



Kanton Graubünden

Gemeinde Zillis-Reischen

Teilrevision Ortsplanung

Reschen, Zarnos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Zillis - Reischen
7432 Zillis - Reischen

Kontaktperson: Peter Mattli, Bauverwaltung
081 / 661 10 08

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

Erstellung: September–Dezember 2013, Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termin	6
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	8
3	Grundlagen	9
3.1	Abstimmung kantonaler Richtplan	9
3.2	Abstimmung regionaler Richtplan	11
3.3	Rechtskräftige Ortsplanung	13
3.4	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)	15
3.5	Wald	17
3.6	Konzept	18
3.7	Mehrwertabschöpfung und Verfügbarkeit	20
4	Planungsmittel	21
4.1	Gebiet Reschen	21
4.2	Gebiet Zarnos	22
5	Quartierplanung, Inhalte und Verfahren	23

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zillis-Reischen beabsichtigt die bauliche Entwicklung insbesondere im Siedlungsgebiet Zillis zu konzentrieren, da die soziale und materielle Versorgung der Gemeinde in Zillis lokalisiert ist. Die Baulandreserven entsprechen nur beschränkt der gestiegenen Nachfrage (deutliches Bevölkerungswachstum). Die Gemeinde sucht daher nach Möglichkeiten, zusätzliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Fraktion Reischen weist mit der gut erhaltenen historischen Baugruppe eine Struktur auf, die in ihrer Qualität erhalten und dezent ergänzt werden soll. Reischen verfügt über eine grosse Nutzungsreserve an der Westseite der Siedlung (Gebiet „Reschen“).

Ein Baugesuch im Gebiet Reschen (Dorfzone mit Quartierplanpflicht) veranlasste 2011 den Gemeindevorstand, sich mit dem Quartierplan Reschen zu befassen. In einer Studie wurde untersucht, wie mit dem erheblichen Nutzungspotenzial im Gebiet Reschen, dem talseitigen Grünraum, den Sichtachsen der bestehenden Häuser, den Standorten und Kubaturen von möglichen Neubauten und der Schwierigkeit der Parkierung und Erschliessung in Reischen umgegangen werden soll. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass in Reschen Nutzungsüberschuss und in Zillis Nutzungsknappheit besteht.

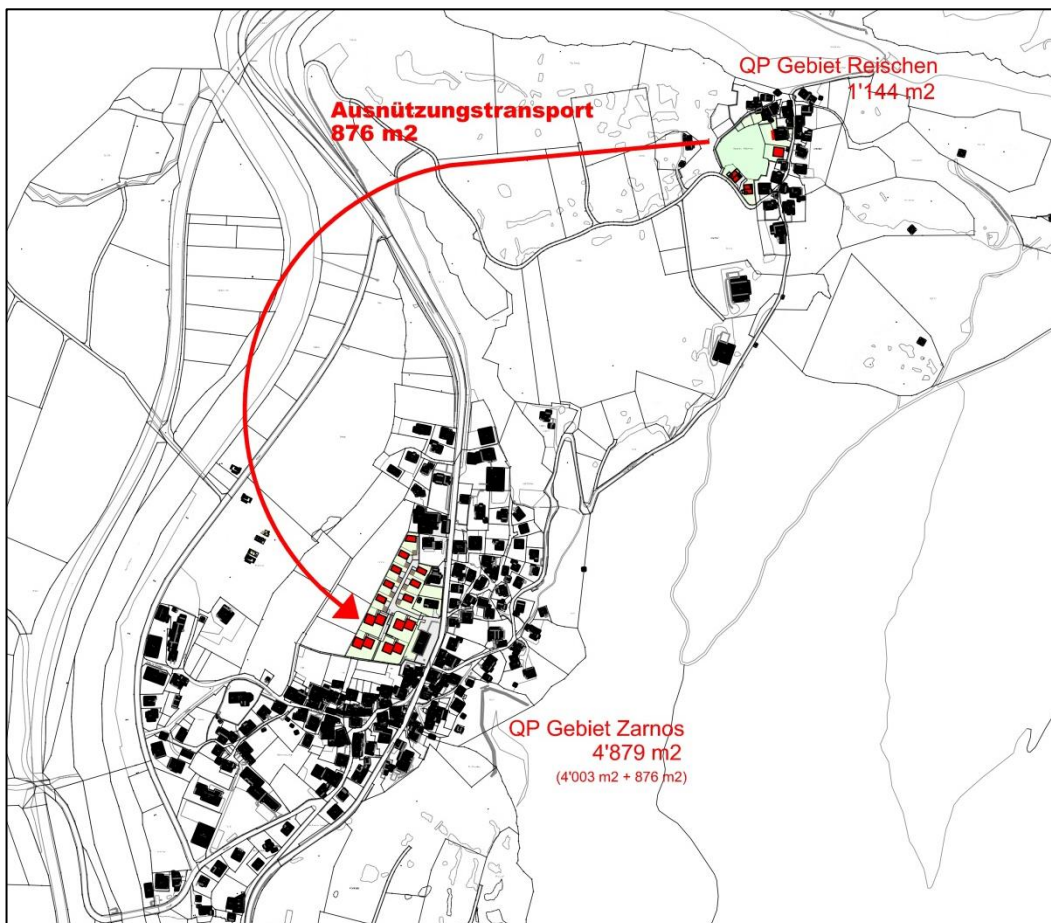


Abb. 1: Übersicht Nutzungstransport von Reschen nach Zarnos.

Der Gemeindevorstand kam dabei zum Schluss, dass die Strassenbebauung in Reischen nur soweit zu ergänzen sei, dass das Gesamtbild der Siedlung erhalten bleiben kann. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und aufgrund ortsbaulicher und funktionaler Aspekte erachtet es der Gemeindevorstand als sinnvoll, einen Teil der BGF (neu: anrechenbare Geschossfläche, aGF) nach Zillis (Gebiet Zarnos) umzulagern und damit zu dessen Bedarf an Nutzungsfläche beizutragen (vgl. Abb. 1). Das Gebiet Zarnos liegt im übrigen Gemeindegebiet (ÜG) und in der Wohnzone 0.5 (siehe Zonenplanausschnitt Kap. 4.3). Es besteht auch in diesem Gebiet eine Quartierplanpflicht.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision soll auf der Grundlage, welche der Gemeindevorstand mit den zuständigen Fachplanern sowie den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet hat, die Ortsplanung für die Gebiete Reschen und Zarnos abschliessend bereinigt werden.

