



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Nislas, TM Schreinerei**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen, CH-7432 Zillis

Kontaktperson

Roman Schamaun, Gemeindepräsident

+41 81 661 13 83

info@zillis-reischen.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

März-April; Juni 2020

Bearbeitungsstand

10. August 2020

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	4
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung	6
3.2	Gewerbegebiet Nislas	6
3.3	Gesamtkonzept Gebiet Nislas	7
3.4	Konzept Neubau	8
3.5	Erschliessung	9
3.6	Planungszone	11
3.7	Fazit	11
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	12
4.1	Zonenplan Nislas	12
4.2	Genereller Gestaltungsplan Nislas	12
4.3	Genereller Erschliessungsplan Nislas	12
4.4	Bauzonenflächenkompensation	13
4.5	Anpassung Parzellierung	13
4.6	Sicherung Baulandverfügbarkeit	13
4.7	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	13

Anhang

Anhang A - Neuzuteilung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die TM Schreinerei AG betreibt in Zillis im Gebiet Nislas eine Schreinerei. Der Betrieb auf Parzelle Nr. 328 und 807 (Parkierung) befindet sich gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung in der Gewerbe- / Wohnzone (GW, Art. 22 Baugesetz der Gemeinde, BauG). Die sukzessive gewachsenen Betriebsflächen vermögen die heutigen Anforderungen an einen modernen Werkbetrieb nicht mehr zu erfüllen. Aus diesem Grund beabsichtigt die TM Schreinerei AG die Realisierung einer neuen Werkhalle.

1.2 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Weiterentwicklung der TM Schreinerei AG in Zillis geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen stammt ursprünglich aus dem Jahre 1993, jedoch besteht aufgrund diverser Teilrevisionen in vielen Bereichen eine zeitgemässe Planung. Zur Umsetzung der Vorgaben von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wie auch des kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) besteht eine rechtskräftige Planungszone.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Vorstudie Gesamtkonzept Gebiet Nislas /	
Abstimmung Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	Februar-März 2020
Bearbeitung der Planungsmittel	März-April 2020
Vorprüfung	10. Juni 2020
Mitwirkungsaufgabe:	14. Mai – 12. Juni 2020
Beschluss Gemeindeversammlung:	7. August 2020
Beschwerdeaufgabe:	18. August – 16. September 2020
Genehmigung Regierung:	Oktober 2020

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit E-Mail vom 4. und 12. Mai 2020 wurden die notwendigen Ergänzungen angemerkt. Diese Anpassungen sind in die Mitwirkungsaufgabe eingeflossen. Mit Schreiben vom 10. Juni 2020 wurde die kantonale Vorprüfung formell abgeschlossen. Die Vorlage wurde positiv beurteilt, im Wesentlichen sind Ergänzungen zu folgenden Inhalten beizubringen:

- Kompensationspflicht konkretisieren (Kap. 4.4)
- Ausgleich planungsbedingte Vor- und Nachteile konkretisieren (Kap. 4.7)
- Konzept Zugangssituation vertiefen (Kap. 3.5)
- Siedlungsgestaltung (Kap. 4.2)
- Mögliche Archäologische Fundstellen (Kap. 5)
- Anschluss Kantonsstrasse vertiefen (Kap. 3.5)
- Fusswegführung offen lassen (Kap. 3.5)

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 14. Mai bis 12. Juni 2020 konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen der Aufgabe ist keine Eingabe eingegangen.

Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Vorprüfung wurden die folgenden Änderungen an den Planungsmitteln vorgenommen:

- Verzicht auf Aufhebung Fussweg auf der Parzelle Nr. 804
- Verlängerung neu geplanter Fussweg ab der Parzellengrenze Nr. 807 nach Nordwesten bis zum Parkplatz

2.5 Beschlussfassung

Die Vorlage erfolgte zusammen mit dem notwendigen Landabtausch anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. August 2020.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 18. August bis 16. September 2020.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Zillis-Reischen verfügt mit Objekt Nr. 30.SW.03 des kantonalen Richtplanes (KRIP) über einen festgesetzten Arbeitsstandort, welche für Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen ist. Spezifisch ist gemäss KRIP ein Informations- und Dienstleistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen vorzusehen.

Im regionalen Richtplan Viamala (RRIP) ist mit Objekt Nr. 3.422 ein regionaler Arbeitsstandort Andeer-Zillis festgelegt. Zillis wird dabei als Standort in Zusammenhang mit der Vermarktung regionaler Produkte erwähnt. Gemäss RRIP sind diverse Massnahmen zu treffen. Diese wurde durch eine Projektgruppe behandelt und bezüglich Evaluation und Standortabklärung liegt ein Bericht «Regionale Gewerbezone Val Schons vor». Diese Ergebnisse wurden in der Folge nutzungsplanerisch umgesetzt (vgl. Kap. 3.2).

