

GEMEINDE ZILLIS

ORTSPLANUNGSREVISION

ERLAEUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES

- 1 Gründe für die Ortsplanungsrevision
- 2 Rechtskräftige Planungsmittel
- 3 Planungskommission, Fachberater
- 4 Ablauf der Planungsarbeiten
 - 4.1 Subventionsgesuch
 - 4.2 Vorarbeiten
 - 4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung
 - 4.4 Bereinigung der Planentwürfe zu Handen der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)
 - 4.5 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

B PLANUNG

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
 - 1.2 Ueberbaungs- und Erschliessungsstand
 - 1.3 Lärmschutzverordnung/Empfindlichkeitsstufen
 - 1.4 Planhinweise
 - 1.5 Richtplanung
- 2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000/1:2000
 - 2.1 Zonenplan Ausschnitt Zillis/Reischen 1:1000
 - 2.2 Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Zillis/Reischen 1:1000
 - 2.3 Zonenplan Ausschnitt Maiensässe "Nasch/Spégnet" 1:2000
 - 2.4 Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Maiensässe "Nasch/Spégnet"
- 3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)
 - 3.1 Zonenplan 1:10'000
 - 3.2 Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- 4 Generelle Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10'000
- 5 Baugesetz
- 6 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand, Baureife

C BEILAGEN

- Tabelle: Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss Zonenplan 1978 und Entwurf Zonenplan 1991 (Tabelle 1991 mit Stand Baureife)
- Plan Ueberbauungs- und Erschliessungsstand Zonenplan 78
- Pläne Ueberbauungs- und Erschliessungsstand mit Baureife Zonenplanentwurf 1991

Die im Erläuterungsbericht verwendeten Abkürzungen betreffen nachfolgende Begriffe, Gesetze oder Verordnungen:

AZ	Ausnützungsziffer
BG	Baugesetz Gemeinde Zillis/Reischen
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 und dessen Aenderung vom 19. Juni 1987
KRVO	Kant. Verordnung zum Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986

ERLAEUTERUNGSBERICHT

A ALLGEMEINES

1. Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die zu revidierenden Zonenpläne der Gemeinde Zillis aus dem Jahre 1978 (ZP 78) erfüllen die Forderungen und Auflagen des RPG nicht vollständig. Insbesondere bildet bei der "offenen" Zweckbestimmung der Kurzonen die Grösse der Bauzonen ein Problem (Art. 15 RPG), das es zu lösen gilt, indem u.a. die Kurzonen einem bestimmten Zonenzweck zugeordnet werden und weitere Flächen, falls notwendig, aus der Bauzone entlassen werden. Im übrigen sind in diesem Zusammenhang die Zonenarten und Zonenabgrenzungen des Zonenplans 78 zu überprüfen. Zweckmässig sind diese Massnahmen auch aufgrund der nun vorliegenden neuen Grundbuchpläne.

Die Landwirtschaftszone ist auch ausserhalb der grösseren und zusammenhängenden intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsgebiete auszuscheiden und die Schutzzonen sind in Berücksichtigung von Art. 17 RPG (Schutzzonen) und Art. 18a und b des NHG (Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung) zu ergänzen. Ferner sind die bestehenden Schutzmassnahmen im Interesse der Erhaltung einzelner Bauten sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu überprüfen und zu vervollständigen.

Für die Maiensässgebiete ist im Rahmen des übergeordneten Rechtes die Frage der Bildung von Erhaltungsszonen zu prüfen.

Das RPG verlangt in Art. 18 die Erstellung eines Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan ist insbesondere die Erschliessung der Bauzone bezüglich Wasser, Abwasser und Strassen zu ordnen. Dabei wird der bereits bestehende Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde an die neu festgelegten Nutzungen und den in der Zwischenzeit erstellten Anlagen zusammengefasst und angepasst. Ergänzt wird dieser Plan mit einem entsprechenden Plan über das restliche Gemeindegebiet.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch das Baugesetz (BG) zu revidieren. Dieses ist vor allem an die neuen einschlägigen kantonrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Im revidierten BG sind ausserdem Vorschriften für die neu geschaffenen Zonen oder Schutzmassnahmen festzulegen. Darin ist ferner die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen für die einzelnen

Zonen der Grundnutzung gemäss LSV vorzunehmen. Die Gesamtrevision des bestehenden BG soll in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden erfolgen.

Die Ortsplanungsrevision ist ausserdem notwendig, da die Durchführung einer Güterzusammenlegung beschlossen worden ist und in Ausführung begriffen ist. Gemäss Meliorationsgesetz erfordert die Neuzuteilung eine vorgängige Ueberprüfung der Ortsplanung. Die Ueberprüfung hat u.a. den Zweck, die bestehenden Planungsmittel dem übergeordneten Planungsrecht anzupassen, bzw. zu ergänzen. Sie haben den darin geforderten Ansprüchen zu genügen.

2 Rechtskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Zillis bestehen folgende rechtskräftige Planungsmittel:

- Baugesetz vom 30. Januar 1978 (mit Gesetz über die Ausrichtung von Beiträgen an die Bestrebungen des Natur- und Heimatschutzes vom 25. April 1980)
- Zonenplan 1:2000 vom 30. Januar 1978
- Teilzonenplan "Nislas/Mulegn" vom 17. Febr. 1986
- Teilzonenplan "Suletschas" vom 27. Juni 1986
- Gemeindezonenplan 1:10'000 vom 30. Januar 1978
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 vom 30. Januar 1978
- Erschliessungsrichtplan 1:10'000 vom 14. Juni 1977

3 Planungskommission, Fachberater

Die Mitglieder des Gemeindevorstandes bilden die Planungskommission.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Hr. K. Rusch, Gemeindepräsident, Rechtsanwalt
- Frau A. R. Götte, Prokuristin
- Frau . Jenni, Hausfrau und Landwirtin
- Hr. H. Bosshart, Architekt
- Hr. H. Castelberg, Wagner

Bis Ende 1989 war Hr. A. Riedhauser, Garagist, Mitglied des Gemeinderates und nahm deshalb bis zu dessen Ablösung durch Frau Götte ebenfalls an den Sitzungen über die Ortsplanungsrevision teil.

Als zeitweiliger Aktuar der Sitzungen amtierte der Gemeindeschreiber, Hr. W. Brändli.

Im Dezember 1989 beauftragte die Gemeinde Zillis durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter war H. Stauffer bestimmt. Nach dem Tod von H. Stauffer wurde S. Sauter mit der Planungsleitung beauftragt.

4 Ablauf der Planungsarbeiten

4.1 Subventionsgesuch

Am 18. Dezember 1989 reichte die Gemeinde dem Amt für Raumplanung ein Subventionsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung ein. Die Beitragszusicherung von 20% erfolgte bereits am 5. Januar 1990. Mit dieser Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft verknüpft ist die Erfüllung einer Reihe von Bedingungen und Auflagen. Diese betreffen hauptsächlich den allgemeinen Inhalt (Berücksichtigung des kant. und regionalen Richtplanes, bzw. Entwicklungskonzeptes, der übergeordneten Vorschriften usw.) und das Verfahren der Ortsplanungsrevision (Durchführung einer Vorprüfung usw.).

