



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen, 7432

Kontaktperson

Roman Schamaun

+41 81 661 13 83

info@zillis-reischen.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Ansprechperson:

Toni Broder

+41 81 555 332 87

t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – Mai 2023 / September – Oktober 2025 /

Mai – Oktober 2026

Bearbeitungsstand

Stand Gemeindeversammlung, Oktober 2026

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass zur Planung	1
1.2	Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Zillis-Reischen	1
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	1
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Organisation und Ablauf	2
2.2	Übersicht Ablauf und Termine	3
2.3	Kantonale Vorprüfung	3
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	3
2.5	<i>Beschlussfassung und Genehmigung</i>	5
3	Grundlagen Gesamtrevision	6
3.1	Raumplanungsgesetzgebung	6
3.2	Richtplanung und übergeordnete Grundlagen	7
3.3	Kommunales räumliches Leitbild Zillis-Reischen 2020	9
3.4	Weitere Planungsgrundlagen Gemeinde	9
4	Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	10
4.1	WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	10
4.2	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen	10
4.3	Angestrebte Entwicklung und Bedarf an WMZ	11
4.4	Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien	13
4.5	Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung	13
4.6	Revisionsvorlage: Betrachtung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen	14
4.7	Revisionsvorlage: Gesamtbetrachtung WMZ und Einwohnerdichte	15
4.8	Mittels Mobilisierung Bautätigkeit und Wachstum ermöglichen	15
4.9	Schlussfolgerungen zu den WMZ-Reserven	15
5	Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen	16
5.1	Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage	16
5.2	Absicherung der räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen	17
5.3	Gewerbezone Nislas (Mobilisierung, Verlagerung Feuerwehrlokal)	18
5.4	Dorfmuseum (Umzonung und Abbruch Kiosk)	20
5.5	Parkierungszone	22
5.6	Siedlungsgliedernde Freiräume (Garten- und Freihaltezone)	23
5.7	Fazit weitere Bauzonen	25
6	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	25
6.1	Ziel, verfügbares Angebot an WMZ sicherstellen	25
6.2	Entwicklungsanreize mittels griffigen Planungsmassnahmen	26
6.3	Abschöpfung planungsbedingter Vorteile	27
7	Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	28
7.1	Konzept Ortsbildschutz – ISOS national	28
7.2	Auftrag Ortsbildschutz gemäss KRIP-S	28
7.3	Konzept und Massnahmen Ortsbildschutz	28
8	Übrige Gebiete, Natur- und Landschaftsschutz	40
8.1	Deponie Avas (mit Rodungsgesuch)	40
8.2	Moore und Trockenwiesen	41

8.3 Auenperimeter	41
8.4 Landschaftsschutzzone	41
8.5 Grundwasser- und Quellschutzzonen	42
8.6 Gewässerraumzone	42
8.7 Archäologische Objekte	43
8.8 Gefahrenzonen	43
8.9 Wald / statische Waldgrenzen	44
8.10 Wildschutzgebiete / Wildruhezonen	44
9 Erschliessung Gemeindegebiet	44
9.1 Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne	44
9.2 Festlegungen in den Plänen	44
10 Revision Baugesetz	46
10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz	46
10.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)	46
10.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB	46
10.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung	46
10.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich	47
10.6 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG)	48
11 Schlussfolgerungen	49

Anhang

- 1 Plan Räumliche Strategie, Auszug aus Kommunalem räumlichem Leitbild
- 2 Tabelle zu den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung
- 3 Tabelle zu den Ergebnissen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Beilagen

- (1) Kommunal Räumliches Leitbild (KrL) Zillis-Reischen vom 3. November 2020
- (2) Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR): A) Stand rechtskräftige Ortsplanung; B) Stand Revisionsvorlage
- (3) Beilagenplan: Ein-, Rückzonungen und mobilisierte Flächen
- (4) Infoplan Änderung Bauzone
- (5) Unterlagen Talmuseum Tgea da Schons: A) Richtprojekt; B) Projektwettbewerb; C) Inventarübersicht
- (6) Unterlagen Ortsbildschutz: A) ISOS Zillis und Reischen; B) Inventarliste Zillis-Reischen; C) Schutzliste Denkmalpflege Zillis-Reischen
- (7) Unterlagen Rodung Avas: A) Rodungsgesuch; B) Rodungsplan; C) Übersichtsplan; D) Unterschriftenliste (informativ)
- (8) Änderungsfassung Baugesetz Zillis-Reischen zu rechtskräftigem Baugesetz
- (9) Präsentationsfolien der Infoveranstaltung vom 16. Oktober 2025
- (10) Planungs- und Mitwirkungsbericht PMB Nislas inkl. Schreiben betreffend Sistierung des Genehmigungsverfahrens

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen wurde 1993 letztmals gesamtrevidiert und ist mittlerweile rund 30-jährig. Seit der letzten Gesamtrevision erfolgten zahlreiche Teilrevisionen, eine gesamthafte Überprüfung blieb jedoch aus. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und an die laufend sich verändernden Verhältnisse anzupassen.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung massgeblich geändert (kurz: RPG1). RPG1 zielt darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Es gilt primär die Bauzonengrösse auf den Bedarf von 15 Jahre auszurichten und die benötigten Reserven gezielt zu mobilisieren. Die Bestrebungen von RPG1 zielen auf das Schaffen kompakter Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten.

Für die Durchführung des Nutzungsplanungsverfahrens ist die Frist gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) auf das Jahr 2023 angesetzt. Das Verfahren zur Nutzungsplanung wurde vorliegend im 2023 aufgenommen und kann voraussichtlich im Laufe 2027 abgeschlossen werden.

1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Zillis-Reischen

Gegenstand der Planung und die massgeblichen Ziele der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen:

- Aktualisieren und Anpassen der Nutzungsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung (gemäss kommunal räumliches Leitbild, insb. Weiterentwicklung Wohnbauzonen, Standorte des Gewerbes und des touristischen Angebots);
- Anpassen an die geänderten übergeordneten Anforderungen von RPG1 und KRIP-S hinsichtlich der Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insb. Reduktion Bauzonengrösse, Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte; und
- Schaffen von Rahmenbedingungen und Planungs- und Rechtssicherheit für Bau- und Nutzungsvorhaben mittels gesamthafter Baugesetzesrevision, insb. Abstimmen auf die Systematik des Musterbaugesetzes 2020 (MBauG 2020).

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision gilt es schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die kommunalen Strategien der räumlichen Entwicklung grund-

eigentümerverbindlich umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen sind:

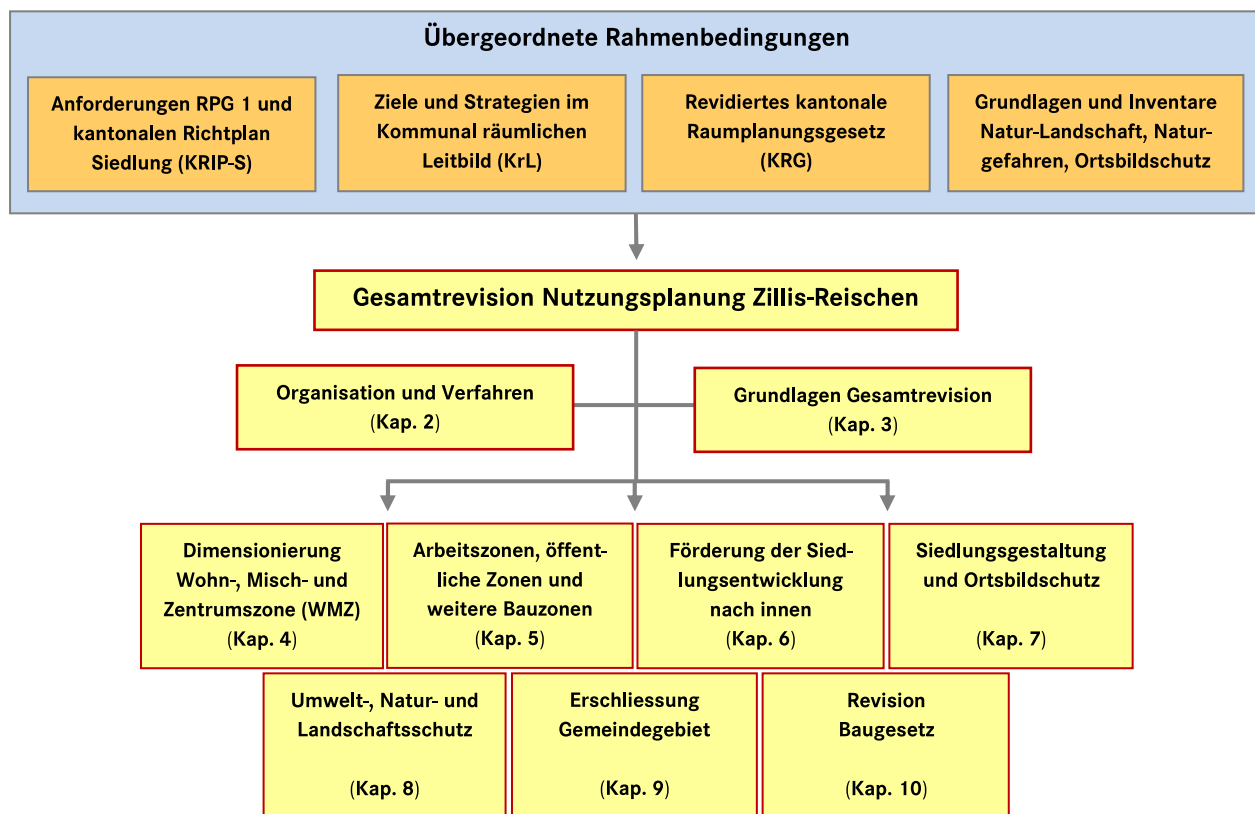


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation und Ablauf

Die Ausarbeitung der Planungsmittel im Rahmen der Gesamtrevision erfolgte durch eine Arbeitsgruppe mit Personen aus dem Gemeindevorstand, der Baukommission und der Verwaltung.

Der Gemeindevorstand gibt die Planung frei für die kantonale Vorprüfung. Nach der Vorprüfung fällt der Gemeindevorstand die abschliessenden Entscheide zur Planungsvorlage und zur Durchführung des formellen Nutzungsplanungsverfahrens. Er gibt die Nutzungsplanungsvorlage frei für das öffentliche Mitwirkungsverfahren und bereitet die Vorlage für die finale Beschlussfassung (Gemeindeversammlung) durch die Gemeindebevölkerung vor.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Zuständiger Planer ist Toni Broder.

2.2 Übersicht Ablauf und Termine

Grundlagen- und Analysephase	2021 – Juli 2022
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	August 2022 – Mai 2023
Kantonale Vorprüfung	Juni 2023 – 12. Februar 2024
Bereinigung nach Vorprüfung	Q2 2024 – Q3 2025
Mitwirkungsaufgabe 30 Tage	ab 23. Oktober 2025
Bereinigung nach der Mitwirkung	Q2 2026 – Q3 2026
Gemeindeversammlung	Q4 2026
Beschwerdeaufgabe - Genehmigungsverfahren	Q4 2026
Genehmigung und Abschluss der Planung	Ende 2027

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Februar 2024 hat das ARE die Planung beurteilt und im Grundsatz positiv beurteilt. Die Behandlung der Vorprüfungsergebnisse ist in der zusammenfassenden Liste (Anhang 2) aufgeführt.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeinderat richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 23. Oktober 2025 bis am 24. November 2025 (30 Tage). Während der Frist gingen insgesamt 29 Anträge ein. Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Mitwirkenden beantwortet. Zwecks Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtlichen Mitwirkenden zugestellt worden ist. Die Anträge sowie die Entscheide der Gemeinde sind im Anhang aufgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst (Auflistung in Stichworten):

Zonenplan

- Streichung Folgeplanungspflicht auf Parz. Nrn. 179 - 181, 184, 185, 187
- Zuweisung der Parz. Nr. 211 zur Kernzone anstelle Garten- und Freihaltezone samt Festlegung einer Bauverpflichtung für die Parz. Nr. 211 sowie einen Teil der Parz. Nr. 475
- Zuweisung der Parz. Nr. 375 zur Kernzone anstelle Dorfzone
- Zuweisung der Parz. Nr. 468 zur Dorfzone (samt Mobilisierung) anstelle Zone für übriges Gemeindegebiet
- Verzicht auf geringfügige Rückzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 419; die Landschaftsschutzzone wird darauf abgestimmt
- Teilweise Zuweisung der Parz. Nr. 801 zur Zone übriges Gemeindegebiet anstelle Landwirtschaftszone
- Das Rodungsgesuch im Bereich der Deponie Avas wurde an den aktuellen Waldbestand angepasst und die Rodung als definitiv vorgesehen. Die Rodungsfläche wird im Zonenplan neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Überlagernd wird für die Rodungsfläche sowie die Deponiefläche eine Materialbewirtschaftungszone ausgeschieden (samt neuem Art. 33 BauG)
- Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe für die ZöBA Talmuseum von II auf III

Genereller Gestaltungsplan

- Verzicht auf die Festlegung «zu erhaltendes Feldgehölz und zu erhaltende Kleinstruktur» im Grenzbereich der Parz. Nrn. 439, 440, 872 und 873

Genereller Erschliessungsplan

- Festlegung einer Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 179
- Festlegung eines Bereichs mit «Pflicht für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung» und definierten Anschlusspunkten auf Parz. Nrn. 202, 211, 213 und 475 inkl. Ergänzung entsprechender Bestimmungen im Baugesetz (Art. 41 Abs. 2)
- Anpassung der Linienführung der geplanten Erschliessungsstrasse auf die Parz. Nr. 370
- Korrektur: Es wurde versehentlich das alte anstelle des neuen Reservoirs im Generellen Erschliessungsplan vermerkt; der Fehler wurde behoben
- Korrektur: Die Lage der Quelle beim Stollen «Avas» wurde berichtigt

Baugesetz

- Art. 11, Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen: Streichung des Wortes «anderweitige» in Abs. 1 und 2
- Art. 15, Besitzstand und Hofstattrecht: Präzisierung von Abs. 4 («Gebäudeabmessungsvorschriften» anstelle «Vorschriften der Regelbauweise»)
- Art. 23, Dorfzone, Dorfzone A: Präzisierung von Abs. 4 (nur bei geringfügigen Bauvorhaben ohne negative Beeinträchtigungen auf die Vorgaben nach Abs. 2 kann auf eine Gestaltungsberatung verzichtet werden)
- Art. 28, ZöBA Talmuseum: Präzisierung von Abs. 2 (ein konkretes Bauprojekt hat sich am Richtprojekt zu orientieren) und Ergänzung von Abs. 2 (begründete

Abweichungen sind zulässig, soweit diese mit der Regelbauweise nach Zonenschema und den Bauvorschriften vereinbar sind)

- Art. 33, Abbauzone: ersatzlose Streichung des Artikels
- Art. 33, Materialbewirtschaftungszone (neu): Neuer Artikel zur Materialbewirtschaftungszone, samt Bestimmungen betreffend Zweck, zulässigen Nutzungen sowie künftigem Umgang mit der Fläche nach Einstellung der Materialbewirtschaftung
- Art. 39, Zwingend freizuhaltende Flächen (Freihalteflächen): Ergänzung von Abs. 1 (für bestehende Anlagen gilt das Hofstattrecht)
- Art. 41, Erschliessungsstrassen: Anpassung des Titels (neu: «Erschliessungsstrasse, Erschliessungsanlagen») und Ergänzung um einen zweiten Absatz mit Bestimmungen zur Pflicht für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung
- Art. 43, Wirtschaftswege: Ergänzung von Abs. 1 betreffend Befestigung der Wirtschaftswege
- Art. 60, Energieanlagen: Anpassung des Titels (neu: «Energieanlagen im Allgemeinen»)
- Art. 61, Solaranlagen: Präzisierung von Abs. 2 (Ausnahmen möglich, sofern Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden) und Ergänzung um einen dritten Abs. betreffend Solaranlagen an Kulturobjekten gemäss ISOS oder Generellem Gestaltungsplan

2.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Folgt nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Grundlagen Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse*. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Dies gilt jedoch nicht absolut. Beispielsweise ist die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen erlaubt. Die Gemeinde Zillis-Reischen untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG, ihr Zweitwohnungsanteil beträgt rund 38 % (Stand 2026).

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind in KRG und Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, Ausführungsbestimmungen zum ZWG etc.) enthalten.

Vorlage für die Baugesetzesrevision bildet das an RPG1 aufdatierte Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020) der BVR. Wie die Vorgaben von RPG1, ZWG und KRG berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1 überarbeitet. Der Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Gemäss diesem sind für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Zu betrachten sind dabei nicht nur die Bauzonenfläche, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke Platz finden könnten.

