

Sitzung vom
13. Juli 1993Mitgeteilt den
23. JULI 1993Protokoll Nr.
1760**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zillis-Reischen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. August 1992 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 und den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Oktober 1992 liegt vor.

An der Gemeindeversammlung vom 30. April 1993 verabschiedeten die Stimmberechtigten im Sinne einer Ergänzung ferner einen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 "Geschützte Bauten".

Die öffentliche Bekanntgabe der beiden Gemeindeversammlungsbeschlüsse gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 14. August 1992 und am 7. Mai 1993. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1992 und vom 24. Mai 1993 ersucht der Gemeindevorstand Zillis-Reischen um Genehmigung der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Baugesetz****Art. 42 Kurzonen**

Die Voraussetzungen für die regierungsrätliche Genehmigung der Kurzonen sind zur Zeit noch nicht gegeben (vgl. dazu Abschnitt C, Ziffer 2). Dementsprechend ist die Genehmigung der diesbezüglichen Zonenvorschrift von Art. 42 vorläufig auszusetzen.

Im übrigen kann das Baugesetz der Gemeinde genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 16,5 ha. Davon sind gemäss Uebersicht über den Stand der Ueberbauung vom August 1992 rund 8,3 ha überbaut. Von Interesse ist die Bauzonengrösse hinsichtlich der eigentlichen Wohnbauzonen, d.h. hinsichtlich der Kern-, Dorf- und Wohnzonen. Diese umfassen rund 9,4 ha, wovon ca. 6,6 ha überbaut sind. Die Reserven an Wohnbauzonen betragen demnach rund 3,1 ha. Uebereinstimmend mit der Gemeinde kann festgestellt werden, dass der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre bei rund 2,7 ha liegt. Obschon darin allfällige Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet noch nicht berücksichtigt sind, kann die ausgeschiedene Reserve an Wohnbauzonen im Lichte von Art. 15 lit. b RPG als gesetzeskonform betrachtet werden. Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass sich die Gemeinde emsthafte bemüht hat, die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen so weit wie möglich zu reduzieren. Ein weiterer Abbau der Bauzonenreserven ist nur schwer möglich und aufgrund des Ueberbauungs- und Erschliessungsstandes kaum durchführbar.

2. Kurzonen

Die Kurzonen (ca. 3,8 ha) stellen angesichts der entsprechenden Zonenvorschrift von Art. 42 keine reinen Wohnbauzonen dar und bedürfen daher einer besonderen Betrachtung. Die Kurzonen 1 und 2 sind für Kurhotels und ähnliche Betriebe sowie für Wohnbauten und Verkaufslokale bestimmt, die in Verbindung mit dem Kurbetrieb stehen. In der Kurzone 3 dürfen Sport- und Kuranlagen errichtet werden. Diese Kurzonen können angesichts des speziellen Nutzungszwecks sinnvollerweise nur im Zusammenhang mit Ueberbauungs- und Nutzungsstudien von konkreten Vorhaben geprüft werden. Nach mehrmaligem Scheitern von einschlägigen Vorhaben liegen nach Aussage der Gemeinde gegenwärtig keine konkreten Nutzungsabsichten vor.

Die Ausscheidung von speziellen Bauzonen auf Vorrat ohne konkreten Bedarf ist nicht sinnvoll und unter der Optik von Art. 15 RPG unzulässig. Das gilt vorliegend umso mehr, als sich die Kurzonen auf landwirtschaftlich sehr gut geeignetem Kulturland befinden und durch die Anordnung der Bauzonen die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des übrigbleibenden Landes beeinträchtigt wird. Auch aus landschaftlicher Sicht ist die vorliegende Ausscheidung der Kurzonen nicht unproblematisch.

