



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Gewerbezone Nislas**

Genehmigung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen, CH-7432 Zillis

Roman Schamaun, Gemeindepräsident

+41 81 661 13 83

info@zillis-reischen.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Toni Broder

+41 81 555 32 87

t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

März – 5. Dezember 2024

Bearbeitungsstand

Genehmigung

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorhaben und Ziele der Revision	5
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation und Ablauf	5
2.2	Übersicht Ablauf und Termine	6
2.3	Koordination regionale Gewerbezone mit Dorfentwicklung	6
2.4	Vorprüfung – im Rahmen Gesamtrevisionsvorlage Zillis-Reischen	6
2.5	Koordinationssitzung weiteres Vorgehen (Teilrevisionsvorlage)	7
2.6	Mitwirkungsaufgabe Vorlage Nislas	7
2.7	Änderungen der Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe	8
2.8	Beschlussfassung	8
2.9	Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	8
3	Entwicklungskonzept Gewerbezone Nislas	9
3.1	Situation, Standorteignung und Revisionsbedarf	9
3.2	Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas	9
3.3	Vorstudie Ersatzneubau Feuerwehrlokal	12
3.4	Zentrale Rahmenbedingungen zur optimalen Siedlungsgestaltung	13
3.5	Baulandverfügbarkeit – Verkauf, Baurechte, Bauverpflichtungen	16
3.6	Flächenkompensation Erweiterung Bauzone	17
3.7	Mehrwertausgleich mittels hochwertiger Entwicklung	17
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	18
4.1	Zonenplan 1:1'000	18
4.2	Genereller Gestaltungsplan 1:1'000	19
4.3	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000	19
4.4	Ergänzung Art. 11, 23A und 23B Baugesetz	20
5	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	24
5.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	24
5.2	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	24
5.3	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	24
5.4	Regionale Richtplanung (RRIP) Viamala	30
5.5	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	31
5.6	Verhältnis Teilrevision zur anstehenden Gesamtrevision	32
5.7	Grundwasserschutzbereich A _u (Gewässerschutz)	32
5.8	Lärmschutz und Luftreinhaltung (Umweltschutz)	33
5.9	Ortsbildschutz, ISOS (Natur- und Heimatschutz)	35
5.10	Erschliessung im Bereich Kantonsstrasse (kant. Strassenrecht)	39
5.11	Strukturverbesserung, Melioration (kant. Meliorationsrecht)	39
5.12	Darlegung der Interessenabwägung	40
5.13	Fazit	45
6	Schlussfolgerungen	46

Beilagen:

- 1 Protokoll, Botschaft und Präsentation Gemeindeversammlung 5. Dezember 2024
- 2 Publikationen kantonales Amtsblatt, Mitwirkungsaufgabe und Beschwerdeaufgabe
- 3 Parzellenliste Einzonungen Nislas, Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
- 4 Übersichten Bauzonenkapazität, vor und nach der Teilrevision Nislas

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

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). Für die Umsetzung und Ansiedlung von Betrieben ist die Regionale Gewerbezone Val Schons (RGVS) zuständig. Die Voraussetzungen für die Erschliessung und die Überbauung schafft die Gemeinde. Das Areal der regionalen Gewerbezone Nislas (5703 m²) ist im Eigentum der Gemeinde und weist heute eine noch unzureichende Erschliessung für eine dichte bauliche Entwicklung auf. In Betrieb steht seit Jahren der öffentliche Parkplatz. Das Wiesland wird landwirtschaftlich bewirtschaftet (vgl. Situationsplan, Abb. 1).

Übersicht Situation (Gebiet Nislas)



Abb. 1: Heutige Situation im Bereich der unüberbauten Gewerbezone Nislas (blau) Parz. 802

In den letzten Monaten wurde der Standort von der Gemeinde weiterentwickelt, unter Mitwirkung der RGVS und weiteren Betroffenen. Die Gemeinde erarbeitete ein kommunal räumliches Leitbild (KRL). Zudem liegt nun für das Gebiet Nislas ein konkretes Erschliessungs- und Überbauungskonzept (Nutzungskonzept Nislas) vor, dieses in Teilbereichen die Anpassung der rechtskräftigen Nutzungsplanung erfordert.

1.2 Vorhaben und Ziele der Revision

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.

Planungsgebiet (Hauptinhalte)

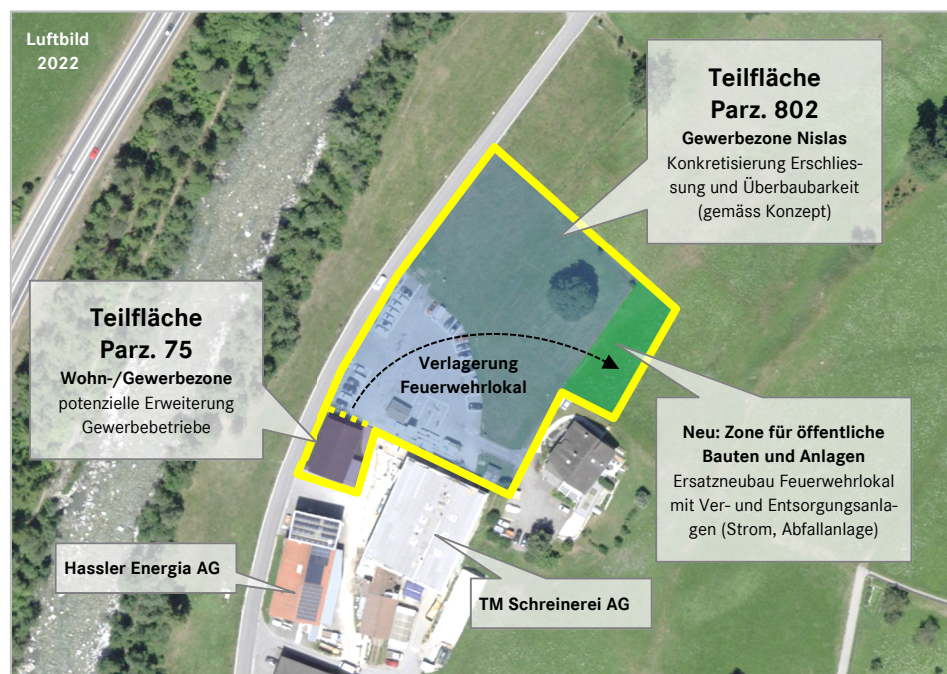


Abb. 2: Perimeter (gelb) der von der Revision betroffenen Parzellenflächen im Gebiet Nislas

Die für die Realisierung der Gewerbezone und des Feuerwehrlokals mit Ver- und Entsorgungsanlagen notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen schafft die Gemeinde mittels vorliegender Teilrevisionsvorlage. Die Vorlage enthält am Standort Nislas spezifische Planfestlegungen und Zonenbestimmungen für eine zeitnahe hochwertige Entwicklung. Das Feuerwehrlokal mit Ver- und Entsorgungsanlagen erfordert eine geringfügige Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation und Ablauf

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Toni Broder eingesetzt. Die Ausarbeitung der Planungsmittel erfolgte durch eine Arbeits-

gruppe der Geschäftsleitung der Gemeinde unter Begleitung von Vertretern des Gemeindevorstands und der Gemeindeverwaltung.

