur Parzelle 1440 gewährleistet bleibt.

Wir begrüssen die Rodung und die geplante Landumlegung sodass die Industriezone bestmöglich ausgenutzt werden kann.

→ Die vorgesehene Ersatzfläche wurde überarbeitet und soweit möglich parallel zur Bannholzstrasse eingetragen.

26. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Weshalb wird oberhalb der Liegenschaft Cicero ein Anschluss für eine Erschliessungsstrasse geplant, wenn die Zone für künftige bauliche Entwicklung (ZKBN) weiter nördlich (Parzelle 100 / 1767) liegt?

Der Anschlusspunkt ist zur Erschliessung der Wohnzone W3 (ehem. Wohn- und Gewerbezone) gedacht. Die Ausgestaltung der Erschliessung ist über die Quartierplanung zu definieren.

→ Keine Anpassung

27. Strukturerehaltungszone

Artikel 30, Strukturerehaltungszone; Die Strukturerehaltungszone ist zu streichen.

Das Argument der Identität, resp. des Ortsbildcharakters ist mehr als nur fadenscheinig. In diesem Sinne müsste man die ganze Häuserzeile beginnend nach dem Haus der Bürgergemeinde bis zur Mosterei dieser Zone zuschlagen. Denn auch diese Häuser sind charakteristisch für unser Strassendorf. Oder die ganze Vorburg in diese Zone aufnehmen, denn diese Häuser tragen massgeblich zur Identität bei. In der Strukturerehaltungszone will man die Identität des Dorfes erhalten, aber an anderen Lagen im Dorf wird dieses Argument mit Füßen getreten. Wir hatten im Dorf mehrere Ortsteile, die das Dorf geprägt haben und zu dieser Identität beigetragen haben. Durch aktuelle Bauten wird zur Zeit der Charakter von ganzen Quartieren verändert und das nicht im positiven Sinn - da kam die Denkmalpflege auch nicht auf die Idee, dass diese Lagen/ Ortsteile zu erhalten sind.

Warum muss unsere Gemeinde jede noch so abwegige Idee/Wünsche der Ämter in Chur mitmachen/erfüllen?

In dieser Zone geht es um eine Verhinderungspolitik und praktisch gesehen um Enteignung. Das ist entschieden abzulehnen. Für mich hat es den Anschein einer «Zweiklassengesellschaft»: An den guten Lagen im Dorf darf

gebaut werden ohne auf das Erscheinungsbild des Dorfes Rücksicht nehmen zu müssen, die Mieten und Baulandpreise steigen in astronomische Höhen. An der Kantonsstrasse, wo die Verhältnisse schwierig sind für die Eigentümer wegen dem grossen Verkehr, da sollen sie noch zusätzlich eingeschränkt werden mit Vorgaben des Artikels 40 im Baugesetz. Ich stelle fest, dass sich keiner der Verantwortlichen vorstellen kann, wie es ist, wenn auf Schlafzimerhöhe der Doppelstockbus vorbeifährt. Vom Lärm der nächtlichen Töfffahrern ganz zu schweigen. Da braucht es nicht noch zusätzliche Vorschriften der Gemeinde, wenn ein Eigentümer seine Wohnsituation verbessern möchte.

Die Strukturerhaltungszone wurde mit der Teilrevision Zentrumsentwicklung eingeführt und ist am 21.11.2023 in Kraft getreten. Somit untersteht die Teilrevision der Zentrumsentwicklung der Planbeständigkeit und kann 1 Jahr nach Genehmigung nicht geändert werden.

→ Keine Anpassung

28. Velowege

Weiterer Veloweg, der nicht über die stark befahrene Kantonsstrasse von Trimmis über Zizers nach Igis/Landquart führt.

Der kantonale Velonetzplan auf dem Gemeindegebiet Zizers ist sehr gut. Vom Sporthotel Fünf Dörfer über den Oberweg-Neulöserweg führt ein gut beschilderter Veloweg über die Felder bis nach Landquart. Auch der Veloweg über die Rosgartenstrasse-Altlöserweg-Malietastrasse ins Dorf Igis ist sehr beliebt.

Von Molinära führt eine Landwirtschaftsstrasse ins Gebiet Rappagugg. Bei der Wingerthütte Meier biegt man rechts ab, der Veloweg steigt an durch die Reben. Man fährt durch die Rebberge über den Feldbüntliweg in die Ochsenweidstrasse.