Die Gemeinde Zillis-Reischen erhob ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese diene zusammen mit der Bevölkerungsprognose Graubünden 2016 – 2040 als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt»). Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft. **Zillis-Reischen** ist im KRIP-S als **C-Gemeinde** (Auszonungsgemeinde) festgelegt, da die Bevölkerungsprognose 2016 von einer Einwohnerabnahme ausgeht und die derzeitigen Reserven für ca. +100 zusätzliche Einwohner per se als zu gross gelten. Im Jahr 2025 ist derweil eine neue Bevölkerungsprognose publiziert worden, in welcher für Zillis von einer Zunahme von bis zu +60 Einwohnern bis 2040 (15 Jahre) ausgegangen wird. D.h., die **Kapazitätsreserve in der WMZ ist in etwa richtig dimensioniert**. Für Zillis sind v.a. folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant:

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	Kapitel KRIP-S
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 (S. 5.2-11/-12)
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Die Gemeinde eruiert Rückzonungspotenziale (für eine Überbauung ungeeignete Lagen, insb. am Siedlungsrand) und reduziert die WMZ.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Einzonungen: Auch eine C-Gemeinde kann solche vornehmen, jedoch nur, wenn die spezifischen Ziele und Leitsätze des KRIP-S erfüllt sind; - bei Arbeitszonen u.a. Entwicklung nach Standortprofil, ortsbauliche und erschliessungsmässige Eignung, flächensparende Bodennutzung. - bei WMZ (nur Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen möglich) u.a. Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation.	5.2.3 (S. 5.2-23) 5.2.2 (S. 5.2-7 bis -12)
Die Verlagerung oder Erweiterung des Siedlungsgebiets von jeweils über 1 ha (inkl. Aufsummierung allfälliger Arrondierungen) erfordert zusätzlich ein Richtplanverfahren.	5.2.1 (S. 5.2-3/-4)

Tab. 1: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs sind zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierten Bevölkerungsprognosen von 2019 resp. 2022 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung

Nebst den Richtplananforderungen im Umgang mit Bauzonen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen sind für die Gemeinde Zillis-Reischen auch die übrigen Inhalte der Richtplanung (Kanton, Region) zu berücksichtigen. An die Gemeinde sind darin Handlungsanweisungen adressiert. Solche bezüglich einzelner verorteter Richtplanobjekte (bspw. im Bereich Ortsbildschutz, Landschaft etc.), und solche, die allgemein bei Planungstätigkeiten zu beachten sind (ohne spezifischen Objektbezug). Dabei kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage – soweit planungsrelevante Berührungspunkte zu den Einträgen gemäss kantonalem Richtplan bestehen – inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht. Zu einzelnen Themen siehe Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

3.2.3 Regionale Richtplanung

Die Region hat im 2025 die regionale Richtplanung (RRIP) im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des KRIP-S ausgearbeitet. Wie im kantonalen Richtplan sind im RRIP Siedlung Handlungsanweisungen formuliert. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen RRIP. Planungsrelevante Schnittstellen, wie z. B. zur Arbeitszone Nislas (Richtplanobjekt 30.SW.03), sind dabei angemessen berücksichtigt.

3.2.4 Weitere Planungsgrundlagen

In die Gesamtrevision der Ortsplanung Einzug gefunden haben weiter die folgenden übergeordneten und weiteren Inventare und Planungsgrundlagen:

- Waldentwicklungsplan WEP (2018), Waldumrisse (2020), Waldfeststellung (2025), Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
- Gefahrenzonenpläne AWN (2010) – bisher noch nicht umgesetzt
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS Zillis und Reischen (2021), Bundesamt für Kultur, sowie das kant. Bauinventar (2018) samt Schutzliste (2024), Denkmalpflege Graubünden
- Icomos Liste historische Gärten, (2015)
- Archäologische Objekte und Schutzgebiete (2021), Archäologischer Dienst
- Biotop- und Landschaftsinventare (2021), Amt für Natur und Umwelt
- Ausscheidung Gewässerräume (rechtskräftiger Stand), Gemeinde
- Öffentliche Grundwasserfassungen, Quellen und detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3, summarische Grundwasserschutzschutzzonen und Gewässerschutzbereiche AO - AU (aktueller Stand), Gemeinde

- Leitungskataster Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen (2022), Gemeinde
- Kataster belasteter Standorte 2005-2022, Amt für Natur und Umwelt
- Übergeordnetes Strassennetz N13 und kantonale Verbindungsstrassen sowie aktuelle Inventare Langsamverkehr, Fachstelle Langsamverkehr Tiefbauamt, Bündner Wanderwege und Schweiz Mobil

3.3 Kommunales räumliches Leitbild Zillis-Reischen 2020

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, vorgängig der Nutzungsplanungsrevision ein Kommunales räumliches Leitbild (KrL) zu erarbeiten (KRIP-S, S. 5.1-10). Das KrL definiert unter anderem die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Für die Erarbeitung des KrL hat die Gemeinde Zillis-Reischen eine Arbeits- und eine Begleitgruppe eingesetzt. Das KrL liegt vor, beschlossen vom Gemeindevorstand im November 2020 (Beilage 1, Auszug zur räumlichen Strategie siehe Anhang 1).

Das KrL bildet die konzeptionelle Basis für die Umsetzung kurz- bis langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde und ist wesentlicher Bestandteil der Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen Gemeinde

3.4.1 Studien zur qualitätsvollen gewerblichen / touristischen Entwicklung

Im Rahmen des KrL erarbeitete die Gemeinde auf Skizzenbasis Vorschläge für eine mögliche Entwicklung des Gebiets der Arbeitszone Nislas, nahe der Kirche St. Martin, sowie zur qualitätsvollen touristischen Entwicklung im Bereich Parkplatz (Eingangsporta) und Kirche St. Martin – Kiosk – Dorfmuseum. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und bilden Grundlage für die planerischen Massnahmen im Bereich der Gewerbezone Nislas (mit separater Teilrevision bereits behandelt), Kirche St. Martin – Kiosk – Umbauprojekt Dorfmuseum (Kap. 5.4) und ortsbildprägende Freiräume (Kap. 5.6).

3.4.2 Kommunale Konzepte Ortsbildschutz und Einzelobjektschutz

In der rechtskräftigen Ortsplanung von Zillis-Reischen sind umfassende und örtlich spezifische Ortsbildschutzmassnahmen sowie Schutzeinstufungen von Objekten und Ensembles enthalten. Die Schutzfestlegungen und -regelungen basieren auf fachlichen Grundlagen des Bundesamts für Kultur, der Denkmalpflege sowie eigener Erhebungen. Die bisherigen Schutzkonzepte und -massnahmen werden im Grundsatz übernommen resp. überprüft und wo nötig aktualisiert (vgl. Kap. 5.6 und insb. Kap. 7).

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Der Überbauungsstand (Stand August 2026) weist gesamthaft eine Fläche von 9.98 ha aus, wovon 8.45 ha überbaut und 1.53 ha nicht überbaut sind. Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt bei 85 % (Abb. 2 / siehe auch Beilage 2-A).

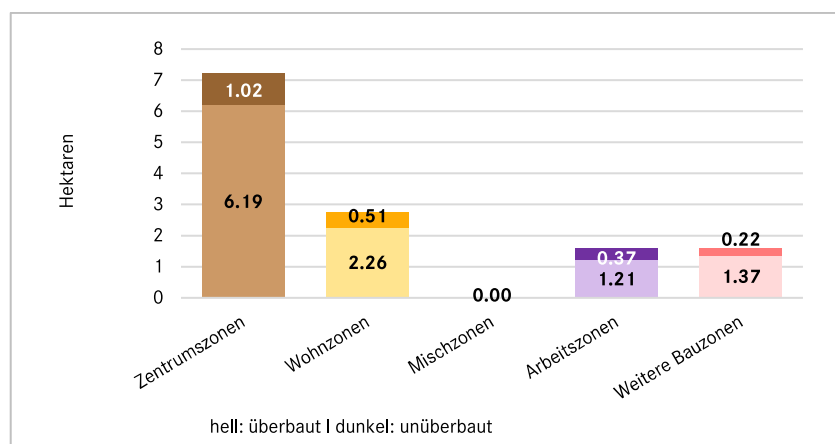


Abb. 2: Überbauungsstand Zillis-Reischen August 2026

4.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen

Ab den 1980er Jahren bewegt sich die Einwohnerzahl – mit einzelnen leichten Schwankungen nach unten und oben – stetig aufwärts von 240 Einwohner auf heute rund 425 Einwohner (EW). Bis ins Jahr 2040 gehen die kantonalen Bevölkerungsprognosen 2019 / 2022 von einer längerfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Bereich von 390 – 400 Einwohner aus. Die neueste Prognose 2025 hingegen weist für Zillis-Reischen eine Bevölkerungszunahme von ca. +60 Einwohner bis ins Jahr 2040 aus.

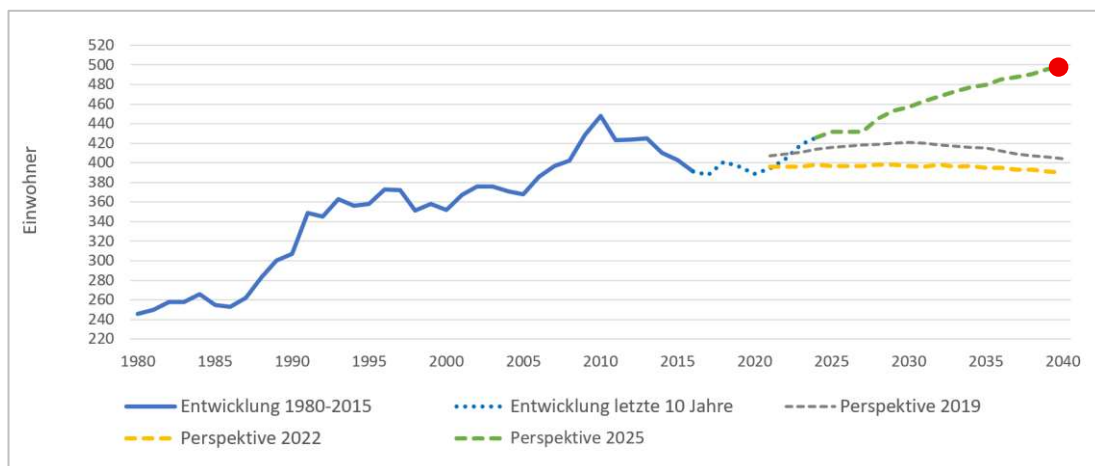


Abb. 3: Einwohnerentwicklung, Bevölkerungsprognosen (Szenarien «hoch») und Zielwert (roter Punkt)

Den abgebildeten Prognosen steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve (Annahmen: 30 % Mobilisierung in überbauter Bauzone, 70 % Mobilisierung in unüberbauter Bauzone) gegenüber.

ter Bauzone) für rund 100 Einwohner gegenüber. Im Falle geringerer Mobilisierungsgrade (2 % / 50 %) reichen die Reserven für knappe 50 Einwohner.

Die Gemeinde Zillis-Reischen verfügt derzeit rein rechnerisch betrachtet über gerade richtig dimensionierte WMZ-Reserven. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des KRIP-S sind die WMZ soweit möglich zu optimieren und gegebenenfalls an ungeeigneten Lage zu reduzieren (vgl. Kap. 3.1 und 3.2). Für die nach der Planung verbleibenden Bauzonenreserven ist sicherzustellen, dass diese mobilisiert resp. für die Überbauung zur Verfügung stehen und effizient genutzt werden.

4.3 Angestrebte Entwicklung und Bedarf an WMZ

Gestützt auf die Grundlagen (Raumkonzepte, Prognosen) strebt die Gemeinde mittels geeigneter planerischer und politischer Massnahmen an, die Einwohnerzahl künftig in der sich seit längerem einpendelnden Grössenordnung mindestens zu halten sowie idealerweise analog früherer Entwicklungen moderat auf ca. 450 bis 500 EW zu erhöhen. Basis und Zielprognose bildet im Wesentlichen die Perspektive 2025, welche mit der bisherigen Entwicklung relativ gut übereinstimmt.

Der KRIP-S gesteht den C-Gemeinden mit dieser Ausgangslage eine angemessene WMZ-Reserve zu. Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Der Grundbedarf beträgt 1 Bauplatz 100 pro Einwohner. Für Zillis-Reischen mit ca. 430 Einwohnern wären es rein rechnerisch betrachtet rund 4-5 Bauplätze, die bei 3 Einwohnern pro Bauplatz für ca. + 15 Einwohnern Platz bieten würden.
- Bei plausibler Begründung kann der Grundbedarf erhöht werden, was vorliegend für die Gemeinde Zillis-Reischen notwendig und realistisch ist.

Folgende besondere Verhältnisse in der Gemeinde Zillis-Reischen rechtfertigen einen erhöhten Bedarf an Bauzonen:

- Lagevorteile im Nahbereich prosperierender Zentren: Zillis-Reischen liegt entlang der Verkehrsachse A13 nach Süden (Tessin) unmittelbar im Wirkungsbereich der Nachbargemeinden Thusis (Regionalzentrum) und Andeer (Subzentrum). Zillis-Reischen profitiert unweigerlich von der wachsenden Entwicklungserwartung der Zentren, bisher und auch in Zukunft, analog den letzten Jahren (im zentral gelegenen Wohnentwicklungsgebiet Zarnos wurden bspw. 6 neue Wohnhäuser erstellt, drei weitere sind in Planung resp. in Realisierung).
- Konkurrenzfähige Baulandpreise: Die Baulandpreise in Zillis-Reischen sind im Vergleich zu den Zentren attraktiv, was den Bau von neuen Wohnungen wie auch die Ansiedlung von neuen Einwohnern zusätzlich begünstigt.

- Arbeitszonenentwicklung / neue Arbeitsformen: Mit geeignetem Angebot an gut erschlossenen und attraktiven Arbeitszonen (Nislas) können durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Weiter hat die Pandemie der Digitalisierung Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice, remote work) wurde spürbar verstärkt.
- Reduktion der WMZ-Reserven und konsequente Mobilisierung: Mit der vorliegenden Revision werden ungeeignete Baulandparzellen reduziert und die verbleibenden Baulandreserven konsequent mittels Baufrist mobilisiert (vgl. nachstehende Kapitel). Dadurch wird den bisherigen Hemmnissen merklich Gegensteuer gegeben und ein Angebot an attraktiven und verfügbaren Bauplätzen gezielt gefördert.
- Fraktionsweise Betrachtung: Zugleich darf es nicht sein, dass fraktionierte Gemeinden Nachteile bei der Errechnung des Grundbedarfs erfahren. Bei separater Betrachtung der Fraktionen Zillis und Reischen würde nämlich ein doppelter Anspruch an Bauplätzen bestehen.
- Angestrebte Einwohnerzahl (Bevölkerungsprognose 2025): Bei der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» handelt es sich um eine technische Wegleitung, welche lokale Gegebenheiten unberücksichtigt lässt (Siedlungsstrukturen, Lage der Bauzonenreserven etc.). Zudem gehen die Bevölkerungsprognosen des Kantons von der jeweiligen gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus. Es ist selbstredend, dass ein Herunterbrechen einer solchen Prognose auf sehr kleine Einheiten zu Ergebnissen führen kann, welche mit tatsächlichen Entwicklungsaussichten – gerade über längere Zeiträume – nur mässig übereinstimmt. Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Bevölkerungsprognosen als eine nicht abschliessend und einzig massgebende Grundlage für die Bemessung der Bauzonengrösse bis 2040. Vielmehr sind aus Sicht der Gemeinde die konkreten Voraussetzungen wie regionale Einbettung der Gemeinde im Arbeits- und Wohnumfeld, Baulandangebot, eigene Entwicklungsabsichten gemäss KrL sowie planerische Anstrengungen ebenso massgebend zur Bemessung der noch verbleibenden Bauzonenreserven. Entsprechend erachtet es die Gemeinde auf Basis geeigneter planerischer und politischer Massnahmen als sinnvoll und realistisch, bis 2040 die Bevölkerungszahl mindestens stabilisieren und im Bereich von 450-500 EW erhöhen zu können. Die Entwicklung der letzten Jahre belegt, dass dies realistisch ist (Stand 2010 rund 440 Einwohner, Bautätigkeiten in den letzten Jahren gaben dem Bevölkerungsrückgang erfolgreich Gegensteuer), was insb. sich in der neusten Bevölkerungsprognose 2025 niedergeschlagen hat (neu sind wiederum +60 Einwohner zu erwarten).