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 vor für die finale Beschlussfassung durch die Gemeindebevölkerung (Gemeindeversammlung).

2.2 Übersicht Ablauf und Termine

Gesamtkonzept, räumliches Leitbild (KRL)	2019 – Ende 2020
Erschliessungs- und Überbauungskonzept Nislas	2021 – 2022
Bearbeitung der Revisionsinhalte Nislas	bis April 2023
Vorprüfung Kanton (mittels Gesamtrevisionsvorlage)	bis Februar 2024
Überarbeitung und Erstellen der Teilrevisionsvorlage	März – Mai 2024
Infoveranstaltung Gemeinde	14. August 2024
Mitwirkungsaufgabe Vorlage Nislas (30 Tage)	15. August bis 16. Sept. 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Dezember 2024
Beschwerdeaufgabe, Genehmigung Regierung	Dezember 2024 – Frühjahr 2025

2.3 Koordination regionale Gewerbezone mit Dorfentwicklung

Im Prozess zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) von 2019 bis 2020 wurde ein Entwicklungsgebiet Nislas auf Basis einer vorgängigen Machbarkeitsstudie definiert. Anlässlich einer Koordinationssitzung vom 10. Februar 2020 mit den Planungsbeteiligten (Gemeinde, RGVS, Amt für Raumentwicklung) wurden die entwicklungsrelevanten Inhalte insb. die mit dem Konzept verfolgte Verlagerung der touristischen Entwicklung ins Dorf und einer in erster Linie nichttouristischen Gewerbeentwicklung in Nislas abgesprochen. Mittels Gesamtkonzept soll das Gebiet unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Stärken attraktiv gestaltet und funktional mit dem Dorfzentrum verbunden werden (Entwicklung touristischer Schwerpunkt Tal-museum – Kirche St. Martin, Gewerbeentwicklung und Parkierung in Nislas mit attraktiven Langsamverkehrsverbindungen). Die räumliche Strategie wurde im KRL vom 3. November 2020 festgehalten.

Die Vorlage entspricht der strategischen Ausrichtung gemäss Gesamtkonzept (mehr dazu unter Kap. 5.5).

2.4 Vorprüfung – im Rahmen Gesamtrevisionsvorlage Zillis-Reischen

Die Revisionsinhalte wurden gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) als Bestandteil der Gesamtrevisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Februar 2024 des Amtes für

Raumentwicklung wurden Hinweise und Ergänzungen angemerkt. Es sind zusammenfassend folgende Punkte beizubringen (Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht):

- Nutzungen klar(er) umschreiben und auf Richtplanung abstimmen (Kap. 3.2)
- Reduktion der Höhenvorgaben begründen (Kap. 3.2)
- Strassenabstand zur Kantonsstrasse ist einzuhalten (Kap. 4.3)
- Alternativen für ZöBA Feuerwehrlokal sind vorzusehen / zu prüfen sowie eine Interessenabwägung vorzunehmen (Kap. 4.4)
- Pflicht Gestaltungsberatung näher/genauer umschreiben und regeln (Kap. 5.2)

Diese Punkte sind sinngemäss in die Mitwirkungsaufgabe eingeflossen.

2.5 Koordinationssitzung weiteres Vorgehen (Teilrevisionsvorlage)

Anlässlich einer Koordinationssitzung vom 18. März 2024 mit allen von der Revision in Nislas betroffenen Beteiligten erfolgte eine Auslegeordnung der Nutzungsansprüche und erforderlichen Planungsarbeiten. Folgende Themen wurden behandelt:

- Konkrete Erschliessung, Nutzungen, Bebauung, Parkierung und Detailgestaltung des Gewerbegebiets Nislas gemäss aktueller Konzeption Gemeinde
- Mögliche Erweiterung Hassler Energia AG im Bereich bestehendes Feuerwehrlokal (Übernahme im Baurecht, Nutzungsansprüche, Erschliessung)
- Neue Trafostation beim bestehenden Feuerwehrlokal oder alternativ beim ZöBA Standort (mit Schaltanlage), neues Kleinwasserkraftwerk Dorfzone Nislas
- Neubau Feuerwehrlokal am neuen Standort Nislas samt Ver- und Entsorgungsanlagen (vordergründig Kehrrichtsammelstelle, evtl. Stromanlagen)
- Zeitplan und Vorgehen für die Teilrevision der Ortsplanung

Aufgrund der Dringlichkeit wurde entschieden, die Revision Nislas im Rahmen einer der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision zu behandeln. Die Vorlage setzt die planungsrelevanten Inhalte zur Realisierung der einzelnen Vorhaben um.

2.6 Mitwirkungsaufgabe Vorlage Nislas

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die Änderungen und Ergänzungen in der Ortsplanung der Gemeinde. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe (30 Tage) können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Vorschläge, Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Der Gemeindevorstand behandelt die eingegangenen Anträge und bereitet die Beschlussfassungsvorlage vor.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 15. August 2024 bis 16. September 2024 (Beilage 2). Während der Frist sind keine Mitwirkungseingaben zu den festzulegenden Inhalten der Vorlage eingegangen.

2.7 Änderungen der Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund erfolgter Überprüfungen zur Vorbereitung der Beschlussfassung wurde die Vorlage in folgenden Punkten marginal angepasst (formelle Änderungen):

Teilrevision Baugesetz

- Art. 11, Zonenschema, Fussnote 11: Formelle Anpassung Artikelverweis Art. «23B» (anstelle Art. 24A).
- Art. 23A, Abs. 2, Ende zweiter Satz: Einfügen Fussnote 1: «Planungs- und Mitwirkungsbericht, Bearbeitungsstand Genehmigung, S.10-11 (Teilrevision Ortsplanung vom 5. Dezember 2024)»
- Art. 23B, Artikelnummerierung, formelle Anpassung: Art. 24A ersetzt durch «Art. 23B» (zwecks korrekter Einordnung im Baugesetz unter Rubrik Zonen für besondere bauliche Nutzungen)
- Art. 23B, Abs. 1, erster Satz: Einfügen von «von elektrischen Versorgungsanlagen (Trafostation, Schaltanlage)» als zusätzliche Zweckbestimmung der ZöBA
- Art. 23B, Abs. 2, Ende erster Satz: Einfügen Fussnote 2: «Planungs- und Mitwirkungsbericht, Bearbeitungsstand Genehmigung, S.10-11 (Teilrevision Ortsplanung vom 5. Dezember 2024)»

Zonenplan 1:1'000

- Legende, Festlegungen, formelle Anpassung zweiter Artikelverweis bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas: Art. 28 KRG / «Art. 23B» (anstelle Art. 24A)

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

- Legende, Festlegungen, formelle Anpassung: Festlegung Trafostation und Schaltanlage im Bereich ZöBA Nislas

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

- Keine Änderungen

2.8 Beschlussfassung

Für den Erlass der Planungsmittel ist nach Art. 48 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) die Gemeindeversammlung zuständig. An der Gemeindeversammlung (GV) vom 5. Dezember 2024 wurde die Vorlage angenommen, mit 32 Ja-Stimmen gegenüber 0 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen (Beilagen 1: Protokoll mit Botschaft und Präsentation der GV vom 5. Dez. 2024).