Die Umsetzung betrifft folgende Planungsinhalte:

Reischen

- Den talseitigen Grünraum im Umfang von 3662 m² abschliessend der Landwirtschaftszone zuweisen und mit einer Landschaftsschutzzone überlagern
- Bauliche Nutzung in reduziertem Umfang (1144 m² aGF) im Gebiet Reschen festlegen
- Bauliche Nutzung im Umfang von 876 m² aGF in das Gebiet Zarnos transportieren

Zarnos

- Zone übriges Gemeindegebiet Zarnos im Umfang von 4492 m² abschliessend der Bauzone (Wohnzone, AZ = 0.4) zuweisen

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Zillis-Reischen beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Grundlagenarbeit und Umsetzung in Gebiet Reschen	2012–2013
Bearbeitungsskizzen und Orientierung Zarnos	2012–2013
Bearbeitung der Planungsmittel	Juli / Aug. 2013
Vorprüfung	Mitte Sept. /Nov. 2013
Öffentliche Auflage	16. Sept. – 15. Okt. 2013
2. Öffentliche Auflage	13. Dez. 2013 – 11. Jan 2014
Beschluss Gemeindeversammlung	24. Januar 2014
Beschwerdeaufgabe	3. Februar – 4. März 2014
Genehmigung Regierung	Frühling 2014

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Mitte Sept. 2013 parallel zum Mitwirkungsverfahren dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. November 2013 hat das ARE zum Revisionsprojekt Stellung genommen. Nebst einigen Empfehlungen wurden im Wesentlichen die nachfolgend dargelegten Feststellungen, Anweisungen und Anregungen angebracht. Die Stellungnahme der Gemeinde ist in Kursivschrift angefügt.

Richtplankonformität

- Bedarf: Die bilanzierte Resteinzonung ist vollständig zu kompensieren.
Die bilanzierte Resteinzonung wird dadurch kompensiert, dass zum einen die Strassenfläche im Gebiet Zarnos der ÜG zugewiesen, und zum anderen die Freiräume in Reischen und im südlichen Bereich in Zarnos in die Zone für Grünflächen überführt werden. Die Zone für Grünflächen dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen (Art.30 KRG).
- Gestaltung: Gestaltungsberatungspflicht ist verbindlich festzulegen.
Das Baugesetz (Fussnote im Zonenschema) wird dahingehend ergänzt, dass innerhalb der Dorfzone A analog der übrigen Dorfzone in Reischen die Gestaltungsberatungspflicht gilt. Die ortsbildverträgliche Gestaltung in der Wohnzone von Zarnos wird im Rahmen der Quartierplanung sichergestellt. Da es sich um eine reine, unüberbaute Wohnzone handelt, wird auf Stufe Nutzungsplanung keine Gestaltungsberatungspflicht festgelegt.

- **Überwiegende Interessen:** Die Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte im Gebiet Zarnos nicht überschreiten.
Die Lärmbelastung durch die N13 (DTV 8800, 100 km/h) und die Durchgangsstrasse (DTV 880, 50 km/h) wurde durch das Ingenieur- und Planungsbüro Hartmann Monsch, Parpan, grob beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die Planungswerte im einzuzonenden Gebiet problemlos eingehalten werden können. Es wird daher auf weitere Massnahmen betreffend Lärm verzichtet.
- **Baulandverfügbarkeit:** Die Verfügbarkeit der Wohnbauparzellen ist sicherzustellen. (Parz. Nr. 347, 349, 480, 497, 498, 501)
Für die neu einzuzonenden Flächen sowie weitere unüberbaute Gebiete innerhalb der Quartierplanperimeter ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss ‚Rothenbrunner-Modell‘ vorgesehen. Das Baugesetz der Gemeinde wird entsprechend ergänzt und die betroffenen Flächen im Zonenplan bezeichnet. Vertragliche Vereinbarungen sind daher nicht erforderlich.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die vorliegende Teilrevision wurde vom 16. Sept. - 15. Okt. 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand vier Stellungnahmen zur Teilrevision der Ortsplanung sowie weitere Stellungnahmen zur Quartierplanung Reschen / Zarnos eingegangen.

Da sich aufgrund der ersten öffentlichen Auflage und der Vorprüfung des Kantons mehrere Änderungen in der Vorlage ergeben haben, erfolgte vom 13. Dezember 2013 bis 11. Januar 2014 eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe. Die Planungsmittel enthalten die vorgenommenen Änderungen nach der Vorprüfung bzw. der ersten Auflage. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand insgesamt zehn Stellungnahmen zur Ortsplanung Reschen / Zarnos eingegangen.

Die Wünsche und Anträge der beiden Mitwirkungsaufgaben wurden vom Gemeindevorstand behandelt und beurteilt. Der jeweilige Entscheid wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt. Die Anträge zur Quartierplanung werden erst im Folgeverfahren behandelt.

2.4.1 Änderungen nach der 1. Öffentlichen Auflage

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie der Anträge im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe wurden einzelne Änderungen in der Vorlage vorgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende inhaltlichen Änderungen:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

- Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit wurde im Quartierplangebiet Zarnos sowie auf Parzellen der Dorfzone A in Reschen ergänzt
- Mehrere Parzellen und Teilparzellen, welche nicht als Baustandort vorgesehen sind (Reschen und Zarnos) wurden im Sinne einer Bauzonenkompensation der Zone für Grünflächen zugewiesen.
- Abgrenzungen der Baufelder in Zarnos wurden angepasst.
- Strassenfläche in Zarnos wurde der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 415 in Reschen wurde aus dem Quartierplangebiet entlassen.
- Teilparzelle Nr. 463 der Dorfzone A zugewiesen und Gebäude mit Hofstattrecht bezeichnet.

Genereller Erschliessungsplan

- Linienführung geplante Erschliessungsstrasse in Zarnos geringfügig angepasst.
- Standort Trafostation in Reschen den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

Baugesetz

- Art 3 und 3A (neu): Bestimmungen betreffend Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde) ergänzt.
- Art. Für die Dorfzone A wird analog der übrigen Dorfzone die Gestaltungsberatungspflicht festgelegt.

