

Gemeinde Zillis

Änderungen

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Baugesetz

Mitwirkungsbericht

1. Allgemeines/Planungsarbeiten

Änderung Parz. 203/475

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan vom 13. Juli 1993, bzw. RB Nr. 1760 v. 13.7.1993, wurden grössere Teile des Gebietes Vischnanca Sut zur Überarbeitung zurückgewiesen. Das Gesuch der Fam. Peter Gadiant-Clopath für einen Remisenneubau am Nordostrand dieses Areales hat die Gemeinde dazu veranlasst, die planungsrechtlichen Festlegungen aufgrund der heutigen Gegebenheiten zu prüfen.

Bereits im Erläuterungsbericht zur OP-Revision 1993 wurde auf die besondere ortsbauliche Bedeutung dieses Freiraumes hingewiesen. Mit einer AZ-Beschränkung, Quartierplanpflicht und Nutzungsverlegung sollte eine angemessene Freihaltung der bestehenden Gärten erreicht werden.

Als Alternative haben wir zwei aktualisierte Überbauungsvarianten (Beilagen 1 und 2) erarbeitet, welche die ortsbaulichen Zielsetzungen von 1993 ebenfalls erfüllen. Das Konzept der beiden Lösungen beruht ebenfalls auf einer AZ-Beschränkung, Quartierplanpflicht und Nutzungsverlegung. Es geht davon aus, dass der grosse Freiraum Vischnanca Sut mit dem Bau des Primarschulgebäudes in Pardi einen markanten südwestlichen Abschluss erhalten hat, welcher mit der kürzlich erfolgten Erweiterung der Schulanlage noch verstärkt wurde. Die Eingriffe führten dazu, dass ein innenliegender Grünraum entstanden ist, welcher allseitig von Gassen/Strassen oder Gebäuden gefasst ist und eine deutlich erkennbare Kreisform aufweist. Eine Weiterführung dieses ringartigen Bebauungsmusters ist aus ortsbaulichen und funktionalen Gründen durchaus sinnvoll. Entsprechend ist eine Nutzungsverdichtung an der Südwestgrenze des Freiraumes, das heisst parallel zum Schulhausriegel mit Anschluss an die Kantonsstrasse Richtung Donath möglich. Für die älteste Baugruppe mit mauergefassten Gassenbereichen, welche im Anschluss an die Kirche St. Martin den westlichen Abschluss des Freiraumes bildet, hat dieses Konzept erhebliche Vorteile. Die Schnittstelle, welche diesen Dorfteil noch heute leicht von der übrigen Bebauung trennt, kann unberührt erhalten werden. Die grössten baulichen Eingriffe waren gewissermassen einen Respektabstand zur historischen Bebauung und suchen nun eine Verknüpfung zum freistehenden, neuzeitlichen Schulgebäude. Dabei sind die verschiedensten Bebauungsformen denkbar. Als illustrierende Beispiele haben wir eine Variante mit grösseren Mehrfamilienhauskuben (siehe Beilage 1) und eine Variante mit zahlreicheren Kleinbauten (siehe Beilage 2) skizziert. Der Freiraum als Kern der ringartigen Bebauung ermöglicht in jedem Fall sämtlichen Anstössern eine optimale Aussicht, Besonnung und Belichtung ihrer Liegenschaften. Als ordnendes, ortsbauliches Element tritt es deutlich im Siedlungsgefüge in Erscheinung.

Die Gestaltungsskizzen (siehe Anhang) zeigen, dass ein einzelner Remisenbau die Qualität des inneren Grünraumes und das Konzept der Ringbebauung nicht entscheidend mindern würde. Aus ortsbaulicher Sicht ist die Errichtung eines niedrigen, landwirtschaftlich genutzten Holzgebäudes bis zu einer Maximalhöhe von 5.50 m vertretbar. Dies auch mit der Begründung, dass ein derartiges Gebäude zur Sicherung des Betriebsstandortes und zur Bewirtschaftung des umgebenden Grünraumes beiträgt.

Damit der Remisenneubau realisiert werden kann, wird die erforderliche Fläche der Dorfzone zugeteilt. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungsabsichten wird ergänzend ein Bereich für landwirtschaftliche Nebenbauten und Remisen festgelegt.