2.9 Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

Die Beschwerdeaufgabe dauert 30 Tage und wird in den Amtsblättern publiziert (Beilage 2). Anschliessend entscheidet die Regierung über die Vorlage (Art. 49 KRG); das Genehmigungsverfahren dauert rund vier bis sechs Monate.

3 Entwicklungskonzept Gewerbezone Nislas

3.1 Situation, Standorteignung und Revisionsbedarf

Die Gewerbezone Nislas Parz. 802 verfügt bisher (erst) im Teilbereich der touristischen und gewerblichen Parkierungsfläche über die Baureife. Der gesamte Standort eignet sich am Dorfrand aufgrund der Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrasse, Autobahn A13) besonders gut für eine gezielte und sukzessive gewerbliche und touristische Weiterentwicklung (mehrere Gewerbebetriebe, Parkierungsanlage). Laufend gehen Anfragen für Gewerbebauland bei der Regionalen Gewerbezone Val Schons (RGVS) ein. Für mittelgrosse Betriebe mit regionalen Produkten ist der Bedarf an solchen besonders geeigneten Flächen entsprechend gross.

Weiter ist das südlich der Gewerbezone Nislas auf der Parz. 75 bestehende Feuerwehrlokal in die Jahre gekommen. Die Parz. 75 dient aufgrund der Zonierung primär als Reservefläche für Gewerbebetriebe, einen möglichen Bedarf auf der Parz. 505 (Baurechtsparzelle) angemeldet hat bereits die Hassler Energia AG. Das Feuerwehrlokal in der Gewerbe-/Wohnzone Nislas ist zonenfremd, eine rein gewerbliche Nutzung hat der öffentlichen Nutzung gegenüber grundsätzlich Vorrang. Die Gemeinde benötigt zudem einen gut erreichbaren Standort für eine Kehrrichtsammelstelle (Multisammelstelle, Moloks), mit wenig Störpotenzial gegenüber benachbarten Wohngebieten. Am Standort Nislas sind diese Voraussetzungen vorteilhaft gegeben. Für das Feuerwehrlokal bedarf es entsprechend im Zuge der Entwicklung der Gewerbezone Nislas eines Ersatzbaustandorts, wobei gleichzeitig die benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen am Standort zweckmässig zu integrieren sind.

Im Ergebnis weist der Gewerbebestandort Nislas ein merkliches und langfristiges Ausbau- und Weiterentwicklungspotenzial auf. Der Bedarf an gezielter Mobilisierung der Reserveflächen der Parz. 802 (und 75) ist unbestritten gross. Daher ist es der Gemeinde sowie der RGVS ein zentrales Anliegen, baureife Flächen geeigneten Betrieben zeitnah zur Verfügung stellen und ebenso eine Lösung für den Ersatzbau des Feuerwehrlokals und die benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen (Kehrrichtsammelstelle sowie Trafostation und Schaltanlage) realisieren zu können.

3.2 Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas

Zur optimalen Erschliessung, Anordnung der Nutzungen und Gestaltung des gesamten Areals hat die Gemeinde ein konkretes Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept (**Nutzungskonzept Nislas**) erarbeitet. Das Nutzungskonzept Nislas gewährleistet einerseits gut die Umgebung und ins Ortsbild nahe der Kirche St. Martin passende Gewerbenutzungen in verdichteter Bauweise. Andererseits ermöglicht das Konzept eine effiziente Erschliessung mit genügenden touristischen Parkflächen und Infrastrukturen (Feuerwehrlokal, Entsorgungseinrichtungen, sanitäre Anlagen, Trafostation etc.).

Nutzungskonzept Nislas (Stand Genehmigung)

Nutzungen:

- Regional orientierte Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe
- untergeordnet öffentliche Parkierung, Restaurations-, Vermarktungs- und Verkaufseinrichtungen einheimischer Produkte sowie sanitäre Anlagen
- Randlich: Feuerwehrlokal, Strom- und Abfallanlagen mit Einwandung

Erschliessung, Bebauung, Gestaltung:

Legende	
	Baubereich
	Neue Gebäude
	Neuer Strassenbelag
	Fahrtrichtung
	Fahrverbot
	Vorschlag Neupositionierung Tempo 60
	Neue Grünfläche
	Neue Betonverbundsteine
	Neuer Belag Vorplätze
	Neuer Gehweg
	Zonengrenze
	Baumstandorte (lageschematisch)
	Best. Trinkwasserleitung
	Proj. Trinkwasserleitung
	Best. Meteorwasserleitung
	Proj. Meteorwasserleitung
	Best. Schmutzwasserleitung
	Proj. Schmutzwasserleitung
	Best. WP-Vorlauf
	Proj. WP-Vorlauf
	Schleppkurven Ausfahrt (Sattelschlepper)
	Weitere Schleppkurven (arealintern)



Abb. 3: Nutzungskonzept Nislas (dargestellt mit Schleppkurven Sattelschlepper)

Das **Nutzungskonzept Nislas** beinhaltet folgende Festlegungen und Massnahmen:

Anordnung Nutzungen und Baubereiche

- **Parz. 802:** Im Vordergrund stehen gemäss regionalem Standortprofil und KRL regional orientierte Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe. Weitere Nutzungen wie öffentliche Parkierungsanlagen, Restaurations-, Vermarktungs- und Verkaufseinrichtungen sowie sanitäre Anlagen (WC-Anlage) sind nur untergeordnet möglich. Für eine optimale Ansiedlung von mittelgrossen Gewerbebetrieben im Sinne des Nutzungskonzepts sind drei Baubereiche sowie beim Ersatzbaustandort für das Feuerwehrlokal nordseits des ehemaligen Gasthauses Parz. 808 Pro L'ava (neu Wohnhaus) ein zusätzlicher Baubereich bestimmt. Die Abgrenzungslinien der Baubereiche geben grundsätzlich die Lage der Fassadenfluchten vor (richtungsweisend). Am nordseitigen Siedlungsrand sind die touristischen Parkierungsflächen für Autos (ca. 20 Parkplät-

ze) und Busse (2 Parkflächen) sowie die neuen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kleinbauten und Kehrrechtsammelstelle mit Platz für Moloks) angesiedelt.

- **Parz. 75:** Die bisher als Feuerwehrlokal genutzte Gewerbeflächenreserve ist als Standort- oder Betriebserweiterungsoption für Gewerbebetriebe bezeichnet (Grundlage für die Baurechtsvergabe). Der Baute vorgelagert, auf Parz. 75, ist gut zugänglich ein möglicher Standort für die Stromerschliessung benötigte Trafostation der Kraftwerke Hinterrhein (KHR) platziert.