Vorliegend ist die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes innerhalb einer (lokalen) Gewerbezone vorgesehen, welche randlich von dem im KRIP bzw. RRIP festgelegten Arbeitsgebiet tangiert ist. Nach Kap. 5.2.3 KRIP sollen bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe ausgerichtet werden. Die im KRIP bzw. RRIP vorgesehenen Arbeitsgebiete sind auf die Standortprofile auszurichten. Weiter ist die Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen. Dazu sind auch Einzonungen möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine Erweiterung in der bestehenden Bauzone möglich ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sofern die Erweiterung mehr als eine Hektare beträgt ist eine richtplanerische Festlegung erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde können mit dem Vorhaben sämtliche richtplanerischen Anforderungen in idealer Weise erfüllt werden (vgl. dazu auch nachstehend).

3.2 Gewerbegebiet Nislas

Im Jahr 2013 wurde eine regionale Gewerbezone Val Schons mit Standorten in Andeer (Runcs, Zups) und Zillis-Reischen (Nislas) realisiert. Nördlich anschliessend an die bestehende Gewerbe- und Wohnzone in Zillis erfolgte die Festlegung einer neuen Gewerbezone Nislas (Art. 23A BauG, vgl. Abb. 1). Die Gemeinde Zillis-Reischen beabsichtigt hier ein Zentrum für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit Bezug zum regionalen Tourismus zu realisieren.

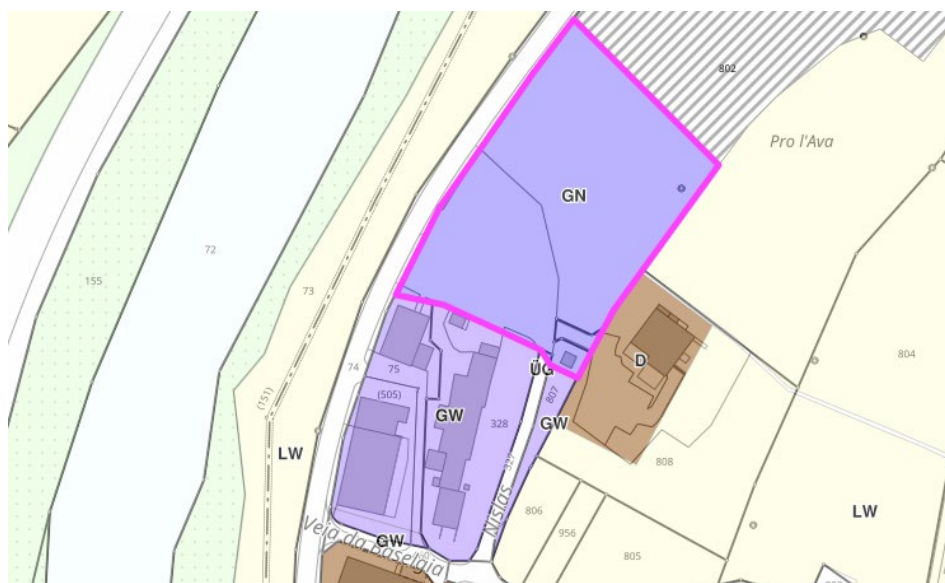


Abb. 1: Auszug Zonenplan Zillis-Reischen, Gewerbezone Nislas in Magenta umrandet. Südlich davon das bestehende Gewerbegebiet mit der TM Schreinerei AG.

3.3 Gesamtkonzept Gebiet Nislas

Im Rahmen des laufenden Prozesses des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) wurde ein Entwicklungsgebiet Nislas definiert. Mittels Gesamtkonzept soll das Gebiet unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Stärken zu einem attraktiven Quartier für Wohnen, Arbeiten und Tourismus weiterentwickelt werden. Zu klären sind Fragen der Erschliessung, die Optimierung der Parkierungsmöglichkeiten und Langsamverkehrsverbindungen (vgl. Abb. 2).

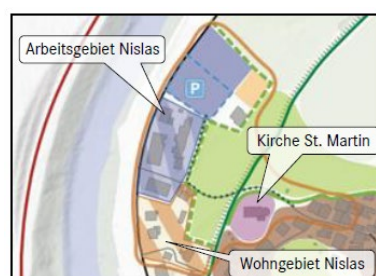


Abb. 2: Auszug Vorstudie Gesamtkonzept Nislas.