2.4.2 Änderungen nach der 2. Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der 2. Mitwirkungsaufgabe ergaben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zillis-Reischen haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. Januar 2014 der Teilrevision Reschen, Zarnos zugestimmt. Die im Folgenden aufgeführten Planungsmittel wurden beschlossen:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Reschen, Zarnos 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan Reschen, Zarnos 1:1000
- Teilrevision Baugesetz (Art. 3, Art. 3A und Art. 11)

3 Grundlagen

3.1 Abstimmung kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde, die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Die Gemeinde Zillis-Reischen beabsichtigt einen Nutzungstransport sowie eine Kompensation bzw. eine geringfügige Erweiterung der Bauzone als Grundlage für die Gestaltung des Dorfabschlusses sowohl im Gebiet Reschen als auch im Gebiet Zarnos. Für Einzonungen gelten grundsätzlich die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Im vorliegenden Fall ist eine Einzonung innerhalb eines weitgehend durch den Siedlungsraum beeinflussten Gebietes vorgesehen. Auf die Aspekte der haushälterischen Bodennutzung gemäss Kantonalem Richtplan wird wie folgt eingegangen.

Leitbild, Zielvorstellungen

Im Rahmen von Vorabklärungen wurden verschiedene Varianten für die Ausgestaltung des Quartierplans im Gebiet Reschen in Reischen geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Überbauung des gesamten Gebiets Reschen aus ortbaulichen und gestalterischen Gründen nicht erstrebenswert ist. Insbesondere aufgrund der traditionellen Strickbauten und des intakten Siedlungsrandes wäre eine vollständige Überbauung des Gebiets mit Quartierplanpflicht nur unter Einhaltung strenger Gestaltungs- und Erschliessungsaufgaben denkbar. Eine punktuelle Ergänzung ist hingegen sinnvoll und erwünscht. Die Erweiterung der Wohnzone im Gebiet Zarnos in Zillis ist aus ortbaulicher Sicht weniger problematisch und gewährleistet eine Fortsetzung der Bebauungsstruktur der bestehenden Dorfzone bzw. Wohnzone.

Es wird vorgeschlagen, einen Nutzungstransport aus dem Gebiet Reschen ins Gebiet Zarnos vorzunehmen. Des Weiteren soll das bestehende ÜG im Gebiet Zarnos eingezont, und als Kompensation in Reschen der talseitige Grünraum ausgezont werden.

Bedarfsnachweis

Die Gemeinde verfolgt eine konzentrierte Siedlungsentwicklung in Zillis. Das bestehende Bauland kann die Nachfrage jedoch nur in beschränkter Masse decken. Mit dem Nutzungstransport aus Reschen und der Einzonung im Gebiet Zarnos wird die Siedlungsstruktur in Zillis aus ortbaulicher und funktionaler Sicht optimal ergänzt. Die neu geschaffene Wohnzone 0.4 liegt im weitgehend überbauten Gebiet und trägt Baulandcharakter. Die Auszonung in Reschen sichert langfristig die historisch gewachsene Gassenbebauung und den talseitigen Grünraum. Der Einzonung von 4492 m² wird mit Auszonungen in Reschen,

durch die Festlegung von Zonen für Grünflächen sowie einem Übertrag der Strassenfläche im Gebiet Zarnos in die Zone übriges Gemeindegebiet vollständig kompensiert. Es resultiert somit keine Vergrösserung der Wohnbauzonen gegenüber dem rechtskräftigen Zustand.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aus genannten Gründen die neu ausgeschiedene Wohnzone den Bedarfsnachweis gesamthaft erfüllt.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Ausarbeitung des Projektes erfolgt voraussichtlich erst im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren. Die einzuzonende Fläche wird über die geplante Quartiererschliessung erschlossen.

Die Gemeinde ist bestrebt, ihren (künftigen) Bewohnern zeitgemässe und familiengerechte Wohnungen bieten zu können. Das Bebauungsmuster sieht ein differenziertes Wohnungsangebot mit einem Mix von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Die Nähe zur historischen Kernbebauung (Süden) und der Landschaftsschutzzone (Westen) tragen entsprechend zur Wohnqualität bei. In Kapitel 3.5 wird das Gestaltungskonzept näher erläutert.

In Reischen ist der talseitige Grünbereich („Freizuhaltende Fläche“) vom Talboden aus betrachtet ein wichtiges (Freihalte-) Element, um die gut erhaltene Siedlung in ihrem Charakter wahrzunehmen. Dies spricht dafür, den talseitigen Grünraum von einer Bebauung freizuhalten und folglich der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Reischen verfügt über einen Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage von Zillis.

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Aus Sicht der Gemeinde stehen der Teilrevision Reschen, Zarnos keine überwiegenden anderen Interessen entgegen.

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die von der Einzonung betroffenen Parzellen Nr. 815, 816, 817, 818, 819, 820 befinden sich im Eigentum verschiedener Grundeigentümer.

Das kantonale Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck (Bebauung) gewährleistet ist. Dies erfolgt vorliegend durch eine ‚Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit‘ im Zonenplan und im Baugesetz (Modell Rothenbrunnen). Die im Zonenplan bezeichneten Flächen sind grundsätzlich innert acht Jahren zu überbauen. Nach Ablauf dieser Frist steht der Gemeinde, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, ein Übernahmerecht der betroffenen Bauzonenflächen zu.

Im Rahmen des Quartierplans wird voraussichtlich eine Mindestausnutzung von ca. 85 % verlangt.

3.2 Abstimmung regionaler Richtplan

Das Kapitel „Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung“ des Regionalen Richtplans regioViamala wurde am 22. Mai 2013 durch den Regionalverband beschlossen. Der Regionale Richtplan regioViamala definiert unter anderem ihre Entwicklungsschwerpunkte (A2.5, E2.1 Objekte) und Siedlungsgrenzen (A2.6, E2.2 Objekte).

Zillis

Im Gebiet Zarnos ist eine Siedlungsgrenze festgelegt (rot). Die vorgeschlagene Einzonung schliesst an diese Siedlungsgrenze und formt somit den Siedlungsabschluss gegen Westen. Somit kann, zusammen mit der Nutzungsübertragung aus Reschen, eine dem Standort angepasste Siedlungserweiterung verfolgt werden.

Als Stützpunktgemeinde konzentriert Zillis-Reischen die soziale und materielle Versorgung in Zillis. In Zillis sind zwei Entwicklungsschwerpunkte festgelegt (Objekte 03.EP.17 und 21). In diesen Gebieten soll die Weiterentwicklung der Siedlung gefördert werden. Zur Attraktivität von Zillis tragen des Weiteren ein Kurzentrum von regionaler Ausstrahlung und die Bezeichnung als schützenswerter Ort bei (romanische Saalkirche aus dem 12. Jhd.).

