

Anhang 2 - Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 12. Februar 2024

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Übereinstimmung mit der Richtplanung		
Kapitel 2.2.1, Landschaft (KRIP, Kap. 3.1)	Die im Kapitel 3 des KRIP formulierten Grundsätze und Massnahmen (Verantwortungsbereiche der Gemeinde) wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und grösstenteils umgesetzt.	Kenntnisnahme.
Kapitel 2.2.2, Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)	Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Zillis-Reischen hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden.	Kenntnisnahme.
Kapitel 2.3, Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans	Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist.	Kenntnisnahme.
Kapitel 2.4, Regionale Richtplanung Viamala	Der Gemeinde wird empfohlen im PMB aufzuzeigen, wie die Inhalte des regionalen Richtplans in die Ortsplanung umgesetzt werden könnten und diesbezügliche Festlegungen in der Nutzungsplanung zu prüfen. Es ist jedoch festzustellen, dass die zur Vorprüfung eingereichte Ortsplanungsrevision die Aussagen im RegRK sowie in der Vorprüfungsvorlage des regionalen Richtplans im Grundsatz berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
Baugesetz		
Allgemein	Es wird empfohlen, bei Baubegriffen auf die IVHB zu verweisen.	Wurde soweit zweckmässig umgesetzt.
Art. 6 und 7, Baubehörde / Baumat	Die Baubehörde kann nicht auf mehrere Instanzen aufgeteilt werden. Art. 6 BauG ist entsprechend zu überarbeiten.	Die Zuständigkeit für die Erfüllung der mit dem Baugesetz verbundenen Aufgaben wird neu, wenn nicht explizit im Baugesetz abweichend vermerkt, der Geschäftsleitung zugeschrieben.
Art. 10, Baulandmobilisierung	Es wird empfohlen, den letzten Satz von Abs. 2 zu konkretisieren, damit klar ist, dass damit insb. die Anwendung der Bestimmungen zur Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG) gemeint ist.	Keine Anpassung. Es gibt noch andere mögliche Massnahmen abgesehen vom Kaufrecht gemäss Art. 19d KRG.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Art. 13, Regelbauweise	Um eine gute Gestaltung sicherzustellen ist bei Areal- und Quartierplanungen stets die Gestaltungsberatung beizuziehen. Art. 13 BauG ist entsprechend zu ergänzen.	Die Gestaltungsberatung kann bei Bedarf beigezogen werden, in den Zentrumszonen ist dies Pflicht.
Art. 14, Zonenschema	(1) Im Zonenschema ist für die Wohnzonen 0.4 und 0.5 sowie die Dorfzone A eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.5 festzulegen (gilt gemäss KRIP für den Raumtyp «ländlicher Raum»), Eine allfällige Abweichung von dieser Mindestausnützung ist im PMB zu begründen. (2) Im Sinne einer Verdichtung nach Innen sind die Grenzabstände generell gering zu halten. Es wird deshalb empfohlen, auf den grossen Grenzabstand zu verzichten und auch in der Gewerbe- / Wohnzone einen kleineren Grenzabstand als 4 m zu prüfen. (3) Bei der Gewerbezone Nislas wurden die maximalen Gebäudehöhen um ein Geschoss reduziert. Im PMB ist aufzuzeigen, weshalb die Gebäudehöhen verringert wurden. (4) Art. 14 Abs. 2 BauG ist nicht notwendig, da im BauG keine weitergehenden Regelungen hinsichtlich landwirtschaftlicher Wohnbauten aufgenommen wurden und somit in jedem Fall ausschliesslich Art. 38 KRVO gilt.	(1) Die max. zulässige aGF für die Wohnzonen 0.4 und 0.5 sowie die Dorfzone wird im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und ist somit in der Grundordnung ausreichend geregelt. (2) Die Grenzabstände wurden punktuell angepasst. (3) Die Gewerbezone Nislas wurde in einer separaten Teilrevision behandelt und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision. (4) Art. 14 Abs. 2 wurde gestrichen.
Art. 15, Besitzstand und Hofstattrecht	Der letzte Satz in Abs. 6 ist nicht zwingend notwendig, da bereits in Abs. 3 lit a geregelt.	Der letzte Satz in Art. 15 Abs. 6 wurde gestrichen.
Art. 17, Haushälterische Bodennutzung	Auf einer bereits rationell überbauten Parzelle, welche keine Höherausnutzung mehr zulässt, dürften keine Bauvorhaben nach Abs. 2 möglich sein. Die genannte Ausnahme ist folglich zu streichen.	Solche Ausnahmen sind möglich, da die Ausnützung generell zugewiesen wird und situativ nicht alle Situationen abdecken kann. Keine Änderung.
Art. 18, Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Es wird empfohlen, auf Abs. 2 zu verzichten oder aber im PMB aufzuzeigen, weshalb hier das abgegrabene Terrain für die Bemessung der Höhe beigezogen werden soll und nicht das gewachsene Terrain (gemäss IVHB).	Keine Anpassung. Bei Abgrabungen könnte es gerade im steileren Gelände zu unangemessenen Fassadenhöhen kommen.