Aus oben genannten Gründen ist es zweckmässig und richtig, den Bedarf an Bauzonen angemessen anhand der neusten Bevölkerungsprognose auszuweisen. Dies ist insofern auch notwendig, weil namentlich die Reduktionsmassnahmen der WMZ – wie gefordert – nur vorgenommen werden können, soweit diese ortsbaulich auch

sinnvoll und begründet sind und in einem verhältnismässigen, angemessenen Rahmen nach den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG vollzogen werden.

4.4 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien

Die Bauzonenreserven wurden in Bezug auf ihre Eignung untersucht. Einzelne Bauzonen sind aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder ihrer Lage für eine Überbauung oder als WMZ nicht oder wenig geeignet. Solche Flächen gelten als Potenzialflächen für die Reduktion zu grosser WMZ-Reserven. Betroffen davon sind folgende Grundstücke/Grundstücksteile:

- Umzonung WMZ in Garten- und Freihaltezone oder übriges Gemeindegebiet: Parz. 172 (heute bereits Freihaltezone) und angrenzende Parz. 36 (Arrondierung), 179 – 187 – 188 (heute bereits mit Schutzzonen belegt), 198 – 199, 276, 252 – 396, 263 – 265, 449 und 497 (Arrondierungen)
- Umzonung WMZ in Gewerbezone und ZöBA: Parz. 472, 521 resp. Parz. 231
- Rückzonung WMZ in Landwirtschaftszone gemäss gegebener Situation: Parz. 419 (Reischen)

Die betreffenden Grundstücke sind in den Beilagenplänen 3 und 4 gekennzeichnet.

Weitere Reduktionen sind weder ortsbaulich noch aufgrund laufender Entwicklungs- und Bauprojekte zweckmässig und sinnvoll. Die Reduktion der WMZ erfolgte in Anwendung raumplanerischer Kriterien entsprechend mit Augenmass. Durch die Um- und Rückzonungen können die WMZ in Zillis-Reischen um rund **-0.48 ha** reduziert werden.

4.5 Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung

Erfolgt sind nicht nur Rück- und Umzonungen, sondern auch vereinzelt geringfügige Ein- und Umzonungen (Arrondierungen) sowie den Vorgaben des KRIP-S folgend Aufzonungen (bspw. Bot da Mulegn von AZ 0.35 auf 0.55) in der Planung enthalten. Diese Massnahmen führen nebenbei zu einer leichten Erhöhung der Kapazitätsreserven resp. zu einer Verdichtung der WMZ.

In der Bilanz umfasst die verbleibende **unüberbaute WMZ-Reserve** ca. **1.47 ha** für rund **50 - 70 Einwohner**, was in der Gesamtbetrachtung einer Reduktion der unüberbauten Reserve um rund **-0.06 ha** entspricht.

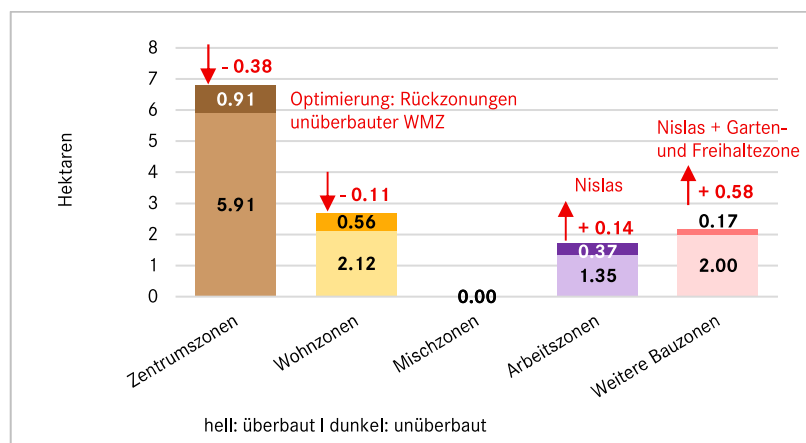


Abb. 4: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven nach Gesamtrevision der Ortsplanung

4.6 Revisionsvorlage: Betrachtung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen

Neu bestehen in der verbleibenden WMZ rund **18-20 Bauplätze**, je nach Zählweise. 14-16 Bauplätze in Zillis und 4 Bauplätze in Reischen. Gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurden somit 2 bis 4 Bauplätze reduziert.

	Bauplätze bestehend	Bauplätze Zonenplan	Reduktion Bauplätze
Zillis	18	14-16	-4, -2
Reischen	4	4	0
Total	22	18-20	-4, -2

Tab. 2: Bilanz Bauplätze nach Gesamtrevision Ortsplanung

Unter der Annahme, dass mehrheitlich Einfamilienhausbauten (EFH) und nur vereinzelt Mehrfamilienhausbauten (MFH) erstellt werden, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen pro Haushalt (HH)¹ und bei rund 18-20 Bauplätzen eine Einwohnerkapazität für rund 54 - 60 Personen.

Trotz Mobilisierungsmassnahmen ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze unmittelbar einer Überbauung zugeführt werden können. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70 % bis 2040 ausgegangen. Zudem existieren noch mehrere Stallbauten in den Kern- und Dorfzonen, welche ebenfalls ca. 15 – 30 Einwohner aufnehmen könnten. Somit liegt das Einwohnerpotenzial auf den Bauplätzen und in den Ställen im Bereich von rund **50 - 70 Einwohnern**. Diese Reserven entsprechen unter Berücksichtigung leichter Schwankungen der im KrL und in der Planung an-

¹ Durchschnitt Gemeinde Zillis-Reischen 2.12 Personen pro Haushalt (HH), Durchschnitt Kanton 2.1 Personen pro HH.

gestrebten Entwicklung der Gemeinde auf ein Niveau von rund 450 - 500 Einwohnern (heutige Bevölkerungszahl: ca. 430 EW).

4.7 Revisionsvorlage: Gesamtbetrachtung WMZ und Einwohnerdichte

Gemäss dem revidierten Zonenplan umfasst die unüberbaute WMZ 1.47 ha (bisher 1.53 ha), die überbaute WMZ beträgt 8.03 ha. Dies ergibt ein Total an WMZ von 9.50 ha (bisher 9.98 ha). Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt neu bei 85 %.

In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum eine Einwohnerdichte von mindestens rund 30 EW/ha anzuvisieren. Bezogen auf die bis zu 500 EW, welche die Gemeindeprognose maximal prognostiziert, entspricht die **Einwohnerdichte** bei Vollausslastung innerhalb der WMZ von 9.50 ha und abzüglich von rund 40 EW ausserhalb der WMZ neu mindestens **48 EW/ha** (460 EW / 9.50 ha). Im derzeitigen Bestand beträgt die Einwohnerdichte 39 EW/ha (390 EW / 9.98 ha). Der geforderte Mindestdichtewert von 30 EW/ha wird auch bei einer tieferen effektiven Entwicklung ohne weiteres erreicht.

4.8 Mittels Mobilisierung Bautätigkeit und Wachstum ermöglichen

Art. 15 und 15a RPG sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, geeignete Massnahmen zur Mobilisierung resp. Förderung der Verfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. Die Gemeinde Zillis-Reischen hat im rechtskräftigen Baugesetz bereits eine Bestimmung zur Regelung der Baulandverfügbarkeit enthalten (Art. 3A Baugesetz) und seit ein paar Jahren einzelne Entwicklungsgebiete gezielt mobilisiert (bspw. im Wohnentwicklungsgebiet Zarnos und Reischen).

Gleichwohl bestehen in der Gemeinde Nutzungsreserven in Form von unbebauten Bauparzellen, welche bis anhin noch nicht mobilisiert worden sind. Daher ist eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Überbauungsfrist) auch auf diesen Flächen unabdingbar, um Bautätigkeit und Wachstum kurz- bis mittelfristig zu ermöglichen. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Die Gemeinde sieht eine fünfjährige Frist als angemessen (vgl. auch 6.1, 6.2 und 10.4).

Die betreffenden Mobilisierungsgrundstücke (in allen Bauzonen, nicht nur WMZ) sind im Zonenplan und im Beilageplan 3 bezeichnet.

4.9 Schlussfolgerungen zu den WMZ-Reserven

Einzelne Wohnbauzonenflächen erweisen sich als nicht oder nur eingeschränkt geeignet für eine Überbauung resp. Wohnnutzung, beispielsweise aufgrund ortsbau-

licher Überlegungen oder in Bezug auf ihre ungeeignete Lage. Diese Grundstücke werden aus der WMZ entlassen. Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Reduktionen der WMZ als umfassend und ausreichend. Weitere Rückzonungen vor allem innerhalb des Siedlungskörpers bspw. im Bereich gezielter Entwicklungsgebiete (Zarnos) sind nicht erforderlich, würden von der Bevölkerung nicht verstanden und zudem keinen sinnvollen Beitrag leisten, weder zur Innenentwicklung noch zur Begrenzung der Siedlungsfläche.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen zentral. Die **WMZ-Reserve von 1.47 ha** für rund 18-20 Bauplätze und (je nach Berechnungsweise) von bis zu +50 - +70 Einwohner ist aus Sicht der Gemeinde **angemessen** und auf Basis der Zielsetzung, 450-500 Einwohner erreichen zu wollen, nachvollziehbar begründet.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden durch gezielte Baulandmobilisierungsmassnahmen die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven im Sinne des KrL und KRIP-S (Kap. 5.2.2, Leitsätze S. 5.2-9, -10, -14) merklich verbessert.

Die getätigten Massnahmen werden dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein adäquates Angebot an Bauland effektiv verfügbar ist.

5 Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen

5.1 Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage

Mit der Gesamtrevision werden die übrigen Bauzonen gegenüber dem rechtskräftigen Stand von 3.17 ha um rund +0.72 ha auf neu 3.89 ha vergrössert (nebst wenigen Rückzonungen mittels gezielten Einzonungen und Arrondierungen).

Vorliegend ist die Bauzonenzunahme im Wesentlichen bedingt durch zusätzliche Festlegungen der Garten- und Freihaltezone nach Art. 30 Baugesetz zwecks Absicherung der für das Ortsbild prägenden siedlungsgliedernden Freiräume, davon mit Bauzonencharakter ca. +0.45 ha.

Die Arbeitszonen sowie die Öffentlichen Zonen erfahren punktuelle Umzonungen (bspw. WMZ, die sich für das Gewerbe oder öffentliche Nutzungen besser eignen, oder die Parkierungszone) sowie Erweiterungen (bspw. die Einzonungen für Feuerwehrlokal, ARA), welche mit der Teilrevision Nislas am 3. Dezember 2024 bereits erfolgt sind.

Schliesslich erfolgt eine geringfügige Einzonung der Parkierungszone Veia da Reichen (Parkierung für private Zwecke).

In der Bilanz zeigt sich folgendes Bild:

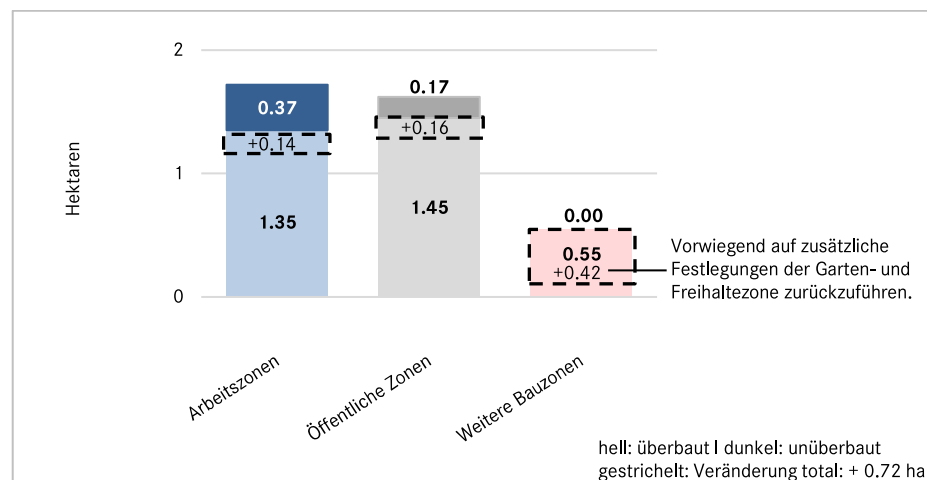


Abb. 5: Bilanz Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen gemäss Revisionsvorlage

5.2 Absicherung der räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen

Die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Tourismus mit den entsprechenden touristischen Infrastrukturen und Angeboten sind die zentralen Standbeine der Wirtschaft der Gemeinde und ebenso bedeutende Faktoren zur Erreichung der angestrebten Entwicklung für die nächsten 10-15 Jahre (und darüber hinaus).

In Zillis-Reichen sind bei rund 50 Betrieben knapp 200 Beschäftigte tätig. Der Industrie- und Gewerbesektor, mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 60 %, ist der stärkste und stabilste Wirtschaftssektor.

Zillis-Reichen wird zudem von zahlreichen Touristen und Gästen hauptsächlich aufgrund ihrer wertvollen Kultur- und Naturobjekte aufgesucht. Neben der Viarmalaschlucht existieren mit der Kirche St. Martin und der spätrömischen Kulthöhle jeweils eine der ältesten und historisch bedeutsamsten Kirchen- und Kulturdenkmäler. Es sind Anziehungspunkte mit internationaler Strahlkraft.

Angrenzend an die Kirche St. Martin in einem typisch mittelbündischen Bauernhaus aus dem Jahr 1580 ist das Schamser Talmuseum untergebracht. Das mit Exponaten aus Schams bestückte Museum zeigt den Wohn- und Arbeitsalltag früherer Zeiten im Tal auf. Das Talmuseum benötigt jedoch eine Neukonzeption sowie gesamtheitliche Sanierung.

Schliesslich sind die historisch gewachsenen Grünräume charakteristisch für die Ortsbilder von Zillis-Reichen, welche zugleich für die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität von Zillis (und Reichen) von hoher Bedeutung sind.



Abb. 6: Viamalaschlucht (links) und Zillis mit Kirche St. Martin und Gewerbegebiet Nislas (rechts)

Die Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ortsansässigen Betriebe und der touristischen Angebote ist eine wichtige und gemäss KrL zentrale Aufgabe der Gemeinde Zillis-Reischen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind für das Gewerbe und den Tourismus entsprechende nutzungsplanerische Massnahmen für den langfristigen Fortbestand und eine weitere Entwicklung der für die Gemeinde wichtigen Nutzungen zu treffen.

5.3 Gewerbezone Nislas (Mobilisierung, Verlagerung Feuerwehrlokal)

Die Gewerbezone Nislas (Parz. 802) bildet seit 2013 zusammen mit den Arbeitsstandorten Runcs und Zups in Andeer die regionalen Gewerbezone Val Schons. Nislas dient im regionalen Profil vorwiegend als Standort für die Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte sowie im untergeordneten Rahmen für touristische Nutzungen (Parkierung, Information). Der Standort wurde von der Gemeinde unter Mitwirkung der RGVS und weiteren Betroffenen weiterentwickelt. In diesem Rahmen wurde für das Gebiet Nislas ein konkretes Erschliessungs- und Überbauungskonzept (Nutzungskonzept Nislas) erarbeitet, welches in Teilbereichen die Anpassung der rechtskräftigen Nutzungsplanung erfordert. Dies geschieht in einer separaten, auf die Gesamtrevision abgestimmten Teilrevision «Gewerbezone Nislas». Diese wurde am 5. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Das Genehmigungsverfahren wurde aufgrund einer neuen Gefahrenbeurteilung sistiert (vgl. Kap. 5.3.1).

Das aufgearbeitete Konzept zur Realisierung der Gewerbezone Nislas auf der Parz. 802 beinhaltet eine möglichst effiziente und bodensparende Erschliessung sowie drei Baubereiche (samt Parkierungsanlage). Im Konzept integriert ist zusätzlich die Verlagerung des bisherigen Feuerwehrlokals Parz. 75 an den östlichen Rand der Gewerbezone Parz. 802 zwecks Ersatzneubau mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafo, Schaltanlage, Kehrrechtsammelstelle). Das Feuerwehrlokal auf der Parz. 75 weicht zugunsten möglicher Betriebsflächenerweiterungen des Gewerbes.