Verkehrs- und Werk- leitungerschliessung

- **Strassenerschliessung:** Die Erschliessung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) als Ringerschliessungsstrasse mit gewerblichem Einbahnverkehr ab südlichem Kantonsstrassenanschluss. Der nördliche Anschluss ermöglicht die Wegfahrt des Gewerbeverkehrs und dient der Ein- und Ausfahrt ausschliesslich für die touristische Parkierung, für das Feuerwehrlokal und die Entsorgungsstelle (Einfahrverbot für LKWs). Das Temporegime auf der Kantonsstrasse Tempo 60 gilt neu rund 50 m weiter nördlich. Die arealinternen Erschliessungsflächen sind massgeblich von den künftigen betrieblichen Anforderungen abhängig. Die Projektierung erfolgt im Einzelfall. Das Konzept gibt richtungsweisend die zu beachtenden Verkehrsbeziehungen vor.
- **Langsamverkehr:** Vom Parkplatz in Richtung Kirche St. Martin verläuft entlang der Einbahnstrasse ein Gehweg. Dieser schliesst bei der TM Schreinerei AG an den bestehenden Fussweg an. Die Direktverbindung zum Dorfzentrum verläuft künftig zwischen Wohnhaus Pro L'ava und neuem Feuerwehrlokal.
- **Ver- und Entsorgung:** Das Konzept enthält die für eine hinreichende Erschliessung nötigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen: Wasser, Warmwasser, Abwasser etc.), diese in unmittelbarer Nähe an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden können.

Optimierungs- und Gestaltungsmassnahmen

- **Arrondierung, geringfügige Bauzonenerweiterung:** Die optimale Nutzung des Areals bedingt nordseits eine geringe Arrondierung der Gebiets- resp. Zonenabgrenzung (Abgrenzung der Bauzone neu senkrecht zur Kantonsstrasse). Der Bau des Feuerwehrlokals mit Ver- und Entsorgungsanlagen erfordert zudem eine geringe Bauzonenerweiterung (ZöBA, anstelle Landwirtschaftszone).
- **Freihaltung Sichtfeld St. Martin:** Das frontale (nördliche) Sichtfeld auf die Kirche St. Martin bleibt langfristig von Bauten verschont; die dafür wichtige äusserste (westliche) durch das Wohnhaus Pro L'ava definierte Sichtachse wird von keiner Baute überschritten. Zwecks guter Gestaltung werden die Entsorgungsanlagen in Anlehnung an die Zäunungsmassnahme gemäss Vereinbarungsobjekt Landschaftsqualität (D 1.7.2) zweckmässig eingewandet.
- **Siedlungsrandgestaltung, gute Einordnung der Bauten ins Ortsbild:** Dafür sind nebst Baubereichen und Erschliessungsanordnungen diverse Begrünungselemente (Grünflächen, Bäume, Strauchpflanzen etc.) eingeplant. Die bestehenden Bepflanzungen, insb. der zentral stehende Einzelbaum (Landschaftsqualitätsobjekt), sind nach Möglichkeit zu erhalten.

3.3 Vorstudie Ersatzneubau Feuerwehrlokal

Seitens des Architekten Marco Ganzoni der Architekten Iseppi Ganzoni AG, Thusis, wurde für die Realisierung des Feuerwehrlokals eine Vorstudie erstellt. Die Vorstudie zeigt u.a. das Raumprogramm sowie die mögliche Anordnung der benötigten Räumlichkeiten und Nutzungen im neuen Feuerwehrlokal auf. Nebst den Feuerwehrmöglichkeiten (Garage, Lager, Abstellraum, Garderobe und Technik) ist westseitig eine öffentliche WC-Anlage in den Bau integriert.

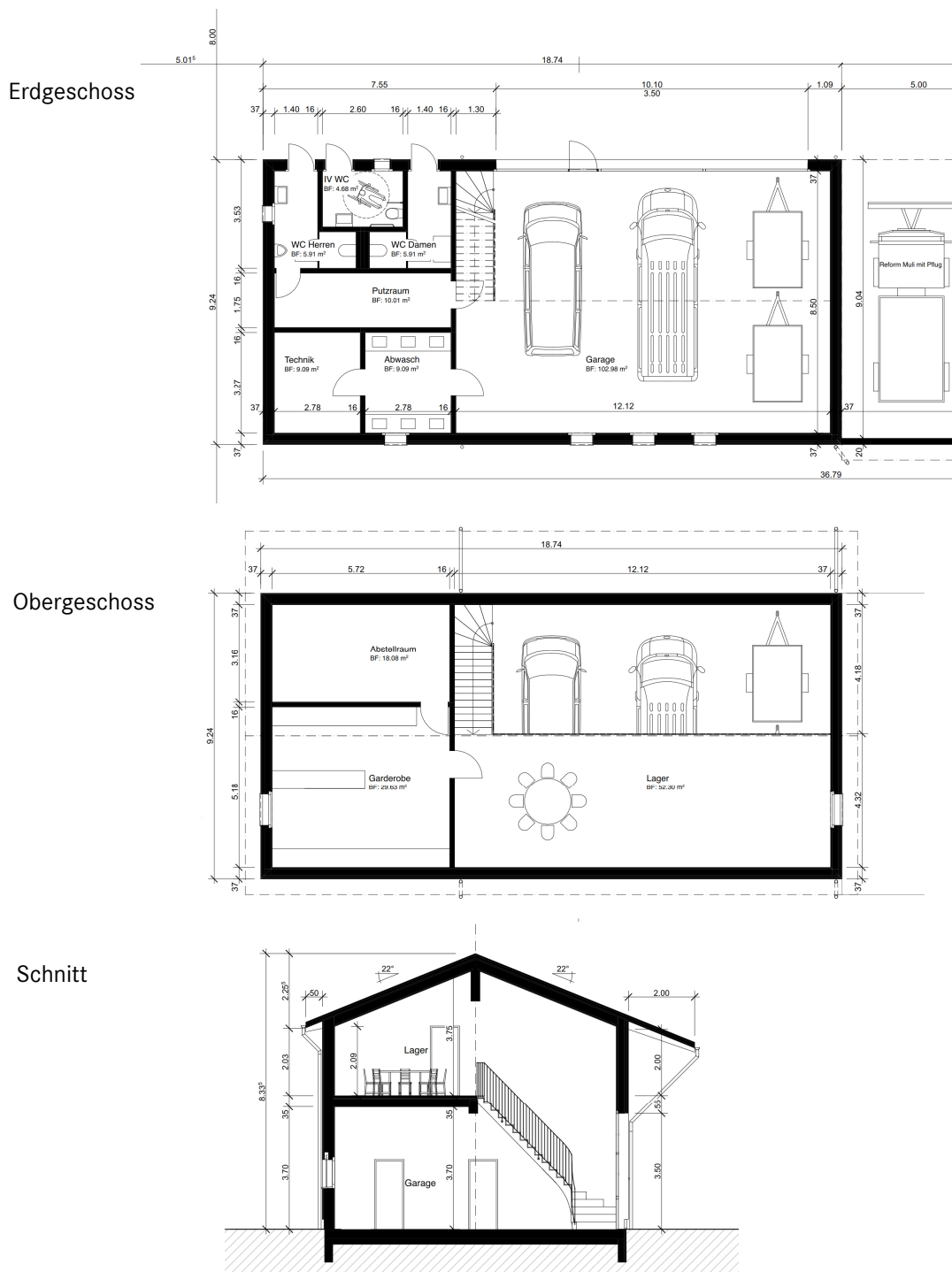


Abb. 4: Vorstudie Feuerwehrlokal

3.4 Zentrale Rahmenbedingungen zur optimalen Siedlungsgestaltung

Zur Klärung der guten Einordnung der geplanten Hochbauten ins sensible Ortsbild nahe der Kirche St. Martin wurden seitens der kommunalen Gestaltungsberatung verschiedene Ansichten geprüft, um insbesondere die Auswirkungen auf das Sichtfeld der Kirche zu beurteilen. Dabei wurde im Wesentlichen die massgebliche Hauptansicht des Areals im Sinne eines Endausbaus der Gewerbezone betrachtet.