Art. 19, Gebäudelänge	In Art. 19 Abs. 1 BauG wird die Definition aus dem Anhang IVHB wiederholt. Bei den Höhen wurde drauf verzichtet. Es wird empfohlen, den Umgang mit der IVHB im Baugesetz einheitlich umzusetzen.	Keine Anpassung. Abs. 1 dient der Erläuterung an geeigneter Stelle.
Art. 20, Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 20 BauG ist mit dem folgenden Absatz zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100)»	Wurde übernommen.
Art. 21, Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Die maximale Gesamthöhe für An- und Kleinbauten wurde auf 5 m festgelegt, was hinsichtlich der hohen Raumwirksamkeit bei einer gleichzeitig maximalen Fläche von 40 m ² für die Ortsansichten problematisch sein kann. Für die An- und Kleinbauten sind dem Ortsbild angepasste Masse (z.B. 3.5 m und 30 m ²) zu definieren.	Die Masse sind nicht übermässig und entsprechen der ortstypischen Bauweise. Für die Garten- und Freihaltezone gelten geringere Masse. Es gilt jedoch anzumerken, dass die Höhe auf 4 m reduziert wurde (+ Zuschlag von max. 5 m bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage).

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Art. 22, Kernzone	(1) Gemäss Art. 22 Abs. 2 BauG sind u.a. bei Neubauten die bestehenden Baufluchten einzuhalten. Im Zonenschema ist gleichzeitig ein Grenzabstand von 2.5 m festgelegt. Das Baugesetz ist dahingehend zu konkretisieren, als dass klar ist, dass die Gestaltungsanweisung den Grenzabständen vorgeht. (2) Die Bestimmung ist nicht ausreichend, um die Baufluchten in der Kernzone gegenüber Kantonsstrassen zu garantieren. Nach Art. 17 Abs. 2 StrG sind gegenüber Kantonsstrassen nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden. (3) In Abs. 4 ist vorgesehen, dass bei «geringfügigen, unwesentlichen» Bauvorhaben auf eine Gestaltungsberatung verzichtet werden kann. Es ist unklar, was geringfügige, unwesentliche Bauvorhaben sind. Die Gestaltungsberatungspflicht ist bei sämtlichen Bauvorhaben vorzusehen.	(1) Art. 22 Abs. 2 wurde wie folgt ergänzt: «Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. (2) Kenntnisnahme. (3) Die Gemeindeorgane verfügen über die nötige Kompetenz, entsprechende Bauvorhaben zu unterscheiden und sachgerechte Entscheide zu fällen. Keine Anpassung.
Art. 24, Wohnzone	Der letzte Satz ist überflüssig und kann gestrichen werden.	Der letzte Satz in Art. 24 wurde gestrichen.
Art. 26, Gewerbezone Nislas	Aus Art. 26 BauG geht nicht klar hervor, ob eine Abstimmung mit dem regionalen Richtplan erfolgt ist, resp. ob touristische Nutzungen (neben der explizit genannten touristischen Parkierung) zulässig sind. Die Formulierung ist zu überprüfen und auf den regionalen Richtplan abzustimmen.	Die Gewerbezone Nislas wird in einer separaten Teilrevision behandelt und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision.
Art. 27, Parkierungszone	Die Zonenbestimmung ist nicht schlüssig, Abs. 1 und Abs. 2 BauG scheinen einander zu widersprechen. Sollte die Parkierungsanlage öffentlichen Zwecken dienen, ist eine ZöA auszuscheiden. Dient die Parkierungsanlage auch als private Parkierung ist eine Parkierungszone denkbar, dabei sind jedoch insbesondere die Absätze 1 und 2 zu überarbeiten, sodass die Nutzungsabsichten klar sind und keine Unklarheiten bestehen. Im Übrigen kann auf die Ausführungen zur Parkierungszone in Kap. 4.5 verwiesen werden.	Der Artikel zur Parkierungszone wurde grundlegend überarbeitet. Neu wird im Baugesetz eine Parkierungszone (Art. 29 BauG) festgelegt. Diese dient primär der Parkierung von Fahrzeugen. In untergeordnetem Rahmen sind öffentlichen Zwecken dienende Nebennutzungen zulässig.
Art. 29, Campingzone	Art. 29 Abs. 5 BauG betrifft nicht die Campingzone. Es wird empfohlen, diesen Absatz z.B. in Art. 63 BauG zu integrieren.	Die Regelung zu befristeten Zeltlagern wurde in den Art. 66 (Art. 63 gemäss Vorprüfung) Abs. 3 integriert.