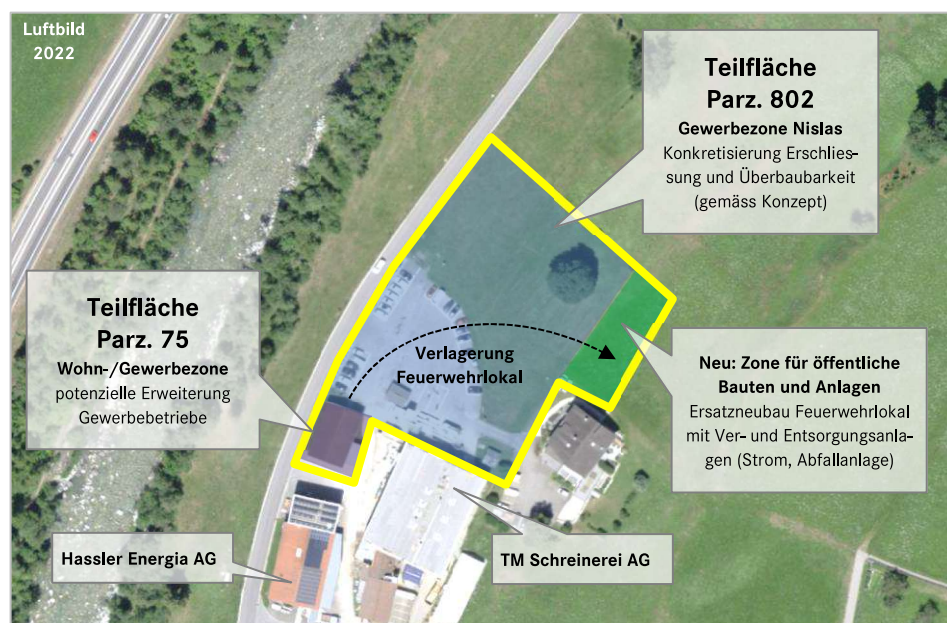


Abb. 7: Perimeter (gelb), der von der Revision betroffenen Parzellenflächen im Gebiet Nislas

5.3.1 Sistierung Teilrevision Gewerbezone Nislas

Nach dem Beschluss der Teilrevision «Gewerbezone Nislas» vom 5. Dezember 2024 wurden die überarbeiteten Gefahrenzonen-Pläne (Stand 2025) vom AWN veröffentlicht. Gemäss diesen befindet sich der Perimeter der Teilrevision mehrheitlich innerhalb der Gefahrenzone 1 (rot). In dieser ist der Bau neuer Bauten grundsätzlich untersagt. Damit die Gewerbezone Nislas dennoch zonengemäss überbaut werden kann, sind bauliche Massnahmen an der nördlich davon liegenden Brücke über den Hinterrhein erforderlich. In ihrer heutigen Ausprägung birgt die Brücke bei Hochwasser das Risiko einer Verklausung, welche eine stauende Wirkung entfalten und zu Überschwemmungen der flussaufwärts liegenden Flächen führen kann. Die Gemeinde prüft zurzeit mögliche Schutzmassnahmen. Bis zur Umsetzung allfälliger Massnahmen und einer daraus resultierenden Neubeurteilung der Gefährdungssituation durch das AWN wird das Genehmigungsverfahren zur Teilrevision sistiert.

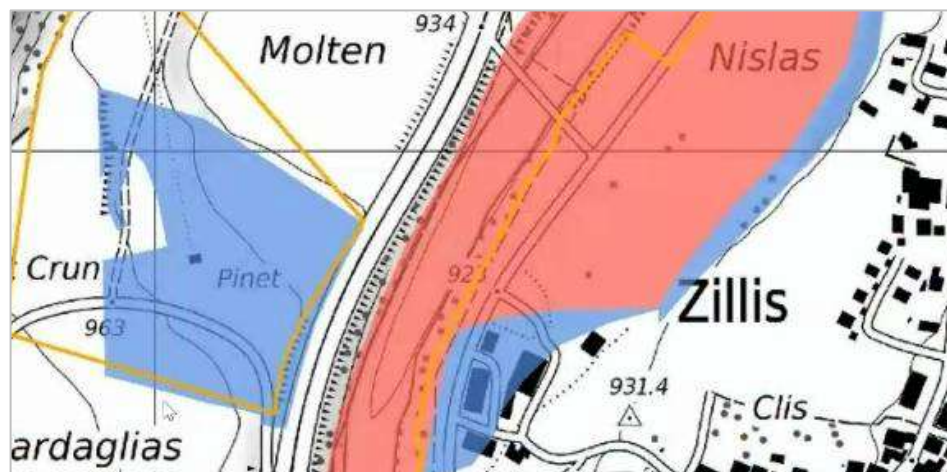


Abb. 8: Roter Gefahrenbereich im Bereich der Gewerbezone Nislas

Die in der Teilrevision «Gewerbezone Nislas» beabsichtigte Zonierung wird trotz der Lage in der roten Gefahrenzone unverändert in die vorliegende Gesamtrevision übernommen. Damit wird bezweckt, die dringend benötigten Gewerbezone zeitnah einer Nutzung zuzuführen, sobald die Gefahrensituation reduziert und eine entsprechende Neubeurteilung der Gefahr durch das AWN erfolgt ist. Es wird festgehalten, dass diese planungsrechtliche Festlegung kein Schadensrisiko bewirkt, da die Erteilung von Baubewilligungen ausgeschlossen ist, solange eine Einstufung in die Gefahrenzone 1 besteht

5.4 Dorfmuseum (Umzonung und Abbruch Kiosk)

Die Parzellen Nr. 232, 353 und 967 sowie die Parzelle Nr. 231, auf welcher das Talmuseum betrieben wird, werden im Rahmen der Revision in die ZöBA Talmuseum (ZöBAT) umgezont. Die öffentliche Nutzung des Gebäudes entspricht dem Zonenzweck nach Art. 28 KRG. Die heutige und bewährte Nutzung wird dadurch langfristig gesichert und eine Weiterentwicklung des Museums durch die Stiftung Tgea da Schons ermöglicht. Gleichzeitig kann WMZ reduziert werden. Ein qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren, hohe gestalterische Ansprüche gemäss Zonenbestimmungen – insbesondere auch der Verweis auf die Regelbauweise der Kernzone – sowie die Möglichkeit zur Beiziehung der Gestaltungsberatung stellen sicher, dass die Entwicklung des Museums dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) gerecht wird.

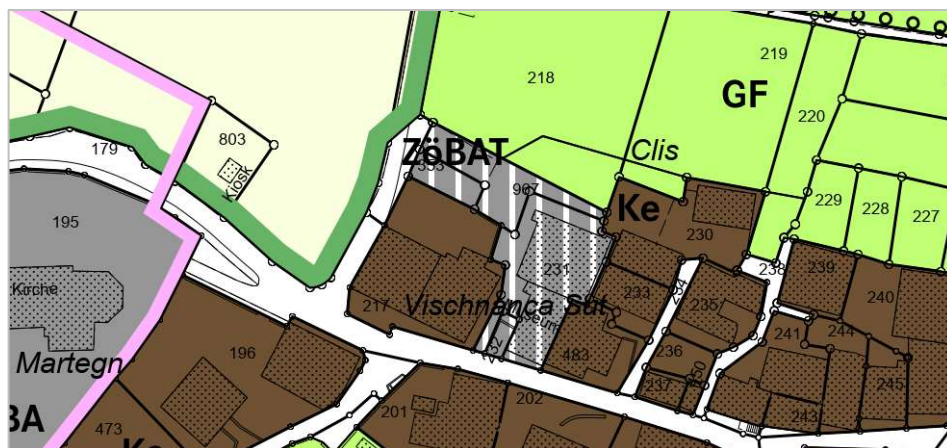


Abb. 9: Neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten Talmuseum (ZöBAT)

Das Talmuseum besteht zurzeit aus einer losen Sammlung von bäuerlichen Gegenständen, die ohne klares Konzept in den Räumlichkeiten des gemauerten Wohnhauses und in der rückwärtigen Stallscheune untergebracht sind. Gleichzeitig zieht die romanische Kirche St. Martin jedes Jahr gegen zwanzigtausend Besuchende an. Diese Ausgangslage führte bei den Gemeinden im Val Schons zur Idee, das heutige Museum «Tgea da Schons» mit der Ausstellung Kirchendecke Zillis zusammen zu bringen und damit Synergien zu schaffen und zu nutzen. Zu diesem Zweck wurde

die «Stiftung Tgea da Schons» gegründet. Für die Umsetzung des Vorhabens wurde von der Stiftung ein Projektwettbewerb lanciert.

Das Siegerprojekt wurde vom Architekturbüro Ahadi & Crameri entworfen und sieht im Norden der Parzelle Nr. 231 einen Ersatzneubau vor, welcher über einen Durchgang im Obergeschoss mit dem bestehenden Museumsgebäude verbunden ist. Die Baute verfügt unter anderem über Räumlichkeiten für Ausstellungen, Filmvorführungen, Kulturevents und ein Bistro.

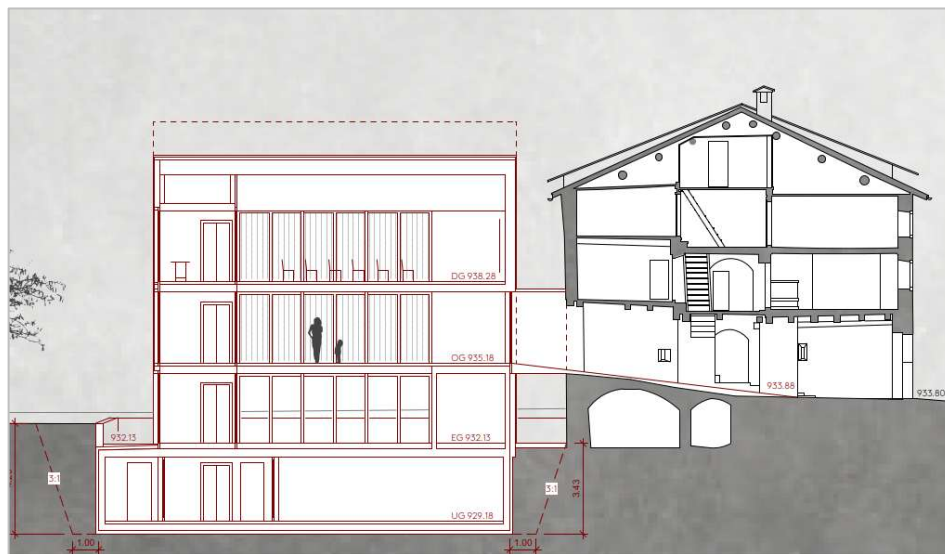


Abb. 10: Querschnitt des Siegerprojekts mit Verbindung zum bestehenden Museumsgebäude.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Sanierungsprojekts Talmuseum und der Neuorganisation der Besucherabwicklung bezüglich Kirche St. Martin ist es erforderlich, zusätzlich den Abbruch des heutigen Kioskes vorzusehen. Der als Kompensation gedachte abzubrechende Kiosk gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) wird bezüglich der Nutzungskonzeption zweckgebunden festgelegt (Art. 28 Baugesetz). D.h. der Kiosk kann nur bei Vorliegen einer rechtsverbindlichen Ersatznutzung abgebrochen werden (Legende zum GGP). Sollte – widererwarten – das Sanierungsprojekt Talmuseum sowie die gesamte Neuorganisation des Betriebs, diese vorsieht, dass Besucher der Kirche im Talmuseum ihren Eintrittsschein beziehen, nicht zustande kommen, bleibt der bisherige Kiosk bestehen.

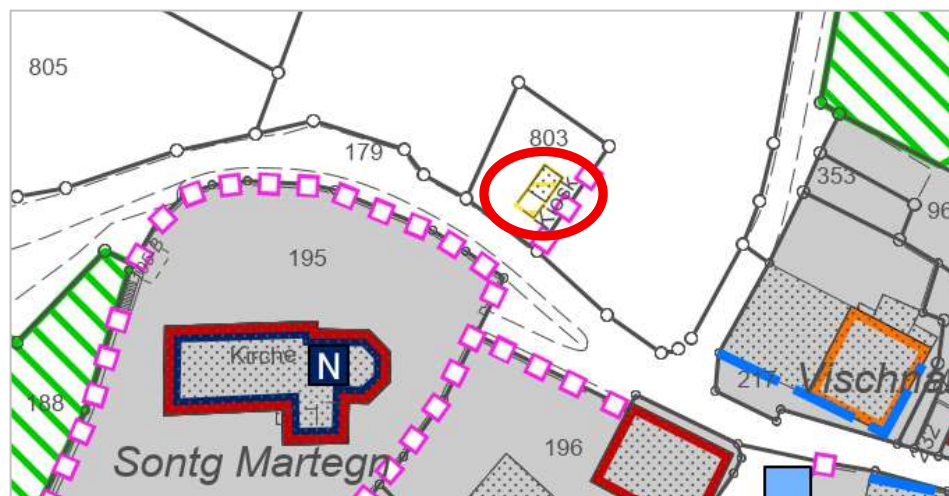


Abb. 11: GGP-Ausschnitt mit abzubrechendem Kiosk (roter Kreis)

Die Neugestaltung des Museums bringt erhöhte Sicherheitsanforderungen mit sich. Insbesondere ist eine Notzufahrt zwingend notwendig. Diese wird im Generellen Erschliessungsplan festgelegt (Abb. 12).



Abb. 12: Im Generellen Erschliessungsplan vermerkte Notzufahrt (violetter Pfeil) zum Talmuseum.

5.5 Parkierungszone

Im Sinne einer Sicherung von relevanten Parkieranlagen, wird neu eine Parkierungszone eingeführt (Art. 29 BauG). Diese sichert die langfristige Verfügbarkeit von Parkierungsflächen auf öffentlichem Boden, welche aufgrund ihrer bisherigen Zonierung durch bauliche Entwicklungen unter Druck geraten hätten können. Für die Umsetzung eines konkreten Vorhabens zur Erstellung einer unterirdischen Parkanlage, werden zudem die privaten (Teil-) Parzellen Nrn. 509 und 399 der Parkierungszone zugewiesen. Die geplante Parkierungsanlage wird im Generellen Er-

schliessungsplan zudem mit einem Signet vermerkt, wodurch ihre öffentliche Nutzung langfristig sichergestellt wird.



Abb. 13: Neu geschaffene Parkierungszone beim Schulhaus, der Gemeinde und auf privatem Boden.

5.6 Siedlungsgliedernde Freiräume (Garten- und Freihaltezone)

Zillis und Reichen verfügen innerhalb und am Rand der dicht bebauten historischen Ortskerne über wertvolle ortsbildprägende siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume, die aufgrund ihrer Funktion, Lage (weitgehend überbautes Gebiet), der Parzellen- und Kleinstrukturen sowie ihrer Einhagung zu den nahegelegenen Gehöften und Wohnbauten dem Siedlungsgebiet zugehörig sind. Diese teilweise mit Obstbaumgärten ausgestalteten Grünräume sind für das Ortsbild sowie für die Siedlungs- und Wohnqualität von grosser Bedeutung. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes bei und sind daher im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität zu sichern und grundsätzlich vor einer Überbauung freizuhalten.

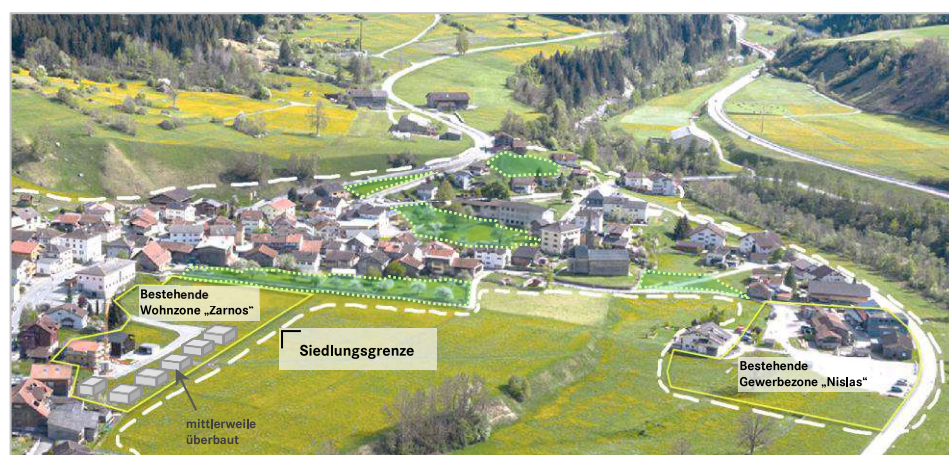


Abb. 14: Absicherung im Siedlungsgebiet bestehende Freiräume (gepunktet: Garten- und Freihaltezone)



Abb. 15: Gut erkennbare, kleinstrukturierte Siedlungsfreiräume (grün: Garten- und Freihaltezone)

Die in den Bildern deutlich erkennbaren und bezeichneten Siedlungsfreiräume werden im Rahmen der Revision anstelle der Landwirtschaftszone oder Zone übriges Gemeindegebiet (bisher) neu der für solche Frei- und Grünflächen im Siedlungsbereich konzipierte Garten- und Freihaltezone nach Art. 30 Baugesetz zugewiesen. Die gesamte Fläche der Zone, inkl. dreier weiterer Siedlungsrandstreifen in Reischen und Zillis, beträgt ca. 1.8 ha.