Ortsbildbetrachtung Flugbildansichten auf GIS-basiertem 3D-Modell

Nordansicht ohne Überbauung (Stand 2024)



Nordansicht mit Überbauung (Endausbau)

Verwendete Masse Gewerbebauten

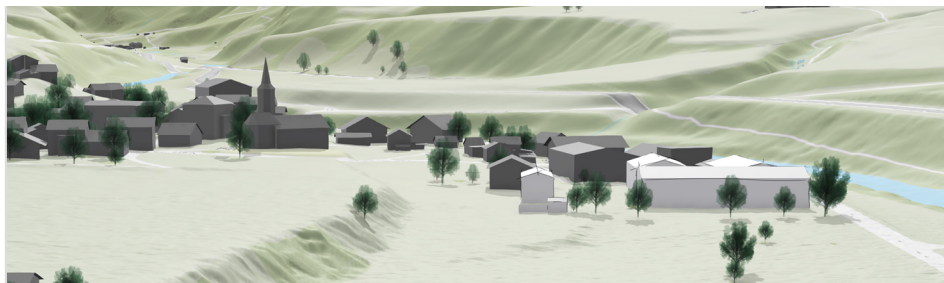
Gesamthöhe: 10.50 m
Traufseitige Fassadenhöhe: 8.0 m
Dachneigung: 12° Grad
Gebäudelänge: 35 - 45 m
Gebäudebreite: 15 - 18 m

Die Überbauung sorgt für einen kompakten Siedlungskörper, mit klar definiertem Siedlungsrand



Nordostansicht mit Überbauung (Endausbau)

Beeinträchtigungen im Ortsbild rund um St. Martin sind nicht zu erwarten (die zentrale Nordansicht bleibt von Bauten frei)



Südansicht mit Überbauung (Endausbau)

Die Überbauung ergänzt zurückhaltend die Ortsbildsilhouette Nislas mit TM Schreinerei und Pro L'ava und fügt sich gut in die bestehende Struktur ein



Abb. 5: Flugbildansichten 3D-Modell – mit Überbauung Nislas

Landschaftsbetrachtung Sichthöhe

Foto Frontansicht
Sommer 2022



Nordansicht Situation Nah
(abstrahiert, gezeichnet)



Nordansicht Endausbau Nah
(abstrahiert, gezeichnet)

*Riegelbau (45 m) und Bepflanzungen
sorgen für einen optisch
aufgeräumten und gestalteten
Siedlungsrandabschluss*



Nordansicht Endausbau Fern
(abstrahiert, gezeichnet)

*Überbauung Nislas fügt sich gut
in die Landschaft ein und mar-
kiert den Übergang zum
Siedlungsgebiet*



Abb. 6: Ansichten Sichthöhe – Überbauung Nislas im Landschaftsbild

Wie die Flugbild- und Sichthöhenbetrachtung zeigt, sind für die gute Einordnung der Bauten ins Ortsbild sowie für die Bildung eines gestalteten Siedlungsabschlusses drei Punkte entscheidend:

1. Entscheidend ist zunächst, dass sich die Gebäudehöhen, Gebäudeabmessungen und Dachformen am benachbarten Baubestand orientieren und ein Bruch in den Strukturen vermieden werden kann. Die in den Visualisierungen für die Gewerbebauten angenommenen Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen am Neubau der TM Schreinerei AG (Parz. 328):

	Masse	TM	Visualisierung
	Gesamthöhe:	10.45 m	10.50 m
	Fassadenhöhe:	7.98 m	8.00 m
	Dachneigung:	12°	12°
	Gebäudelänge:	31.77 m	35 - 45 m
	Gebäudebreite:	21.90 m	15 - 18 m

Abb. 7: Nordansicht, bewilligtes Bauprojekt (mit Masstabtabelle)

In der 3D-Betrachtung zeigt sich, dass sich die geprüften Masse gut für eine optimale Siedlungsergänzung eignen. Die bisherigen Gebäudeabmessungen gemäss rechtskräftigem Baugesetz (Höhe 13.8 m, Fassadenhöhe 9.0 m) sind deutlich zu hoch angesetzt. Gleichzeitig kann im Falle von zwei- bis dreigeschossigen Gewerbebauten auf einer Fläche von 5703 m² mit gesamthaften anrechenbaren Geschossflächen (aGF) von rund 4500 m² eine hohe Dichte im Bereich einer Ausnützungsziffer von 0.75 – 0.85 gewährleistet werden. Selbstredend müssen hierfür die Baukörper westseitig so nah wie möglich an die Kantonsstrasse und nordseitig so nah wie möglich an die Parkieranlagen gestellt werden.

2. Entscheidend ist weiter, dass der letzte (nördlichste) Baukörper im Neubaugebiet als Riegelbau längs zur Parzellenabgrenzung gesetzt und zwingend Begrünungselemente entlang des Siedlungsrandes gepflanzt werden. Dadurch kann die gewollte, in Erscheinung tretende Riegelwirkung, welche durch die grossvolumige Baute zwangsläufig entsteht, minimal aber gewinnbringend kaschiert werden. Die Grünelemente tragen zudem zur guten Aussenraumqualität bei.
3. Entscheidend ist schliesslich, dass die nördliche Hauptansicht auf die Kirche St. Martin, wie bis anhin, unangetastet bleibt. Das in die Prüfung miteinbezogene Feuerwehrlokal samt Entsorgungsanlagen überschreitet nicht die im Konzept integrierte Sichtachse, seitlich begrenzt durch das ehemalige Gasthaus resp. Wohnhaus Pro L'ava Parz. 808 (vgl. Abb. 3, 5 und 6). Das im Konzept und mittels Vorstudie bewusst einwärts orientierte und nach innen gesetzte Feuerwehrlokal (mit reduzierten Gebäudemassen von 8.33 m Höhe, 18.74 m Länge und 9.24 m Breite, Dachneigung 22°) samt Ver- und Entsorgungsstelle gewährleistet gesamtheitlich betrachtet samt Parkieranlage einen klar aber dennoch sanft definierten Siedlungsrand. Die Setzung der Anlage sorgt zudem, bei optimaler Flächennutzung, für einen kompakten Siedlungskörper und eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Ortsbild.

Im Gesamtergebnis ist festzuhalten, dass infolge Überbauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild im Allgemeinen und insb. nicht in Bezug auf die zentrale nördliche Hauptansicht und somit auf die Kirche St. Martin selbst zu erwarten sind. Im Gegenteil: Die Planung verdeutlicht, dass mit dem Nutzungskonzept Nislas sowohl eine Aufwertung in der Flächennutzung als auch für die Nordansicht auf Nislas und der Kirche St. Martin einhergeht.

