



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Baugesetz Zillis-Reischen**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen, CH-7432 Zillis

Kontaktperson

Regula Götte, Gemeindepräsidentin

+41 81 661 13 83

info@zillis-reischen.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2017

Bearbeitungsstand

20. April 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin (Anpassung Baugesetz)	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	6
3	Umsetzung in den Planungsmitteln	6
3.1	Teilrevision Zonenplan	6

Anhang

- Anhang A – Baugesetz der Gemeinde (zusammengeführt)
- Anhang B1 – Verfassung der Gemeinde Zillis-Reischen
- Anhang B2 – Organisationsverordnung Zillis-Reischen

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zillis-Reischen beabsichtigt, das Geschäftsleitungsmodell einzuführen. Dazu müssen verschiedene kommunale Erlasse, darunter auch das Baugesetz, angepasst werden. Insbesondere geht es dabei um eine Kompetenzdelegation vom Gemeindevorstand an die neue Geschäftsleitung.

Die Gemeinde Zillis-Reischen hat im Frühling 2016 beschlossen, die Gemeindeführung neu zu organisieren und ein Geschäftsleitungsmodell einzuführen. In der Folge wurde unter der Führung der Gemeindepräsidentin das Projekt «Neues Gemeindeführungsmodell» gestartet. Im Juni 2016 wurde alsdann der Grundsatzentscheid und am 11. November 2016 ein weiterer Zwischenentscheid von der Gemeindeversammlung gefällt.

An der Gemeindeversammlung vom 10. März 2017 wurde die revidierte Gemeindeverfassung genehmigt und die neue Organisationsverordnung zur Kenntnis genommen werden.

Die neue Gemeindeverfassung und die Organisationsverordnung (Anhang A und B) sehen vor, dass die operative Führung der Gemeinde durch die Geschäftsleitung erfolgt und der Gemeindevorstand zu einem Aufsichts- und Strategieorgan wird. Soweit gesetzlich zulässig, sollen alle Bewilligungsentscheide der Gemeinde vom Gemeindevorstand an die Geschäftsleitung übergehen. Entsprechend muss das Baugesetz abgeändert werden.

Im Weiteren ist am 1. Juni 2011 die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes soll daher bereits der Baugesetzartikel erarbeitet werden. Die Festlegung der Gewässerraumzone in den Planungsmitteln (Zonenplan) erfolgt Mitte 2017.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung wird das Baugesetz auf das Geschäftsleitungsmodell abgestimmt sowie um einen Grundsatzartikel zum Gewässer-
raum ergänzt. Ebenfalls erfolgen diverse geringfügige Anpassungen, die sich auf-
grund der Praxis ergeben haben.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen wurde im We-
sentlichen am 7. August 1992 von den Stimmberechtigten angenommen und mit
RB Nr. 1760 vom 13. Juli 1993 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit
sind diverse Teilrevisionen vorgenommen worden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Prozess «Neues Geschäftsleitungsmodell» wird von Reto G. Loepfe, Rhäzüns,
geleitet.

Bei der gesetzestechischen Formulierung der Änderungen im Baugesetz wird die
Gemeinde von Nina Tinner (Anwalts- und Notariatsbüros Hess und Tinner-Ambühl,
Fürstenaubruck) begleitet.

Für die Teilrevision des Baugesetzes beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro
Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Als verantwortlicher Planer wurde
Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin (Anpassung Baugesetz)

Grundlagen	Januar 2017
Bearbeitung der Planungsmittel	Februar 2017
Vorprüfung	Februar 2017
Mitwirkungsaufgabe	2. März 2017 – 31. März 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	19. April 2017
Beschwerdeaufgabe	27. April 2017 bis 26. Mai 2017
Genehmigung Regierung	Juli 2017

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der kantona-
len Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit
Schreiben vom 1. März 2017 äussert sich das Amt für Raumentwicklung grundsätz-
lich positiv zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Beschlussfassung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zillis-Reischen haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 19. April 2017 der Teilrevision des Baugesetzes zugestimmt.

3 Umsetzung in den Planungsmitteln

3.1 Teilrevision Zonenplan

Verschiedenen Anpassungen sind infolge der neuen Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsleitung im Baugesetz vorgenommen worden; dies ist im Einzelnen:

Boden- und Baulandpolitik Art. 3

Einzelheiten über die Verwendung der Mittel eines kommunalen Ausgleichsfonds regelt die Gemeinde in einem Gesetz über den kommunalen Ausgleichsfonds.