Die Freihaltung von jeglichen Hochbauten wird im GGP mittels einer überlagernden Gebietsfestlegung «Zwingend freizuhaltende Fläche» gemäss Art. 39 Baugesetz gesichert (total: ca. 1.3 ha). Oberirdische Bauten sind innerhalb dieser Gebietsfestlegung untersagt. Klein- und Anbauten sind nur im Randbereich der Wohn- und Stallbauten, ausserhalb des Freihaltbereichs gemäss GGP, zulässig, soweit diese dem Zonenzweck entsprechen (bspw. Garten- und Geräteschuppen, analog solcher, die schon bestehen – Parz. 200, Parz. 529). Diese bebaubaren Flächen der Garten- und Freihaltezone im Gesamtumfang von 0.5 ha gelten aufgrund der Baumöglichkeit analog ihrer Rechtsnatur grundsätzlich als Zone mit Bauzonencharakter (eingeschränkte Bauzone) und sind rein rechnerisch den weiteren Bauzonen zuzurechnen.

Die zwingend freizuhaltenden Flächen von ca. 1.3 ha entfalten keinen Bauzonencharakter und sind nicht in der Bauzonenbilanz zu führen. Diese Flächen gelten als Nichtbauzone. In den zwingend freizuhaltenden Flächen (gemäss GGP) gilt die BAB-Pflicht – dies in Anlehnung an die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichts in einem Entscheid betr. Gemeinde Malans (Urteil BGer 1C_416/2019 vom 2. Feb-

ruar 2021). Die BAB-Pflicht bei Bauvorhaben entfällt daher nur in denen Bereichen, die nicht von der zwingenden Freihaltung (Gebietsfestlegung gemäss GGP) betroffen sind (0.5 ha Garten- und Freihaltezone mit Bauzonencharakter). Dies dürfte auch im Interesse des Kantons (BAB-Behörde, ARE) liegen, etwa im Falle zulässiger An- und Kleinbauten am Rand der angrenzenden Gebäude ausserhalb der Freihaltflächen gemäss GGP, welche ohne Weiteres von der Gemeinde beurteilt werden können und für welche nicht extra ein BAB-Verfahren durchgeführt werden muss.

5.7 Fazit weitere Bauzonen

Die Arbeitszonen, öffentlichen Zonen und weiteren Bauzonen erweisen sich unter dem Aspekt der Grösse, allesamt an zentraler und gut erschlossener Lage, als angemessen. Die Zonenausscheidungen gewährleisten eine bedarfsgerechte und zeitgemässe Weiterentwicklung der einzelnen Standorte.

Der Zuwachs von rund +0.72 ha Nicht-WMZ ist dadurch zu relativieren, als dass die Garten- und Freihaltezone mit Bauzonencharakter von ca. 0.45 ha keine eigentliche Ausnützung beinhalten (lediglich Klein- und Anbauten sind zulässig), im weitgehend überbauten Gebiet liegen und diese aufgrund des in Art. 30 Baugesetz gesicherten Zonenzwecks im Wesentlichen dem Schutz der bedeutsamen siedlungsgliedernden Freiräume dienlich sind.

Im Ergebnis werden in Übereinstimmung mit dem KrL bestmögliche Voraussetzungen in der Ortsplanung geschaffen, um den künftigen Bedarf an Bauzonen abzudecken und die noch vorhandenen Flächenpotenziale optimal nutzen zu können.

6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

6.1 Ziel, verfügbares Angebot an WMZ sicherstellen

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ein angemessenes, rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland für Neubauten für Ortsansässige bereit stellen zu können.

Die Förderung der Verfügbarkeit der Nutzungsreserven erfolgt gemäss Art. 15a RPG und KRIP-S Kap. 5.2.2 vorwiegend mittels Bauverpflichtungsregelung auf den betreffenden unüberbauten Baugrundstücken. Die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Schraffur «Regelungen zur Baulandverfügbarkeit»). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete und Flächen konzentriert, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht und welche sich aufgrund der Lage, Ausdehnung, Raumnutzung in Abhängigkeit der Umgebung tatsächlich noch massgeblich oder eigenständig über-

bauen lassen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen und Flächen, die aus Gründen des Ortsbildes wichtige Freihalteflächen bilden), sind davon ausgenommen.

6.2 Entwicklungsanreize mittels griffigen Planungsmassnahmen

Gute Rahmenbedingungen, die eine zeitnahe und verdichtete Überbauung gewährleisten, können innerhalb der WMZ sowie in den weiteren Bauzonen vor allem mit gezielten **Entwicklungsanreizen** und gut aufeinander abgestimmten Regelungsinstrumenten erreicht werden. Die Gemeinde setzt hierfür – zur Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung – folgende im Sinne des KrL aufeinander abgestimmten Planungsmassnahmen ein:

1) Durchsetzungsfähige Bauverpflichtungen auf allen Reserven

Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung zwischen den Baulandeigentümern ist für eine zeitnahe Überbauung – unabhängig der Grundeigentümerschaft (Privat oder Gemeinde) – auf den Reserveflächen jeweils eine Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG festgelegt. Die Bauverpflichtung wirkt (erfahrungsgemäss) äusserst mobilisierungsfördernd, für Private und auch für die Gemeinde. Zudem besteht infolge lückenloser Bauverpflichtungsregelung Gewähr, dass die Bauverpflichtung notfalls auch tatsächlich durchgesetzt werden kann (im Hinblick auf die strengen Hürden betr. Auswahl des Grundstücks und gegenüber Käufern im Zuge der allfälligen Kaufrechtsausübung der Gemeinde: Art. 19d KRG).

2) Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Nebst der angemessenen Definition der Minstdichten (Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabmessungen) über das Zonenschema (Art. 14 Baugesetz) wird im Baugesetz zusätzlich eine Bestimmung (Art. 17 BauG) aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer oder – bei fehlender AZ – des durch die Gebäudeabmessung definierte maximalen Volumens auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden, etwa bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie unverschuldete Erschliessungs- oder Überbauungshemmnisse, bei unverhältnismässigen Härtefällen oder bei etappierter Bauweise, muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Betreffen Überbauungshemmnisse triftige Ortsbildschutzgründe, die eine Minderausnützung auf Basis eines Befunds der Gestaltungsberatung rechtfertigen, kann auf das Aufzeigen der Restausnützung verzichtet werden (Art. 17 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische und zugleich qualitätsvolle Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

3) **Die verdichtete Bauweise fördernde Regelbauweisevorschriften**

Es liegen auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte, harmonisierte Zonen- und Regelbauweisevorschriften vor, die eine raumplanerisch und ökonomisch zweckmässige Ausnützung und rechtssichere Realisierung der Bauparzelle gewährleisten.

4) **Umsetzung Parkierungslösung und der bestehenden Quartierpläne**

Im Gebiet Vischnanca Sut wird im Generellen Erschliessungsplan ein Bereich für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung mit Anschlussoptionen und der Möglichkeit einer etappierten Bauweise (Art. 41 Abs. 2 BauG) festgelegt. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Entwicklung der betroffenen Parzellen, indem das bestehende Parkierungsproblem durch eine gemeinsame Tiefgarage gelöst wird. Für die Wohnquartiere «Reischen» und «Zarnos» (Zillis) bestehen bereits rechtskräftige Quartierpläne (QP's), die eine Ortsbildverträgliche und ebenso verdichtungsfördernde Bebauung gewährleisten (dichte Bauweise). Die betreffenden Parzellen unter dem Postgebäude werden gezielt und zügig weiter zur Baureife gebracht und umgesetzt. Diese Instrumente ermöglichen nicht nur eine zeitnahe Erschliessung und Überbauung, sondern gewährleisten auch eine qualitätsvolle und zugleich optimale Ausnutzung attraktiver Baulandreserven.

6.3 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnutzungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen Einzonungen nur als geringfügige Arrondierungen, zur Sicherung des Ortsbildschutzes oder der Freihaltung (etwa durch Garten- und Freihaltezonen) oder zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, für welche explizit keine Mehrwertabgabepflicht besteht (wie die ZöBA ARA oder eine Parkierungszone). Ebenfalls erfolgen Um- und Aufzonungen, die nur in einem sehr geringfügigen Rahmen eine wertsteigernde Mehrausnützung erfahren (Dorfzone zu Gewerbezone, geringfügige Nutzungserhöhung in der Wohnzone).

Einzonungen sowie vorliegend auch Um- und Aufzonungen wären dann mehrwertabgabepflichtig (Art. 12 Baugesetz in Verbindung mit Art. 19i-j KRG), wenn der durch die Planungsmassnahme entstandene Mehrwert die Freigrenze von CHF 20'000.- bei Einzonungen resp. CHF 30'000.- bei Um- oder Aufzonungen pro Grundstück übersteigen würde (Art. 19i Abs. 6 KRG und Art. 12 Baugesetz). Weitere Informationen dazu sind im Kap. 10.5.2 zu finden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass für die vorliegenden Zonenausscheidungen im Rahmen der Gesamtrevision keine Mehrwertabgabepflicht entsteht. Die Mehrwerte liegen gemäss Ab-

klärungen beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) in allen Fällen unterhalb der der Freigrenze.

7 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

7.1 Konzept Ortsbildschutz – ISOS national

Die historischen Ortskerne von Zillis und Reischen mit wertvollen Einzelobjekten, Platzsituationen und Kleinstrukturen, sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS sowie auch weitere Grundlagen (Bauinventar und Schutzliste Denkmalpflege sowie das Icomos für schützenswerte Gärten) sind in der Planung berücksichtigt resp. bei konkreten Vorhaben als Beurteilungsgrundlage angemessen im Sinne der Zonen- und Gestaltungsordnung zu berücksichtigen.

7.2 Auftrag Ortsbildschutz gemäss KRIP-S

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

7.3 Konzept und Massnahmen Ortsbildschutz in der Übersicht

In der vorliegenden Revision ist auf Grundlage des ISOS und der weiteren Grundlagen der Denkmalpflege und der Gemeinde (KrL) folgendes Schutzkonzept umgesetzt:

- Schutz der Einzelobjekte: Beibehaltung resp. Aktualisierung der bezeichneten, wertvollen Einzelbauten als geschützte oder zu erhaltende Objekte, der wertvollen Einzelanlagen als erhaltenswerte Mauern, Feldgehölze und Brunnen sowie der wertvollen Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet.
- Umgebungsschutz: Festlegung von zwingend freizuhaltenden Flächen resp. von Garten- und Freihaltezonflächen zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume, die zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) beitragen. Zudem wurde eine Landschaftsschutzzone zwecks längerfristig gesicherter Freihaltung der Hauptansicht der Kirche St. Martin sowie der Dorfansicht Reischen festgelegt.
- Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz: In Bezug auf den Schutz und Erhalt der vom Ortsbildschutz erfassten Ortskerne sowie bezüglich der ortstypischen Bauweise (insb. hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung

sowie der Strassenraumgestaltung) sind zur Vermeidung von störenden Beeinträchtigungen entsprechende Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz enthalten:

Art. 22/23 Baugesetz:

Bestimmungen zur innerhalb der Ortskerne festgelegten Kern- und Dorfzone im Zonenplan (Erhalt von Siedlungsstruktur und Bauweise, Einordnungsgebot bei Neu- und Umbauvorhaben, Beibehalt Fassadenfluchten, Materialisierungsvorgaben, Projektierungsvorgaben, Einverlangen Gestaltungsberatung).

Art. 35 bis 38 Baugesetz:

Bestimmungen zu den Objektfestlegungen im jeweiligen Generellen Gestaltungsplan GGP (geschützte und erhaltenswerte Objekte, Baugestaltungslinien zum Erhalt des Gassenbilds, der Siedlungsstruktur, der typischen Ortsdurchfahrten etc.).

Art. 39 Baugesetz:

Bestimmungen im GGP zur zwingenden Freihaltung von Flächen innerhalb der Garten- und Freihaltezone nach Art. 30 Baugesetz zwecks Sicherung des Ortsbildes.

Art. 58 bis 66 Baugesetz:

Allgemeine Gestaltungsbestimmungen zuhanden der Bauprojektierung (bezüglich Architektur, Dächer und Dachgestaltung, Solaranlagen, Einfriedungen und Pflanzen, Terrainveränderungen und Mauern etc.).

7.4 Umgang mit den wertvollen Bauten und Anlagen (Inventarobjekte)

Nachstehende Übersicht zeigt die konkreten Umsetzung der Inventarobjekte gemäss aktueller Schutzliste resp. Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden:

Bundes- / kantonalgeschützte Bauten und Anlagen in der Vorlage

Die betreffenden Bauten und Anlagen sind in der Schutzliste der Denkmalpflege Graubünden mit jeweiligem Schutzverfügungs- und Grundbuchanmeldungsdatum gelistet. Die aktuelle Liste datiert vom 29.02.2024 und liegt der Vorlage bei (Beilage 6c). Sämtliche Bauten wurden praxisgemäss als orientierend in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 und 1:10'000 (GGP) gekennzeichnet:



Geschütztes Objekt gemäss kantonaler/bundesrechtlicher Verfügung

Wertvolle Bauten und Anlagen in der Vorlage (Inventarliste Denkmalpflege)

Die definitive Objektinventarliste der Denkmalpflege Graubünden für Zillis-Reischen (Liste vom 15.01.2019, Beilage 6b) umfasst eine Vielzahl von wertvollen Bauten und Anlagen, die von der Denkmalpflege anhand fünf Kriterien bewertet worden sind (bei erfülltem Kriterium in der Liste mit X gekennzeichnet):

O: Ortsbildprägende Bedeutung (hoher Lagewert)

H: Historische Bedeutung (sozialgeschichtliche Relevanz, Zeitzeuge, Erinnerungswert betreffend historischer Ereignisse oder Personen und Seltenheitswert)

A: Architektonische Bedeutung (typologischer, architekturgeschichtlicher oder baukünstlerischer Wert)

S: Bedeutende historische Bausubstanz

U: Charakteristische Umgebung (wertvolle, für die Wirkung des Objekts relevante Umgebung)

Anhand dieser fünf Auswahlkriterien und Bewertungen der Denkmalpflege obliegt es der Gemeinde, die effektive Einstufung und eigentümerverbindliche Umsetzung in den GGP vorzunehmen. Gemäss Umsetzungskonzept der Gemeinde in Betracht fallen Objekte mit einer Bewertung von mindestens drei Bewertungspunkten. Es sind Objekte, die innerhalb der historischen Kern- und Dorfzone liegen sowie besondere Einzelobjekte ausserhalb der Bauzone:

Festlegungen	
	Geschützte Baute
	Zu erhaltende Baute
	Zu erhaltende Mauer
	Kulturobjekt (ausserhalb Bauzone)
Orientierend	
	Brunnen

Die bisherigen Einstufungen und Festlegungen im rechtskräftigen GGP wurden grundsätzlich übernommen. Es handelt sich im Grundsatz um Objekte mit mindestens drei und mit bis zu fünf Bewertungspunkten gemäss Inventarliste der Denkmalpflege. Vereinzelt wurden Bauten zusätzlich aufgrund der hohen Bewertung und Bedeutung als geschützt im GGP aufgenommen (bspw. Parz. 395, 397).

Nicht im GGP enthaltene Inventarobjekte sind:

Wohnbauten sowie weitere Bauten

(mit zwei bis vier Bewertungspunkten gemäss Liste Denkmalpflege)

Parz. 173	Wohnhaus mit Stallscheune/Remisen, vier Bewertungspunkte. Das Wohnhaus ist im GGP als geschützt festgelegt. Für die Stallscheune liegt ein Bauprojekt vor, zwecks Erhalt der Struktur und äusseren Erscheinung wurde praxisgemäss die Bauberatung beigezogen.
Parz. 174	Schulhaus, vier Bewertungspunkte. Das Grundstück resp. die betreffende Baute liegt in der ZöBA. Das Schulhaus mit Turnhalle ist und bleibt in Betrieb. Eigentümerin ist die Gemeinde.
Parz. 181-183	Wohnhaus mit Stallscheunen, zwei bis drei Bewertungspunkte. Die Bauten liegen in der Dorfzone nach Art. 23 Baugesetz (Erhalt Bau-

weise und Struktur), die Stallscheune Parz. 181 sowie die weiter südlich gelegenen Grundstücke gelten als zu mobilisierende Bauplätze (Zonenplan). Problematischer Veränderungsdruck bezüglich der Bauten Parz. 182 und 183 selbst besteht nicht, Modernisierung im Bestand wird angestrebt (Gesamtprojekt über beide Parzellen).