Um dies zu erreichen, sind mittels Plänen und baugesetzlichen Bestimmungen resp. im Rahmen der Weiterentwicklung und Realisierung der Überbauung zusammenfassend folgende **Rahmenbedingungen** einzuhalten und umzusetzen:

- **Regelungen zu den Gebäudeabmessungen:** Die Gebäudeabmessungen zu den Gewerbebauten haben sich am Bau TM Schreinerei (Parz. 328), und diejenigen zum Feuerwehrlokal haben sich an der Vorstudie zu orientieren (vgl. Abmessungen gemäss Visualisierung und Ausführungen vorstehend). Die bisherigen Gebäudeabmessungen gemäss rechtskräftigem Baugesetz (Höhe 13.8 m, Fassadenhöhe 9.0 m) sind zu hoch angesetzt und zu revidieren.
- **Lage der Fassadenfluchten west- und nordseits:** Die Lage der Fassadenfluchten im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich sind so nah wie möglich an der Kantonsstrasse resp. an der Parkierungsanlage zu setzen.
- **Riegelbau und Begrünungselemente:** Der erste nordöstliche Baukörper ist als Riegelbau mit auf nordöstlicher Seite durchgehender und einheitlich gestalteter Fassade zu realisieren. Ebenfalls sind zwingend Begrünungselemente entlang des Siedlungsrandes zu pflanzen.
- **Qualitätssichernde Massnahmen:** Das Nutzungskonzept Nislas ist schliesslich als richtungsweisend für die weitere Projektierung und die Bewilligungserteilung von Einzelvorhaben zu deklarieren (unter Belassung von ausreichendem Spielraum für weitere Optimierungen). Die bisherige in der rechtskräftigen Planung enthaltene Pflicht zur Gestaltungsberatung ist beizubehalten (inkl. Mechanismen zur Qualitätssicherung, in Bezug auf die Ausnützung, die baulich einheitliche Materialisierung und die Gestaltung der Bauten).

3.5 Baulandverfügbarkeit – Verkauf, Baurechte, Bauverpflichtungen

Eigentümerin der vom Nutzungskonzept im Wesentlichen betroffenen Parz. 802 ist die Gemeinde. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt über die RGVS. Vorgesehen ist die Abparzellierung der Erschliessungsflächen und der überbauungsfähigen Gewerbebezonenflächen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Veräusserung der Gewerbebezonenparzelle an die RGVS, welche die einzelnen Baubereiche gemäss Konzept mittels Baurechtsvergabe an Dritte weitergibt. Aufgrund dieser Ausgangslage sieht die Gemeinde vor, zusätzlich eine Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19g KRG im Bereich der Gewerbezone Nislas festzulegen. Sofern wider Erwarten längerfristig keine Realisierung erfolgt, steht der Gemeinde der Weg offen, die Parzelle für eine

Bebauung mobilisieren und allenfalls selbst geeigneten Betrieben zur Verfügung stellen zu können (Ausübung Kaufrecht nach Art. 19d KRG, Veräusserung an Bauwilligen mit Auflagen zur Überbauung innert kurzer Frist).

3.6 Flächenkompensation Erweiterung Bauzone

Infolge geringer flächengleichen Arrondierung der Zonengrenze nordseits im Umfang von rund 62 m² wird die Einzonung mittels flächengleicher Auszonung direkt kompensiert. Die Grösse der Gewerbezone im Umfang von 5703 m² bleibt somit unverändert.

Demgegenüber erhöht sich die Summe der in der Gemeinde Zillis-Reischen vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen um die Einzonungsfläche der ZöBA im Umfang von rund 751 m². Diese Vergrösserung der Bauzone ist zunächst aufgrund der Geringfügigkeit im Verhältnis der gesamten ZöBA von 1.16 ha (vollständig genutzt) und der gewährleisteten optimalen und haushälterischen Bodennutzung (inkl. Gewerbereserve Parz. 75, welche heute zonenfremd als Feuerwehrlokal genutzt wird) positiv zu würdigen. Die ZöBA Parz. 802 wird dringend benötigt. Anderweitige ZöBA für die Realisierung besteht keine. Auch stellt die Gewerbezone Nislas selbst keine Alternative dar, weil Störungen provoziert würden und die öffentlichen Nutzungen zonenfremd wären. Weiter handelt es sich um eine öffentliche Zone und keine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ). Gemäss den gesetzlichen Vorgaben zur Bauzonengrösse (Art. 15 RPG), welche vorliegend erfüllt sind, und unter Berücksichtigung der Genehmigungspraxis der Regierung, unterstehen derartige und gut begründete Einzonungen von ZöBA-Flächen nicht der Kompensationspflicht. Eine Kompensation dieser Fläche ist somit weder zweckmässig noch vorgeschrieben, weshalb darauf verzichtet wird.

3.7 Mehrwertausgleich mittels hochwertiger Entwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden die bisherigen nutzungsplanerischen Festlegungen zur Gewerbezone Nislas auf Basis des vertieften Nutzungskonzepts Nislas konkretisiert. Die Gemeinde Zillis-Reischen verfügt im Baugesetz in Art. 3 Abs. 2 über eine Regelung der Mehrwertabgabe, welche sinngemäss weitere Abgabetatbestände nach Art. 19j Abs. 2 KRG beinhaltet. Demnach werden bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, Ausgleichsleistungen zwischen der Gemeinde und Betroffenen vertraglich im Sinne von Art. 35i KRVO festgelegt. Vorliegend ist die Gemeinde Grundeigentümerin der betroffenen Parz. 802. Im Weiteren kommt die Planung auch der künftigen Eignerin RGVS zugute. Im vorliegenden Fall verzichtet die Gemeinde auf eine vertragliche Mehrwertabgaberegung, gegenüber sich selbst und im Nachgang ebenso gegenüber der RGVS. Dies umso mehr, als im weiteren Sinne die mit der Planung verbundenen Mehrwerte vorliegend über die erfolgte Aufwände für die hochwertige Gebietsentwicklung als bereits abgegolten betrachtet werden können und die RGVS gegenüber der Gemeinde mittels der nutzungsplanerischen Festlegungen zu einer hoch-

wertigen Entwicklung und Realisierung der Gewerbezone weiterhin verpflichtet bleibt (samt Bauverpflichtungsregelung, siehe vorstehend). Weiteres wird zwischen der Gemeinde und der RGVS im Rahmen der baurechtlichen Veräusserung der Gewerbezone bilateral geregelt.

Mehrwertabgabe im Falle der geplanten Einzonungen entfällt ebenfalls

Die am nördlichen Rand der Gewerbezone nötige Arrondierung der Zonenabgrenzung führt zu einer kleinflächigen und flächengleichen Aus- und Einzonung (rund 62 m²). Die Einzonung ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig (Art. 5 RPG, Art. 19j KRG). Die damit verbundene theoretische Wertsteigerung der Einzonungsfläche beläuft sich nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Immobilienbewertung (AIB) bei einem aktuellen Baulandpreis von 100.- Franken / m² jedoch auf lediglich rund 6'000.- Franken. Mehrwerte von weniger als 20'000.- Franken führen gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG zu keiner Mehrwertabgabe, weshalb auf die Mehrwertabgabe im Falle der randlichen Flächenarrondierung verzichtet werden kann.