Die Kurzonen liegen in einer sanften, vom Dorfrand von Zillis nach Norden abfallenden Uferwiese, die gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erhalten und weitgehend vor Ueberbauung geschützt werden sollten. Für den am nordwestlichen Dorfrand gelegenen Teil der Wiese wird diesem Anliegen insoweit Rechnung getragen, als die Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone überlagert wird. Aus landschaftlicher und ortsbildschützerischer Sicht wäre es angebracht, die Landwirtschaftszone und die Landschaftsschutzzone über Teile der vorgesehenen Kurzonen weiter nach Norden auszudehnen, damit die freie Ortsansicht von Norden auch weiterhin erhalten bleibt. Eine allfällige Ueberbauung der Kurzonen soll den Bestrebungen des Ortsbildschutzes sowie der Gliederung und Freihaltung des Zwischenraumes Rechnung tragen. Dies bedingt die Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes, welcher Lage, Grösse und Form der Ueberbauung und den Schutz des Ortsbildes berücksichtigt.

Aus der Sicht der Ortsplanung soll die Geländekammer "Nislas-Sorts" ausschliesslich für Kur- und Touristikanlagen (Kurzentrum) in Verbindung mit der Nutzung der Heilquellen und allenfalls mit der Erschliessung des Schamserbergs für touristische Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Eine andere Nutzungsart, wie beispielsweise eine Wohnzone, kommt in diesem Gebiet nicht in Frage, weil ein solcher Zonenzweck auf diesen besonderen Standort in empfindlicher Lage nicht angewiesen ist.

Aus regionaler Sicht kann aufgrund der Entwicklung im Bädertourismus erst mit einer mittel- bis langfristigen Realisierung eines Kurzentrums in Zillis gerechnet werden. Der Bedarfsnachweis sowie die Abstimmung mit den Kuranlagen in Andeer und mit einer allfälligen touristischen Entwicklung am Schamserberg soll zu gegebener Zeit im Rahmen der regionalen Richtplanung Hinterrhein erfolgen.

Nach Ansicht der Regierung fehlen zur Zeit demnach wichtige Voraussetzungen für eine Genehmigung der Kurzonen (konkreter Bedarf; Vorliegen eines Generellen Gestal-

tungsplanes mit Bezeichnung der ortsbildverträglichen Baustandorte auf Stufe Grundordnung; Abstimmungsnachweis im Rahmen der regionalen Richtplanung).

3. Uebriges Gemeindegebiet

Im Gebiet "Vischnanca Sut" ist eine Fläche von rund 0,7 ha dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt, welche von Bauzonen umgeben ist. Damit sollen die für das Ortsbild bedeutenden Obstgärten vor Ueberbauung freigehalten werden.

Gemäss Art. 31 KRG umfasst das übrige Gemeindegebiet das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist. Die Ausscheidung einer Fläche als übriges Gemeindegebiet innerhalb oder am Rande der Bauzone muss nach konstanter Praxis als Zuweisung zum Reservebaugebiet angesehen werden. Das ist höchstens für solche Flächen zulässig, die für die bauliche Entwicklung der nächsten 15-25 Jahre voraussichtlich benötigt werden. Eine Ausscheidung des fraglichen Gebietes als Reservebaugebiet ist angesichts der grosszügigen Bauzonengrösse und des sonst reichlich ausgeschiedenen übrigen Gemeindegebiets als unzulässig zu bezeichnen und angesichts des Ziels zur Freihaltung der für das Ortsbild bedeutenden Fläche ohnehin als unzweckmässig zu betrachten. Eine langfristige Sicherung des Gebietes "Vischnanca Sut" kann nur mit einer Zuweisung zu einer Zone mit Hochbauverbot (z.B. Grünzone) sichergestellt werden.

Die dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnete Fläche im Gebiet "Vischnanca Sut" ist in diesem Sinne zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

4. Gestaltung

In Ergänzung des Teilplanes Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 vom 7. August 1992 hat die Gemeindeversammlung am 30. April 1993 in einem separaten Generellen Gestaltungsplan weitere geschützte Bauten bezeichnet.