Parz. 196 Wohnhaus mit Stallscheune, vier Bewertungspunkte. Relevant ist das Wohnhaus, dieses im GGP als geschützt festgelegt ist. Der Stall liegt ebenfalls in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur).

Parz. 217 Wohnhaus mit Stallscheune, vier Bewertungspunkte. Das Wohnhaus ist im GGP als zu erhalten festgelegt. Der Stall liegt ebenfalls in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Zur Sicherung der Ortsbaulichen Setzung von Wohnhaus und Stall sind zudem Baugestaltungslinien festgelegt.

Parz. 225 Wohnhaus spätklassizistisch, vier Bewertungspunkte. Relevant (und in der Liste bebildert) ist das an der Strasse liegende Wohnhaus, dieses im GGP als zu erhalten festgelegt ist. Die Anbauten liegen ebenfalls in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur).

Parz. 231 Wohnhaus mit Stallscheune, drei Bewertungspunkte. Relevant ist das Wohnhaus (Tgea da Schons, Talmuseum), dieses im GGP als geschützt festgelegt ist. Die Liegenschaft wurde projektbezogen der ZöBA Talmuseum zugewiesen. Für das Bauvorhaben Talmuseum erfolgte ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb). Grundlage bildeten die Qualitätsanforderungen der Kernzone sowie der guten Einordnung ins Ortsbild (Ästhetikvorschriften). Beurteilungsgrundlage bilden die Wettbewerbsergebnisse, die Bauberatung wird beigezogen.

Parz. 249 Wohnhaus mit Stallscheunen, vier Bewertungspunkte. Relevant ist das Wohnhaus, dieses im GGP als zu erhalten festgelegt ist. Der Stall liegt ebenfalls in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur) sowie in der Gefahrenzone 2 (bauliche Schutzmassnahmen erforderlich). Die Parzellierung ist eng gezogen.

Parz. 285 Wohnhaus mit Stallscheune, drei Bewertungspunkte. Relevant ist die Ortsbauliche Setzung des Wohnhauses und des Stalles im Strassenraum und gegenüber dem Vorplatz. Die jeweilige Setzung der Bauten sind im GGP mit Baugestaltungslinien gesichert. Die

Parzelle liegt in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur).

- Parz. 304 Wohnhaus mit eingefriedetem Garten Architekt Premoli, vier Bewertungspunkte. Die Liegenschaft liegt gegenüber der Gewerbe-Wohnzone Suletschas in der allgemeinen Wohnzone abseits der historischen Kern- und Dorfzonengebiete. Die vorgelagerte Freifläche gilt als zu mobilisierender Bauplatz (Zonenplan). Problematischer Veränderungsdruck bezüglich der Baute selbst besteht nicht, Modernisierung im Bestand wird angestrebt (Gesamtprojekt über ganze Parzelle).
- Parz. 305 Ehem. elektrische Kreismühle, drei Bewertungspunkte. Die Baute ist durch die eng gezogene Parzellierung (Hofstattrecht) sowie gegenüber der Kantonsstrasse durch den gebauten Fussgänger-durchgang grundsätzlich gesichert. Die Liegenschaft liegt in der allgemeinen Wohnzone abseits der historischen Kern- und Dorfzonengebiete.
- Parz. 387 Ehem. Feuerwehrhaus, drei Bewertungspunkte. Das Grundstück resp. die betreffende Baute liegt in der Dorfzone nach Art. 23 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Eigentümerin ist die Gemeinde.
- Parz. 522 Wohnhaus Alte Mühle, drei Bewertungspunkte. Die Schutzwürdigkeit betrifft Bausubstanz im Innern des Wohnhauses. Die Liegenschaft liegt in der allgemeinen Wohnzone abseits der historischen Kern- und Dorfzonengebiete. Problematischer Veränderungsdruck bezüglich der Baute besteht nicht.

Reine Ställe / Stallscheunen

(mit drei bis vier Bewertungspunkten gemäss Liste Denkmalpflege)

- Parz. 211 Die Stallbaute liegt in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Die vorgelagerte Freifläche gilt im Zusammenhang mit der Parz. 475 als zu mobilisierender Bauplatz (Zonenplan), ebenfalls ist im GEP die Möglichkeit einer gemeinsamen unterirdischen Parkieranlage vorgesehen.
- Parz. 255 Der Stall liegt in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Die Parzellierung ist eng gezogen (Hofstattrecht).
- Parz. 393 Der Stall liegt in der Dorfzone nach Art. 23 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Die Parzellierung ist eng gezogen Hofstattrecht).

- Parz. 463 Der Stall Parz. 463 liegt in der Dorfzone A nach Art. 23 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Im GGP wird für das Stallvolumen explizit das Hofstattrecht statuiert, samt zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeit gemäss qualitätssichernder Nutzungsplanung von 2014 «Reischen – Zarnos».
- Parz. 482 Relevant (und in der Liste bebildert) ist der Gebäudekomplex Parz. 397 Bova, dieser im GGP als geschützt festgelegt ist. Der Stall Parz. 482 liegt abseits davon ebenfalls in der Dorfzone nach Art. 23 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur). Die Parzellierung ist eng gezogen (Hofstattrecht).
- Parz. 529 Relevant (und in der Liste bebildert) ist das an der Strasse liegende Wohnhaus Parz. 226, dieses im GGP als zu erhalten festgelegt ist. Die Stallbauten rückwertig (Parz. 529) liegen ebenfalls in der Kernzone nach Art. 22 Baugesetz (Erhalt Bauweise und Struktur).
- Parz. 532 Die Liegenschaft liegt in der allgemeinen Wohnzone abseits der historischen Kern- und Dorfzonengebiete. Die Parzellierung ist hangabwärts eng gezogen.

In allen vorstehend gelisteten Fällen sind der Erhalt resp. eine potenzielle qualitätsvolle Entwicklung mittels Zonenvorschriften und teilweisen weiteren Gestaltungsanordnungen ausreichend gesichert. Angesichts der positiven Bevölkerungsprognose wird bei diesen Baulückengrundstücken resp. Innenentwicklungspotenzialen an den optimal geschaffenen Voraussetzungen für eine bauliche Innenentwicklung festgehalten.

Von zusätzlichen Erhaltungsanordnungen kann abgesehen werden.

7.5 Konformität mit dem ISOS, Einstufung gemäss Grundlage 2021

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind die historischen Ortskerne von Zillis und Reischen mit wertvollen Einzelobjekten, Platzsituationen und Kleinstrukturen als national bedeutend aufgeführt (1989/1990).

Im Rahmen einer Nachführung des ISOS-Inventars durch das Bundesamt für Kultur (BAK) wurde der historische Wert der Ortsbilder von Zillis und Reischen im Jahr 2021 bestätigt.

Als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen wird die Nachführung des ISOS-Inventars vom Mai 2021 herangezogen und angemessen berücksichtigt:

ISOS national Zillis

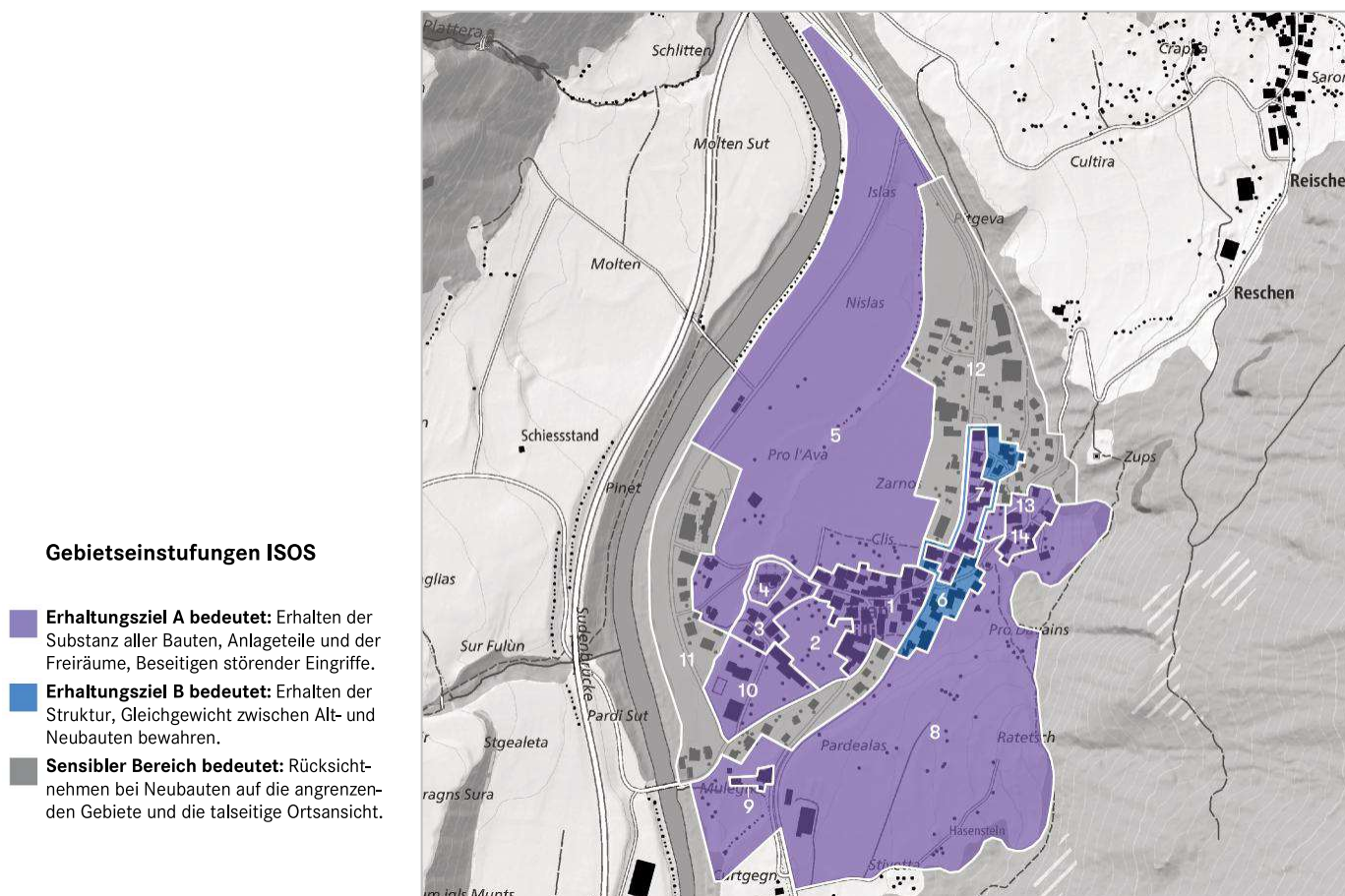


Abb. 16: ISOS-Aufnahme von Zillis vom Mai 2021

ISOS, Gebiet 1 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist grossmehrheitlich der Kernzone und in untergeordnetem Masse der Dorfzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 und 23 BauG). In beiden Zonen gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG). Wichtige Gebäudefluchten wurden mittels Baugestaltungslinie (Art. 38 BauG) im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Die Parzellen des Talmuseums wurden neu der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten Talmuseum zugewiesen. Mittels qualitätssicherndem Verfahren (Wettbewerbsverfahren), Einforderung hoher gestalterischer Ansprüche an eine gute Einpassung in den Zonenbestimmungen sowie der Möglichkeit zum Beizug der Gestaltungsberatung wird eine dem Ortsbild Rechnung tragende Entwicklung des Museumsareal sichergestellt (Art. 28 BauG).

ISOS, Gebiet 2 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Unbebaute Parzellen im Gebiet 2 wurden der Garten- und Freihaltezone zugewiesen. Diese dient dem Schutz des Ortsbildes (Art. 30 BauG). Die Flächen sind somit im Grundsatz naturnah zu bewirtschaften und die Obstbäume zu pflegen. Zudem wurde diese Parzellen sowie der unbebaute Teil der Parz. Nr. 206 im Generellen Gestaltungsplan als zwingend freizuhaltende Flächen festgelegt. Solche dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht oberirdisch überbaut werden (Art. 39 BauG).

Der unbebaute Bauplatz im Bereich der Parz. Nrn. 475 und 211 wird durch seine teilweise intensive Gartennutzung und die schmale, eingeeengte Lage zwischen bestehenden Gebäuden geprägt. Er weist daher eine stärkere visuelle Zugehörigkeit zum bebauten Siedlungsgebiet als zur Freifläche «Vischnanca Sut» auf, weshalb er in der Kernzone belassen wurde. Die Gestaltungsbestimmungen zur Kernzone fordern eine gute Einpassung in die bestehende Siedlung und gewährleisten so den angemessenen Schutz des Ortsbildes (Art. 22 BauG).

ISOS, Gebiet 3 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist der Kernzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 BauG). In der Kernzone gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG). Wichtige Gebäudefluchten wurden mittels Baugestaltungslinie (Art. 38) im Generellen Gestaltungsplan gesichert.

ISOS, Gebiet 4 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Die Parzelle der Kirche Sontg Martegn wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Kirche selbst verfügt über einen nationalen Schutzstatus, die Friedhofsmauer ist als erhaltenswerte Mauer im Generellen Gestaltungsplan vermerkt.

ISOS, Gebiet 5 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet 5 umfasst mehrheitlich Landwirtschaftszone, teilweise auch Wohnzone sowie Garten- und Freihaltezone. Letztere dient dem Schutz des Ortsbildes (Art. 30 BauG). Die Flächen sind im Grundsatz naturnah zu bewirtschaften und die Obstbäume zu pflegen. Zudem wurden diese Flächen im Generellen Gestaltungsplan als zwingend freizuhaltende Flächen festgelegt. Solche dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht oberirdisch überbaut werden (Art. 39 BauG). Flächen innerhalb der Landwirtschaftszone, die über besondere landschaftliche Qualitäten verfügen, wurden zudem der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Die Wohnzone im Gebiet Zarnos ist das Resultat einer mit Regierungsbeschluss Nr. 771 vom 12. August 2014 genehmigten Bauzonenverlagerung. Bereits im damaligen Verfahren wurden die ortsbildschützerischen Belange unter Berücksichtigung des ISOS-Status von Zillis abschliessend geprüft und die Zone als ISOS-konform eingestuft. Vor diesem rechtlichen Hintergrund wird der letzte verbleibende Bauplatz in der Bauzone belassen. Dieser Entscheid dient zudem einem zweckmässigen Siedlungsabschluss. Ergänzend ist festzuhalten, dass die Sichtachse auf den historischen Dorfkern frei bleibt, weshalb die Bedeutung des Bereichs für das Ortsbild untergeordnet ist.

Im südwestlichen Teil des Gebiets 5 sollten im Rahmen der unterdessen sistierten Teilrevision „Gewerbezone Islas“ gewisse unbebaute Flächen der ZöBA resp. der Gewerbezone zugewiesen werden (vgl. Kap. 5.3). Im dazugehörigen Planungsbericht wurde ausführlich dargelegt, dass diese Flächen in Bezug auf das Ortsbild höchstens von untergeordneter Bedeutung sind und dass die wesentlichen Sichtachsen durch die geplanten Einzonungen nicht beeinflusst werden. Die Ausführungen sind nach wie vor gültig und können der Beilage 10 entnommen werden. Die Zonierung gemäss Teilrevision „Gewerbezone Islas“ wird in die vorliegende Planung übernommen.

ISOS, Gebiet 6 (Zillis): Erhaltungsziel B (blau) → erfüllt

Das Gebiet ist der Kernzone und Dorfzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 und 23 BauG). In den beiden Zonen gelten zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG). Wichtige Gebäudefluchten wurden mittels Baugestaltungslinie (Art. 38 BauG) im Generellen Gestaltungsplan gesichert.

ISOS, Gebiet 7 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist der Kernzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 BauG). In der Kernzone gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG), wichtige Gebäudefluchten mittels Baugestaltungslinie (Art. 38 BauG) im Generellen Gestaltungsplan gesichert.

ISOS, Gebiet 8 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet 8 umfasst fast ausschliesslich Landwirtschaftsland. Flächen innerhalb der Landwirtschaftszone, die über besondere landschaftliche Qualitäten verfügen, wurden zudem der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Zu erhaltendes Feldgehölz und zu erhaltende Kleinstrukturen wurden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt (Art. 37 BauG). Einzelne Bereich an der Siedlungsgrenze wurden zum langfristigen Erhalt des Siedlungsrandes der Garten- und Freihaltezone zugewiesen. Die Flächen sind somit im Grundsatz naturnah zu bewirtschaften und die Obstbäume zu pflegen (Art. 30 BauG).