Art. 32, Wertvolle Bauten und Anlagen	(1) Art. 32 Abs. 1 BauG ist dahingehend zu ergänzen, als das Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen von der DPG begleitet werden müssen und diejenigen an erhaltenswerten Bauten von der kommunalen Bauberatung. Bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend. (2) Art. 32 Abs. 3 BauG ist widersprüchlich, da ein Abbruch dem Erhaltungsziel widerspricht. Die erhaltenswerten Bauten sind im Wesentlichen zu erhalten. Art. 32 Abs. 3 ist entsprechend anzupassen. (3) Sofern die Gemeinde Abbrüche mit Wiederaufbau bei einzelnen Bauten in Betracht ziehen will, wird empfohlen, eine dritte Schutzkategorie gemäss Art. 65 Abs. 4 MBauG zu erstellen.	(1) Art. 35 (Art. 32 gemäss Vorprüfung) Abs. 1 wurde dahingehend präzisiert, dass bei Bauvorhaben an geschützten Bauten die Denkmalpflege und bei solchen an zu erhaltenden die Gestaltungsberatung beigezogen werden muss. (2) Art 35. Abs. 2 wurde dahingehend ergänzt, dass nur Teilabbrüche bewilligt werden können, welche unerlässlich sind und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. (3) Keine Anpassung. Von Seiten der Gemeinde bestehen zurzeit keine diesbezüglichen Absichten.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Art. 33, Erhaltenswerte Mauern	Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen: «und wenn eine positive Stellungnahme der Gestaltungsberatung vorliegt.»	Die Gemeindeorgane verfügen über die nötige Kompetenz, entsprechende Bauvorhaben mit der nötigen Sorgfalt zu beurteilen und sachgerechte Entscheide zu fällen. Keine Anpassung.
Art. 35, Baugestaltungslinien	Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich sind, welche vom Kanton genehmigt wurden. Sie sind deshalb vorgängig mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Art. 35 BauG ist entsprechend zu präzisieren.	Art. 38 (Art. 35 gemäss Vorprüfung) wurde um einen fünften Absatz ergänzt, der vorschreibt, dass Baulinien und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen zwingen in den Planungsmitteln festgelegt und mit dem Tiefbauamt abgesprochen werden müssen.
Art. 36, Freihalteflächen / Grünzonenflächen	(1) Im GGP werden «zwingend freizuhaltende Flächen» gemäss Art. 36 BauG festgelegt. Es ist darauf zu achten, dass die gleichen Begriffe verwendet werden (Grünzonenflächen, Grünzonen, Zone für Grünflächen). Art. 36 BauG ist entsprechend umzubenennen. (2) Der zweite Satz ist zu streichen, einerseits stimmt der Verweis auf Art. 37 KRG nicht, andererseits definiert Art. 30 KRG was in einer Zone für Grünflächen möglich ist. (3) An- und Kleinbauten mit einer Höhe von bis 5 m entsprechen nicht dem Zonenzweck (Erhaltung von Freiräumen).	(1) Die Benennung wurde zwischen GGP und BauG vereinheitlicht. (2) Der zweite Satz wurde ersatzlos gestrichen. (3) Die max. zulässigen Masse für An- und Kleinbauten wurden im Art. 21 auf 2.5 m (Gesamthöhe) und 12 m² (Gebäudefläche) reduziert.
Art. 42, Folgeplanung	Bei Folgeplanungen ist der Beizug einer Gestaltungsberatung vorzuschreiben (siehe auch Bemerkungen zu Art. 13 BauG).	Die Gestaltungsberatung kann bei Bedarf beigezogen werden, in den Zentrumszone ist dies Pflicht.
Art. 45, Baugesuch	Bei einem Baugesuch bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen ist lediglich das Gesuch für Bauvorhaben an Kantonsstrassen sowie der Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes beizulegen. Ziffer 12 des Anhangs 1 ist entsprechend zu konkretisieren.	Ziffer 12 im Anhang wurde dahingehend angepasst, dass bei Bauten im Bereich von Kantonsstrassen die gemäss kantonalen Vorschriften erforderlichen Gesuche samt Vorprüfungsberichte der Fachstellen nachgewiesen werden müssen.
Art. 48, Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	(1) Abs. 1 ist nicht zwingend notwendig. Bewilligungen gemäss ZWG sind auch ohne diese Bestimmung zulässig, sofern die Gemeinde nicht etwas Gegenteiliges regelt. (2) Auch Abs. 2 ist nicht notwendig. Dass diese Bestimmungen auch gelten für die Erstellung von Wohnungen, die zusätzlich noch im ZWG geregelt werden, ist auch ohne besondere Erwähnung klar.	(1) Kenntnisnahme. Der Absatz wird im Sinne einer guten Verständlichkeit beibehalten. (2) Kenntnisnahme. Der Absatz wird im Sinne einer guten Verständlichkeit beibehalten.
Art. 49, Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	(1) Die Bestimmung führt «sichernde Auflagen» auf, die verfügt werden können. Um der Anforderung der «genügenden Bestimmtheit» einer gesetzlichen Grundlage gerecht zu werden, sollte zumindest im PMB beschrieben sein, was das für sichernde Auflagen sein können, auch nur beispielhaft. (2) Die Bestimmung ist im Übrigen aus gesetzgeberischer Sicht nicht ganz gelungen, folgende Formulierung wird empfohlen: Art. 49 Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	(1) Auflagen bspw. bezüglich des max. Anteils der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. (2) Die empfohlene Formulierung wurde für den Art. 49 sinngemäss übernommen.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
	Abs. 1 Die Baubehörde kann die Bewilligung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig machen. Abs. 2 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind nicht zulässig.	
Art. 53, Siloballen	Das Lagern von Siloballen darf sich nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Es wird empfohlen, Art. 53 BauG entsprechend zu ergänzen.	Eine gute Gesamtwirkung ist bereits in Art. Z3 KRG vorgeschrieben.