4.2 Vorarbeiten

Noch im gleichen Jahr (1989) nahm die Planungskommission ihre Arbeit auf. Die entsprechenden Vorarbeiten betrafen u.a. die Untersuchung des Erschliessungs- und Ueberbauungsstandes, die Ueberprüfung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Gefahrenzonen und des Waldareals.

4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel lagen vom 16. September bis 16. Oktober 1991 öffentlich auf. Am 10. Oktober 1991 fand eine Orientierungsversammlung statt. Dabei wurden die revidierten Planungsmittel vom Planer S. Sauter vorgestellt.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit ist ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Die öffentliche Orientierungsaufgabe, begleitet von einer Orientierungsversammlung, dient

dazu, die Bevölkerung über die Ziele, den Inhalt und den Ablauf der Ortsplanungsrevision zu orientieren. Gleichzeitig können Grundeigentümer und andere Interessierte mündlich, bzw. schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Gleichzeitig fand die Durchführung der Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen (Beginn ca. Mitte September 1991) statt. Die Resultate der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, können dazu führen, dass eine nochmalige öffentliche Orientierungsaufgabe stattfinden muss. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sich Änderungen an den aufgelegten Planungsmitteln aufdrängen, die mehrere Grundeigentümer betreffen oder die für die Bevölkerung von allgemeinem Interesse sind. Erst in Kenntnis der Ergebnisse der Vorprüfung werden zweckmässigerweise die eingegangenen Anträge, Wünsche und Anregungen der Bevölkerung behandelt und beantwortet.

4.4 Bereinigung der Planungsmittelentwürfe zu Händen der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)

Die Planungskommission behandelte die eingebrachten Anträge und Wünsche der kantonalen Amtsstellen (Vorprüfungsbericht) und der Bevölkerung. Sie bemühte sich im Rahmen der Zielsetzungen und der gegebenen Möglichkeiten, den Anträgen so weit als möglich Rechnung zu tragen. Verschiedene Anträge mussten vollständig oder teilweise abgewiesen oder konnten in Abwägung der verschiedenen Interessen nicht berücksichtigt werden.

Folgende Ergänzungen wurden aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage vorgenommen:

- Teil der Dorfzone wurden der Kernzone zugeordnet.
- Im Gebiet Vischnauca wurde das südwestliche Gebiet im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern in die Zone übriges Gemeindegebiet (0.7 ha ha) zugewiesen.
- Zone öffentliche Bauten und Anlagen südlich des Schulhauses (für vorgesehene Schulhauserweiterung)
- Gewerbe-/Wohnzone für die Sägerei Tobler und Parz. Nr. 379 am nördlichen Dorfeingang. Der ortsansässige Sanitärbetrieb (Tiri) wird unmittelbar nach Zonengenehmigung auf Parz. Nr. 379 einen Erweiterungsbau erstellen.
- Für die nichtüberbauten Gebiete westlich der alten Post und westlich der

Kirche ist die Quartierplanpflicht vorgesehen.

- Archäologische Schutzzone im Gebiet der Ruine Hasenstein
- Archäologiezone am westlichen Dorfrand von Reischen
- Anpassung der Landschaftszone im Gebiet Clis (nördlich der Kirche) und der Freihaltezone auf Parz. Nr. 172. Ferner wurde im westlichen Baugebiet von Reischen eine Freihaltezone ausgeschieden.
- Für die verschiedenen Wohngebiete wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung differenzierte Ausnutzungsziffern festgelegt. Insbesondere für das Gebiet Mulegn, welches weitgehend überbaut ist, wurde die Nutzung (AZ=0.35) nicht erhöht.

Weitere kleinere Ergänzungen wurden im Zonenplan 1:10'000 und in den Erschliessungsplänen vorgenommen. Die Erhaltungszonen "Nasch" und "Spegnét", welche neu der Erhaltungszone zugewiesen wurden, werden vorderhand zurückgestellt. Zuerst wird die Aufnahme in den regionalen Richtplan angestrebt. Der Zonenplan 1:10'000 wird daher auch die Gebiete "Nasch" und "Spegnét" beinhalten.

Verschiedene Ergänzungen wurden aufgrund der Aenderungen in den Zonenplänen erforderlich. Insbesondere wurden folgende Artikel neu eingefügt:

- Art. 1 Zweck
- Art. 24 Zu- und Ausfahrten
- Art. Archäologische Schutzzone

Die Aenderungen an den Planungsmitteln lagen vom 29. Mai 1992 bis 29. Juni 1992 nochmals öffentlich auf.

Sämtliche eingegangene Wünsche und Anregungen wurden vom Gemeindevorstand behandelt und die Entscheide schriftlich mitgeteilt.

4.7 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

Die Stimmberechtigten von Zillis erschienen äusserst zahlreich zur Gemeindeversammlung.

Folgende Anträge betrafen die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne:

- Das Feuchtgebiet (Teals) nördlich der Burg Hasenstein soll gestrichen

werden. Dazu lag eine schriftliche Stellungnahme des Amtes für Landschaftspflege vor, welche die Schutzwürdigkeit verneinte.

- Alle als geschützt eingestuft privaten Häuser sind bis zum Vorliegen detaillierter Abklärungen im Gestaltungsplan als erhaltenswert (gelb) zu bezeichnen.

Beide Anträge wurden von den Stimmbürgern angenommen.

Aenderungen in den Artikeln 3, 18, 21 und 25 wurden von den Stimmbürgern ebenfalls genehmigt. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer für das Gebiet Mulegn (AZ=0.50) wurde mit 25 Nein-Stimmen zu 19 Ja-Stimmen abgelehnt.

Die neuen Planungsmittel wurden an der Gemeindeversammlung wie folgt gutgeheissen:

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000	44 Ja zu 0 Nein
Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000	42 Ja zu 31 Nein
Generelle Erschliessungspläne 1:1'000	32 Ja zu 1 Nein
Generelle Erschliessungspläne 1:10'000	33 Ja zu 0 Nein
Baugesetz:	33 Ja zu 30 Nein

Anschliessend wurden die von der Gemeinde gutgeheissenen Pläne und das Baugesetz - gestützt auf Art. 37 a KRG - publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Ausserdem wurde auf die Rechtsmittel gegen die Gemeindeerlasse (Beschwerden an den Regierungsrat) aufmerksam gemacht.

B PLANUNG

1 Allgemeines

1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Der Zonenplan 78 1:2000 (Ausschnitt Zillis-Reischen Talboden) genügt hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden im Gegensatz zu heute keine genaueren Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage werden Verkleinerungen der Grundbuchpläne 1:500 (Siedlungsbereiche und Umgebung) verwendet. Der entsprechende Ausschnitt von Zillis/Reischen ist in einem Plan 1:1000 zusammengefasst. Vervollständigt wird dieser Plan durch den Plan im Mst. 1:10'000 (kant. Uebersichtsplan), der das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet. Darin sind die Ausschnitte Zillis/Reischen sowie die Ausschnitte der Maiensässe Spegnét und Nasch (1:2000) festgehalten.