Abb. 2: Auszug Vorstudie Gesamtkonzept Nislas.

3.4 Konzept Neubau

Das durch Iseppi / Kurath erarbeitete Vorprojekt umfasst eine zweigeschossige Werkhalle mit einer Grundfläche von rund 675 m² (vgl. Abb. 3 und 4). Diese ersetzt teilweise die bestehenden Gebäude. Zu einem späteren Zeitpunkt liesse sich die Halle in Richtung Süden erweitern.

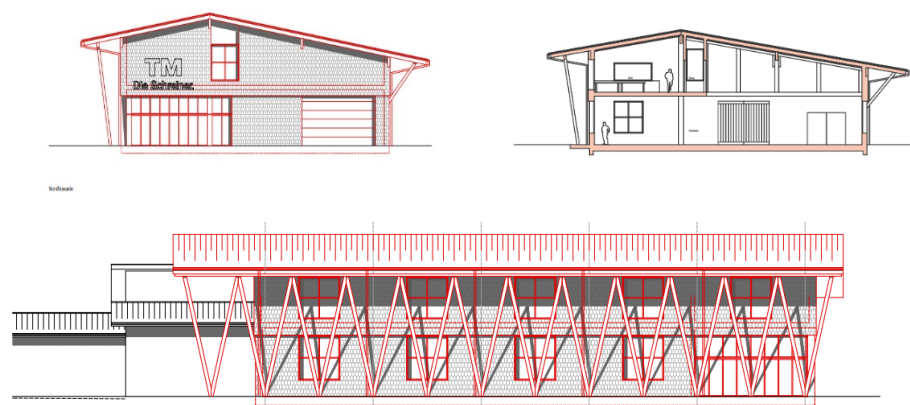


Abb. 3: Ansicht / Schnitt Vorprojekt TM Schreinerei AG, Iseppi / Kurath GmbH

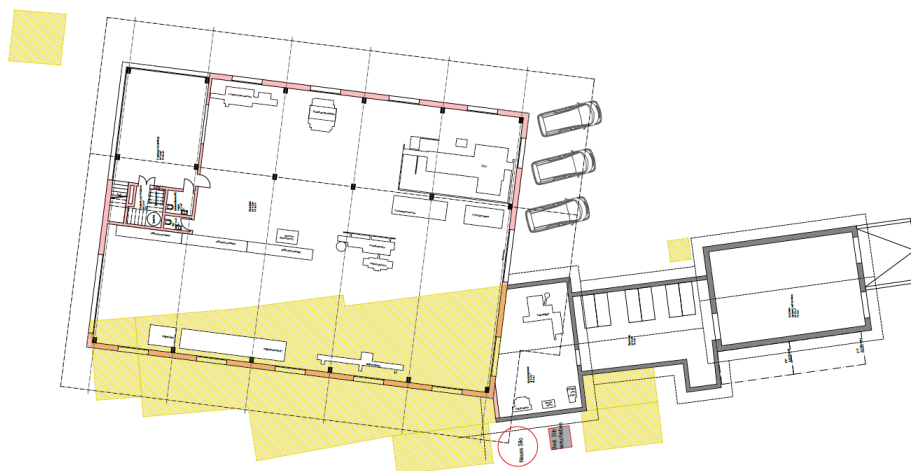


Abb. 4: Grundriss EG Vorprojekt TM Schreinerei AG, Iseppi / Kurath GmbH

3.5 Erschliessung

Zufahrt Werkhalle

Im Zuge der Projektierung der Werkhalle wurde auch die Zufahrt zum Gebäude geprüft. Es zeigt sich, dass die Zu- und Wegfahrt sowohl über die Parzelle Nr. 75 (südlich Feuerwehrlokal) wie auch über den jetzigen Parkplatz (Gewerbezone Nislas) möglich ist (vgl. Abb. 5).

Zufahrt Gewerbezone

Längerfristig sind, abhängig von den Entwicklungsabsichten der Gewerbezone Nislas, mehrere Varianten der Zu- und Wegfahrt (u.a. mit Einbahnsystem) realisierbar (vgl. Abb. 6). Ziel ist ein Anschluss an die Kantonsstrasse, welcher ein möglichst grosses Gebiet erschliesst.

Langsamverkehr

Abgestützt auf das Gesamtkonzept ist eine neue Fusswegverbindung entlang der Ostfassade vorgesehen. Denkbar ist jedoch auch eine Fusswegführung auf dem bisher festgelegten Wegabschnitt vom Parkplatz Nislas bis zur Gemeindeverwaltung.



Abb. 5: Prüfung Zufahrt LKW, Hartmann & Monsch



Abb. 6: Prüfung Zufahrt LKW, Hartmann & Monsch / Stauffer & Studach

3.6 Planungszone

Die Gemeinde verfügt über eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet mit folgenden Planungszielen:

- Überprüfung und Anpassung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des am 20. März 2018 beschlossenen kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S).
- Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des KRIP-S, insbesondere betreffend Förderung der baulichen Siedlungsentwicklung nach innen.

In einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der beabsichtigten Nutzungsplanung darf nicht durch Vorhaben, die diesen Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden.

3.7 Fazit

Unter Würdigung der vorstehenden Grundlagen zeigt sich, dass der Ersatzneubau einer Werkhalle am bisherigen Standort sämtliche Vorgaben in idealer Weise zu erfüllen vermag. Die Gewerbezone Nislas kann nach wie vor vollumfänglich für eine zukünftige Nutzung freigehalten werden, welche im Rahmen eines weiterführenden Gesamtkonzeptes konkretisiert werden kann. Zudem werden die Inhalte des Gesamtkonzeptes (Vorstudie) umfassend erfüllt, indem mit der neuen Werkhalle ein guter Abschluss gegenüber dem zukünftigen Fussweg vom Parkplatz zum Dorf resp. zur Kirche und zum Talmuseum geschaffen wird. Dementsprechend sind auch die künftigen Planungsabsichten berücksichtigt und das Vorhaben kann auch im Lichte der Planungszone weiterverfolgt werden.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Zonenplan Nislas

Die bis anhin der Gewerbe- / Wohnzone (GW, Art. 22 BauG) zugewiesen Parzelle Nr. 807 wird mehrheitlich der Zone übriges Gemeindegebiet (üG, Art. 41 KRG) zugewiesen. Dabei handelt es sich, wie bis anhin, um eine Erschliessungsfläche am Rande der Bauzone (Art. 27 Abs. 2 KRG). Die bestehende Freihaltezone (Art. 35 KRG) auf Parzelle Nr. 807 und eine kleine Fläche auf Parzelle Nr. 802 wird aufgehoben. Damit besteht zukünftig eine Freihaltezone nur noch auf Parzelle Nr. 808.

Demgegenüber wird ein Teil der heutigen Parzelle Nr. 327 (üG) neu der GW zugewiesen. Ebenfalls werden zwei kleine Teilflächen der Gewerbezone Nislas (Art. 23A BauG) auf Parzelle Nr. 327 und Nr. 802 der GW zugewiesen. Diese Anpassungen ergeben sich aufgrund der neuen Parzellierung (vgl. Kap. 4.5. resp. Anhang A).

4.2 Genereller Gestaltungsplan Nislas

Für die neu geplante Gewerbehalle wird ein Baufeld mit Baulinien definiert. Dieses Baufeld beinhaltet eine mögliche Erweiterung nach Süden. Innerhalb des Baufeldes ist die Gebäudelänge- und Breite nicht begrenzt. Zudem gilt das Baufeld als Baulinie, d.h. gegenüber den Nachbarparzellen ist kein Grenzabstand einzuhalten.

Aufgrund der grösseren möglichen Bauvolumina wird ein Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung festgelegt. Im Zuge der Arrondierung gegenüber der Gewerbezone Nislas erfolgt eine Aufhebung eines solchen Bereichs im Norden der Gewerbe- / Wohnzone. Mit der Gestaltungsberatung kann sichergestellt werden, dass der jetzt geplante Bau als auch eine künftige Erweiterung sich gut in den Ort eingliedern und die Aussenraumsituation (gemäss Gesamtkonzept) mitgeprägt werden kann.

4.3 Genereller Erschliessungsplan Nislas

Die heute rechtskräftige Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 327 wird aufgehoben. Neu wird ein geplanter Fuss- und Wanderweg festgelegt, welcher vom Parkplatz Nislas entlang der Bauzonengrenze zur Erschliessungsstrasse in Richtung Dorf, Kirche und Talmuseum führt. Das Gebäude Assek. Nr. 101E-A auf Parzelle Nr. 802 wird im Zuge der Realisierung dieses Weges entfernt.

Der bestehende Fussweg durch die Landwirtschaftsfläche nördlich des ehemaligen Restaurants wird momentan beibehalten, da dieser für die Zukunft der Gewerbezone von Bedeutung sein kann (Anschluss Dorfkern).