Art. 56, Dächer	(1) Gemäss Art. 56 Abs. 2 kann die Baubehörde eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung einholen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Kern- wie auch bei der Dorfzone die Gestaltungsberatung zwingend beizuziehen ist. (2) Die Dachlandschaft ist ein wichtiges Element des Ortsbildes und deshalb mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Vorliegend sind keine ortsspezifischen Bestimmungen für Zillis und Reischen vorgesehen. Art. 56 BauG ist entsprechend zu überarbeiten resp. zu ergänzen.	(1) Kenntnisnahme, siehe Kern- und Dorfzonenbestimmungen. (2) Die Dachgestaltungsbestimmungen haben sich bewährt und reichen aus.
Art. 58, Solaranlagen	Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 18a Abs. 3 RPG Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung bedürfen. In den Ortsbildteilen von Zillis mit Erhaltungsziel A sowie in Reischen bedarf die Erstellung von Solaranlagen somit in jedem Fall einer Baubewilligung.	Kenntnisnahme.
Art. 59, Einfriedungen und Pflanzen	(1) Praxismässig ist Art. 59 BauG mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Pflanzen sowie Einfriedungen an Kantonsstrassen (Art. 21 und Art. 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV; BR 80Z.110).» (2) Zudem wird der Gemeinde empfohlen, sich über die Bestimmungen der Materialien für Einfriedungen auseinanderzusetzen und bei Bedarf klare Regelungen festzulegen.	(1) Die empfohlene Formulierung wurde für den Art. 59 sinngemäss übernommen. (2) Die Einfriedungsbestimmungen haben sich bewährt und reichen aus.
Art. 61, Reklame- und Hinweistafeln	Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden. Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 61 BauG mit diesem Hinweis zu ergänzen.	Art. 63 (Art. 61 gemäss Vorprüfung) wurde um einen neuen Absatz ergänzt, welcher festlegt, dass neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen an Kantonsstrassen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedingen.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Zonenpläne		
Kapitel 4.1.3, Prüfung der WMZ-Dimensionierung	(1) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Zillis-Reischen in der Vorprüfungsvorlage grossmehrheitlich die aus raumplanerischer Sicht sinnvollen Um- und Rückzonungen von WMZ-Flächen vorgenommen hat. (2) Westlich der Kirche St. Martin im Gebiet Nislas besteht dabei jedoch weiteres Rückzonungspotenzial. Im Weiteren befinden sich in Reischen wie auch im Gebiet Zarnos in Zillis WMZ-Reserven in einem ISOS-Bereich mit Erhaltungsziel A, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand für eine Um- resp. Rückzonung eignen würden. Im Ergebnis wird die Gemeinde angewiesen, Um- und Rückzonungen gemäss den vorstehenden Ausführungen resp. in den vorstehend erwähnten Bereichen zu prüfen, um die bestehenden WMZ-Reserven weiter zu reduzieren. (3) Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist massgebend, dass der Bedarf für sämtliche in der Bauzone belassenen Gebiete resp. Parzellen, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand für eine Um- resp. Rückzonung eignen, hinreichend begründet ist.	(1) Kenntnisnahme. (2) Die Zone für Grünflächen (neu Garten- und Freihaltezone) wurde westlich der Kirche St. Martin auf Teilen der Parz. Nr. 179 um gut 1'200 m2 vergrössert. Damit kann dem im ISOS vermerkten Erhaltungsziel ausreichend Rechnung getragen werden. Bei den weiteren Bauzonen handelt es sich um rechtskräftige und ISOS-genehmigte Bauzonen (Revision 2014). (3) Kenntnisnahme. Die Bauzonen sind angemessen dimensioniert, weitere Rückzonungen sind nicht erforderlich (Prognose 2025, Wachstum von bis zu +60 Einwohner bis 2040)
Kapitel 4.1.4, WMZ-Mindestdichte	Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Infolge Ortsplanungsrevision ist eine leichte Aufbesserung des Dichtewerts zu erwarten.	Kenntnisnahme.
Kapitel 4.2.1, In Bezug auf Ein-, Auf- und Umzonungen	Bezugnehmend auf Art. 19k KRG sind im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (Bestimmung des Mehrwerts mittels Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung) durchzuführen.	Kenntnisnahme.
Kapitel 4.2.2, In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ	Zusammenfassend ist die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme.
Kapitel 4.2.3, Hinweise für den Vollzug (Grundbuchanmerkung)	Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).	Kenntnisnahme.