Die Planausschnitte im Mst. 1:1000 sind bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand Sept. 1990).

1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

Zu Beginn der Revisionsarbeiten wurde, gestützt auf die kant. Weisungen und Richtlinien, der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand der rechtskräftigen Bauzonen (Siehe Ziffer 6 und C Beilagen) ermittelt. Der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand wurde auch für die vorliegenden Zonenplanentwürfe 1991 untersucht. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1978 und dem Planentwurf 1991 sind ebenfalls in Ziff.6 und in der Beilage enthalten. Ergänzt wird die Erhebung über den Ueberbauungs- und Erschliessungsstand mit der Ermittlung der Baureife noch unüberbauter Flächen im Sinne von Art. 21 der RPV.

1.3 Lärmschutzverordnung/Empfindlichkeitsstufen

Werden Zonenpläne neu erstellt oder geändert, so sind gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV festzulegen. Diese richten sich nach Art 43 der LSV sowie deren Anhängen, bzw. nach der in den einzelnen Zonen baurechtlich zulässigen Lärm- oder Störintensität. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass dort, wo gemäss den Zonenvorschriften mehr Lärm erzeugt werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist, also eine höhere Empfindlichkeitsstufe zur Anwendung gelangt.

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist für den Grundeigentümer verbindlich. Deshalb gilt für sie dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung und Aenderungen des Zonenplanes.

Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind wie folgt festgelegt:

Empfindlich- keitsstufe (ES)	Planungs- werte Tag/Nacht	Immissions- werte Tag/Nacht	Alarm- werte Tag/Nacht
I	50 40	55 45	65 60
II	55 45	60 50	70 65
III	60 50	65 55	70 65
IV	65 55	70 60	75 70

Die Nationalstrasse (N13) ergibt am westlichen Bauzonenrand eher kritische Lärmimmissionen. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der N13 beträgt heute ca. 5000 Fahrzeuge. Die Lärmbelastung für die Dörfer entlang der N13 wird, insbesondere durch den freien Warenaustausch in Europa, in Zukunft zunehmen.

Der San Bernadino-Tunnel weist folgende DTV-Werte auf:

1984 4966 Fahrzeuge
 1985 4452 Fahrzeuge
 1986 4461 Fahrzeuge
 1987 5446 Fahrzeuge
 ==> 5000 Fz

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Lärmschutz, hat für das Baugebiet Zillis bereits den Lärmkataster ausgearbeitet. Die zu erwartenden Lärmwerte überschreiten die zulässigen Immissionswerte nicht.

Zusätzliche Berechnungen wurden für das zum heutigen Zeitpunkt nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiet der Kurzonen 1, 2 und 3 angestellt. Dabei ist im Gegensatz zum bereits überbauten Gebiet zu prüfen, ob die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden. Allenfalls müsste im Rahmen der

Revision aufgezeigt werden, welche planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen getroffen werden, damit die Planungswerte eingehalten werden.

1.4 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören u.a. Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen und besondere Nutzungen (Weidebetrieb im Waldareal) usw.

1.5 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wird verzichtet. Der bestehende Erschliessungsrichtplan ist inhaltlich grösstenteils in den neu erstellten Generalen Erschliessungspläne enthalten. Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält der vorliegende Erläuterungsbericht, der damit teilweise die Funktion eines Richtplanes übernimmt.

Die ebenfalls im Rahmen der Ortsplanung von 1978 vorgesehene neue Linienführung der Strasse von Zillis nach Reischen im Bereich der Bauzonen wird fallengelassen. Ausschlaggebend ist der mangelnde Bedarf, das ungünstige Kosten/Nutzenverhältnis und Probleme im Einmündungsbereich der bestehenden Strasse nach Reischen.

2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 / 1:2000 und 1:10'000

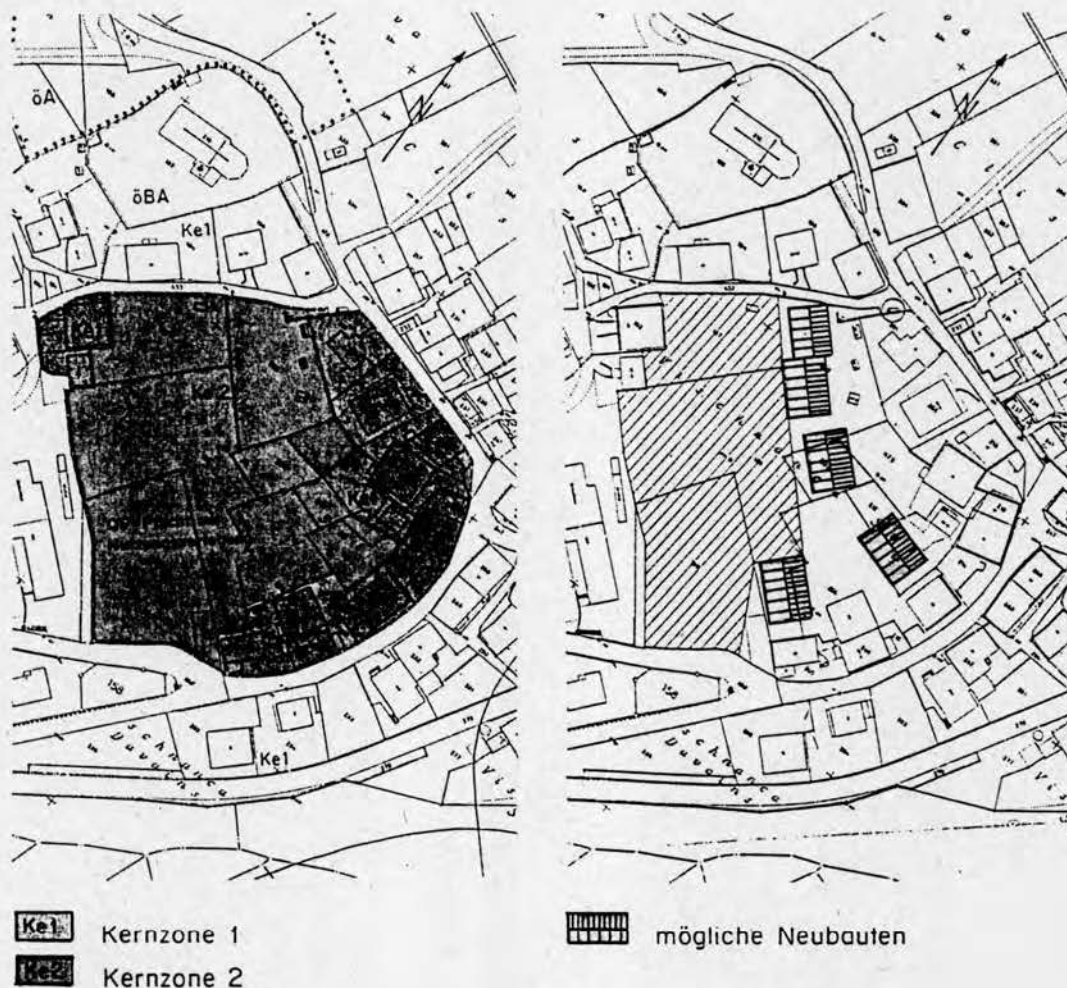
2.1 Zonenplan Ausschnitt Zillis / Reischen 1:1000