Reischen

Reischen ist im regionalen Richtplan als „Schützenswerter Ort mit Freihaltebereich“ bezeichnet. Das gut erhaltene historische Ortsbild zeichnet sich durch eine wohlgesetzte Gassenbebauung aus. Eine Siedlungsgrenze ist am südlichen Rand eingezeichnet – exakt dort, wo die Gassenbebauung in vorliegender Teilrevision ergänzt werden soll. Der Gemeindevorstand vertritt die Ansicht, dass die Siedlungsgrenze aus folgenden Gründen nicht zweckmässig ist:

Die historische Gassenbebauung von Reischen soll erhalten, ergänzt und örtlich geringfügig erweitert werden. Die Erweiterung am Südwestrand durch zwei Bauparzellen ordnet sich auf unaufdringliche Art und Weise in die bauliche Umgebung und die Topografie ein. Die Gassenbebauung schmiegt sich in ihrer Gesamtheit halbringförmig um den talseitigen Grünraum.

Die Erschliessung und Parkierung ist durch dieses Konzept ohne grossen Aufwand sichergestellt, da die Bebauungsstruktur der Strasse entlang weitergeführt wird. Würde der talseitige Grünbereich bebaut, würde sich die Erschliessung und Parkierung aufgrund der Topografie und der Einfügung ins Siedlungsbild äusserst problematisch darstellen.

Der Charakter von Reischen zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, kompakte Strassenbebauung aus. Die Siedlungsgrenze im Südwesten verhindert die geringfügige Erweiterung, die eine moderne Interpretation und Weiterführung der Gassenbebauung in Reischen bieten können.

Aus oben erwähnten Gründen kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, dass die Siedlungsgrenze in Reischen nicht den ortsbaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde entspricht.

Die Region kann in einem einfachen Nachführungsverfahren die Inhalte der Richtplankarte anpassen.

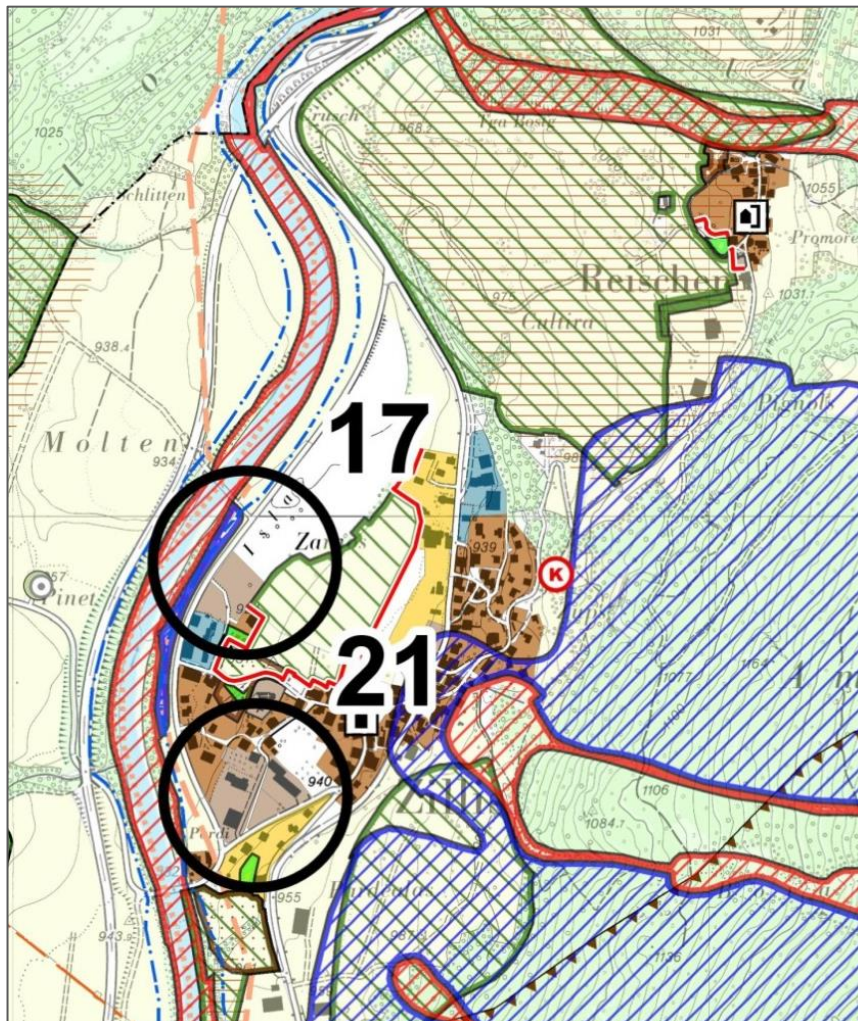
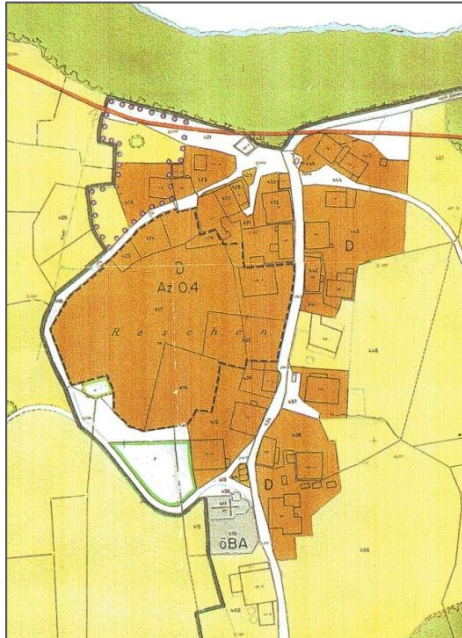


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan.