Kapitel 4.3, Gewerbezone Nislas	Die Baufelder 1 und 3 unterschreiten den Strassenabstand nach Art. 19 StrV. Es liegen keine Gründe für die Unterschreitung des Strassenabstandes vor, das Erschliessungs- und Überbauungskonzept ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu überarbeiten und die Strassenabstände einzuhalten.	Die Gewerbezone Nislas wird in einer separaten Teilrevision behandelt und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kapitel 4.4, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) / Zone öffentliche Anlagen (ZöA)	(1) Auf die neue ZöBA Östlich der rechtskräftigen Gewerbezone Nislas sei aufgrund des ISOS und eigentümerverbindlichen Auflagen zu verzichten und stattdessen die Freihaltung des Bereichs mit einer «zwingend freizuhaltenden Fläche» zu sichern. (2) Für das neue Feuerwehrlokal ist ein alternativer Standort zu prüfen, insbesondere ist plausibel darzulegen, weshalb dieses nicht innerhalb der angrenzenden Gewerbezone Nislas realisiert werden kann. (3) Neu wird auch die Parzelle Nr. 231 mit dem Museum einer ZöBA zugewiesen (bisher Dorfzone). Es wird empfohlen, die Parzelle in der Dorfzone zu belassen und/oder mit einem Schutz- und Erhaltungsbereich (siehe Ausführungen zum Generellen Gestaltungsplan) zu überlagern.	(1) An der ZöBA wurde festgehalten. Die ZöBA wird in einer separaten Teilrevision behandelt und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision. (2) Die Gemeinde hält am geplanten Standort fest. Die ZöBA wird in einer separaten Teilrevision behandelt und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision. (3) Die Parzelle Nr. 231 wird neu der eigens auf diese Fläche zugeschnittene Zone ZöBAT (Zone für öffentliche Bauten Talmuseum) eingeführt. Die Massvorgaben orientieren sich dabei an der Kernzone, können gemäss dem massgeblichen Richtprojekt in beschränktem Masse aber auch davon abweichen.
Kapitel 4.5, Parkierungszone Veia da Baselgia	(1) Gedeckte Parkplätze oder Carports an diesem Standort sind aus Gründen des Ortsbildschutzes auszuschliessen. Für öffentliche Parkplätze kann auch eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) ausgeschieden werden. (2) Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zu gegebener Zeit für die Abparzellierung des Parkplatzes eine Bewilligung beim Grundbuchamt einzuholen sein wird.	(1) Auf die Zone wurde verzichtet. (2) Auf die Zone wurde verzichtet.
Kapitel 4.6, Zone für Grünflächen	Folgende Freiräume sind ebenfalls mittels Zone für Grünflächen zu sichern: (1) Der bestehende Grünraum mit einzelnen Obstbäumen auf den Parzellen Nr. 534 und 370 mit Erhaltungsziel A. (2) Zum Schutz der Kirche St. Martin gehört auch eine Freihaltung deren Umgebung. Die Zone für Grünflächen ist deshalb auf die Parzelle Nr. 187, 184, 185 sowie auf den westlichen Teil der Parzelle Nr. 189 auszudehnen. (3) Die komplette Freihaltung kann in beiden Bereichen durch eine Überlagerung mit der Festlegung «zwingend freizuhaltende Flächen» gemäss Art. 36 BauG erreicht werden.	(1) Keine Anpassung. Vgl. dazu die Interessenabwägung im PMB. (2) Geringfügige Anpassungen wurden vorgenommen. (3) Kenntnisnahme.
Kapitel 4.7, Naturschutz-zonen	(1) Die im Biotopinventar verzeichneten Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung wurden vollständig umgesetzt. (2) Beim Flachmoor FM 2361 von nationaler Bedeutung im Gebiet Plan Pale bestehen allerdings substanzielle Abweichungen zwischen Kartierungsdaten von 2018 der zuständigen Fachstelle (ANU) und dem rechtsgültigen Bundesumriss. Es wird empfohlen, die Naturschutzzone gemäss aktuellem Biotopinventar zu belassen. Auf Wunsch der Gemeinde würde das ANU jedoch eine Sachverhaltsüberprüfung für die Detailabgrenzung des Flachmoors FM 2361 von nationaler Bedeutung vornehmen.	(1) Kenntnisnahme. (2) Geringfügige Anpassungen wurden vorgenommen.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kapitel 4.8 Landschaftsschutzzone	Die Landschaftsschutzzonen für die Landschaftsschutzgebiete bzw. die Kulturlandschaften sind vollständig festzulegen. Anpassungen an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten sind zwar möglich, es kann aber nicht auf den Schutz ganzer Landschaftskammern verzichtet werden.	Zweckmässige Anpassungen wurden vorgenommen.
Kapitel 4.9, Grundwasser- und Quellschutzzone	(1) In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Grundwasser- und Quellschutzzonen als umhüllende der Zone S3 für sämtliche dieser Quellen festgelegt. Das Vorgehen ist korrekt. (2) Sollte für die Alp Zes / Taspin Wasser einer Quelle direkt oder indirekt als Lebensmittel an Dritte abgegeben oder zur Herstellung von Produkten verwendet werden (z.B. Bergrestaurant, Alpbetrieb mit Käserei), müsste eine detaillierte Schutzzonenauscheidung vorgenommen werden. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist der Sachverhalt zu überprüfen und das weitere Vorgehen zu definieren und im PMB aufzuzeigen.	(1) Kenntnisnahme. (2) Die Zone wird angepasst, sobald eine allfällige Schutzzonenauscheidung erforderlich ist resp. vorliegt. Nötige Abklärungen laufen.
Kapitel 4.10, Gewässer- raumzone	Bei den Gewässerraumzonen ergibt sich insgesamt kein Anpassungsbedarf, da es seit 2019 keine wesentlichen Änderungen in der Gewässerschutzgesetzgebung gegeben hat.	Kenntnisnahme.