a) Allgemeines

In den beiden Dorfgebieten Zillis und Reischen steht bei der Revision vor allem die Ueberprüfung der vorhandenen und zukünftigen Nutzung im Vordergrund. Dies führt zu einigen Ergänzungen und Aenderungen, wie z.B. die Unterteilung der Kernzone in zwei verschiedene Kernzonen, die Differenzierung der Dorfzonen von Zillis und Reischen, die Aufhebung der Wohnzone W3 in "Suletschas" (Waldareal) und die Einführung einer Gewerbe-/Wohnzone. Eine weitere wesentliche Aenderung betrifft die Integration bereits mehrheitlich überbauter Flächen der Wohnzonen in die Dorfzone (z.B. die bereits baulich genutzten Flächen von "Suletschas", die erst vor kurzer Zeit aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone überführt und damit baulich nutzbar geworden sind).

b) Kernzonen und Dorfzonen

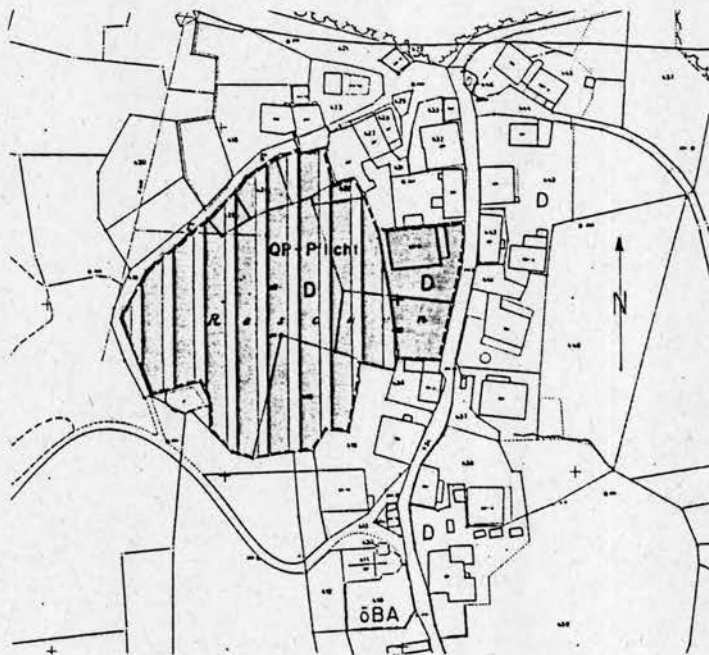
Mit dem neuen Zonenplan wird die bestehende Kernzone geringfügig auf die Altbausubstanz im Kreuzungsbereich Kantonsstrasse und Reischen ausgedehnt. Im Gebiet "Vischnanca-Sut" wird die bestehende Kernzone der mit ihr verfolgten Zielsetzung angepasst. Diese Fläche, zur Zeit noch unüberbaut, wird der Kernzone 2 zugeordnet und mit einer AZ-Beschränkung und Quartierplanpflicht mit Nutzungsverlegung belegt. Durch die eher niedrige AZ im Vergleich zur tatsächlichen baulichen Nutzung der Umgebung und der auferlegten Quartierplanpflicht mit Nutzungsverlegung soll unter Verdichtung der Ueberbauung eine angemessene Freihaltung der bestehenden Gärten erreicht werden.



Die bestehende Dorfzone von Zillis und diejenige von Reischen ist unter Anpassung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe beizubehalten. Die teilweise schematische Abgrenzung dieser Zone im Zonenplan 78, insbesondere oberhalb von Reischen, wird entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzungsverhältnisse angepasst. Verkleinert wird die Dorfzone ausserdem in "Pardi Sut" wegen der dort verlegten Oelpipeline. Einzig der bestehende Gewerbebetrieb samt Wohnhaus verbleibt in diesem Gebiet in dieser Zone.

Der Zonenplan 78 von Reischen weist talseits eine Dorfzonenfläche auf, die der 2. Etappe angehört und zur Zeit nicht überbaut, jedoch voll oder teilweise erschlossen ist. Da die Erschliessung dieses Gebietes von Süd-Westen her erfolgen muss, (Topografie und bestehende Strasse) ist es angezeigt, die gesamte Fläche der Bauzone zuzuweisen. Entsprechend der Situation hinsicht-

lich Ortsbild und Erschliessung soll dort vorgängig der baulichen Nutzung eine Quartierplanung durchgeführt werden. Zugleich gilt der wesentliche Teil des Quartierplangebietes als Bauzone zweiter Nutzungsetappe. Im BG-Entwurf ist eine entsprechende Regelung enthalten, die eine Freigabe zur Ueberbauung davon abhängig macht, dass 75% aller Dorfzonenflächen baulich genutzt werden.



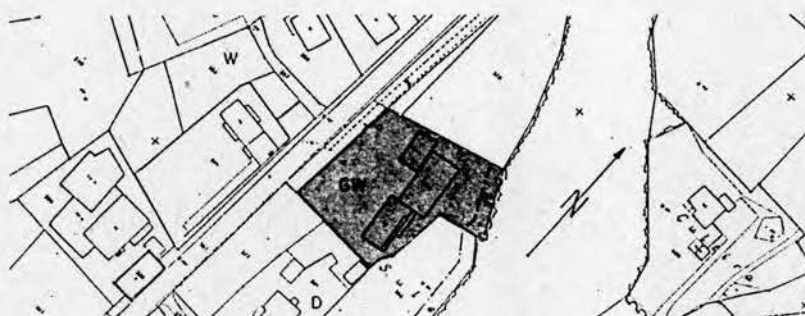
- D Dorfzone
- D Dorfzone 2.Nutzungsstufe

c) Wohnzone, Gewerbe- und Wohnzone

Flächenmässig mehrheitlich erhalten bleibt die Wohnzone W2. Geändert wird einzig ihr Name, nämlich Wohnzone anstelle Wohnzone W2. Sie erfährt einzelne Änderungen in der Abgrenzung im Gebiet "Zarnos". So sind nicht nutzbare Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt. Eine Erweiterung erfährt die Wohnzone im Bereich der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang einer Bautiefe. Dies ist im wesentlichen auf die Landverhandlungen zwischen Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer zurückzuführen, die für die Erstellung des projektierten Post- und Bankneubaus mit Dorfplatz notwendig waren. Das entsprechende Projekt beruht auf einem von der Gemeinde durchgeführten Wettbewerb, der u.a. auch die Erschliessung dieser zusätzlichen Wohnzone sicherzustellen hatte.