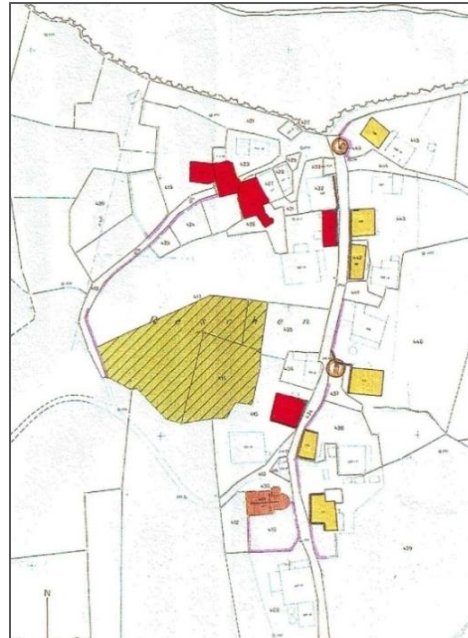
3.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Reschen

Im Gebiet Reschen sind heute folgende Planungsmittel und -inhalte in Kraft:



Zonenplan



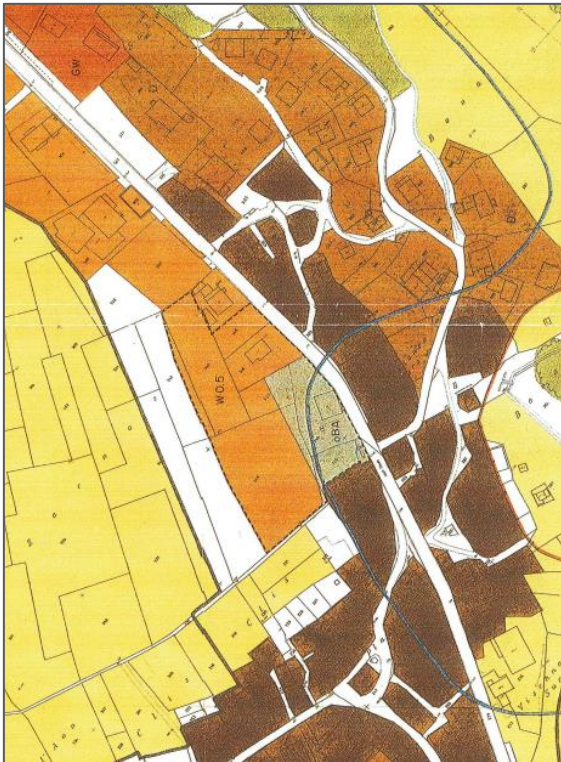
Genereller Gestaltungsplan



Genereller Erschliessungsplan

Zarnos

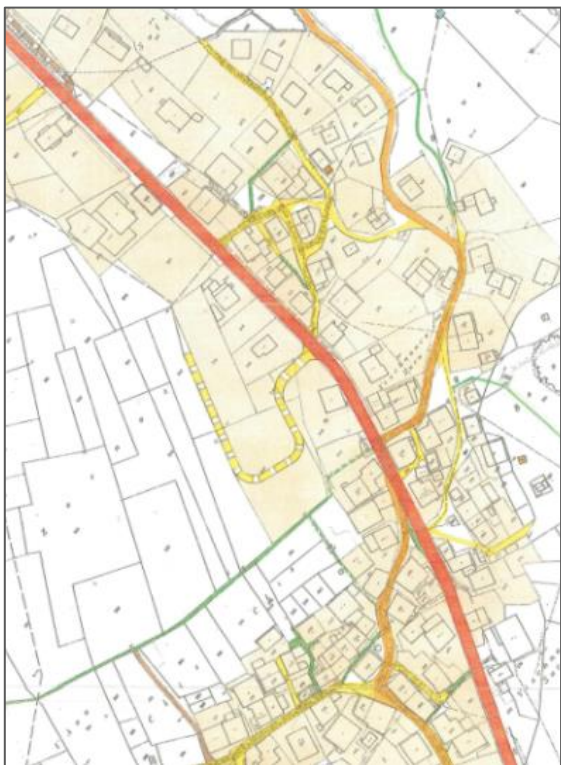
Im Gebiet Zarnos sind heute folgende Planungsmittel und -inhalte in Kraft:



Zonenplan



Genereller Gestaltungsplan



Genereller Erschliessungsplan

3.4 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)

3.4.1 Stand der Überbauung

Die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde in Anlehnung an die Wegleitung Nr. 3 des ARE für den revidierten Zonenplan erstellt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Stand der Überbauung in Zillis und Reischen (Stand Aug. 2013).

Fraktion Zillis

Nutzungszonen	Bauzone total m ²	Überbauungsstand		
		überbaut m ²	nicht überbaut m ²	überbaut %
Kernzone	28446	26815	1631	94
Dorfzone	31315	25146	6169	80
Wohnzone 0.5	15733	10573	5160	67
Wohnzone 0.35	8488	6178	2310	73
Subtotal 1	83982	68712	15270	82
Gewerbe- / Wohnzone	10072	9273	799	92
Subtotal 2	10072	9273	799	92
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	14093	12866	1227	91
Zone öffentl. Anlagen	7655	1592	6063	21
Subtotal 3	21748	14458	7290	66
Total	115802	92443	23359	80

Fraktion Reischen

Nutzungszonen	Bauzone total m ²	Überbauungsstand		
		überbaut m ²	nicht überbaut m ²	überbaut %
Dorfzone	6816	6487	329	95
Dorfzone Az. 0.4	5441	1203	4238	22
Subtotal 1	12257	7690	4567	63
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	2237	2237	0	100
Subtotal 2	2237	2237	0	100
Total	14494	9927	4567	68

Gemäss Stand der Überbauung beträgt die Fläche der unüberbauten Wohnbauzonen in Zillis rund 1.53 ha (82% überbaut) und in Reischen rund 0.46 ha (63% überbaut). Zusammengefügt ergibt sich für die Gemeinde Zillis-Reischen eine Fläche der unüberbauten Wohnbauzone von rund 1.98 ha (79% überbaut).

3.4.2 Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wird die Bauentwicklung der letzten Jahre betrachtet. Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone sowie Umbauten, bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird, betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Jahr	Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen	Neu erstellte Wohnungen
2000	1	1
2001	1	1
2002	0	0
2003	2	2
2004	1	1
2005	1	1
2006	2	9
2007	0	0
2008	1	4
2009	0	0
2010	1	2
2011	0	0
2000 - 2011	8	20

Gemäss eidgenössischer Bau- und Wohngebäudestatistik wurden zwischen 2000 – 2011 in der Gemeinde Zillis-Reischen ca. 20 Wohnungen erstellt. Dies ergibt einen Durchschnitt von **0.6 erstellten Gebäuden mit 2 Wohnungen jährlich**.