Im Südwesten des Gebietes 8 werden zwei unbebaute Bauplätze in der Wohnzone 0.5 belassen. Das Belassen der Bauzonenreserven (samt Mobilisierung nach Art. 10 BauG) steht jedoch in einem gewissem Widerspruch zum Erhaltungsziel A der Freihaltefläche. Dieser Entscheidung liegt eine Interessenabwägung zugrunde, wobei die Weiterentwicklung des Teilbereichs im Gebiet 8 höher gewichtet wird als die Vorgaben zum Erhalt der Freifläche gemäss ISOS (vgl. Kap. 7.7).

ISOS, Gebiet 9 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet 9 ist mehrheitlich der Wohnzone 0.5 zugewiesen (Art. 24 BauG), in untergeordnetem Masse der Garten- und Freihaltezone (Art. 30 BauG). Es bestehen keine baulichen Reserven innerhalb des Gebietes. Zudem wurden weder im Süden noch im Osten des Gebiets Bauzonen ausgeschieden. In Kombination mit der im Generellen Gestaltungsplan als „geschützt“ (Art. 35 BauG) festgelegten ehemaligen Mühle, wird der historische Siedlungsabschluss somit langfristig gesichert.

ISOS, Gebiet 10 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist, mit Ausnahme der Parzelle des Gemeindehauses (Kernzone), der Zone für öffentliche Bauten (und Anlagen) zugewiesen. Es obliegt somit der Gemeinde, im Bereich des Schulareals eine langfristig qualitätsvolle und ortsbildverträgliche Entwicklung zu verfolgen. Die Gemeinde ist sich des historischen Werts des Dorfbildes von Zillis bewusst.

ISOS, Gebiet 11 (Zillis): Sensibler Bereich (grau) → erfüllt

Das Gebiet 11 ist mehrheitlich bebaut, nur noch vereinzelte Reserven bestehen. In der vorliegenden Gesamtrevision wurde die rechtskräftige Zonierung für das Gebiet grösstenteils übernommen, wodurch eine den bestehenden Siedlungstypen entsprechende Nutzung der Reserven gesichert wird. Wichtige Freiräume wurden zudem der Garten- und Freihaltezone zugewiesen (Art. 30 BauG) samt Festlegung als zwingend freizuhaltende Flächen. Solche dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht oberirdisch überbaut werden (Art. 39 BauG).

ISOS, Gebiet 12 (Zillis): Sensibler Bereich (grau) → erfüllt

Das Gebiet 12 ist mehrheitlich bebaut, nur noch vereinzelte Reserven bestehen. In der vorliegenden Gesamtrevision wurde die rechtskräftige Zonierung für das Gebiet grösstenteils übernommen, wodurch eine den bestehenden Siedlungstypen entsprechende Nutzung der Reserven gesichert wird. Im Norden des Gebiets wird durch die Ausscheidung der Landwirtschaftszone der bestehende Siedlungsrand langfristig gesichert.

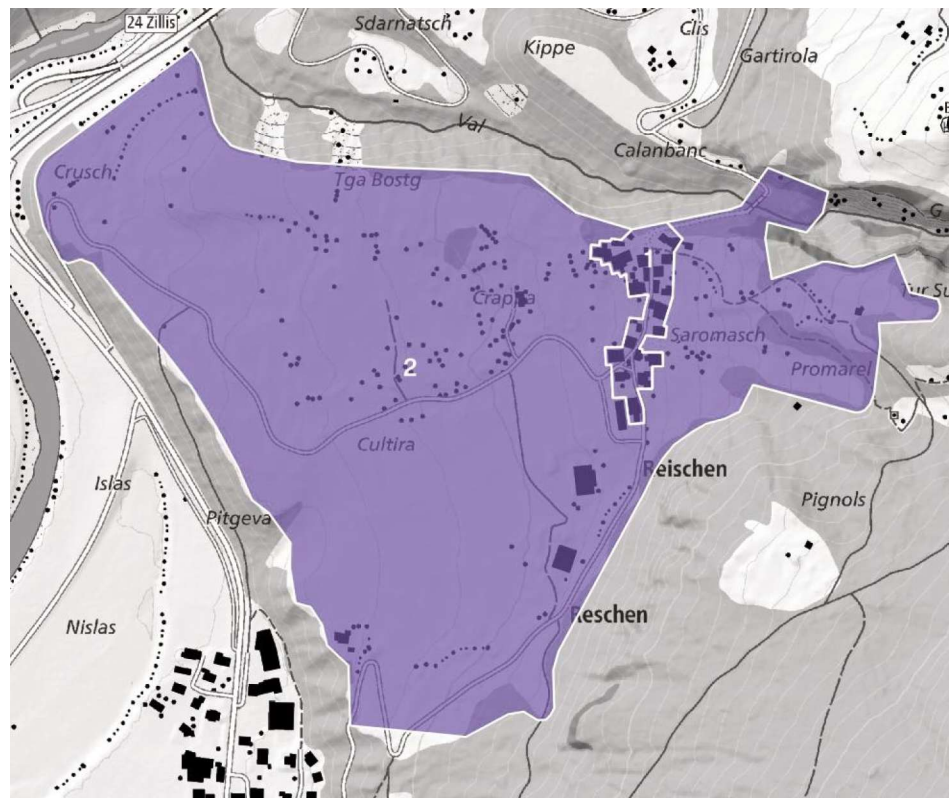
ISOS, Gebiet 13 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt infolge Interessenabwägung

Das Gebiet ist teils der Kernzone und teils der Dorfzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 und 23 BauG). In beiden Zonen gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Das Belassen der Bauzonenreserven im Gebiet 13 (samt Mobilisierung nach Art. 10 BauG) steht jedoch in einem gewissem Widerspruch zum Erhaltungsziel A der Freihaltefläche. Dieser Entscheidung liegt eine Interessenabwägung zugrunde, wobei die Weiterentwicklung des Teilbereichs im Gebiet 13 höher gewichtet wird als die Vorgaben zum Erhalt der Freifläche gemäss ISOS (vgl. Kap. 7.7).

ISOS, Gebiet 14 (Zillis): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist teils der Kernzone und teils der Dorfzone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten sind (Art. 22 und 23 BauG). In beiden Zonen gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG). Das Gebiet ist bereits mehrheitlich bebaut, es besteht nur noch ein freier Bauplatz.

ISOS national Reischen



Gebietseinstufungen ISOS

Erhaltungsziel A bedeutet: Erhalten der Substanz aller Bauten, Anlageteile und der Freiräume, Beseitigen störender Eingriffe.

Abb. 17: ISOS-Aufnahme von Reischen vom Mai 2021

ISOS, Gebiet 1 (Reischen): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet ist mehrheitlich der Dorfzone und zu kleineren Teilen der Dorfzone A, der ZöBA sowie der Landwirtschaftszone Dorfzone zugewiesen. In den beiden Dorfzonen ist die Siedlungsstruktur und die Bauweise im Grundsatz zu erhalten (Art. 23 BauG). In beiden Zonen gilt zudem grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 8 BauG bei baulichen Vorhaben. Wichtige Einzelbauten sind als geschützt oder als zu erhalten bezeichnet (Art. 35 BauG).

ISOS, Gebiet 2 (Reischen): Erhaltungsziel A (violett) → erfüllt

Das Gebiet 2 umfasst vorwiegend Landwirtschaftszone, wovon ein Grossteil durch die Landschaftsschutzzone überlagert wird. Angrenzend an die bestehende Siedlungsgrenze wurden zudem gewisse Flächen der Garten- und Freihaltezone zugewiesen. Diese dient dem Schutz des Ortbildes (Art. 30 BauG). Die entsprechenden Flächen sind im Grundsatz naturnah zu bewirtschaften und die Obstbäume zu pflegen. Zu erhaltendes Feldgehölz und zu erhaltende Kleinstrukturen wurden im Generellen Gestaltungsplan gesichert (Art. 37 BauG).

Angrenzend an das Gebiet 1 (Reischen) befinden sich vier unbebaute Parzellen, die alle einer der beiden Dorfzonen zugewiesen sind. Die Bauparzellen sind das Resultat einer Bauzonenverlagerung, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 771 vom 12. August 2014 genehmigt wurde. Bereits zu diesem Zeitpunkt war Reischen im ISOS-Inventar als Ortsbild von nationaler Bedeutung vermerkt. Bei der damaligen Ausscheidung der Bauzonen wurden ortsbildschützerische Aspekte bereits abschliessend behandelt, womit es sich in der Schlussfolgerung um ISOS-konforme Bauzonen handelt.

7.6 Potenzielle Konfliktpunkte ISOS - Interessenabwägungen

Die revidierte Ortsplanung steht in zwei Gebieten in gewissem Widerspruch zur ISOS-Inventarisierung. Den Abweichungen von den Erhaltungszielen des ISOS liegt eine Interessenabwägung zugrunde, welche nachfolgend ausgeführt wird:

ISOS, Gebiete 8 und 13 (Zillis): Interessenabwägung

Im Gebiet 8 (Zillis) werden in der revidierten Ortsplanung zwei Teilparzellen (Nrn. 36 und 172) der Wohnzone 0.5 zugewiesen. Zudem wird im Gebiet 13 (Zillis) die Teilparzelle Nr. 370 der Dorfzone zugewiesen. Dem Interesse an der baulichen Weiterentwicklung der beiden Gebiete steht das Schutzinteresse gegenüber: Gemäss aktuellem Stand des ISOS wird den Gebieten ein hoher Stellenwert in Bezug auf die Freihaltung (Erhaltungsziel A) zugesprochen. Dieses Schutzziel wurde auch sinngemäss ins kommunale räumliche Leitbild (KRL) von 2020 übernommen (vgl. Anhang 1 und Beilage 1). Seit der Beschlussfassung des KRL haben sich die Rahmenbedingungen jedoch massgebend verändert, weshalb die Gemeinde eine Neubeurteilung der Situation vorgenommen hat. Diese wird nachfolgend erläutert.

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des KRL lag als Grundlage für die Bemessung des Bauzonenbedarfs die kantonale Bevölkerungsprognose von 2019 vor. Diese sah gemäss Szenario «hoch» für den Zeitraum von 2020 bis 2040 eine Stabilisierung der Bevölkerung und bis 2050 gar eine Abnahme um ca. 30 Einwohner vor. Mit einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve für zusätzliche 50 bis 100 Einwohnende (vgl. Kap. 4.1 und Beilage 2a) verfügte die Gemeinde gemäss Prognose 2019 zum damaligen Zeitpunkt über überdimensionierte Reserven, die reduziert werden mussten (Art. 15 Abs. 2 RPG). Vor diesem Hintergrund wurde bei der Erarbeitung und Beschlussfassung des KRL für die (Teil-)Gebiete 8 und 13 dem ISOS-Erhaltungsziel A für die Freifläche bewusst ein höheres Gewicht beigemessen als der baulichen Weiterentwicklung. Diese Priorisierung spiegelt sich in der teilweisen Festlegung der Gebiete als erhaltenswerte Grünräume im KRL wider.

Gemäss der unterdessen neu veröffentlichten kantonalen Bevölkerungsprognose von 2025 wird für Zillis-Reischen bis 2040 mit einem Zuwachs von 57 Personen gerechnet (bis 2050: +80 Personen). Dieses prognostizierte Wachstum bewegt sich im Rahmen der mobilisierbaren Kapazitätsreserven, welche Raum für 50 bis 100 Einwohner schaffen. Daraus folgt, dass die Gemeinde nun über richtig dimensionierte Bauzonen verfügt und gemäss Vorgaben im Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) neu als B-Gemeinde zu betrachten ist. Dies beeinflusst die Ermittlung des Bauzonenbedarfs massgeblich: Neu müssen somit grundsätzlich keine Bauzonenreserven mehr reduziert werden. Vielmehr müssen die bestehenden Reserven beibehalten werden, um Kapazitäten für das erwartete Bevölkerungswachstum sicherzustellen.

Gemäss kantonomer Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (2020) kann bei Zillis-Reischen als B-Gemeinde jedoch grundsätzlich eine Verlagerung der Reserven in

Betracht gezogen werden. Dies würde im Falle von Zillis jedoch bedeuten, dass am Siedlungsrand Bauzone eingezont werden müsste. Dies würde dem übergeordneten Grundsatz zu Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und den Interessenkonflikt betreffend Ortsbildschutz verlagern, jedoch nicht beseitigen. Zudem sind Verlagerungen von Bauzonen nur möglich, wenn dadurch eine gesamtheitliche Verbesserung herbeigeführt wird, indem:

- eine kompaktere Siedlung geschaffen wird (Minstdichten, Arrondierung Siedlungsgebiet);
- der ÖV-Anschluss verbessert wird;
- die städtebauliche und landschaftliche Einordnung verbessert wird;
- die infrastrukturelle Erschliessung verbessert wird (Ver-/Entsorgung, Strom, Strassen, Langsamverkehr etc.).

Eine Verlagerung ist für die Gebiete 8 und 13 nicht angezeigt, da die dafür geforderte gesamtheitliche Lageverbesserung nicht gegeben ist. Im Gegenteil, die Reserven eignen sich hervorragend für eine Überbauung: Die Flächen liegen zentral im Siedlungsgebiet. Eine bauliche Weiterentwicklung dieser ermöglicht die Schaffung einer kompakten Siedlung. Zudem sind die Flächen durch die Strasse «Mulegn» resp. durch die «Veia da Reschen» erschlossen und liegen beide nur wenige Meter von einer Bushaltestelle entfernt. Die geplante Zonierung als Wohnzone 0.5 (Gebiet 8) resp. Kern- und Dorfzone (Gebiet 13) stellt zudem eine gute Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur sicher.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Gemeinde verfügt über richtig dimensionierte Bauzonen, und die Reserven in den Gebieten 8 und 13 eignen sich aufgrund ihrer Lagequalitäten ausgezeichnet für eine Überbauung. Auf eine Verlagerung der Reserven wird verzichtet, weil dadurch keine Lageverbesserung erreicht werden kann und weil dies den Interessenkonflikt bezüglich des Ortsbildschutzes lediglich verschieben und der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenwirken würde. Das Interesse an der baulichen Entwicklung der besagten Flächen in den Gebieten 8 und 13 wird somit höher gewichtet als das an ihrer Freihaltung.

8 Übrige Gebiete, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen. Die Pläne werden daher auch im Bereich Landschaft (ausserhalb Bauzone) gesamthaft revidiert.

8.1 Deponie Avas (mit Rodungsgesuch)

Im Gebiet «Avas» befindet sich eine Materialdeponie, welche seit mehreren Jahrzehnten in Betrieb ist und noch nicht vollständig gefüllt ist. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die Deponie weiter zu betreiben. Dies bedingt die Zuweisung des Gebiets in eine neu geschaffene Deponiezone (Art. 34 BauG) sowie genaue Bestimmungen zu Aufschüttungsetappen im Generellen Gestaltungsplan «Deponie Avas 1:10'000».

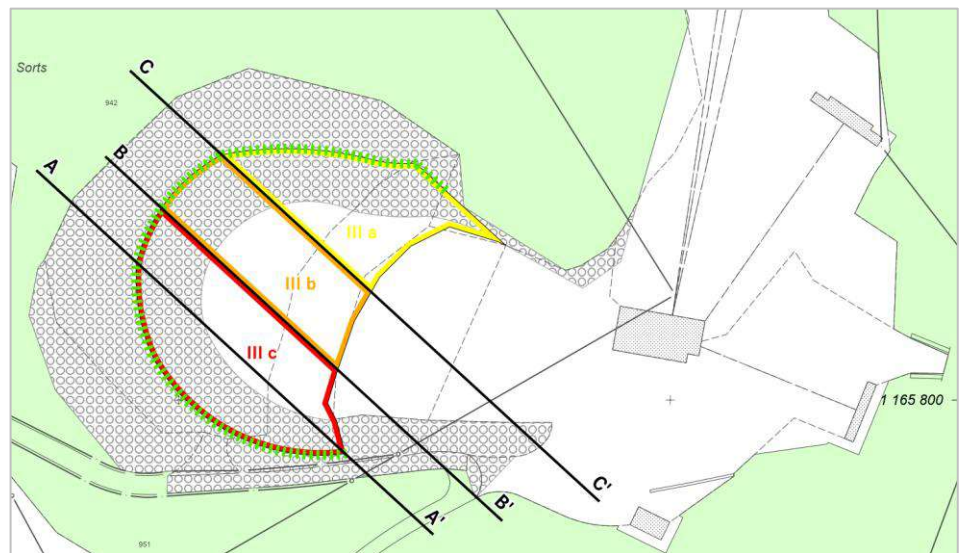


Abb. 18: GGP der Materialdeponie «Avas» mit diversen Aufschüttungsetappen.