Ein Teil der am nördlichen Dorfrand bestehenden Wohnzone soll neu der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bereits bei der Ausscheidung der dortigen Wohnzone bestand dort ein Gewerbebetrieb. Dieser wurde in der Zwischenzeit abgebrochen und soll gemäss vorliegendem Baugesuch durch einen Neubau ersetzt werden. Der Standort für diese gewerbliche Nutzung ist ortsplanerisch zweckmässig. Deshalb wird dieses Gebiet anstelle einer Wohnzone einer gemischten Zone, nämlich der Gewerbe- und Wohnzone zugeteilt. Nach Art. 50 des Entwurfes BG soll die entsprechende Fläche mindestens zu 50% dem Gewerbe zur Verfügung stehen.

Die im Gebiet "Suletschas", bzw. unterhalb von "Cultira" bestehende Wohnzone W3 wird ersatzlos gestrichen. Diese Flächen können grösstenteils aus rechtlichen Gründen keiner Bauzone angehören, da sie zum Waldareal gezählt werden müssen.

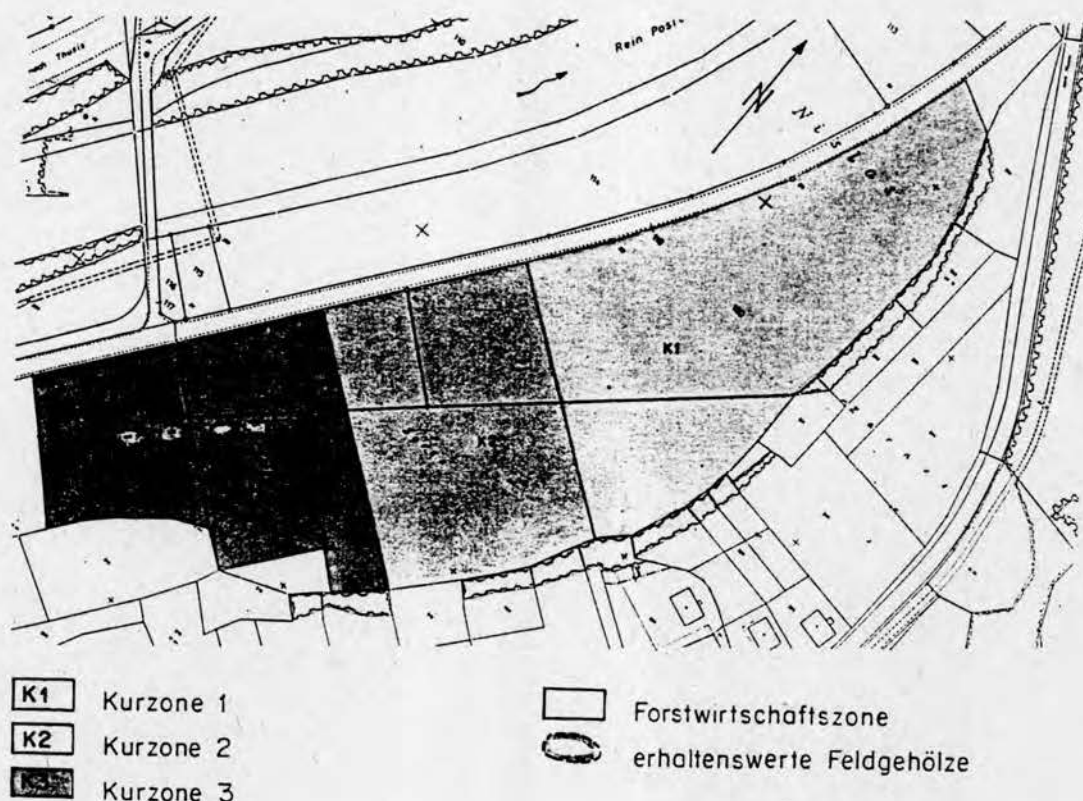


Gewerbe- und Wohnzone

d) Kurzonen

Die im noch geltenden Zonenplan 78 ausgeschiedene Kurzzone soll beibehalten werden. Die entsprechende Fläche gehört der politischen Gemeinde und soll ausdrücklich der Nutzung zu Kur- und Heilzwecken dienen (Art.41). Auf dieser Fläche wurden bereits verschiedentlich Nutzungsstudien erstellt, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zur Ausführung gelangten. Mit der nun klar definierten Zweckbestimmung dieser Zone steht diese Fläche auch baurechtlich nicht mehr dem allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung und berührt die Frage der Bauzonengrösse im Sinne von Art. 15 RPG nicht oder nur am Rande.

Die Frage der Rückzonung der Kurzzone wurde im Zuge der vorliegenden Revision diskutiert. Obwohl zur Zeit keine Nutzungsabsicht besteht, wünscht die Gemeinde, die Kurzzone beizubehalten. Bis zu einer allfälligen Realisierung steht das Land, das nicht der Fruchtfolgefläche angehört, der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung. Mit der klaren Zweckbestimmung dieser Zone, die nur ganz bestimmte Nutzungen von annähernd öffentlichen Interessen zulässt, ist die Beibehaltung berechtigt. Ausserdem wird mit der neu geschaffenen Ordnung auch die Durchführung einer Quartierplanung verlangt, die vor der öffentlichen Auflage der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedarf (Art. 41 Abs. 3).



e) Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, Zone öffentlicher Anlagen

Der bestehende Zonenplan kennt ausschliesslich nur die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Diese wird wohl flächenmässig übernommen, erfährt jedoch eine Differenzierung, indem Teile davon der Zone öffentlicher Anlagen angehören sollen. Dies gilt z.B. für den Parkplatz (Kirchenbesucher usw.) in "Nislas", die nicht zu überbauenden Flächen unterhalb der Kirche und den Friedhof sowie die für Spielwiese und Grünanlagen reservierten Teilflächen in "Pardi" (südlich Gemeindehaus und Schulhaus).

Der neue Zonenplan von Zillis sieht zusätzlich eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Zentrum vor. Diese soll den Bau eines Postgebäudes mit Bank und öffentlichen Interessen dienende Nutzungen ermöglichen. Ein entsprechender Wettbewerb ist im Jahre 1990 erfolgreich durchgeführt worden. Das beanspruchte Land ist von der Gemeinde vertraglich bereits gesichert.

f) Landwirtschaftszone, Fortwirtschaftszone und Zone übriges Gemeindegebiet

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone im Entwurf des neuen Zonenplanes erfährt gegenüber dem Zonenplan 78 einige Änderungen. Sie betreffen ausschliesslich Vergrösserungen in jenen Gebieten, die ebenfalls von landwirtschaftlichem Interesse sind.

Ähnliches gilt für die Forstwirtschaftszone. Diese beruht auf der vom zuständigen Kreisforstamt durchgeführten Erhebungen des Waldareals nach eidgenössischem Forstgesetz. Neu hinzugekommen sind im erwähnten Sinne u.a. die Hangpartien unterhalb "Cultira" und die teilweise bestockte Böschung in "Sorts/Nislas". Letztere sind landschaftlich von besonderer Bedeutung.