3.4.3 Prognose Bauzonenbedarf

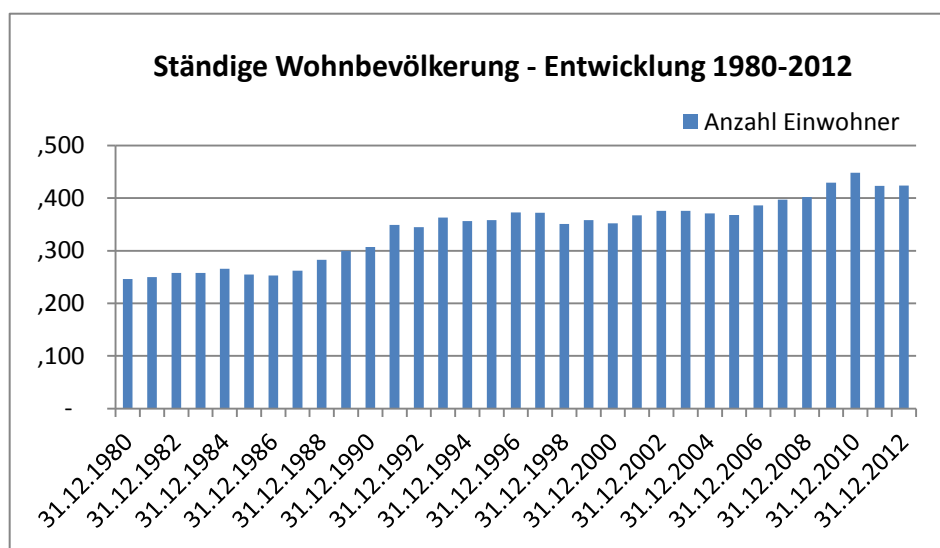
Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends bzw. des Baulandverbrauchs der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude * durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude * 15 Jahre).

Gemäss Praxis der Regierung wird für die Berechnung des Bauzonenbedarfs ein durchschnittlicher Landbedarf von 700m² pro Wohnhaus resp. bei Mehrfamilienhäusern (1400

bis 2000 m²) angenommen. Für die Berechnung wird ein Mischwert von 1000 m² angenommen.

Errechnet man den Baulandbedarf aufgrund der baulichen Entwicklung, so ergibt dies einen Bedarf von 0.9 ha ($0.6 \times 1000 \text{ m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 9000 \text{ m}^2$). Wird dabei ein Überbauungsgrad von 80% berücksichtigt (Annahme: 20% der Wohnbauzonenreserven werden in 15 Jahren nicht überbaut), so beträgt der realistische Wohnbauzonenbedarf ca. 1.1 ha. Diesem Bedarf steht eine Reserve von 1.98 ha gegenüber.

In der Gemeinde Zillis-Reischen sind drei grössere Gebiete mit einer Quartierplanpflicht belegt und somit für eine Überbauung nicht sofort verfügbar. Überdies sind im Innern verschiedene Teilflächen und Parzellen nicht verfügbar (Hortung und dgl.). Folglich fand in den letzten Jahren auch eine eher zurückhaltende bauliche Entwicklung statt. Die Gebiete Zarnos und Reschen werden mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung und der anschliessenden Quartierplanung für eine Bebauung geöffnet. Die Nutzungsreserve im dritten QP-Gebiet im Umfang von 2700 m² bleibt vorläufig blockiert. Im Rahmen der anstehenden Totalrevision Ortsplanung wird die Verfügbarkeit dieser Gebiete sichergestellt.



Grafik 1: Ständige Wohnbevölkerung – Entwicklung 1980-2012 (Quelle: Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, 30.08.2013).

Die ständige Wohnbevölkerung ist seit 1980 stetig gestiegen (siehe Grafik). Ende 1980 betrug die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung 246, im Jahr 2012 waren es 424 Einwohner. Es ist anzunehmen, dass die Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren weiter leicht steigen wird.

3.5 Wald

An den Standorten Reschen und Zarnos befindet sich kein Waldareal im Bereich der bestehenden resp. vorgesehenen Bauzone.

3.6 Konzept

3.6.1 Allgemeines

Wie einleitend dargelegt, strebt die Gemeinde mit einem partiellen Ausnützungstransport und der Auszonung eine Siedlungsentwicklung an, welche zu einer Entlastung der weitgehend gut erhaltenen historischen Baugruppe von Reischen beiträgt und gleichzeitig eine Wohnbauentwicklung in der besser erschlossenen und gut ausgestatteten Hauptsiedlung Zillis fördert (im Nahbereich Schule, Laden, Gemeindehaus etc.). Siehe dazu Abbildung 1.

Für eine gute Einordnung der vorgesehenen Baumasse in die beiden unterschiedlichen Siedlungsgefüge von Zillis und Reischen sind folgende Grundsätze festgelegt worden.

3.6.2 Gebiet Reschen

Im Gebiet Reschen soll die bestehende Gassenbebauung ergänzt und örtlich geringfügig erweitert werden (Südwestrand).

Zu diesem Zweck werden an der sich halbringförmig um einen talseitigen Grünraum schmiegenden Baugruppe vier zukünftige Baustandorte für Wohnbauten ausgeschieden. Dabei wird mit spezifischen Vorgaben zu Nutzungsmass; Lage, Form und Erschliessung der Gebäude (Baufeld, Geschossigkeit, Dachform, Zufahrt und Parkierung) sowie mit Rahmenbedingungen für die Materialisierung und das architektonisches Erscheinungsbild sichergestellt, dass eine unaufdringliche Einordnung in die bauliche Umgebung und Topografie erreicht wird.

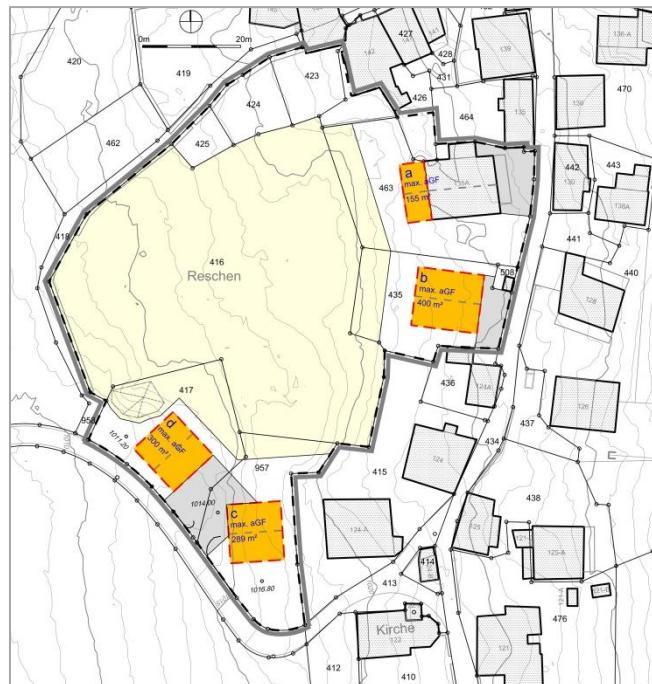


Abb. 3: Entwurf Quartierplan: Situationsplan Reschen mit Überbauungskonzept.

3.6.3 Gebiet Zarnos

In Zillis soll das im Schwerpunkt der Siedlung gelegene und in günstiger Beziehung zu Infrastrukturbauten (Gemeindehaus, Laden, Schule etc.) stehende Gebiet Zarnos als Wohnbaustandort gestärkt werden. Der erwähnte Ausnützungstransport von Reschen und eine Einzonung des ÜG-Streifens bis zur Landschaftsschutzzone sollen dieses Ansinnen unterstützen.

Das vorgesehene Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist dabei aus der spezifischen Lage des Areals hergeleitet worden. Die Nähe zur historischen Kernbebauung (Süden), zur teilweise neuzeitlichen Bebauung an der Ausfallstrasse (Norden) und zur Landschaftsschutzzone (Westen) hat das Konzept ebenso beeinflusst wie die Einschätzung der zukünftigen Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Entsprechend sieht das Bebauungsmuster des Quartiers Zarnos ein differenziertes Wohnungsangebot mit einem Mix von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor.

Im Nahbereich des dichten Dorfkerns ist unterhalb des markanten Gemeindehauses eine einheitlich gestaltete Mehrfamilienhausgruppe mit gemeinschaftlicher Tiefgarage vorgesehen. Die Baukörper in diesem verkehrsfreien Quartierteil orientieren sich in Bezug auf Abmessung und Gestaltung an den zahlreichen, würfelförmigen Wohnbauten des historischen Siedlungskerns. Die Baugruppe bietet Optionen für die Errichtung von Einstellhallenplätzen für die in Gehdistanz liegende Kernbebauung.

Für den Nordteil des Areals, welcher an die offenere und teilweise durch neuzeitliche Wohnbauten geprägte Baureihe entlang der Kantonsstrasse angrenzt, ist eine Gruppe von freistehenden Einfamilienhäusern mit individueller Parkierung vorgesehen.

Die Erschliessung des Wohngebietes Zarnos erfolgt über eine zentrale Stichstrasse, die in eine bestehende Kantonsstrasseneinfahrt mündet. Ein öffentlicher Gehweg im Bereich der Mehrfamilienhausgruppe verbindet das Gebiet mit dem übergeordneten Fusswegsystem.

Die Überbauung wird die für die Wohnzone vorgesehene Nutzungsdichte leicht übertreffen und einen präzisen neuen Abschluss zur Landschaftsschutzzone schaffen.

Der untenstehende Situationsplan zeigt einen Quartierplanentwurf bzw. Überbauungskonzept, welches alsdann im Quartierplan umgesetzt werden soll.



Abb. 4: Situationsplan Zarnos mit Entwurf zur Überbauung.

3.7 Mehrwertabschöpfung und Verfügbarkeit

Der Mehrwert der einzuzonenden Parzellen wird in Form einer Nutzungsreduktion von 20 % abgeschöpft. Dementsprechend beträgt die Ausnutzungsziffer 0.4 (Wohnzone 0.4), im Gegensatz zur angrenzenden Wohnzone mit der Ausnutzungsziffer 0.5.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern hält zudem die Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche fest.

4 Planungsmittel

4.1 Gebiet Reschen

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan regelt die zulässige Nutzung des Bodens und die Gestaltung des Geländes. Der Plan hat folgende Inhalte:

Dorfzone: Das ÜG am südlichen Bauzonenrand wird der Dorfzone zugewiesen. Es gilt der Grundsatz der aGF gemäss rechtskräftiger Bauzone. Die Bebauung richtete sich nach den festgelegten Baubereichen mit zugewiesener anrechenbarer Geschossfläche.

Zone für Grünflächen: Diese Bereiche dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen innerhalb oder am Rand der Bebauung.

Landwirtschaftszone: Der talseitige Grünraum wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Landschaftsschutzzone: Die ausgezonte Fläche wird mit der Landschaftsschutzzone überlagert.

Quartierplanpflicht mit Gestaltungsberatung: Die Quartierplanpflicht wird auf die eingezonte Dorfzone und weitere kleinere Bereiche ausgedehnt. Es gilt eine Gestaltungsberatungspflicht.

Freizuhaltende Fläche aufgehoben: Die bisherige ‚freizuhaltende Fläche‘ wird gestrichen.

Bereich mit zugewiesener anrechenbarer Geschossfläche: Diese Parzellen bzw. Baubereiche dürfen nur mit der ihnen zugewiesenen aGF bebaut werden.

Bereich mit zugeteilter anrechenbaren Geschossfläche für Nutzungsübertragung: Die auf diesen Parzellen ausgewiesene aGF wird auf angrenzende Parzellen in Reschen bzw. ins Gebiet Zarnos in Zillis übertragen.

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit: Die Baulandverfügbarkeit wird mit diesem Eintrag sichergestellt.

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan regelt die Grundsätze der Erschliessung. Der Plan hat folgende Inhalte:

Erschliessungsstrasse aufgehoben: Die westseitige Erschliessungsstrasse wird aufgehoben. Sie wird neu als Fuss- und Wanderweg ausgewiesen.

Erschliessungspunkt: Der Erschliessungspunkt definiert die künftige Erschliessung der Neubauten.

4.2 Gebiet Zarnos

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan regelt die zulässige Nutzung des Bodens und die Gestaltung des Geländes. Der Plan hat folgende Inhalte (siehe auch Erläuterungen oben):

Wohnzone 0.4: Das ÜG (4492 m²) wird der Wohnzone 0.4 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Quartierplanpflicht aufgehoben: Die Parzellen Nr. 345, 346, 415 und 496 werden aus der Quartierplanpflicht entlassen.

Bereich mit zugewiesener anrechenbaren Geschossfläche: Die maximale bauliche Nutzung dieser Parzellen richtete sich nach der gemäss Generellem Gestaltungsplan zugewiesenen Geschossfläche.

Genereller Erschliessungsplan

Erschliessungsstrasse: Die Erschliessung erfolgt auf direktem Weg ins Gebiet Zarnos.

Fuss- und Wanderweg: Dieser ergänzt das Fusswegnetz von Zillis.

Baugesetz

Art. 11 Zonenschema

Dorfzone A: Die Parzellen bzw. Teilparzellen, welche eine zugewiesene Geschossfläche aufweisen, werden in die Dorfzone A umgezont. Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus dem GGP.