Der Genehmigung des Teilplanes Genereller Gestaltungsplan vom 7. August 1992 sowie der Genehmigung der geschützten Bauten - dargestellt im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 30. April 1993 - steht nichts entgegen. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, die im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 30. April 1993

bezeichneten "geschützten Bauten" in den Teilplan Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 vom 7. August 1992 einzutragen.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Materialablagerungszone

Die im Gebiet "Avas" ausgeschiedene Materialablagerungszone liegt teilweise im Waldareal. Die Genehmigung dieser Materialablagerungszone setzt daher gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 das Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung voraus. Nach konstanter Praxis der Regierung und in Anwendung von Art. 8 RPG ist für eine Genehmigung von

Zonen der vorliegenden Art und Dimension überdies erforderlich, dass die entsprechenden Vorhaben Gegenstand eines im regionalen Richtplan festzusetzenden regionalen Konzeptes bilden (Materialabbaukonzept/Materialablagerungskonzept). Das erwähnte regionale Konzept befindet sich in Arbeit. Zurzeit liegen weder eine rechtskräftige Rodungsbewilligung noch eine genehmigte regionale Richtplanung vor.

Das Genehmigungsverfahren für die Materialablagerungszone ist daher zu sistieren.

2. Naturschutzzone

Im Gebiet "Teals" liegt an der Zufahrtsstrasse zur Burg "Haselstein" ein Feuchtgebiet, das nicht als Naturschutzzone ausgeschieden wurde. Beim betreffenden Feuchtgebiet handelt es sich um ein Flachmoor, das aus naturschützerischer Sicht eindeutig erhaltenswert ist. Gemäss kantonalem Vollzugskonzept Naturschutz soll der Biotopschutz mit den Instrumenten der Raumplanung erfolgen.

Der Gemeinde ist nahezu legen, das Feuchtgebiet "Teals" bei nächster Gelegenheit der Naturschutzzone zuzuweisen.

Im übrigen kann der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 genehmigt werden.

E.

Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:10'000

1. Radweg

Die in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegte Linienführung des Radweges Andeer-Zillis ist durch die Gemeinde weder auf die Sicherheit noch auf die forstrechtlichen Belange geprüft worden. An einigen Stellen führt der Radweg durch die Zone mit hoher Gefahr und steht in Konflikt mit Waldareal. Eine entsprechende Rodungsbewilligung liegt nicht vor. Zurzeit ist der regionale Teilrichtplan Erholung und Tourismus in Arbeit. In den Entwurfsunterlagen zum regionalen Richtplan ist für den Radweg eine andere Linienführung als im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan vorgesehen.

Aufgrund dieser Überlegungen rechtfertigt es sich, den Radweg von der Genehmigung auszunehmen und zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen.

2. Kantonale Verbindungsstrasse

Im Sinne eines Hinweises wird die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass die kantonale Verbindungsstrasse in Reischen bis zum Brunnen am Dorfende führt und nicht, wie im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 eingezeichnet, bis ca. 40 m vor die Bauzone. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, dieses Versehen im Generellen Erschliessungsplan zu korrigieren.

Im übrigen können die Generellen Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10'000 genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973

beschliesst die Regierung:

1. Das *Baugesetz vom 7. August 1992* wird im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Genehmigung von Art. 42 betreffend die Kurzonen wird ausgesetzt.
2. Der *Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 7. August 1992* und die im *Generellen Gestaltungsplan vom 30. April 1993* ausgeschiedenen "geschützten Bauten" werden im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Kurzonen 1-3 werden an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Das übrige Gemeindegebiet im Gebiet "Vischnanca Sut" wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
3. Der *Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 7. August 1992* wird im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Materialablagerungszone "Avas" wird vorläufig sistiert.
4. Die *Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:10'000 vom 7. August 1992* werden im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt und Hinweis genehmigt:
 - a) Der regionale Radweg wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Die kantonale Verbindungsstrasse verläuft in Reischen bis zum nördlichen Dorfende.

5. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Der Gemeindevorstand Zillis-Reischen wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

W. Frizzoni

lic. iur. W. Frizzoni