Die Zone übriges Gemeindegebiet im neuen Zonenplan ist erheblich kleiner als dies im Zonenplan 78 der Fall ist. Grund dafür ist die Zuordnung einzelner Flächen zur Landwirtschaftszone oder im geringeren Ausmass auch zur Bauzone. Die verbleibenden Gebiete der Zone übriges Gemeindegebiet betreffen zumeist unproduktive sowie baulich oder anderswie genutzte Flächen wie z.B. Strassenflächen, abgezaunte Gartenbereiche, die nicht im Sinne der angrenzenden Wiesen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Der neue Zonenplan belegt hingegen keine Gebiete mit der Zone übriges Ge-

meindegebiet, die später für eine Bauzonenerweiterung im Vordergrund stehen. Eine solche Ausscheidung dieser Zone wäre angesichts der bestehenden Grösse der Bauzonen und des geschätzten Bedarfes auch nur bedingt zu begründen.

g) Weitere Zonen

Zu den weiteren Zonen gehören Freihaltezone, Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Archäologiezone sowie die Gefahrenzonen. Diese Zonen überlagern im Zonenplan Zillis/Reischen durchwegs die Zonen der Grundnutzung, insbesondere die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone. Sie schränken die zulässigen Nutzungen zusätzlich ein oder verlangen ein bestimmtes Verhalten im Sinne der Zielsetzung dieser weiteren Zonen.

Der Zonenplan 78 kennt bereits eine Reihe der aufgeführten Zonen, wie Gefahrenzone, Landschaftsschutzzone und Grünzone. Diese werden im neuen Zonenplan flächen- und inhaltsmässig übernommen, bzw. ergänzt.

In die Landschaftsschutzzone aufgenommen wird u.a. zusätzlich das Gebiet "Pro l'Ava/Zarnos", das Gebiet des rechten Rheinufer oberhalb Zillis und das Gebiet "Pardealas". Die bestehende Grünzone in "Pro l'Ava" ist somit in die neu geschaffene grossräumige Landschaftsschutzzone integriert und kann deshalb aufgehoben werden. Beibehalten wird in den Grundzügen die Landschaftsschutzzone "Cultira", die den grossen Schuttkegel zwischen Reischen und Zillis beinhaltet.

Der Zonenplan 91 enthält drei Freihaltezonen, zwei in Zillis (alte Mühle, westl. Dorfabsticht) und eine in Reischen (westl. Dorfabsticht). Beide dienen dem Umgebungsschutz.

Neu dazugekommen ist die Archäologiezone. Sie umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde vorkamen und zu erwarten sind. So wurden nördlich der Kirche St. Martin römische Siedlungsreste festgestellt. Ebenfalls Siedlungsreste wurden in der Umgebung der Burg Hasenstein aufgedeckt. Die entsprechenden Gebiete sind deshalb dieser besonderen Zone unterstellt, die verlangt, dass vor Bau- und Grabarbeiten der Archäologische Dienst beizuziehen ist.

Die bestehenden Gefahrenzonen im Bereich des Zonenplanausschnittes des Plans Zillis/Reischen wurden vom zuständigen Kreisförster O. Hugentobler

überprüft und geringfügig korrigiert.

2.2 Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Zillis/Reischen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält ergänzende Massnahmen und Vorschriften über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen, sowie Natur- und Kulturobjekte zum Zonenplan.

Ein Teil des Inhaltes des neu geschaffenen Generellen Gestaltungsplanes ist auch Gegenstand der Ortsplanung 78. So legt der Zonenplan 78 für das Gebiet "Vischnanca Sut" die Quartierplanpflicht fest und bezeichnet im Dorfzentrum Gestaltungsbaulinien. Ausserdem sind im Anhang 2 des BG 1978 verschiedene Bauten von Zillis und Reischen als schützenswert aufgeführt, deren Abbruch das Baugesetz verbietet und bei deren Umbau die historische Substanz zu erhalten ist.

Der Entwurf des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet geschützte und erhaltenswerte Bauten. Deren Festlegung beruht auf dem bereits geltenden Verzeichnis im Baugesetz und dem vorliegenden Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, dem sogenannten ISOS-Inventar. Dessen Auswertung, begleitet von zusätzlichen Erhebungen und Begehungen mit dem Vorstand, führte zur vorgesehenen Differenzierung zwischen geschützten und erhaltenswerten Bauten. In Berücksichtigung des bestehenden gemeindlichen Gesetzes über die Ausrichtung von Beiträgen an die Bestrebungen des Natur- und Heimatschutzes wird im revidierten Baugesetz (Art. 9 Abs. 4) die Leistung gemeindlicher Beiträge an die Renovation der im Plan bezeichneten geschützten und erhaltenswerten Bauten festgelegt, insbesondere für Steinplattendächer.

Im Generellen Gestaltungsplan wird die Gestaltungsbauline des Zonenplanes 78 im Dorfkern nach erfolgter Ueberprüfung und Anpassung weiterhin aufgeführt. Ferner wird im Gebiet "Vischnanca Sut", das der Quartierplanpflicht mit Nutzungsverlegung unterstellt ist, bereits im Generellen Gestaltungsplan die mindestens freizuhaltende Fläche festgelegt. Ergänzt werden diese gestalterischen Massnahmen mit der Erhaltung von Mauern, die für das Orts-, Strassen und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

2.3. Ausschnitt Maiensässe "Nasch/Spégnet"

Die Maiensässsiedlung "Nasch" (ca. 1650 m.ü.M.) weist eine Reihe von Bauten auf, die den mitten durch das Gebiet führenden Weg säumen. Die Siedlung "Spégnet" (ca. 1480 m.ü.M.) lehnt sich relativ geschlossen an den darüberliegenden Waldrand im Norden der offenen Wies- und Weideflächen an. Beide Siedlungen erfüllen die Voraussetzungen von Art. 14 KRVO (Baugruppen von mindestens 5 Gebäuden) zur Ausscheidung von Erhaltungszonen. Andere derartige Baugruppen von Altbauten bestehen auf Gemeindegebiet nur ansatzweise. Bei ihnen mangelt es hingegen bezüglich den im übergeordneten Recht verlangten Voraussetzungen, insbesondere dem Erfordernis des Charakters einer genügend grossen und zusammenhängenden Baugruppe (z.B. "Samest").

Die beiden Landschaftskammern, zu denen die Maiensässsiedlungen "Nasch" und "Spégnet" gehören, sind von Wald eingefasst. Die landwirtschaftlich nutzbaren Gebiete werden der Landwirtschaftszone zugeteilt und gleichzeitig mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Damit ist Gewähr geboten, dass ausserhalb der Erhaltungszonen keine Neubauten, auch keine landwirtschaftlich begründeten Bauten, erstellt werden. Soweit bestehende Stallbauten in den Erhaltungszonen noch landwirtschaftlich genutzt werden, können sie nicht umgebaut werden. Die Schaffung eines allfälligen Ersatzbaues wird mit den vorgesehenen Massnahmen ausgeschlossen.

2.4. Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Maiensässe

"Nasch/Spégnet" 1:2000

Die wichtigsten Massnahmen zur Erhaltung der Maiensässsiedlungen und ihrer Umgebung werden bereits im Zonenplan und Baugesetz festgelegt. Es sind dies die Ausscheidung der Erhaltungszonen und der umgebenden Landschaftsschutzzonen sowie die in Art. 41 BG eingeführten Vorschriften zur Erhaltungszone.