Änderung Parz. 381/382

Die Baufirma V. Luzi & Co, Zillis beabsichtigt den Betriebsstandort Zillis zu stärken. Der Neubau erfolgt angrenzend an die bestehenden Betriebsgebäude auf den Parz. Nr. 381 und 382 in der Dorfzone und der Wohn-Gewerbezone am Dorfeingang von Zillis. Die bestehenden Zonenfestlegungen sowie baugesetzlichen Bestimmungen genügen nicht um ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Betriebsgebäude/-volumen zu erstellen. Die Gestaltungsvorschläge des Architekten zeigen, dass sich ein ruhiger Gebäudekubus mit Giebelrichtung parallel zum Hang besser ins Orts- und Landschaftsbild einfügt als ein Gebäude mit Doppelgiebel zur Strasse.

Im Zonenplan wurden die entsprechenden Flächen der Wohn-Gewerbezone zugeteilt. Im Baugesetz, Art. 44 (Zonenschema) soll zudem die zulässige Firsthöhe geringfügig angepasst werden.

Änderung Parz. 549, 550 und 554

Im Rahmen der laufenden Melioration soll für den Landwirt Grischott ein neuer Betriebsstandort festgelegt werden. Bei der Standortevaluation, bei der drei Bauplätze („Unter der Kirche“, „Depotie“ und „Crappa“) untersucht wurden, hat die Meliorationskommission Zillis-Reischen den nun vorgesehenen Standort „Crappa“ als unterstützungswürdig angesehen. Insgesamt soll eine Fläche von 3670 m² im Zentrum einer grossräumig ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone entlassen werden.

Aus raumplanerischen Überlegungen kann eine Umzonung nur erfolgen, wenn eine gesamtheitliche Beurteilung bezüglich Orts- und Landschaftsbild, Erschliessung, betriebstechnischen Überlegungen und auch allfälliger nachbarrechtlicher Probleme erfolgt ist. Die von der Meliorationsgenossenschaft erfolgte Standortuntersuchung wurde daher mit weiteren möglichen Standorten ergänzt.

Aus den beigelegten Situationsplänen (Anhang 3) und der nachfolgenden Bewertungstabelle für insgesamt 7 Standorte ist ersichtlich, dass der Standort 7 besser beurteilt wird als die übrigen. Aus Sicht des Gemeindevorstand soll jedoch die wertvolle Ortsansicht von Reischen nicht durch ein Stallgebäude beeinträchtigt werden.

	Standorte						
	1	2/2a	3	4	5	6	7
Erreichbarkeit ab Reischen	4	3	6	1	5	2	7
Einfügung Landschaftsbild/Siedlungsbild	3	4	6	5	2	7	1
Anbindung übergeordnetes Strassennetz	6	7	2	1	4	3	5
Interne Erschliessung	2	2	2	7	2	6	7
Bezug zu Bewirtschaftungsflächen	2	3	5	5	7	1	5
Nachbarrechtliche Probleme	2	2	2	5,5	5,5	5,5	5,5
...							
Total	19	21	23	24,5	25,5	24,5	30,5

Ausschlusskriterium							1)
---------------------	--	--	--	--	--	--	----

2. Öffentliche Orientierung

Vom 21. September bis 21. Oktober 2000 lag die Änderung des Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 (Parz. Nr. 203/475) und die Änderung des Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanes 1:10000 (Parz. Nr. 549, 550 und 554) öffentlich auf.

Vom 28. September bis 27. Oktober 2000 lagen die Änderungen des Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 (Parz. Nr. 381/382) sowie Artikel 44 des Baugesetzes (Firsthöhe Gewerbe-Wohnzone) öffentlich auf.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Zu den Planungsmitteln sind keine Abänderungs- und Ergänzungswünsche eingegangen.

3. Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten genehmigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2000 die geänderten Planungsmittel.

4. Beschwerdeauflage

Die von der Gemeindeversammlung genehmigten Änderungen der Planungsmittel lagen vom 2. November 2000 (20 Tage) ein weiteres Mal öffentlich auf.

Chur 15. November 2000/sa