Aufgrund des neu möglichen Verkehrsregimes im Gebiet der Gewerbezone Nislas (vgl. Kap. 3.4) wird die bestehende Erschliessungsstrasse aufgehoben und durch zwei Anschlusspunkte ersetzt, welche die Zufahrt zur Parzelle Nr. 328 (TM Schreineri) respektive zur Parzelle Nr. 808 (ehemaliges Restaurant) sicherstellen. Die Ausgestaltung dieser Zufahrt im Sinne des Strassenrechtes und Ortsbaus wird im Zuge der Detailprojektierung geklärt.

4.4 Bauzonenflächenkompensation

Da es sich sowohl bei der bisherigen als auch der künftigen Zone übriges Gemeindegebiet um eine Erschliessungsfläche innerhalb der Bauzone respektive am Bauzonenrand handelt, erfolgt bezüglich der Bauzonengrösse wie auch bezüglich Situierung der Bauzone grundsätzlich keine Veränderung.

Rechnerisch erhöht sich die Summe der Gewerbe- Wohnzone um 51 m². Diese statistische Vergrösserung der Bauzone ist jedoch aufgrund der Zugehörigkeit zum Siedlungsgebiet und aufgrund der Optimierung der Bebauung (haushälterische Bodennutzung) bei der vorgenommenen Arrondierung aus Sicht der Gemeinde positiv zu würdigen. Weiter handelt es sich um eine Arbeitszone und keine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ). Diese Arbeitszone wird zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes genutzt. Gemäss Beschluss der Regierung unterstehen Arbeitszonen nicht der Kompensationspflicht. Eine Kompensation dieser Fläche ist somit weder zweckmässig noch vorgeschrieben.

4.5 Anpassung Parzellierung

Gleichzeitig mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Parzellierung angepasst. Die Vorlage ist auf die neue Parzellierung ausgerichtet (Anhang A).

4.6 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Das Gebiet ist heute bereits vollumfänglich bebaut. Die Revision der Ortsplanung ermöglicht lediglich eine bessere und verdichtete Nutzung der Bauzonenfläche.

Aufgrund dieser Ausgangslage verzichtet die Gemeinde vorliegend auf die Festlegung einer Bauverpflichtung in der Grundordnung. Im Zuge der vertraglichen Regelung (vgl. Kap. 4.7) mit den Betroffenen wird dieser Punkt aufgenommen. Sofern wider Erwarten längerfristig keine Realisierung des konkreten Projekts erfolgt, könnte die Gemeinde die Parzelle weiterhin für eine Bebauung mobilisieren.

4.7 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Bei der vorliegenden Revision der Ortsplanung erfolgt eine Verlagerung der Bauzone verbunden mit einer rechnerischen Erweiterung im Umfang von total 236 m². Der Mehrwert der vom Strassen-übrigen Gemeindegebiet zur Wohn-/Gewerbezone kommenden Grundstückteile liegt jedoch auch ohne Beachtung der zudem umgekehrt von der Wohn-/Gewerbezone in die Zone übriges Gemeindegebiet fallenden Grundstückteile deutlich unter der Freigrenze von 20 000 SFr. nach Art. 19i Abs. 6 KRG. Demnach ist nach Art. 5 Abs. 1 quinquies Buchstabe b des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Die Gemeinde Zillis-Reischen verfügt im Baugesetz in Art. 3 Abs. 2 über eine Regelung der Mehrwertabgabe, welche sinngemäss weitere Abgabebetstände nach Art. 19j Abs. 2 KRG beinhaltet. Demnach werden bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, Ausgleichsleistungen zwischen der Gemeinde und Betroffenen vertraglich im Sinne von Art. 35i KRVO festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Ausgleich der anfallenden Vor- und Nachteile über die gesamthafte Optimierung des Areals Nislas (Erschliessung mit Fussweg vom Parkplatz zur Kirche, zum Museum und zum Dorf; Abgrenzung gewerbliche Nutzung von öffentlichen Räumen etc.) sowie den Landabtausch (vgl. Anhang A). Dies wird zwischen der Gemeinde und der TM Schreinerei AG vertraglich geregelt. Der Beschluss der Gemeindeversammlung erfolgt unter Vorbehalt des entsprechenden Vertrages. Im Vertrag werden die folgenden Inhalte geregelt:

- Landabtausch Gemeinde – TM Schreinerei AG
- Aussenraumgestaltung im Sinne des Gesamtkonzepts durch die TM Schreinerei AG (namentlich Ostfassade Werkhalle)
- Befristung der Planung im Sinne von Art. 19h KRG (bei Nichtrealisierung des Vorhabens innert 5 Jahren nach Genehmigung der Ortsplanung fällt die Planung entschädigungslos dahin)

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, 10. August 2020, sa, mz

Anhang

Anhang A - Neuzuteilung