Für den rechtmässigen Weiterbetrieb der Deponie wird aufgrund einer abgelaufenen Rodungsbewilligung zudem ein neues Rodungsgesuch beim Amt für Wald und Naturgefahren eingereicht. Da keine Verlängerung der temporären Rodung möglich ist, wird eine definitive Rodung (4'354 m²) mit einer flächengleichen Ersatzaufforstung im Gebiet Runc (4'354 m²) bis zum Ende des Jahres 2032 angestrebt. Geplant ist dabei eine Aufforstung der Gemeindeweide mit zukunftsfähigen Baumarten (z. B. Eiche). Das Ziel ist ein Weidewald mit einem Bestockungsgrad von mindestens 30 %, der in Zukunft einen selvenähnlichen Charakter haben soll.

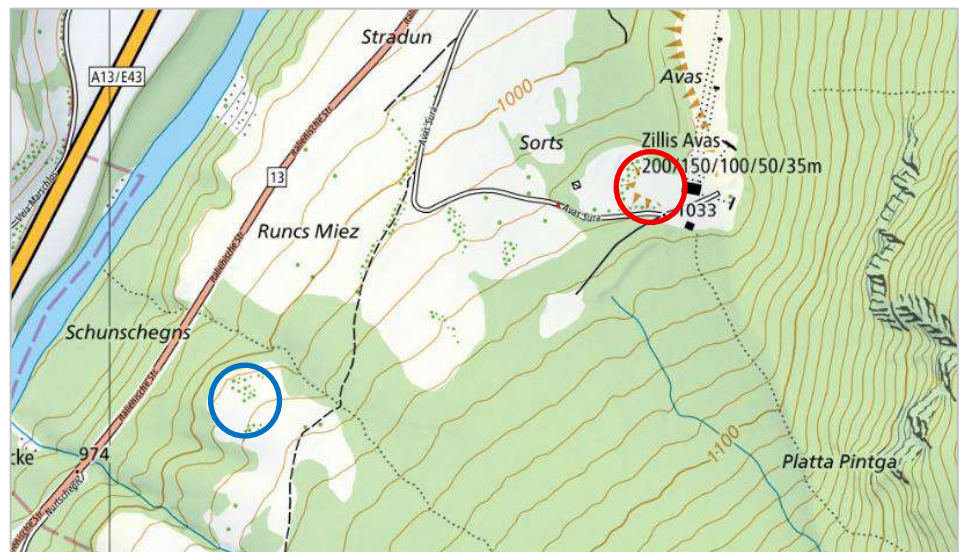


Abb. 19: Lage der Rodung (roter Kreis) sowie der Ersatzaufforstung (blauer Kreis).

Für den Bereich der Rodungsfläche sowie der Deponie wird im Zonenplan eine überlagernde Materialbewirtschaftungszone festgelegt. Diese ist bestimmt für das Zwischenlagern und Umschlagen von natürlichen und verwertbaren Materialien wie Steine, Kies, Sand und anderen mineralischen Rohstoffen sowie von Holz bestimmt (Art. 33 BauG). Nach Einstellung der Materialbewirtschaftung sind die beanspruchten Flächen im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren.

8.2 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare des Kantons, z.B. das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar (Dezember 2018) oder Vernetzungskonzepte. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

8.3 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

8.4 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde soweit zweckmässig, an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

8.5 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die schutzerforderlichen, resultierenden Flächen der bereits erfolgten detaillierten Schutzzonenausscheidungen S1-S3 der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen sowie der bekannten summarischen Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche A₀ - A_U sind der Grundwasser- und Quellschutzzone nach Art. 37 KRG zugewiesen.

8.6 Gewässerraumzone

8.6.1 Auftrag und Zweck der Gewässerraumausscheidung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer.
- Der Schutz vor Hochwasser (aktuelle Gefahrenzonen).
- Die Gewässernutzung.

Als Basis für die Festlegung des Gewässerraums gilt die bereits im Vorfeld vorgenommene Planung zur Ausscheidung der Gewässerräume von 2018. Der in Verbindung mit dieser Planung stehende Regierungsbeschluss (RB) mit Nr. 764 vom 16. Oktober 2018 wies die Gemeinde an, auch für die Gewässer bei «Teals» und bei «Samest Sut» Gewässerraumzonen auszuscheiden. Die Gemeinde sah davon ab, mit der Begründung, dass diese Gewässer sehr klein seien und nur selten Wasser führen würden. Weiter erhoben Beteiligte mit Eingabe vom 20. November 2018 gegen die vorstehend erwähnte Anweisung an die Gemeinde zur Gewässerraumzonenausscheidung Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sinngemäss machten die Beteiligten geltend, dass sie nicht angehört wurden, was einer Verletzung des rechtlichen Gehöres gleichkomme. Die Regierung beschloss mit RB Nr. 921 vom 3. Dezember 2018, die Anweisung an die Gemeinde zur Ausscheidung von Gewässerraumzonen für die zwei benannten Abschnitte aufzuheben. Gleichzeitig wurde den Beschwerdeführern damit die Möglichkeit eingeräumt, sich zu einer allfälligen erneuten Anweisung hinsichtlich Gewässerraumausscheidung schriftlich zu äussern.

Auf Basis einer Neubeurteilung beschloss die Regierung mit RB Nr. 576 am 13. August 2019, die im Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 16. Oktober (Protokoll Nr. 764) unter Ziff. 2 lit. a des Dispositivs erteilte Anweisung zu widerrufen. Weiter wurde die Gemeinde im gleichen Beschluss darauf hingewiesen, dass für Kleingewässer wie diejenigen bei «Teals» oder «Samest Sut» die Ausscheidung

von Gewässerraumzonen erneut geprüft werden müsse, sofern sich die Verhältnisse im Sinne der Erwägung ändern.

Gestützt auf die Regierungsbeschluss vom 13. August 2019 wurde im Rahmen der Gesamtrevision die Situation bezüglich Gewässerraumausscheidung für die Abschnitte «Teals» und «Samest Sut» neu überprüft. Aufgrund gleichbleibender tatsächlicher Verhältnisse wird aus dargelegten Gründen eine Ausscheidung der Gewässerraumzone für die benannten Abschnitte nicht vorgenommen.

8.6.2 Bau- und Nutzungsvorgaben in Gewässerraumzone im Allgemeinen

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z. B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Die bestehenden Fuss- und Wanderwege können beibehalten und im üblichen Rahmen unterhalten werden. Neue Anlagen sind üblicherweise im Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Im Bereich der Archäologiezonen sind Grab- und Sicherungsmassnahmen standortgebunden und liegen im öffentlichen Interesse. Sofern in Zusammenhang mit solchen historischen Objekten Schutzmassnahmen wie Verbauungen oder Flusskorrekturen notwendig sein sollten, bedingt dies eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

8.7 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone (Gebiete mit zu erwartenden Funden) sowie als Archäologische Schutzzone (bekannte Objekte und Fundstellen) jeweils nach Art. 36 KRG umgesetzt.

8.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren für das gesamte Gemeindegebiet letztmals im Jahr 2010 beurteilt und behördenverbindlich publiziert. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung 2010 sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen und in den Zonenplänen umgesetzt. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle (Amt für Wald und Naturgefahren, AWN).

Die neuerliche angestossene Überarbeitung der Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission des AWN ist noch ausstehend. Im Rahmen der weiteren Planung werden die neuen Gefahrenzonen, sofern vorhanden, sinngemäss übernommen werden. Andernfalls werden die neuen Gefahrenzonen in einer Folgerevision umgesetzt.

8.9 Wald / statische Waldgrenzen

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten zum Waldentwicklungsplan WEP (2018), zu den Waldumrissen (2022) und zur Waldfeststellung (2025) des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Plänen übernommen. Der Wald als spezialrechtliches Schutzgut ist als orientierender Inhalt in den Plänen enthalten.

Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, wurden die Waldgrenzen gemäss Waldfeststellung angepasst und mit statischer Wirkung festgelegt (Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG).

8.10 Wildschutzgebiete / Wildruhezonen

Die Festlegung allfällig erforderlicher Wildruhezonen erfolgt bei Bedarf über die Jagdgesetzgebung mittels entsprechendem Gemeindebeschluss nach Art. 27 des kantonalen Jagdgesetzes (KJG), in diesem Zutrittsregelungen (Zutrittsverbote, Wegegebote etc.) verbindlich geregelt werden.

9 Erschliessung Gemeindegebiet

9.1 Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der aktuellen Grundlagen zur Erschliessung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster überprüft und aktualisiert.

9.2 Festlegungen in den Plänen

Die Generellen Erschliessungspläne umfassen folgende Festlegungen:

Verkehr

- Erschliessungsstrassen / Werkzufahrten / Notzufahrt
- Bushaltestellen öV / Parkplätze
- Pflicht für gemeinsame unterirdische Parkierungslösung und Anschlusspunkte
- Land- und forstwirtschaftliche Wege
- Fuss- und Wanderwege / Radwege

Ver- und Entsorgung

- Quellfassungen, Reservoirs, Hydranten
- Wasserleitungen (Verbrauchswasser), Fernwärmeleitungen
- Sammelkanäle Schmutz-/Mischabwasser, Verbandskanäle
- Regenabwasserleitungen, Regenwasserüberlauf
- Abwasserreinigungsanlagen
- Trafostationen, Schaltanlagen
- Hauskehrrichtsammelstellen

Die spezialrechtlichen Anlagen wie elektrische Leitungen (Hochspannung), kantonale Strassen etc. sind als orientierender Inhalt in den Plänen enthalten.

10 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Baugesetzes. Insbesondere sind die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmt worden. Das neue Baugesetz (BauG) berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG 1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) dient als Grundlage für das neue Baugesetz. Das Baugesetz ist entsprechend der Systematik MBauG 2020 aufgebaut.

10.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls sind in KRG und KRVO ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren enthalten, etwa die generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, neue ans übergeordnete Recht angepasste Solaranlagenbestimmungen etc. Das Baugesetz korrespondiert und stimmt mit dem KRG und der KRVO überein.

10.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

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 ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz berücksichtigt die Vorgaben der IVHB. Die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB sind mitsamt Skizzen im Anhang des Baugesetzes enthalten.

10.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

10.4.1 Differenzierung nach Ortschaften

Die Gemeinden sind verpflichtet, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Art. 19a Abs. 1 KRG). Die Gemeinde Zillis-Reischen hat sich im Rahmen der Revision mit diesem Thema vertieft auseinandergesetzt. Die Gemeinde sieht vor, die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen jeweils auf die einzelnen Ortschaften bezogen zu betrachten und anzuwenden (Art. 10 Abs. 2 BauG).

Die Ortschaften Zillis und Reischen werden folglich im Falle einer Massnahme entsprechend der Priorität der Bauwilligen oder Zuzüger separat betrachtet, dies gilt namentlich bei der Anwendung der Bestimmungen zur Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG).

10.4.2 Bauverpflichtungsfristen und Ausübung Kaufrecht

Die Gemeinde legt im Zusammenhang mit Bauverpflichtungsfristen eine solche von fünf Jahren fest. Die entsprechenden Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet (Art. 10 Abs. 3 und 4 BauG). Nach Ablauf dieser fünfjährigen Frist steht es der Gemeinde offen, nach einer zweijährigen Nachfristsetzung ihr Kaufrecht (bei nachweislich gegebenem Bedarf) auszuüben (Art. 19d KRG). Hierfür sieht die Gemeinde vor, auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige zu betreiben (Art. 3 Abs. 3 BauG).

Für Grundstücke, welche seit mehr als acht Jahren vor diesem Gesetz bereits mit einer Verfügbarkeitsregelung belegt und zugleich baureif sind, kann die Baubehörde (sie muss nicht) das Kaufrecht nach den Voraussetzungen nach Art. 19d KRG direkt ausüben (Art. 10 Abs. 4 BauG). Eine nochmalige Baufrist wäre nicht im Interesse der Gemeinde und der übergeordneten Vorgaben zur Baulandmobilisierung.

Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

10.4.3 Grundstücksteilungen und Nutzung von fremdem Privatboden

Flankierend zu diesen Bauverpflichtungsvorschriften und Sanktionsmassnahmen werden zudem Grundstücksteilungen innerhalb Bauzone der Zustimmungspflicht durch die Baubehörde unterstellt. In jedem Fall unzulässig sind Grundstücksteilungen, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mindestausnützung zu vereiteln oder erschweren (Art. 11 BauG).

Bei Bauvorhaben in der Bauzone sind Bauherrschaften berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen. Die Regelung trägt in nützlicher Weise zur Baulandmobilisierung bei, da damit unter Umständen ein wesentliches Bauhindernis beseitigt werden kann. Betroffene haben dabei Anspruch auf angemessene Entschädigung sowie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Art. 77 BauG).

10.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

10.5.1 Abgabesätze bei Einzonungen (30 %/20 %)

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50 % erhöhen (Art. 19I

Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf höchstens 20 % des Mehrwerts senken (Art. 19 Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde belässt die Mehrwertabgaberegulierung bei «normalen» Einzonungen auf der kantonalen Mindestanforderung (30 %) und senkt bei Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse, wie Einzonungen bei touristischen Vorhaben auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20 % (Art. 12 Abs. 2 lit. a und b BauG).

10.5.2 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Im Weiteren ist es aufgrund der Bundesgerichtsentscheide in der Gemeinde Münchenstein I (BGE 142 I 177, 2016) und II (BGE 147 I 225, 2021) sowie in der Gemeinde Meikirch (BGer 1C_233/2021, Urteil vom 5. April 2022) angezeigt, ebenfalls eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu regeln, sofern solche zu erheblichen Mehrwerten führen (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Diesbezüglich sieht die Gemeinde vor, eine Mehrwertabgabe mit einem Abgabesatz von 30 % erst aber einer Erhöhung des Nutzungsmasses um mehr als 70 % abzuschöpfen. Gleichzeitig wird die Freigrenze auf CHF 30'000.- erhöht (Art. 12 Abs. 2 lit. c BauG). Mit dieser Regelung ist gewährleistet, dass vor allem nur Um- und Aufzonungen mit wesentlichen Nutzungsveränderungen oder -erhöhungen von der Mehrwertabgabepflicht erfasst sind (z. B. ZöBA in Wohnzone oder Aufzonungen um mehr als ein Geschoss). Darunter liegende Mehrwerte infolge Um- und Aufzonungen betrachtet die Gemeinde als geringfügig, welche zugunsten der Nachverdichtung nicht abzuschöpfen sind.

Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen kann sowohl per Verfügung als auch vertraglich geregelt werden, was zu mehr Handlungsspielraum für alle Beteiligten führt. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne Art. 1 und 3 RPG vereinbaren (Art. 12 Abs. 3 BauG).

10.5.3 Zuweisung der Erträge in kantonalen und kommunalen Fonds

Entsprechende finanziellen Erträge aus der Mehrwertabgabe sind dem kommunalen Fonds zuzuführen, wobei bei Einzonungen grundsätzlich 75 % des Mehrwertertrags dem kantonalen Fonds zu überweisen sind (Art. 19 Abs. 2 KRG). Bei Mehrwertabgaben von 20 % (Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse) erhöht sich der Kantonsanteil am Mehrwertabgabbeertrag auf 100 %. Der Kanton berechnet seinen Anteil stets mit einem Abgabesatz von 30 %, was bei Abgaben von lediglich 20 % dem vollen Mehrwertabgabbeertrag entspricht (Art. 19 Abs. 2, 1. Satz KRG).

10.6 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Es obliegt den Gemeinden, bei Bedarf zusätzliche Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz zu erlassen. Dies zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen, wel-

che der Förderung des Erstwohnungsbaus oder der Hotellerie entgegenlaufen. Im revidierten Baugesetz der Gemeinde Zillis-Reischen sind solche Bestimmungen enthalten (Grundsatzartikel Art. 51 BauG; Zweitwohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 52 BauG), welche die Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) ergänzen.

10.6.1 Zulässige Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels

Zugelassen sind Zweitwohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben, namentlich unter den Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG, welche die Erstellung von teilweisen sog. «kalten» Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben erleichtern.

Die Baubehörde kann dabei die Bewilligung von für die Querfinanzierung benötigten Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnungen) von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig machen (Art. 52 Abs. 1 BauG).

10.6.2 Vollständige Hotelumnutzungen zu Zweitwohnungen ist unterbunden

Vollständige Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben werden jedoch zum Schutz und Erhalt derselben unterbunden. Das Baugesetz erklärt solche vollständigen Zweitwohnungsumnutzungen gemäss der Ausnahmeregelung von Art. 8 Abs. 4 ZWG als unzulässig (Art. 52 Abs. 2 BauG).

11 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Zillis-Reischen eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.

Die vorhandenen Bauplatzreserven für Wohnbauten schaffen die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten und gesunden Bevölkerungswachstum in den nächsten 10 – 20 Jahren. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Zillis-Reischen über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung verfügen.