Ferner wird im Zonenplan in jedem Maiensäss ein Gebäude mit Umschwung der Zone übriges Gemeindegebiet anstelle der Erhaltungszone zugewiesen. Massgebend dafür ist die Tatsache, dass diese Bauten nicht zum "historischen" Bestand der Maiensässbauten gehören. Auch gestalterisch entsprechen diese neueren Bauten nicht der Zielsetzung der Erhaltungszone.

Der eigentliche Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes in den Maiensässen beschränkt sich auf die BG-Vorschriften (Art. 41) und auf die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Mauern. Diese begrenzen insbesondere in "Spégnet" auffällig den Siedlungsbereich vom angrenzenden Wiesland.

(Erhaltungszone aufgehoben - siehe Allgemeines Pkt. 4.4).

3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)

3.1 Zonenplan 1:10'000

Der Zonenplan Mst. 1:10'000 umfasst das gesamte Gemeindegebiet, soweit es nicht bereits in den verschiedenen Ausschnittplänen im Mst. 1:1000 (Zillis/Reischen) oder 1:2000 (Maiensässe) enthalten ist.

a) Zonen der Grundnutzung

Mit wenigen Ausnahmen (Standort der ARA Val Schons als Zone öffentlicher Bauten und Anlagen und das Nassbiotop im Gebiet "Teals", das der Naturschutzzone als Grundnutzung zugeordnet ist) wird das gesamte Gemeindegebiet in eine der drei Grundzonen Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Bei den Gebieten, die der Zone übriges Gemeindegebiet angehören, handelt es sich um landwirtschaftlich unproduktives Land.

b) Zonen der überlagerten Nutzung

Die Vorschriften der Zonen der überlagerten Nutzung gelten zusätzlich zu den jeweils im entsprechenden Gebiet festgelegten Zonen der Grundnutzung, wie Forst- oder Landwirtschaftszone. Im Zonenplan 1:10'000 sind ausgeschieden:

- **Naturschutzzone:** Gebiete von naturkundlicher Bedeutung wie Nassbiotope, Hangriede, Moore usw.. Die im Plan festgelegten Naturschutzzonen beruhen weitgehend auf den bereits vorliegenden Inventaren im Zusammenhang mit Art. 18 a und b NHG.
- **Landschaftsschutzzone:** Nebst den in Ziffer 2.1 lit. g) bereits erwähnten Gebieten, die mit der Landschaftsschutzzone belegt sind (z.B. "Cultira"), bestehen zwei weitere Landschaftsschutzgebiete. Dasjenige von "Pessen" ist bereits gemäss geltendem Plan als solches enthalten. Es betrifft mehrheitlich die dort typische Niederwaldbestockung des Schuttkegels.

Die grossräumig ausgeschiedene Landschaftsschutzzone oberhalb der Maiensässgebiete ("Muttner" Alp, "Alp da Nursas" und "Plans" usw.) ersetzt die im Zonenplan 78 enthaltene Ruhezone. Die Bereiche der Alpgebäude der "Muttner" Alp und der Alp "Taspegn" sind von der Landschaftsschutzzone ausgeklammert.

- **Materialablagerungszone:** Im Gebiet "Avas" wurden bereits verschiedene Vorarbeiten und Untersuchungen zur Schaffung eines gemeindlichen Ablagerungsplatzes durchgeführt. Es fand im Zusammenhang mit einem Rodungsgesuch bereits eine Begehung der beteiligten Amtsstellen von Kanton und Bund statt. Auf Grund dieser Begehung wird die Ablagerungsfläche verkleinert und in der vorliegenden Grösse als Materialablagerungszone in den Zonenplan aufgenommen.

Weitere Zonen der überlagerten Nutzung sind die Quellschutzzonen und die Gefahrenzonen. Die Quellschutzzonen beruhen auf den Gewässerschutzkarten des Kantons und den Angaben der Behörde. Die Ausscheidung einer Quellschutzzone für die warme Mineralquelle von Zillis erübrigt sich, da deren Fassung sich in einem Stollen tief im Bergesinnern befindet. Die Gefahrenzonen werden vom geltenden Gefahrenplan übernommen. Vorgängig sind sie durch den Kreisförster überprüft worden und, wo erforderlich, angepasst oder ergänzt worden.

Im Zuge der Melioration wurden vorgängig einige Feldgehölze oder Baumgruppen bezeichnet, die nicht zerstört werden dürfen. Diese sind im Plan als erhaltenswerte Feldgehölze eingetragen und wurden durch einige weitere Feldgehölzgruppen ergänzt. Die erhaltenswerten Feldgehölze unterstehen nicht dem Forstgesetz. Gerade deshalb ist ein baurechtlicher Schutz dieser für die Landschaft sowie die Fauna besonders wichtigen Baum- oder Gebüschstreifen sowie Baumgruppen notwendig. Deren bisherige Nutzung ("Schnitt auf den Stock") wird damit nicht verhindert (Art. 51).

3.2. Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Im Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 werden verschiedene Kulturobjekte bezeichnet, die zu erhalten sind (Art. 9 Abs. 6). Es sind dies die Burgruinen "Haselstein" und "La Tur". Die Burgruine Haselstein behält trotz ihrem Aus- und Umbau zu einem eigentlichen Wohn- oder Ferienhaus ihre Bedeutung als kulturhistorisches Objekt. Weitere zu erhaltende Kulturobjekte sind einzelne vorrömisch oder römische Wegabschnitte, der Schalenstein im Gebiet "Davos Salegn" und verschiedene der früheren Erzminen, deren Festlegung im Plan selbst erst noch erfolgen soll.

Als geschützte Baute im Sinne der im Generellen Gestaltungsplan Zillis/Reischen aufgeführten Objekte gilt die Holzbrücke von Reischen. Die noch bestehenden grösseren Maueranlagen (wie z.B. die Trockenmauer im Gebiet

"Molten", die Wiesland vom Weideland trennt) werden im Plan als erhaltenswerte Mauern aufgenommen.

4. **Generelle Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10'000**

Die Generellen Erschliessungspläne enthalten die öffentlichen Erschliessungsanlagen, wie Wasser- und Abwasserleitungen, Hydranten, öffentliche Parkplätze, Strassen und Fusswege und den vorgesehenen Radweg von Zillis nach Andeer.

Im Generellen Erschliessungsplan Ausschnitt Zillis/Reischen sind alle Erschliessungsanlagen in einem Plan zusammengefasst. Er enthält auch den geplanten Radweg entlang des rechten Rheinufers von Zillis nach Andeer. Dieser berührt die landschaftlich und naturkundlich wertvollen Rheinuferpartien (Landschaftsschutzzone) und verlangt deshalb bei der späteren Projektierung und allfälligen Erstellung eine entsprechend gute Einfügung und Anpassung. Im Plan aufgeführt ist der neu erstellte (1990) Verbandskanal, der zur im Bau befindlichen ARA Val Schons führt.