Für die Weiterfahrt durch das Dorf Zizers gibt es 2 Varianten:

Variante 1: über die Vialstrasse - Rangsstrasse kann man bis zur Bildgasse fahren, wo man - wohl oder übel- in die Kantonsstrasse einbiegen muss. Nach lediglich 100m auf der Kantonsstrasse kann man in die Igiserstrasse abbiegen und durch das Dorf Igis fahren.

Variante 2: Über die Stöcklistrasse - Obergasse - Rohanstrasse -Hochwang-strasse - Eichbergstrasse bis zur Bildgasse. Auch bei dieser Variante muss man 100m auf der Kantonsstrasse fahren bis zur Igiserstrasse. Bei dieser Variante besteht gar die Möglichkeit, die Bildgasse bergwärts zu fahren bis im Kuonz, um danach die neue Fusswegverbindung nach Igis zu benützen (siehe 5.9.3 Fuss und Wanderwegnetz). Diese neue Verbindung müsste in diesem Fall als Fuss- und Veloweg ausgebaut werden. Dank dieser neuen Verbindung wäre der Velofahrer nie auf der Kantonsstrasse, was die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht.

Velofahrer mit einem Rennrad werden wohl immer die Kantonsstrasse benützen. Hobbyfahrer, Familien und ortsunkundige Velofahrer schätzen aber verkehrsarme oder verkehrsfreie Velowege. Mit einer Fahrt durch unsere Rebberge und die Wohnquartiere wird ihnen das geboten.

Der Wanderweg von der Oberen Au entlang des Rheins bis zur Gemeindegebietsgrenze Mühlbach sollte als MTB-Strecke eingezeichnet werden. Aus Sicherheitsgründen befürworten wir eine Teilentlastung des Löserweges. Auf dem Rheindamm von Zizers bis Landquart ist ein Erlebnisfussweg vorhanden der auch ideal mit einem MTB zu befahren ist. Im Bereich Apfelwuhr Autobahnraststätte wäre ein idealer Standort um einen Rastplatz mit eventueller Grill-Erweiterung zu erstellen. Bereits heute stehen durch den Zugang zum Rastplatz für Mann und Frau WC-Anlagen zur Verfügung.

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden die Velowege gemäss dem Sachplan Velo des Kantons abgebildet. Dies ist eine klare Abgrenzung. An dieser Klarheit soll festgehalten werden. Das Befahren der weiteren Strassen ist grundsätzlich möglich.

→ Keine Anpassung

Die Route über den Rheindamm ist als Freizeitroute zu kennzeichnen. Sie ist landschaftlich sehr schön und unterwegs bietet sich sogar die Möglichkeit, sich zu verpflegen (Rastplatz Apfelwuhr). Kommt dazu, dass diese Route um einiges sicherer ist als die Kantonsstrasse.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird kurz erläutert, dass die Velorouten vom Sachplan Velo übernommen worden sind.

Mit der «Veloschnellverbindung» Landquart-Chur wird der Neulöserweg rege auch von Velofahrern benutzt. Die Vertreter der Landwirtschaft haben bereits öfters darauf hingewiesen, dass es zu Konflikten kommen kann auf dem Neulöserweg. Wir haben als Ausweichroute immer den Rheindamm vorgeschlagen, um das Ganze etwas zu entflechten. Aber anscheinend ist der Umweg in Landquart auf den Rheindamm für die Velofahrer zu lang; kommt dazu, dass dieser Weg nicht asphaltiert ist. Trotzdem ist er sehr gut befahrbar.

Entlang des Rheins ist aufgrund des Gewässerraumes und der ökologischen Bedeutung eine asphaltierte Veloinfrastruktur nicht realistisch. Ein befestigter Belag ist aber für die Attraktivität und damit auch die Nutzung der Alltagsvelopendleroute wichtig. Zudem kann das Potential der Alltagsvelopendleroute nur vollumfänglich ausgeschöpft werden, wenn die Strecke von den wesentlichen Quellorten (insb. Wohngebiete und Arbeitsgebiete) durch attraktive Anschlüsse möglichst direkt erreicht wird. Es wird davon ausgegangen, dass ein Nebeneinander von Landwirtschafts- und Veloverkehr möglich ist.

→ Keine Anpassung

29. Wald

Im Gebiet Tschalär und Zerüferis ist nicht klar ersichtlich, wo Waldzone und Hecken sind. Schlussendlich sind in diesem Gebiet ausschliesslich Hecken.

Die neuen Wald- und Heckenfeststellungen auf dem gesamten Gemeindegebiet sind offen zu legen.