Kapitel 4.12, Naturgefahren / Gefahrenzonen	(1) Die überarbeiteten Gefahrenzonen werden im Verlauf des Jahres 2024 vorliegen. Für die Revision der Zonenpläne ist es wichtig, dass diese berücksichtigt werden. (2) Eine Anpassung von Gefahrenzonen, wie sie im Fall Mulegn d'Avas vorgenommen wurden, ist nicht zulässig. Ist die Gemeinde mit der Abgrenzung der Gefahrenzonen im revidierten Plan der Gefahrenkommission nicht einverstanden, kann sie ein Gegengutachten von einem anerkannten Ingenieurbüro machen.	(1) Die überarbeiten Gefahrenzonen liegen Stand September 2026 noch nicht vor. (2) Auf die Anpassungen wurde verzichtet.
Kapitel 4.13, Statische Waldgrenzen und Waldabstandslinien	(1) Für die Ortsplanung wurde der dynamische Waldumriss revidiert und vollständig und korrekt in die Zonenpläne umgesetzt. (2) Die Waldfeststellung, welche im 2001 erfolgte, wurde ebenfalls in die vorliegende Planung aufgenommen. Diese ist jedoch aufgrund der vorgesehenen Bauzonen unvollständig. Für die noch fehlenden statischen Waldgrenzen ist im Hinblick auf die Genehmigung ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. (3) Neben den statischen Waldgrenzen sind auch verschiedene Waldabstandslinien vorgesehen. Es ist nicht ersichtlich, wie diese bestimmt wurden. Die Waldabstandslinien sind durch die Gemeinde im PMB eingehend und sachlich, nachvollziehbar sowie fallspezifisch zu begründen.	(1) Kenntnisnahme. (2) Es erfolgte eine Waldfeststellung im 2025. (3) Es erfolgte eine mündliche Abklärung im Rahmen der Waldfeststellung.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Generelle Gestaltungspläne		
Kapitel 5.1, Grundlagen und Vorbemerkungen	Der Gemeinde wird nahegelegt, das IVS ebenfalls als Beurteilungsgrundlage in der Ortsplanung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Grundlage wurde beigezogen.
Kapitel 5.2, Bereich mit Pflicht zu Gestaltungsberatung	Im GGP wird beim Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung auf Art. 8 BauG verwiesen. Dort fehlt eine Aussage zum Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung. Das BauG ist mit Art. 61 MBauG zu ergänzen und im GGP ist auf den zu ergänzenden Artikel zu verweisen.	Keine Anpassung, mittels Teilrevision wurden die Verweise korrekt vollzogen.
Kapitel 5.3, Hofstattrecht	Im GGP wird für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 463 ein Hofstattrecht festgelegt. Diese Festlegung kann nicht nachvollzogen werden. Gemäss Art. 15 BauG gilt das Hofstattrecht für alle rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Kern- und Dorfzonen. Es wird empfohlen, diese Festlegung nochmals zu überprüfen.	Keine Anpassung. Dies ist eine rechtskräftige Festlegung und statuiert die Pflicht, ausschliesslich im Hofstattrecht zu bauen (Erhalt des Volumens aus Ortsbildschutzgründen).
Kapitel 5.4, Baugestaltungslinien	Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Festlegung resp. den Verzicht der Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrassen im PMB zu erläutern (Interessensabwägung zwischen den Anliegen des ISOS und den VSS-Normen). Die Festlegung von Baugestaltungslinien in Zillis ist zu prüfen und vorgängig mit dem Tiefbauamt zu besprechen.	Wurde im Rahmen der Teilrevision Nislas vorgenommen.
Kapitel 5.5, Zwingend freizuhaltende Flächen	(1) Mit der Festlegung «zwingend freizuhaltende Flächen» hat die Gemeinde ein Instrument, welches die Freihaltung der siedlungsgliedernden Freiräume sicherstellt. Bei der Umsetzung in die Ortsplanung wurden jedoch folgende wichtige Freiräume nur ungenügend gesichert: - in der ISOS-Aufnahme von Zillis definierte Schwemmebene - Gebiet um evangelische Kirche St. Martin - in der ISOS-Aufnahme von Zillis beschriebenen Wieshänge am südöstlichen Siedlungsrand - in der ISOS-Aufnahme von Reischen beschriebene Wieshang - durchgrüntes Schulareal (2) Die Freihaltung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 808 ist weiterhin zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist dieser Teil der Parzelle bspw. in eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) umzuzonen, die Freihaltezone gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung zu übernehmen oder eine zwingend freizuhaltende Fläche festzulegen.	Zusätzliche Festlegungen sind nicht erforderlich, es besteht kein Nutzungs- oder gar Überbauungsdruck in der Nichtbauzone resp. im Bereich der Parz. 808, welche sich störend auswirken würden.