Der Plan Zillis/Reischen wird ergänzt mit einem separaten Plan, der ausschliesslich die verschiedenen Werkleitungen festhält. Dieser Plan dient nur der Information und gelangt deshalb nicht zur Abstimmung. Inhaltlich ist er im eigentlichen Generellen Erschliessungsplan enthalten, dessen Uebersichtlichkeit wegen der vielen Leitungen im Dorfgebiet von Zillis etwas leidet (Verbrauchswasser- und Warmwasserleitung, Abwasserleitung im Trennsystem).

Der Generelle Erschliessungsplan Ausschnitt Maiensässe "Nasch/Spégnet" zeigt die bestehende Wasserversorgung für die Maiensässsiedlungen auf, die aus einzelnen Brunnen besteht. Eine Löschwasserversorgung in Form einer Fassungsöglichkeit von Bachwasser ist nur in unmittelbarer Nähe der Erhaltungszone "Nasch" möglich. Für die Erhaltungszone "Spégnet" besteht bereits ein Parkplatz. Von diesem wird die Erhaltungszone mit einem Fussweg erschlossen. Für die Erhaltungszone "Nasch" ist kein grösserer Parkplatz zu erstellen. In diesem Maiensäss bestehen individuelle Lösungen gemäss heutigem Zustand. Die Erstellung von Wasserzuleitungen in die Bauten werden mit den Bestimmungen in Art. 43 (Abs. 5) nicht gestattet. Es sind somit auch nur Trockenklosette möglich, für die keine besondere im Plan festzusetzende Entsorgung vorgesehen werden muss.

5 Baugesetz

Das bestehende BG wird mit der Ortsplanungsrevision vollständig überarbeitet. Der BG-Entwurf berücksichtigt inhaltlich viele der bestehenden Vorschriften, soweit diese noch zweckdienlich und rechtlich mit Blick auf das übergeordnete Recht zulässig sind. Im übrigen beruht der Entwurf auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, herausgegeben von der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR). Aenderungen des geltenden Baugesetzes sind aber auch deshalb zwingend, da sich in der Zwischenzeit das massgebende übergeordnete Recht gewandelt hat. So sind Korrekturen in verschiedenen Artikeln unumgänglich, da das KRG Vorschriften enthält, die dem gesetzgeberischen Spielraum der Gemeinde entzogen sind (z.B. Ausnahmebestimmungen, Bussenhöhe).

Völlig neu geregelt im Entwurf ist der gesamte Inhalt des Kapitels über die Quartierplanung sowie die Vorschriften über den Generellen Gestaltungsplan und die neugeschaffenen Zonen (z.B. Gewerbe- Wohnzone, Archäologiezone, Naturschutzzone).

Eine wesentliche Ueberarbeitung erfährt das Zonenschema. Dazu gehören die vorgenommenen Verkleinerungen der Grenzabstände, die Einführung einer maximalen Firsthöhe und Giebelfrontbreite sowie die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Mit den erfolgten Neuerungen und Aenderungen der absoluten Masse im Zonenschema in Berücksichtigung der Gestaltungsziele können andere Regelungen weggelassen werden (z.B. Geschosszahl, Ausbau des Unter-, bzw. Dachgeschosses).

6. Ueberbauungs- und Erschliessungsstand, Stand der Baureife

In den nachfolgenden Beilagen (Siehe C, Beilagen) ist der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand des Zonenplanes in Form eines Planes und von Tabellen dargestellt. Dabei sind die zwei Zonenplanänderungen von 1986 berücksichtigt. Ergänzt werden diese Angaben mit Tabellen und Aussagen über die vergangene Bautätigkeit und dem mutmasslichen Bedarf an Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG.

Die bestehenden Kurzonen beinhalten eine Fläche von ca. 4 ha, die noch vollständig unüberbaut ist. Das Baugesetz 78 kennt mit Ausnahme des Hinweises im Namen der Zone keine Zweckbestimmung. Deshalb muss zumindest aus streng rechtlicher Sicht die Kurzone zu jenen Bauzonenflächen gezählt werden, die massgebend für die Ermittlung der zulässigen Grösse der Bauzonen sind. Trotz diesem Umstand wird in der Tabelle die Kurzone nicht direkt zu den Flächen der Dorfkern-, Dorf- und Wohnzonen gerechnet. Auch ohne ausdrückliche Zweckbestimmung im Baugesetz ergibt sich auf Grund der Beschlüsse der Gemeinde und den bisherigen Entscheiden der Behörde die beschränkte Nutzungsmöglichkeit dieser Zone, wie sie nun mit dem neuen BG verbindlich festgelegt wird.

Die massgebenden Bauzonen für die Ermittlung des Ueberbauungsstandes und der zulässigen Grösse der Bauzonen sind demnach allein die Dorfkern- und Dorfzone sowie die Wohnzonen. Dazu kommt mit dem neuen Zonenplan noch die Gewerbe- und Wohnzone. Diese Bauzonen werden im folgenden massgebende Bauzonen, kurz BZ genannt.

Der Zonenplan 78 weist nicht überbaute Bauzonen von ca 5 ha auf. Ueberbaut, bzw. baulich genutzt sind ca. 7 ha (Siehe dazu Tabelle Zonenplan 78, Subtotal 1). Gemäss der bisherigen Bautätigkeit und den dazu benötigten Bauzonenflächen ist davon auszugehen, dass für die nächsten 10 -15 Jahre ein Bedarf von ca. 1.6 - 2.7 ha besteht. Eine Auszonung oder Aenderung der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses erscheint unumgänglich. Diese beträgt rein rechnerisch mindestens ca. 2.3 ha. Gemäss der Tabelle Ueberbauungsstand des Zonenplanentwurfes 1991 (Siehe Subtotal 1 der nicht überbauten Flächen) wird dieser Wert nicht erreicht. Die Rückzonung beträgt "nur" ca. 1.3 ha. Eine konsequente weitere Verkleinerung der Bauzonen konnte aus verschiedenen Gründen nicht vorgenommen werden. Im übrigen wurden kleinere Flächen aus planerischen und rechtlichen Gründen gar zusätzlich eingezont, die selbstverständlich in der dargelegten Bilanz über das Ausmass

der Bauzonenverkleinerung Eingang gefunden haben.

Die zahlenmässig nicht ganz erreichte Zielsetzung der Reduktion der Bauzonen wird jedoch unterstützt in dem Teile der Wohnzone in die Gewerbe- und Wohnzone zugeführt. Auch hier ergibt sich letztlich eine Art Reduktion, indem gemäss Art. 40 die zulässige Wohnfläche höchstens 30 % der gesamten BGF betragen darf. Ausserdem wird in Reischen eine zusammenhängende Bauzonenfläche der 2. Nutzungsetappe zugeteilt. Damit steht diese Fläche erst dann zur Verfügung, wenn vorgängig eine bauliche Nutzung der entsprechenden Zonen von Zillis und Reischen zu 75 % ihrer Fläche vorliegt. Zusammenfassend zeigt sich, dass mit der vorliegenden Grösse und in Berücksichtigung der übrigen ergriffenen Massnahmen die Forderungen von Art. 15 RPG als erfüllt angesehen werden können.

Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur
H. Stauffer/S. Sauter
August 1991/Okttober 1992