

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
3. April 2001Mitgeteilt den
4. April 2001Protokoll Nr.
535**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zillis-Reischen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2000 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Änderung des Baugesetzes (Art. 44 „Zonenschema“), einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Änderung 1:1'000 „Parz. 203/475 und 381/382“ und einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Änderung 1:10'000 „Parz. Nr. 549, 550 und 554“. Ein Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Oktober 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 2. November 2000. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 22. November 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Zillis-Reischen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Änderung Baugesetz**

Im rechtskräftigen Zonenschema (Art. 44) beträgt die maximale Firsthöhe für die Gewerbe-/Wohnzone 12,00 m. Um ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Betriebsgebäude errichten zu können, soll die maximale Firsthöhe in der Gewerbe-/Wohnzone auf 13,80 m erhöht werden.

Die Änderung des Baugesetzes (Art. 44) vom 27. Oktober 2000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Änderung 1:1'000 „Parz. 203/475 und 381/382“

1. Gewerbe-/Wohnzone

Um die Erweiterung eines einheimischen Gewerbebetriebes zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde die Umzonung einer der Dorfzone zugewiesenen und an die bestehende Gewerbe-/Wohnzone grenzenden Fläche im Gebiet „Suletschas“ zur Gewerbe-/ Wohnzone.

Die rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde Zillis-Reischen grenzen an einigen Stellen an Waldareal. Die Gemeinde hat bei der Ausarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung darauf verzichtet, ein Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 9. Oktober 1991 resp. im Sinne von Art. 13 und 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 25. Juni 1995 durchzuführen. Es ist festzuhalten, dass es sich bei den aus dem rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 7. August 1992 und dem vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Änderung 1:1'000 „Parz. 203/475 und 381/382“ vom 27. Oktober 2000 ergebenden Grenzen zwischen der Forstwirtschaftszone und den Bauzonen nicht um Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 WaG handelt. Es wird mit anderen Worten im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von späteren Missverständnissen darauf hingewiesen, dass in Zillis-Reischen im Grenzbereich Wald/Bauzone noch nicht der „statische“, sondern nach wie vor der „dynamische“ Waldbegriff gilt.

Art. 10 WaG verlangt, dass beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen ist, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Ferner fordern die Art. 13 WaG und Art. 18 KWaG, dass die rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen mit einer speziellen Signatur in die Zonenpläne eingetragen werden. Vor dem Hintergrund dieses gesetzgeberischen Auftrages sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde Zillis-Reischen aufzufordern, das erforderliche Waldfeststellungsverfahren durchzuführen, die festgestellten Waldgrenzen bei nächster Gelegenheit in den Zonenplan einzutragen und nötigenfalls die daraus sich ergebenden Ein- und/oder Auszonungen vorzunehmen.

Mit dieser Anweisung kann die vorliegende Umzonung in die Gewerbe-/Wohnzone genehmigt werden.

2. Dorfzone

Im Zusammenhang mit einer projektierten Remise für einen in der Bauzone (Kernzone) gelegenen Landwirtschaftsbetrieb soll eine Fläche von ca. 350 m² vom übrigen Gemeindegebiet in die Dorfzone umgezont werden und mit einem Bereich für eingeschossige Remisebauten (maximale Gebäudehöhe von 4,50 m, maximale Firsthöhe von 5,50 m) versehen werden.

Die Einzonung soll in das Gebiet „Vischnanca Sut“, dessen Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet mit Regierungsbeschluss Nr. 1760 vom 13. Juli 1993 an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde, erfolgen. Diese Rückweisung drängte sich einerseits auf, weil das übrige Gemeindegebiet aufgrund der Lage inmitten von Bauzonen als Reservebaugebiet betrachtet werden musste und für so viel Reservebaugebiet kein Bedarf ausgewiesen war. Andererseits wies die Regierung auf die besondere ortsbauliche Bedeutung dieses Freiraumes hin.

Bereits im Erläuterungsbericht zur Ortsplanung vom 7. August 1992 wurde aufgezeigt, wie das Gebiet im Falle einer späteren Einzonung mittels einer Beschränkung der Ausnützungsziffer sowie einer Quartierplanpflicht mit Nutzungsverlegung überbaut werden könnte, ohne den Freiraum (Obstgärten) zu gefährden. Im Zusammenhang mit dem projektierten Remiseneubau wurden weitere Überbauungsvorschläge mit dem gleichen Ziel und den gleichen Randbedingungen ausgearbeitet. Damit konnte die Gemeinde aufzeigen, dass im Falle einer allfälligen späteren Einzonung auch bei der Erstellung der Remise eine ortsbildverträgliche und dem Anliegen zur Freihaltung der Obstgärten nicht widersprechende Überbauung möglich ist.

Durch die Überlagerung der Einzonungsfläche mit einem Bereich für eingeschossige Remisebauten im Generellen Gestaltungsplan soll zudem eine andere Nutzung als die deklarierte verhindert werden.

Die beschlossene Erweiterung der Dorfzone im Gebiet „Vischnanca Sut“ kann unter diesen Umständen genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Änderung 1:10'000 „Parz. Nr. 549, 550 und 554“

Der ganze westliche Abhang vor der Fraktion Reischen bis zur Kantonsstrasse resp. zur Autobahn A13 befindet sich in der Landschaftsschutzzone. Gemäss der entsprechenden Landschaftsschutzzonenbestimmung von Art. 55 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes ist in der Landschaftsschutzzone die Erstellung von Bauten und Anlagen grundsätzlich untersagt. Im Zusammenhang mit einem geplanten, durch die Meliorationsbehörden subventionierten Neubau eines Grossviehstalles im Gebiet „Crappa“ soll daher ca. 200 m unterhalb der Fraktion Reischen im Zentrum des Schutzobjektes eine Fläche von ca. 3'670 m² aus der Landschaftsschutzzone ausgenommen werden.

Gegen diese punktuelle Aufhebung der Landschaftsschutzzone im Kernbereich des Schutzobjektes erhob die Pro Natura Schweiz Planungsbeschwerde an die Regierung. Entsprechend dem Ausgang dieser in einem separaten Entscheid zu behandelnden Beschwerdeangelegenheit wird der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Änderung 1:10'000, „Parz. 549, 550 und 554“ nicht genehmigt.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

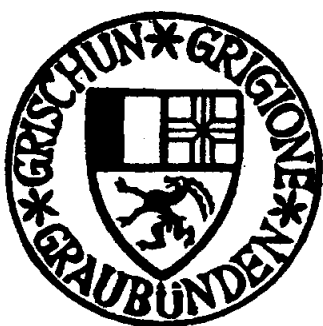
beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. Oktober 2000 beschlossene **Änderung des Baugesetzes (Art. 44 „Zonenschema“)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Änderung 1:1'000 „Parz. 203/475 und 381/382“** vom 27. Oktober 2000 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gemeinde wird angewiesen, im Bereich Wald/Bauzonen umgehend das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 13 KWaG durchzuführen und die daraus sich ergebenden Waldgrenzen im Verfahren nach Art. 12 des Baugesetzes der Gemeinde Zillis-Reischen in den Zonenplan einzutragen.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Änderung 1:10'000 „Parz. Nr. 549, 550 und 554“** vom 27. Oktober 2000 wird **nicht** genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Zillis-Reischen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Oktober 2000

zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Nichtgenehmigungen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses sowie des parallelen Beschwerdeentscheides beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung der Beschlüsse. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
6. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 und im Baugesetz, beides vom 7. August 1992, vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar der genannten Planungsmittel zur Verfügung.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Es werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung
Die Präsidentin:

E. Widmer-Schlumpf

Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen