



Kanton Graubünden

Gemeinde Zillis - Reischen

Teilrevision Ortsplanung

Ual da Reschen, Parz. Nr. 445 und 457

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: April / Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele der Revision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Verfahren	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.4	Änderungen nach öffentlicher Auflage	5
2.5	Beschluss Gemeindevorstand	5
3	Grundlagen	6
3.1	Wald	6
4	Inhalt der Planung	6
4.1	Dorfzone	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Ual da Reschen auf der Parzelle Nr. 445 besteht ein Wohnhaus mit angegliederten Stallungen und Nebenbauten für die dort betriebene Hobbytierhaltung. Sämtliche Bauten und Anlagen liegen in der Dorfzone gemäss Art. 39 des Baugesetzes.

Der Grundeigentümer beabsichtigt eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Tierhaltungsanlagen. Es handelt sich dabei um einen Anbau an die bestehende Baute (Vers. Nr. 138-B), welcher vorwiegend der Unterbringung von Heu dient. Die Erweiterung tangiert nebst der Parzelle Nr. 445 auch die Nachbarparzelle Nr. 457, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 445 ist auch Eigentümer der Parzelle Nr. 457. Da es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, sind Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone zu realisieren. Dies erfordert eine Teilrevision des rechtskräftigen Zonenplans.

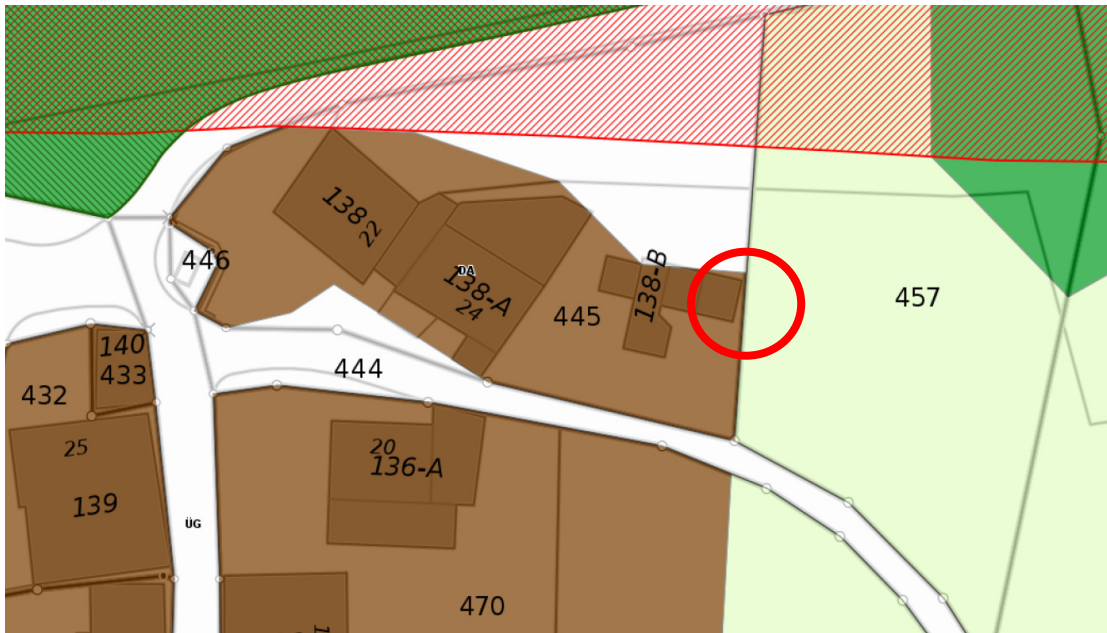


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Bereich der vorgesehenen Erweiterung.

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 mehrere Teilrevisionen beschlossen.

1.3 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die nutzungsplanerische Grundlage für die vorgesehene Erweiterung der Anlagen geschaffen, welche im Zusammenhang mit der dort betriebenen Tierhaltung stehen.

2 Allgemeines

2.1 Verfahren

Die vorliegende Teilrevision ist als Planänderung von untergeordneter Bedeutung zu betrachten. Da im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind, kann die Teilrevision wie vorgesehen durch den Gemeindevorstand beschlossen werden (Art. 48, Abs. 3 KRG).

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilevision wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingereicht. Mit Bericht vom 23. Mai 2012 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Revision. Insbesondere äusserte sich das Amt für Wald und Naturgefahren im Rahmen der Vorprüfung (siehe Kap. 2.4).

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 20. April 2012 bis 19. Mai 2012 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Änderungen nach öffentlicher Auflage

Gestützt auf den Hinweis des Amtes für Wald und Naturgefahren im Rahmen der Vorprüfung wurde die Vorlage mit einer Waldabstandslinie ergänzt. Der betroffene Grundeigentümer wurde darüber informiert.

2.5 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat gestützt auf Art. 48 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) die Teilrevision der Ortsplanung an seiner Sitzung vom 4. Juni 2012 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Wald

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen liegt zwar teilweise in digitaler Form vor, eine Bereinigung zwischen Bauzone und Waldareal ist aber noch nicht erfolgt. Im Rahmen einer Gesamtrevision wird deshalb das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen bzw. zu vervollständigen sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Baute, welche den heutigen Abstand gegenüber dem Wald weiterhin gewährleistet. In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wurde zu diesem Zweck eine Waldabstandslinie entlang der bestehenden Bauten sowie der vorgesehenen Erweiterung festgelegt. Die im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens 2001 festgelegten statischen Waldgrenzen wurden berücksichtigt und hinweisend in die Revision aufgenommen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Dorfzone

Die vorgesehene Erweiterung für den Lagerraum beansprucht ca. 34 m² Boden auf Parzelle Nr. 457. Diese Fläche wird von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone umgezont. Aufgrund des geringen Umfangs der Einzonung kann diese als Planänderung von untergeordneter Bedeutung behandelt werden.

Aus betrieblichen Gründen sowie aufgrund der engen Platzverhältnisse innerhalb der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 445 ist die Realisierung der Erweiterung innerhalb der bestehenden Bauzone nicht zweckmässig.

Unabhängig der vorgesehenen Einzonung erfolgt gleichzeitig eine geringfügige Anpassung der Zonenabgrenzung an die tatsächlichen Verhältnisse, bzw. an die bestehenden Bauten gemäss amtlicher Vermessung.

Chur, Juni 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, dr