1. Baubehörde Art. 6

Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung sind neu die Baubehörde.

Die Geschäftsleitung behandelt und entscheidet in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte: BAB-Verfahren, Arealplanungen und Quartierplanungen. In diesen stellt die Geschäftsleitung dem Gemeindevorstand jeweils Antrag.

2. Bauamt Art. 7

Das Bauamt bereitet unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitgliedes der Geschäftsleitung die Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor und stellt der Baubehörde Antrag.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe Art. 15

Alle erläuternden Skizzen werden im Anhang aufgeführt.

Gewässerraumzone Art. 24A

Die Bestimmungen zur Gewässerraumzone werden ins Baugesetz aufgenommen (Art. 24A neu). Die Bestimmungen orientieren sich am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden. Diese Bestimmung wird vorgezogen, damit bei der Ausarbeitung und Genehmigung des nachfolgenden Zonenplanes das Baugesetz nicht nochmals revidiert werden muss.

Campingzone Art. 25

Betriebsbewilligung, Campingordnung wie auch Bewilligungen für zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde neu erteilt werden.

Materialablagerungszone Art. 27

Die Baubehörde kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

Multikomponentensammel- und Kompostierzone Art. 28

In der Multikomponentensammel- und Kompostierzone kann neu die Baubehörde ein Reglement für Betrieb und Unterhalt erlassen.

Langsamverkehr (Fuss- und Radwege) Art. 36

Die Ergänzungen orientieren sich am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden und werden daher angepasst.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 38

Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren Art. 39

Der Übertitel wurde angepasst.

Verfahrenskosten Art. 43

Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren müssen aufgrund der Kompetenzregelung in einem Gebührengesetz geregelt werden.

Abwässer Art. 61

Einzelheiten bestimmt das Wasser- und Abwassergesetz.

Erschliessungsprogramm Art. 64

Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Für die Erarbeitung ist das Bauamt unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten

Mitglieds der Geschäftsleitung zuständig.

Erschliessungserlasse

Art. 65

Neu gibt es auf Stufe Gemeinde Reglemente, Verordnungen und Gesetz. Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen Anlagen.

Rechtsmittel

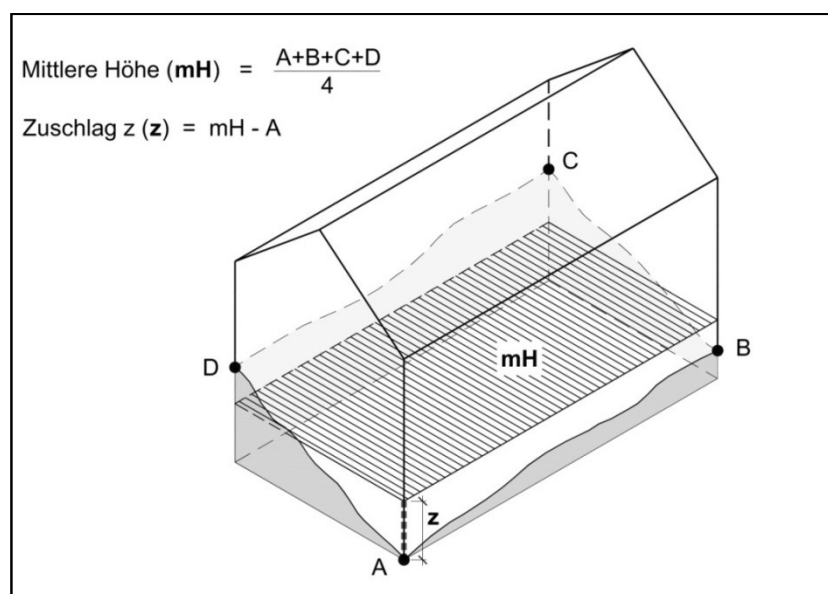
Art. 70

Verfügungen und Anordnungen des Bauamts, der Geschäftsleitung oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tage Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Anhang: Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15)

Ergänzung Skizze: Mittlere Höhe (mH), Abs. 6



Chur, 20. April 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz