



Kanton Graubünden

Gemeinde Zillis - Reischen

Teilrevision Ortsplanung

Revision Baugesetz

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

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juni 2012 / Oktober 2012 / November 2012/ Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Revision	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.4	Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Kantonale Raumplanungsgesetzgebung	5
3.2	Messweisen und Baubegriffe	5
3.3	Ausnützungsziffer	5
4	Baugesetz	6
4.1	Allgemeines	6
4.2	Wesentliche Änderungen	6
4.3	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 und 1:10'000 (Legenden)	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das heute rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Zillis-Reischen wurde im Wesentlichen am 7. August 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 13. Juli 1993 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden mehrere kleinere Teilrevisionen des Gesetzes beschlossen. Die übrigen Planungsmittel der Gemeinde wurden ebenfalls in den Jahren 1992/93 erlassen. Aufgrund der im Jahr 2005 neu in Kraft getretenen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG / KRVO) ist die Ortsplanung auf das kantonale Recht abzustimmen. Die Gemeinde beabsichtigt in einem ersten Schritt das Baugesetz zu revidieren und insbesondere dem übergeordneten Recht anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll ein zweckmässiges, den aktuellen Bedürfnissen angepasstes und der übergeordneten Gesetzgebung entsprechendes Baugesetz geschaffen werden.

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 Kantonale Vorprüfung

Das revidierte Baugesetz wurde anfangs Juni 2012 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 14. September 2012 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorliegenden Revision. Es wurden Vorschläge, Hinweise und Bemerkungen zu einzelnen Baugesetzartikeln gemacht. Im Anhang dieses Berichtes wird kurz auf die wichtigsten Anträge der Amtsstellen eingegangen.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 12. Oktober bis 10. November 2012. Zusätzlich fand während der Auflagefrist eine Orientierung durch die Gemeinde und die beauftragten Planer statt.

Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Wünsche oder Anträge eingegangen.

Gegenüber der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde die Bestimmung betreffend Lagerung von Siloballen (Art. 47 Baugesetz) nach Rücksprache mit den Amtsstellen angepasst.

2.4 Gemeindeversammlung

Das Baugesetz sowie die Anpassung der Legenden im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan wurden anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2012 von den Stimmberechtigten ohne Änderungen angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls werden die Bestimmungen zur Erschliessung in der übergeordneten Gesetzgebung festgehalten (Art. 60 – 64 KRG) und sollen auf kommunaler Stufe direkt angewendet werden. Die entsprechenden Bestimmungen entfallen deshalb aus dem kommunalen Baugesetz.

3.2 Messweisen und Baubegriffe

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Gemeinden sind verpflichtet, die kommunalen Baugesetze auf die Begriffe und Messweisen der IVHB anzupassen (Art. 36 KRVO).

3.3 Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer wird seit Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Art. 37a geregelt. Im Baugesetz der Gemeinde sind lediglich noch ergänzende Vorschriften möglich. In der Gemeinde Zillis-Reischen betrifft dies die Regelung betreffend Unterschreitungen der AZ um mehr als 15% bei Bauvorhaben.

4 Baugesetz

4.1 Allgemeines

Das Baugesetz ist grundsätzlich gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG07/12) aufgebaut. Die wesentlichen Inhalte betreffend Zonenbestimmungen und Gestaltungsvorschriften wurden aus dem bestehenden Baugesetz übernommen und überführt.

4.2 Wesentliche Änderungen

Bauberatung (Art. 8)

Innerhalb der Kernzone, der Dorfzone in Reischen sowie für Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten ist die Gestaltungsberatung beizuziehen. Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.

Zonenschema (Art. 11)

Das Zonenschema wurde weitgehend aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen. Die Begriffe Gesamthöhe (bisher Firsthöhe) und Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) wurden an die IVHB angepasst.

Aufgrund der unterschiedlichen Definitionen der bisherigen Gebäudehöhe (gemittelte Höhe der Hauptgebäudeecken massgebend) und der neuen Fassadenhöhe (höchste Fassade massgebend) wird ein Zuschlag z eingeführt. Mit dem Zuschlag können Benachteiligungen in der Höhenbeschränkung gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz vermieden werden.

Masse für die Anwendung der IVHB (Art. 18)

Die IVHB definiert abschliessend wesentliche Begriffe des Baurechtes (z.B. Anbauten, vorspringende Gebäudeteile, Dachaufbauten etc.). In den kommunalen Baugesetzen werden für diese Begriffe die konkreten Masse definiert (z.B. maximale Höhe und Fläche einer Anbaute). Zu diesem Zweck wird im Baugesetz ein separater Artikel für die Festlegung der konkreten Masse aufgenommen.

Multikomponentensammel- und Kompostierzone (Art. 28)

Im Hinblick auf die künftige Ausscheidung einer kombinierten Sammelstelle für Gartenabfälle oder Altmetallen wird bereits eine entsprechende Bestimmung ins Baugesetz aufgenommen.

Baubewilligung (Art. 39)

Sämtliche Bauvorhaben sind schriftlich der Baubehörde anzuzeigen (Anzeigespflicht). Die Baubehörde entscheidet sodann, ob das Meldeverfahren (vereinfachtes Verfahren) oder das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

Siloballen (Art. 47)

Der Artikel dient der Regelung betreffend der Lagerung von Siloballen. Diese sind grundsätzlich in der Umgebung des Betriebszentrums zu lagern und in geeigneter Weise vor Wildschäden zu schützen. Die dauernde Anhäufung von Siloballen (mehr als 4 Monate) ist bewilligungspflichtig.

4.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 und 1:10'000 (Legenden)

Im Sinne einer formellen Anpassung wird in den Legenden des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans die Forstwirtschaftszone durch den Hinweis „Wald“ ersetzt. Der Wald richtet sich nach der Forstgesetzgebung und ist deshalb nicht mehr Bestandteil der Ortsplanung. Gleichzeitig werden die aktuellen Artikelverweise zum Baugesetz ergänzt.