Wohnzone 0.4: Das Zonenschema wird mit einer Wohnzone ergänzt, welche dieselben Masse wie die Wohnzone 0.5 aufweist, aber in der Ausnützung auf 0.4 festgelegt ist.

Art. 3 Abs.1 Boden- und Baulandpolitik

Für die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ist ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde vorgesehen.

Art. 3A Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Bestimmungen zum Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde (Modell Rothenbrunnen).

5 Quartierplanung, Inhalte und Verfahren

Für die zwei Gebiete mit Quartierplanpflicht – Reschen und Zarnos – ist im Rahmen der Konzepterarbeitung ein Entwurf zum Quartierplan erarbeitet worden.

Die Quartierplanung bezweckt die Regelung

- der Bebauung (Lage, Stellung, Form von Bauten, Freiräume)
- der Erschliessung und Parkierung (Lage, Ausdehnung und Kostenverteilungsschlüssel)
- die Landumlegung (Schaffung von bebaubaren Grundstücken, Ausscheidung von Strassenparzellen) nach einem ortsbaulichen Konzept.
- Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und Verfahrenskosten

Rahmenbedingungen betreffend die Materialisierung, die Freiflächengestaltung und insbesondere die Gestaltung des Siedlungsrandes werden in den Quartierplänen sichergestellt. Dank der gesamtheitlichen Planung über beide Gebiete kann eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sowie eine hohe räumliche und ortsbauliche Qualität erreicht werden. Für die Quartierplangebiete besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.

Der Quartierplan umfasst in der Regel folgende Bestandteile: Quartierplanvorschriften, Quartiergestaltungsplan, Quartiererschliessungsplan und Neuzuteilungsplan.

Für die Durchführung und den Erlass von Quartierplänen ist der Gemeindevorstand zuständig (teilweise erfolgt). Das Quartierplanverfahren lässt sich in folgende Phasen einteilen:

- Einleitung
- Erarbeitung des Quartierplans
- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
- Erlass und Erlass Kostenverteiler

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Entwurf des Quartierplans Reschen (Stand Ende 2013).

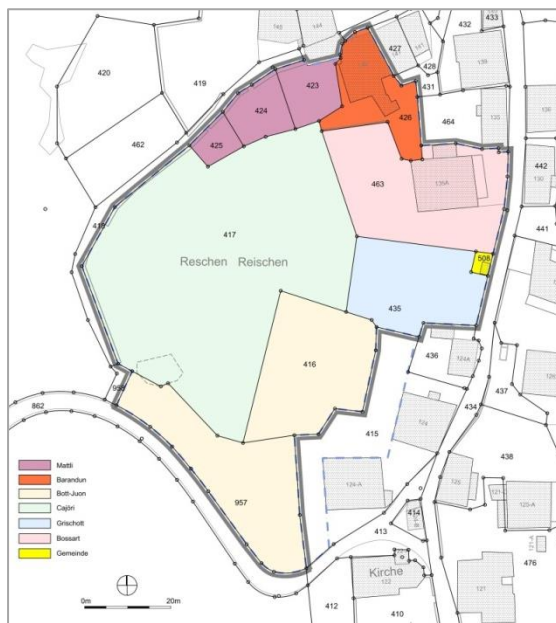


Abb.5: Bestandesplan QP Reschen

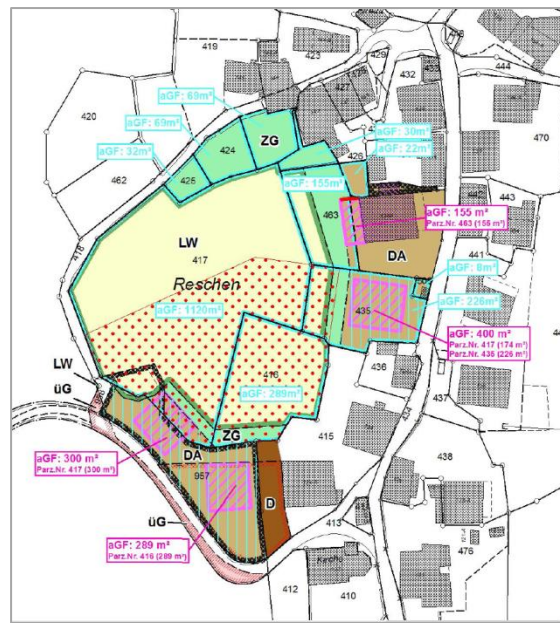


Abb.6: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

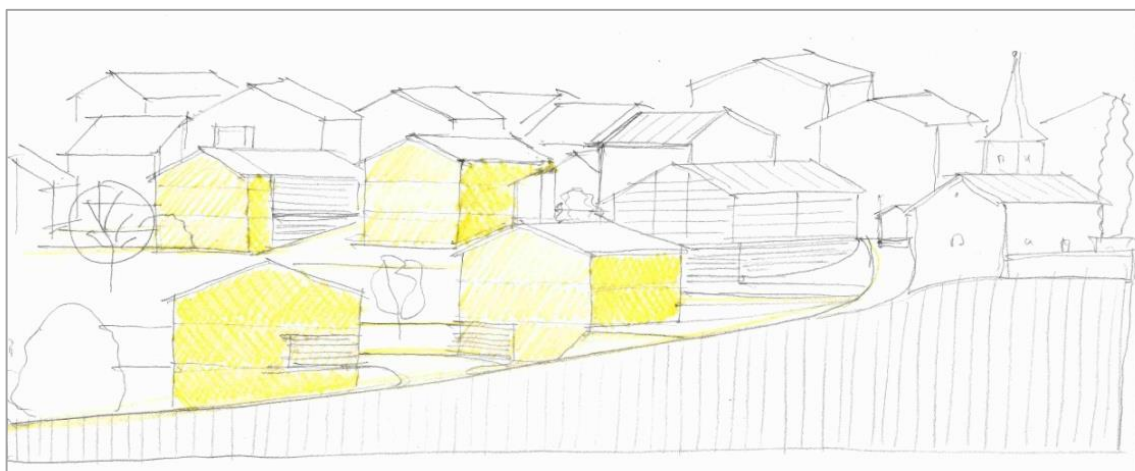


Abb. 7: Ansicht Reischen mit skizzierten Neubauten.



Abb. 8: Entwurf Skizze Bauvolumen in Reischen.

Abb. 9 und 10: Bestand und
Vorschlag Baulandumlegung
(Variante für Quartierplan)





Abb. 11: Skizze Überbauung Zarnos integriert in Orthofoto.

Chur, 24. Januar 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa / pr