



Kanton Graubünden

Gemeinde Zillis - Reischen

Teilrevision Ortsplanung

Gewerbe- / Wohnzone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Zillis - Reischen
7432 Zillis-Reischen

Kontaktperson: Herr Andrea Clopath, Gemeindepräsident
081 661 13 83

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	2
1.3	Ziele und Inhalt der Revision	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkungsverfahren	3
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	4
2.6	Beschwerdeauflage	4
3	Grundlagen	4
3.1	Projekt Erweiterung „hassler – energia alternativa GmbH“	4
3.2	Kantonale Richtplanung – Erweiterung des Siedlungsgebietes	4
4	Bodennutzung	4
4.1	Erweiterung Gewerbe- / Wohnzone	4
5	Baugesetz	5
5.1	Ausnützungsziffer Gewerbe- / Wohnzone	5
5.2	Dachneigung und Dachform	5

Anhang

Anhang 1: Projekt Betriebserweiterung „hassler – energia alternativa gmbh“

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 75 plant die Firma „Hassler – energia alternativa GmbH“ eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes. Die Parzelle befindet sich in der Gewerbe- / Wohnzone und ist im Eigentum der Gemeinde Zillis-Reischen. Der Baustandort der Firma wurde im Baurecht abgegeben (Baurechtsparzelle Nr. 505). Die heutige Zonenabgrenzung sowie die Zonenbestimmungen lassen eine Erweiterung im vorgesehenen Umfang nicht zu.

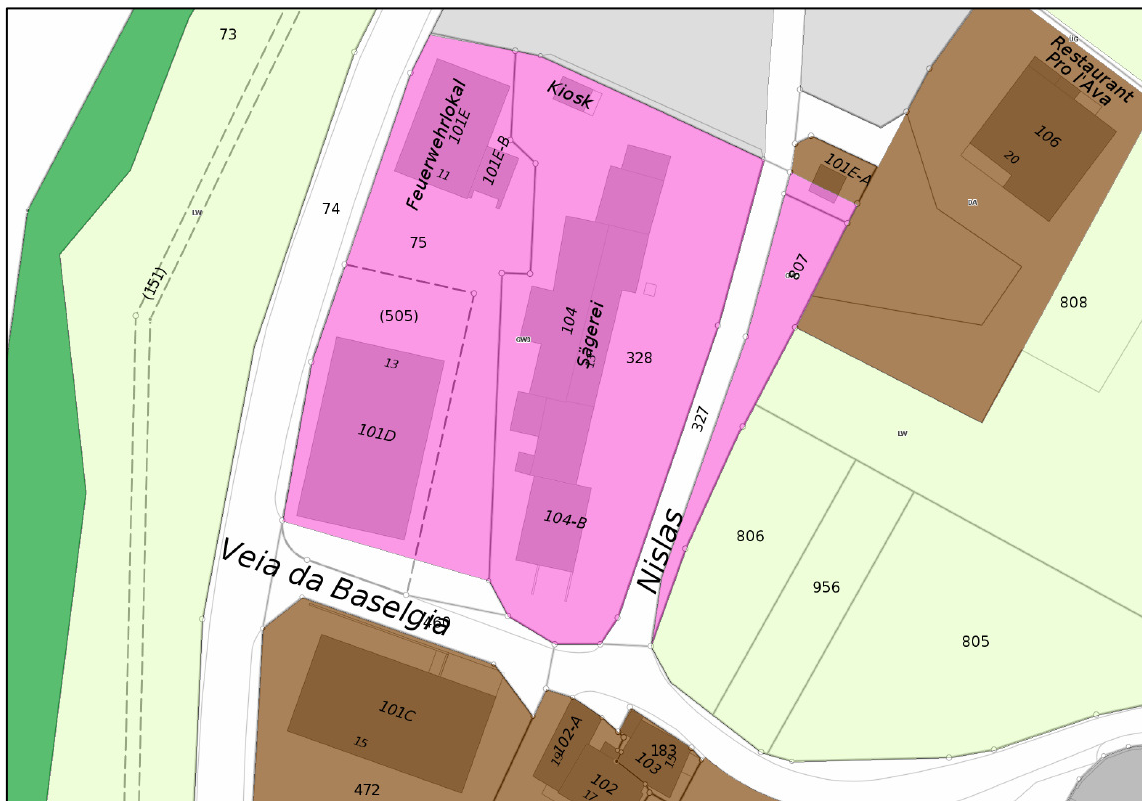


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Gemeinde Zillis-Reischen, Gebiet Nislas.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 7. August 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 13. Juli 1993 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen beschlossen.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung liegt in digitaler Form vor. Das Baugesetz wurde noch nicht an die kantonale Gesetzgebung angepasst (Kantonales Raumplanungsgesetz KRG und Raumplanungsverordnung KRVO).

1.3 Ziele und Inhalt der Revision

Gestützt auf das Erweiterungsprojekt werden mit der vorliegenden Revision die nutzungsplanerischen Grundlagen für dessen Umsetzung geschaffen. Die vorliegende Revision ist somit als projektbezogen zu betrachten. Folgende Planungsmittel werden angepasst:

- Zonenplan 1:1'000 (Gewerbe- / Wohnzone)
- Baugesetz (Art. 44 Zonenschema)

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung der Planungsmittel	bis Juli 2011
Öffentliche Auflage	14. Juli 2011 bis 12. August 2011 (30 Tage)
Gemeindeversammlung	26. August 2011
Beschwerdeaufgabe	2. September 2011 bis 3. Oktober 2011
Genehmigung Regierung	Ende 2011

2.3 Vorprüfung

Da es sich vorliegend um eine untergeordnete Anpassung der Planungsmittel handelt, wurde auf eine Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen verzichtet.

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 14. Juli 2011 bis 12. August 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Während der Auflagefrist sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 26. August 2011 von der Gemeindeversammlung angenommen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom Freitag, 2. September 2011 bis am Montag, 3. Oktober 2011

3 Grundlagen

3.1 Projekt Erweiterung „hassler – energia alternativa GmbH“

Die FIBA Holzbai AG Thusis hat ein Projekt für die Erweiterung des Betriebsgebäudes erarbeitet (siehe Anhang 1). Dieses dient als Grundlage für die vorliegende Teilrevision sowie das einzureichende Baugesuch. Es ist der Anbau eines drei Geschossigen Lagers sowie ein neuer Fahrzeugunterstand vorgesehen.

3.2 Kantonale Richtplanung – Erweiterung des Siedlungsgebietes

Für Einzonungen gelten grundsätzlich die Anforderungen gemäss RIP2000, sofern es sich um Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Die vorliegende Einzonung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und weist einen sehr geringen Umfang auf (140 m²). Die Einzonung ermöglicht keine neuen, selbständigen Bauten und kann deshalb ausschliesslich zum Zweck der Erweiterung der angrenzenden Baute genutzt werden. Da sich die Parzelle im Eigentum der Gemeinde befindet und innerhalb der bestehenden Baurechtsparzelle liegt, kann die Verfügbarkeit als gegeben betrachtet werden. Aus genannten Gründen wird auf einen detaillierten Nachweis der Anforderungen des Richtplans betreffend Siedlungserweiterungen verzichtet.

4 Bodennutzung

4.1 Erweiterung Gewerbe- / Wohnzone

Die vorgesehene Lagererweiterung im nördlichen Teil der Parzelle sowie der geplante Fahrzeugunterstand liegen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone. Der südliche Bereich der Parzelle ist bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Da dieser Bereich ebenfalls innerhalb der Baurechtsparzelle liegt und für Güterumschlag und temporäre Parkie-

rung genutzt wird, ist eine Zuweisung zur Gewerbe- / Wohnzone sinnvoll. Des Weiteren befindet sich somit auch die Zufahrt ab der Veia da Baselgia zum Gewerbebetrieb in derselben Zone. Es erfolgt deshalb eine Umzonung von übrigem Gemeindegebiet in Gewerbe- / Wohnzone.

5 Baugesetz

5.1 Ausnützungsziffer Gewerbe- / Wohnzone

Im rechtskräftigen Baugesetz ist für die Gewerbe- / Wohnzone eine Ausnützungsziffer von 0.6 festgelegt. Eine Gewerbe - / Wohnzone befindet sich im Gebiet Suletschas sowie im Gebiet Nislas, welches vorliegend zur Debatte steht. Im beiden Gebieten ist die Zone weitgehend überbaut. Das Erweiterungsvorhaben auf Parzelle Nr. 75 hat gezeigt, dass die AZ von 0.6 nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an Gewerbebetriebe korrespondiert. Es soll deshalb eine generelle Erhöhung der AZ auf neu 0.85 innerhalb der Gewerbe- / Wohnzone erfolgen. Dies auch im Hinblick auf Erweiterungen weiterer Betriebe und dem Ziel einer verbesserten Ausnützung der bestehenden Bauzone.

5.2 Dachneigung und Dachform

Das Baugesetz enthält in Art. 17 (Dächer) sowie in Art. 44 (Zonenschema) Bestimmungen bezüglich Dachneigung und Dachform. Bei Hauptbauten sind grundsätzlich in sämtlichen Zonen lediglich Sattel- und Walmdächer sowie angelehnte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung innerhalb der Gewerbe- / Wohnzone muss zwischen 18 – 35° betragen.

Die Bestimmungen zur Dachform wurden bisher nicht nach Zonenart differenziert. Für die Gewerbe- / Wohnzone mit überwiegend gewerblicher Nutzung führen die Dachvorschriften zu einer Einschränkung in der Ausgestaltung der Gewerbebauten. Die Gewerbe- / Wohnzone befindet sich am Dorfrand, sodass das Ortsbild bzw. das Kerngebiet durch die Dachgestaltung der Gewerbebauten kaum beeinträchtigt wird.

Im Hinblick auf das vorliegende Bauvorhaben sowie der Einräumung grösserer gestalterischer Freiheiten innerhalb von Gewerbezonem, wird im Baugesetz für die Gewerbe - / Wohnzone die Möglichkeit zur Abweichung von den üblichen Dachvorschriften eingeräumt (Art. 44, Zonenschema). Die Zustimmung der Baubehörde und der Beizug der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege sind Voraussetzungen für ein Abweichen von der üblichen Dachgestaltung.