Kapitel 5.6.1, Wertvolle Bauten - Allgemeine Bemerkungen	Die Umsetzung der Inventarliste kann nicht nachvollzogen werden. Die Aufnahme und die Kategorisierung von wertvollen Bauten sind durch die Gemeinde nochmals zu überprüfen.	Es wurden grossmehrheitlich die bisherigen Festlegungen übernommen. Nach einer Überprüfung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kapitel 5.6.2, Kantonal oder national geschützte Bauten	(1) Alle kantonal oder national geschützten Objekte müssen als «orientierender» Inhalt im GGP aufgenommen werden. Bei den folgenden Bauten ist der Schutzstatus entsprechend anzupassen: - Wohnhaus und Stallscheune Assek.-Nr. 5, 5-A, 5-B auf der Parzelle Nr. 386 in Zillis - Stallscheunen Assek.-Nr. 85, 85A auf der Parzelle Nr. 230 in Zillis - Wohnhaus Assek.-Nr. 88 auf der Parzelle Nr. 483 in Zillis (2) Zwei Burgruinen sind im GGP als geschützte Kulturobjekte festgelegt, weshalb der Gemeinde empfohlen wird, Art. 34 BauG mit dem Begriff «Ruinen» zu ergänzen.	(1) Die auf Bundes- oder kantonaler Ebene geschützten Bauten wurden in den GGP bezeichnet. (2) Art. 34 wurde um den Begriff «Ruinen» ergänzt.
Kapitel 5.6.3, Schutzwürdige Einzelbauten gemäss Inventarliste der Denkmalpflege	(1) Folgende schutzwürdige Einzelbauten sind auch in der Nutzungsplanung zu bezeichnen oder/und den PMB mit einer entsprechenden Begründung bei allfälliger Nichtzuweisung zu ergänzen: - Assek.-Nr. 1A, Parzelle Nr. 304, in Zillis - Assek.-Nr. 2, Parzelle Nr. 305, in Zillis - Assek.-Nr. 4B, Parzelle Nr. 387 in Zillis - Assek.-Nr. 64, 64-A auf Parzelle Nr. 285 in Zillis - Assek.-Nr. 99A, Parzelle Nr. 174, in Zillis - Assek.-Nr. 102, Parzelle Nr. 182, in Zillis - Assek.-Nr. 103, 103A, Parzellen Nr. 181, 183, in Zillis - Assek.-Nr. 112, Parzelle Nr. 522, in Zillis (2) Zudem wurden keine der auf der Inventarliste erfassten Ökonomiebauten einer Schutzkategorie zugewiesen. Wird auf eine Festlegung als wertvolle Baute verzichtet, ist dies - analog zu den übrigen Bauten - im PMB entsprechend zu begründen. (3) Die Mehrheit der schützenswerten Einzelbauten wurde in die Kategorie «erhaltenswerte Bauten» eingestuft, wobei vorgesehen ist, dass Bauten dieser Kategorie abgebrochen werden können. Die meisten der als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude haben jedoch eine hohe Bedeutung und sollten geschützt, zumindest aber erhalten werden. Die Kategorien sowie die Bestimmungen im Baugesetz sind zu überarbeiten.	Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, keine zusätzlichen Bauten zu schützen. Die Einzelfall-Begründung ist im PMB erbracht. Art. 35 (Art. 32 gemäss Vorprüfung) Abs. 2 wurde dahingehend ergänzt, dass nur Teilabbrüche bewilligt werden können, welche unerlässlich sind und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
Kapitel 5.7, Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	(1) Die Gemeinde wird aufgefordert, mit den kantonalen Fledermausbeauftragten Frau Miriam Lutz und Herr Erich Mühlethaler, Rhäzüns, abzuklären, ob für die Erhaltung der beiden Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen angezeigt wären. (2) Neben den im GGP bereits bezeichneten wertvollen Natur- und Kulturobjekten gibt es weitere wertvolle Objekte, deren Festsetzung in der Nutzungsplanung geprüft werden sollte: - Rania- wie auch die Wildenerbrücke - verschiedene Einzelbäume und Baumgruppen - historische Mauern	(1) Fledermausquartiere sind über das NHG ausreichend geschützt. (2) Nach einer Überprüfung wurden kein Handlungsbedarf erkannt.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kapitel 5.8, Schutz- und Erhaltungsbereiche	Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, welche auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung für das Ortsbild sind, sind gesamthaft zu sichern. Für die folgenden Ensembles sind Schutz- resp. Erhaltungsbereiche zu prüfen: - klassizistischen Wohnbauten mit Gärten an der Hauptstrasse in Zillis - Gehöftgruppe am Weg nach Reischen in Zillis - ehemalige Mühle am südlichen Dorfrand von Zillis - Umgebung der evangelische Kirche St. Martin in Zillis - Cajafashof mit den eingefriedeten Gärten in Reischen - Gebäudegruppe Haus Calger/Tgea Hofer mit Wohnhaus, Stallscheunen und Garten in Reischen	Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, keine zusätzlichen Bauten zu schützen. Eine allfällige Einzelfall-Begründung wird auf Nachfrage erbracht.