Die neuen Pläne über die Hecken- und Waldfeststellungen, ist eine momentane Bestandesaufnahme und es ist nicht nachzuvollziehen, was sich geändert hat. Sollte unserem Antrag nicht entsprochen werden, lehnen wir eine Umwandlung von einer Heckenzone in eine Waldzone ab.

Das Amt für Wald- und Naturgefahren erhebt die Waldflächen nach einer einheitlichen Bemessungsgrundlage. Im Zonenplan wird auf diese Waldfeststellung abgestützt. Der Wald gilt als orientierender Planinhalt.

→ Keine Anpassung

30. Wanderweg

Der Wanderweg ist auf der Parzelle 1440 der heutigen Situation anzupassen. Im Plan falsch eingezeichnet.

→ Eine Korrektur wird vorgenommen.

31. Wohnanteil Industriezone, Gewerbezone

Art. 30 Gewerbezone

Den Wohnflächenanteil sollte wie im alten Baugesetz beibehalten werden. Wohnflächenanteil maximal 30% der bebauten Bruttowohnflächen.

Bessere Vermischung der sozialen Bevölkerungsschichten. Wohnraum auch für finanzschwache Bevölkerungsgruppen.

Die Gewerbezone soll für gewerbliche Betriebe bestimmt sein und nicht für Wohnnutzungen genutzt werden. Ziel ist das Gewerbe zu schützen und gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Mit Wohnnutzungen werden Konflikte gefördert Stichworte hier sind Lärm, Verkehr, Schulweg etc..

→ Keine Anpassung

Art. 31 Industriezone, Antrag Zulassung Wohnungsanteil

Auch in einem Industriegebiet sollte es möglich sein, um die optimale Ausschöpfung der Parzelle zu gewährleisten, Wohnraum zu schaffen. Zulassung von Wohnraum von 15% bis 30% der anrechenbaren Geschossfläche.

Die Industriezone soll für gewerbliche Betriebe bestimmt sein und nicht für Wohnnutzungen genutzt werden. Ziel ist das Gewerbe zu schützen und gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Mit Wohnnutzungen werden Konflikte gefördert Stichworte hier sind Lärm, Verkehr, Schulweg etc..

→ Keine Anpassung

32. Zone künftige bauliche Nutzung

Konkret schlagen wir vor, die Parzelle 593 "Im Tschalär" anstelle der Parzellen 99, 100 und 1767 "Im Kuonz" für künftige bauliche Nutzung zu berücksichtigen.

Wir sehen mehrere Vorteile für die Parzelle 593:

- Die Parzelle 593 liegt nicht in der Gefahrenzone 2, im Gegensatz zu den Parzellen 99 und 100.
- Es gibt bereits eine Erschliessung für die Parzelle 593 im Gegensatz zu den Parzellen 99 und 100.
- Die Nähe zum Oberstufenschulhaus Feld und den Sportanlagen.
- Analoger Einfluss auf das Ortsbild im Hinblick auf die Siedlungsgrenze.
- Identische ÖV-Güteklasse D. Aufgrund der Herausforderungen des aktuellen Immobilienmarktes und des knappen bezahlbaren Wohnraums haben wir die Vision, den Tschalär bei einer möglichen Einzonung als familienfreundliche Siedlung mit bezahlbarem Wohnraum zu nutzen. Selbstverständlich würden wir dabei die Interessen der Gemeinde berücksichtigen, insbesondere die Sicherheit des Schulwegs entlang der Ochsenweidstrasse.

Wir sind überzeugt, dass die bereits erschlossene Parzelle und die Nähe zur Schule interessante Aspekte darstellen. Die Tatsache, dass der Standort ausserhalb der Gefahrenzone liegt, erleichtert potenzielle Bauprojekte hinsichtlich der erforderlichen Sicherheitsauflagen. Angesichts der besonderen Auflagen für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen (gemäss Art. 30 RPV) wäre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht nur für die Gemeinde, sondern auch für den Kanton eine attraktive Begründung.

Das Begehren entspricht nicht dem 2020 genehmigten Kommunalen räumlichen Leitbild, welches einer gewissen Planbeständigkeit unterliegt. Ein wesentliches Abweichen im Rahmen der vorliegenden Revision ist nicht opportun beziehungsweise es sind keine überwiegenden Interessen ersichtlich. Des Weiteren ist die Fläche als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Für eine allfällige Einzonung ist zumindest ein kantonales Interesse auszuweisen und der Eintrag Fruchtfolgefläche müsste andernorts kompensiert werden.

→ Keine Anpassung