Kapitel 5.9, Wertvolle Gärten	Als Grundlage für die Umsetzung in die Nutzungsplanung ist das ISOS wie auch das ICOMOS-Verzeichnis der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz anzuwenden. Insbesondere bei folgenden Gärten resp. gartenähnlichen Anlagen empfiehlt es sich diese angemessen nutzungsplanerisch zu sichern: - Friedhof der evangelischen Kirche St. Martin - Gärten zu den Einfamilienhäuser Assek.-Nrn. 7, 8 und 9 an der Hauptstrasse in Zillis - Bürgerhausgärten Haus Simonett sowie der dazugehörige Obstgarten - Friedhof der evangelischen Filialkirche - Umfriedete Gärten Cajafashof	ISOS und Icomos wurden beigezogen und berücksichtigt. Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, keine zusätzlichen Bauten zu schützen. Eine allfällige Einzelfall-Begründung wird auf Nachfrage erbracht.
Generelle Erschliessungspläne		
Kapitel 6.1.1, Rad-, Fuss- und Wanderwege	(1) Im Bereich Pro l'Ava ist die Idee der Linienführung des Wanderweges nicht verständlich. Die Gemeinde wird angewiesen, diesen Teil des Wanderwegnetzte gemeinsam mit den Bündner Wanderwegen zu bereinigen. (2) Im Gebiet Mulegn gibt es einen neuen Fussweg, dessen Zweck im PMB nicht aufgezeigt wird.	(1) Es handelt sich um gerade Linienführungen. Keine Massnahme. (2) Es handelt sich um einen bestehenden Weg, der das bekannte Kulturgut erschliesst.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Kapitel 6.2.1, Wasserversorgung	Die fehlenden Leitungen und Anlagen im GEP sind gemäss aktuellem Leitungskataser zu vervollständigen resp. zu aktualisieren: - Reservoir Zillis - Zubringerleitungen von den Quelfassungen Reischen zum Reservoir Reischen - Zubringerleitungen von den Quelfassungen Zillis zum Leitungsnetz Zillis	Die Leitungen wurden überprüft und soweit möglich ergänzt.
Kapitel, 6.2.2, Abwasserentsorgung	Die Abwasserleitungen und die Sonderbauwerke sind entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan resp. dem bestehenden Leitungskataster zu vervollständigen und es wird empfohlen, die Realisierungsstände der Anlagen zu überprüfen: - Regenbecken Zillis - Schmutz- und Regenabwasserleitung Quartier Zarnos - Schmutzabwasserleitung Reischen - Regenabwasserleitung Reischen - Regenüberlauf ARA - Auslauf ARA	Die Anlagen wurden überprüft und soweit möglich ergänzt.
Folgeverfahren		
Kapitel 7.1, Publikation Biotope im Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanung	Bezüglich der Abgrenzungen der Biotope von nat. Bedeutung ist in der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der OP-Gesamtrevision nach Art. 13 RPV gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt.	Kenntnisnahme. Wurde vorgenommen.
Kapitel 7.2, Massnahmen im Bereich von Kantonsstrassen	Es wird darauf hingewiesen, dass Massnahmen im Bereich der Kantonsstrasse sowie mit Auswirkungen auf die Kantonsstrasse (z.B. geplanter Parkplatz sowie geplante Erschliessungsstrasse im Gebiet Pro l'Ava) frühzeitig der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden vorzulegen sind.	Kenntnisnahme.

Kapitel im VP-Bericht	Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Formelle Anliegen		
Kapitel 8.1, Plandarstellung und Formelles	Die Gemeinde wird ersucht, die Vorlage in formeller Hinsicht zu überprüfen und die nachstehenden und allfällig weiteren formellen Unstimmigkeiten bis zur Genehmigungsvorlage noch bereinigen zu lassen. Zonenplan: (1) Im Zonenplan 1:2'000 Zillis, Reischen/Rania/ARA/Avas wird die Campingzone in der Legende fälschlicherweise als Bauzone aufgeführt. (2) Der Gemeinde wird empfohlen, in der Legende der Zonenpläne die Gefahrenzonen als «Gefahrenzone 1» resp. «Gefahrenzone 2» zu bezeichnen. (3) Bei bestehenden Bauzonen mit Bauverpflichtungen ist der Verweis auf Art. 19g KRG ausreichend, da die Anwendung von Art. 19c bis 19f KRG in Art. 19g KRG geregelt ist. Generelle Erschliessungspläne: (4) Am südlichen Ende der Parzelle Nr. 526 sind zwei Linien als kantonale Hauptstrasse dargestellt. Die nach Norden abzweigende Linie ist dem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg zuzuschlagen. (5) Der Gemeinde wird empfohlen, die Farbwahl für die Schmutz- und Mischabwasserleitungen im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Generellen Erschliessungsplans zu optimieren. Übriges: (6) Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Beilage Zonenplan (Änderungen Bauzone) 1:2'000 um einen rein informativen Plan handelt und empfohlen, diesen bspw. als Plan «Übersicht Rück-, Ein- und Umzonungen» zu benennen.	(1) Die Campingzone wird neu unter «Weitere Zonen» geführt. (2) Der Legendeneintrag wurde entsprechend angepasst. (3) Der Verweis in der Legende wurde entsprechend angepasst. (4) Der Generelle Erschliessungsplan wurde entsprechend angepasst. (5) Die Farbwahl wurde angepasst. (6) Der Titel des Plans wurde entsprechend angepasst.