Die Zuweisung der Teilfläche der Parz. 802 für die Realisierung des Feuerwehrlokals und der Entsorgungsanlagen zur Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von rund 751 m²) stellt grundsätzlich ebenfalls eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung dar (Art. 5 RPG, Art. 19j KRG). Einzonungen, welche für Nutzungen erfolgen, die, wie vorliegend, zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben benötigt werden, entfällt jedoch ausnahmsweise die Mehrwertabgabe (Art. 19i Abs. 5 KRG). Entsprechend wird auch hier keine Mehrwertabgabe erhoben (Beilage 3).

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

Die vorgenommenen Festlegungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan resp. Erschliessungsplan sowie die baugesetzlichen Bestimmungen zielen darauf ab, das Nutzungskonzept Nislas in den wesentlichen Zügen abzusichern sowie eine qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen.

4.1 Zonenplan 1:1'000

Die Gewerbezone Nislas auf der Parz. 802 bleibt bestehen. Die optimale Nutzung und dichte Überbauung des Areals bedingt lediglich eine geringe flächengleiche Arrondierung der Zonengrenze nordseits im Umfang von rund 62 m² (flächengleiche Auszonung zur Landwirtschaftszone und Einzonung in die Gewerbezone Nislas).

Die Bereitstellung der bisher als Feuerwehrlokal genutzten Reservefläche der Parz. 75 zwecks Betriebserweiterungen erfordert die Verlagerung des Feuerwehrlokals von der Parz. 75 zur Parz. 802 nördlich angrenzend an die überbaute Parz. 808 Pro L'ava. Dies bedingt einen Ersatzneubau und somit eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) von rund 751 m². Die bisher in diesem Bereich ausgeschiedene Landschaftsschutzzone wird aufgehoben und an die neue Bauzonenabgrenzung angeglichen.

Schliesslich ist im Bereich der Gewerbezone Nislas die Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Bauverpflichtung) nach Art. 19g KRG in Verbindung mit den neuen Zonenbestimmungen zur Gewerbezone Nislas enthalten.

Entsprechende Festlegungen sind im Zonenplan gekennzeichnet.

4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

Zwecks Sicherung der zwingenden Lage der Fassadenfluchten künftiger Gewerbebauten im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich der Gewerbezone Nislas (so nah wie möglich an der Kantonsstrasse unter Einhaltung des Mindeststrassenabstands von 5.0 m resp. so nah wie möglich an der Parkieranlage gemäss Nutzungskonzept Nislas) sind jeweils zwei Baugestaltungslinien im Gestaltungsplan festgelegt. Die Baugestaltungslinien (Art. 32 Baugesetz) gehen Grenz- und weiteren Abstandsvorschriften infolge Abparzellierung vor. Damit ist eine optimale und dichte Bebauung bestmöglich gewährleistet, wobei in Bezug auf die innere Anordnung der Bauten genügend und angemessener Projektierungsspielraum offenbleibt.

Aufgrund der grösseren möglichen Bauvolumina wird der bisher bereits geltende Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung konkretisiert und zu diesem Zweck an die neuen Gegebenheiten aktualisiert und erneut festgelegt. Die Pflichtausübung erfolgt gemäss den konkretisierten Bestimmungen zur Gewerbezone Nislas nach Art. 23A Abs. 6 BauG. Nördlich wird der Bereich zudem an die Flächenarrondierung (vgl. Zonenplan) angepasst. Mit der Gestaltungsberatung kann sichergestellt werden, dass künftige Vorhaben sich gut in den Ort eingliedern und die Aussenraumsituation (gemäss Konzept) mitgeprägt werden kann.

4.3 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Die heute rechtskräftige Erschliessungsplanung Verkehr und Ver- und Entsorgung im Bereich Nislas wird aufgehoben. Sämtliche Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen, welche für eine hinreichende Erschliessung des Areals und gemäss Nutzungskonzept Nislas erforderlich sind, werden im Erschliessungsplan neu festgelegt. Es werden folgende Festlegungen gemäss Nutzungskonzeption getroffen:

- Erschliessungsstrasse (Ringerschliessungsstrasse, gemäss Einbahnsystem)
- Fuss- und Wanderweg (arealinterner Anschluss)
- Parkplatz (Standortfestlegung am nördlichen Rand der Gewerbezone)
- Mögliche Trafo- und Schaltstationen: Parz. 75 und auf Parz. 802 (Spezialrecht)
- Werkleitungen (Wasserleitungen, Hydranten, Kanalisationsleitungen)

Aufgrund des Verkehrsregimes im Gebiet Nislas bleiben die bisher erschliessungsmässig angebundenen Liegenschaften südlich (TM Schreinerei, Wegparzelle) und östlich (Wohnhaus Pro L'ava) weiterhin angeschlossen. Die konkrete Ausgestaltung der Zugänge und Leitungsanschlüsse erfolgt im weiteren Verlauf der Projektierung und ist in jedem Fall sichergestellt.

4.4 Ergänzung Art. 11, 23A und 23B Baugesetz

Ein wesentlicher Bestandteil der Revisionsvorlage bilden die baugesetzlichen Anpassungen resp. Ergänzungen der rechtsgültigen Bestimmungen des Baugesetzes (BauG) Zillis-Reischen. Die Vorlage enthält Ergänzungen des Zonenschemas Art. 11 BauG mit auf das Konzept angepassten Massvorgaben für die Gewerbezone Nislas und die ZöBA Nislas (neue Zone), Ergänzungen der Zonenbestimmungen zur Gewerbezone Nislas Art. 23A BauG sowie neue Bestimmungen zur Zone ZöBA Nislas Art. 23B BauG.

Zunächst erfolgen im Sinne des Nutzungskonzepts Nislas und der siedlungsgestalterisch zentralen Rahmenbedingungen (vgl. vorstehend unter Kap. 3.4) die Anpassungen der Massvorgaben zur Gewerbezone Nislas sowie die Neudefinition der Massvorgaben für die Zone ZöBA Nislas. Im nachfolgenden Ausschnitt zum Zonenschema (Art. 11 BauG) sind die Anpassungen kenntlich gemacht (rot-durchgestrichen = bisher rechtskräftige Massvorgaben, welche aufgehoben werden; blau = die effektiven Änderungen; violett = neue Massvorgaben; schwarz = bleibt bestehen):

Zonenschema

Art. 11

	Zone	AZ Art. 13 Art. 37a KRVO	Gesamthöhe Art. 15	Traufseitige Fassadenhöhe ²⁾ Art. 15	Gebäuelänge	Max. Gebäudebreite (Giebelfront)	Dachneigung (Grad °)	Grenzabstand ⁹⁾ Art. 17 Art. 75 / 76 KRG Art. 37 KRVO		ES ⁸⁾
								gross	klein	
GN	Gewerbezone Nislas ¹¹⁾	~~0.85~~ —	~~13.8 m~~ 10.5 m	~~9.0 m + z~~ 8.0 m + z	~~30.0 m~~ 45.0 m	~~15.0 m~~ 20.0 m	~~18 – 35~~ 12 – 20	~~4.0 m~~ 2.5 m	~~4.0 m~~ 2.5 m	III
öBAN	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas ¹¹⁾	—	8.5 m	7.0 m + z	20.0 m	10.0 m	18 – 35	2.5 m	2.5 m	III

2) Zuschlag z, siehe Art. 15.

8) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung.

9) Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung bei Kantonsstrassen.

11) Erschliessung und Ausgestaltung des Areals richtet sich nach dem Erschliessungs-, Bauungs- und Gestaltungskonzept Nislas (Art. 23A und 23B BauG).

Abb. 8: Zonenschema gemäss Revisionsvorlage

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) zur Gewerbezone Nislas von AZ 0.85 entfällt. Das Mass der Nutzung ist durch die Höhen-, Gebäude- und Grenzabstandsabmessungen im Sinne von Art. 25 KRG und aufgrund der richtungsweisenden Baubereiche genügend bestimmt. Zudem ist die Anwendung der AZ und der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) bei Gewerbebauten resp. Gewerbenutzungen praxisgemäss aufgrund der kaum einheitlich handhabbaren Flächen- und Raumbedürfnissen von Gewerbebetrieben schwierig. Das Instrument der AZ erweist sich oft als unzweckmässig, einzelne Betriebe erfordern kleinteilige Raumstrukturen, andere erfordern grössere, teilweise mit Übergeschossen.

Im Weiteren entsprechen die einzelne Massvorgaben den vorstehend im Konzept ausgeführten Rahmenbedingungen, welche sich am Baubestand (Neubau TM Schreinerei, Parz. 328) resp. an der Vorstudie zum Feuerwehrlokal inkl. Nebenanlagen orientieren. Die Massvorgaben enthalten einen zusätzlichen angemessenen Projektierungsspielraum. Die Rahmenbedingungen zur ortsbaulichen guten Einordnung ins Ortsbild bleiben gewährleistet. Die rechtsgültigen Höhenbestimmungen mit bis zu rund + 3.30 m Mehrhöhe (Gesamthöhe) erfüllen die Rahmenbedingungen nicht. Entsprechend ist die Anpassung begründet.

Zusätzlich werden die Zonenbestimmungen zur Gewerbezone Nislas (Art. 23A BauG) ergänzt und zur ZöBA Nislas neu festgelegt (Art. 23B BauG):

Gewerbezone Nislas

Art. 23A

Nachfolgend werden die Absätze 1 bis 7 näher erläutert.

- 1 Absatz 1 definiert resp. konkretisiert die zulässigen Nutzungen in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und in Absprache mit den Planungsbeteiligten (Gemeinde, RGVS, ARE – vgl. vorstehend unter Kap. 2). Im Vordergrund stehen nunmehr regional orientierte Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe. Nur untergeordnet sind weitere Nutzungen wie öffentliche, touristische Parkieranlagen, Restaurations-, Vermarktungs- und Verkaufseinrichtungen sowie sanitäre Anlagen (öffentliche WC-Anlage) gestattet.
- 2 Absatz 2 bestimmt die Anwendung der Baugestaltungslinien in Bezug auf die zwingende Lage der Fassadenfluchten im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich. Das Erschliessungs-, Bauungs- und Gestaltungskonzept Nislas (Nutzungskonzept Nislas) gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht gilt als richtungsweisende Grundlage. Schliesslich werden die spezifischen Vorgaben für die Erteilung von Baubewilligungen für einzelne Bauten und Anlagen festgehalten (Vorgaben in Bezug auf die generelle Gestaltung, in Bezug auf den nordöstlich erforderlichen Riegelbau und in Bezug auf den Bau und Betrieb angrenzender Bauten und Anlagen). Diese Bestimmungen regeln vordergründig die Umsetzung des Nutzungskonzepts Nislas.

- 3 Absatz 3 regelt die Anforderungen in Bezug auf die Begrünung und die Begründungselemente sowohl in der Planung als auch in der Betriebsphase. U.a. dürfen Bau und Betrieb von Bauten und Anlagen die Bepflanzungen nicht beeinträchtigen, andernfalls leistet der Anlageverantwortliche gleichwertigen Ersatz (Wiederherstellung oder Ersatzpflanzung). Dabei gilt das Verursacherprinzip. Der Anlageverantwortliche, voraussichtlich die Gemeinde, kann die Kosten auf den Verursacher überbinden.
- 4 Absatz 4 regelt vor allem die Abweichungsmodalitäten gegenüber dem richtungsweisenden Nutzungskonzept Nislas. Die Baubehörde kann Abweichungen vom Nutzungskonzept gestatten, sofern keine nachbarlichen oder übergeordneten Interessen entgegenstehen und die spezifischen Bewilligungsvorgaben nach Abs. 2 weiterhin eingehalten sind. Es wird empfohlen, projektierungsbedingte Abweichungen frühzeitig der Gemeinde zu unterbreiten.
- 5 Absatz 5 regelt die Baufrist im Rahmen der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG und das einzuhaltende Mindestnutzungsmass. Gemäss den gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben zur effizienten und haushälterischen Bodennutzung sind diese Vorgaben explizit baugesetzlich zu definieren (KRIP-S). Es gilt eine Baufrist von maximal acht Jahren, die Ausnützung resp. das mögliche Bauvolumen infolge Höhenmassvorgaben gemäss Zonenschema (Art. 11 BauG) und Gebäudeabmessungen infolge Baubereiche gemäss Nutzungskonzept (Länge und Breite im betreffenden Baustandort) ist zu mindestens 85 % zu realisieren. Baugesuche, welche die Mindestrealisierungspflicht mit Blick auf den Endausbau ohne stichhaltige Begründung erschweren, werden seitens der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Auch hier wird empfohlen, projektierungsbedingte Abweichungen frühzeitig der Gemeinde zu unterbreiten.
- 6 Absatz 6 regelt die Modalitäten zur Gestaltungsberatung. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen, damit entsprechende Vorgaben frühzeitig bestimmt werden können.
- 7 Absatz 7 beschreibt die weiteren Kompetenzen der Baubehörde, namentlich das Verfügen von projekt- und konzeptsichernden Auflagen: Zur Erschliessung (Anschlusspflichten, Umfang und Art der Erschliessung, Umgang und Abgeltung Pflichtparkplätze etc.), zum Baustandort (genaue Standortfestlegung, insb. im Hinblick auf einen zweckmässigen Endausbau), zur Ausnützung (bspw. in Bezug auf die Mindestausnützung und allfällige Etappierungen), zur zeitlichen Realisierung (besondere Fristen je nach Situation, insb. hinsichtlich auftretender Umsetzungshemmnisse oder aus Gründen der Verhältnismässigkeit) oder auch bezüglich einheitliche Gestaltung (Materialisierungs- und weitere Gestaltungsvorgaben, welche sich mit Blick auf eine hochwertige Gesamtgestaltung des Areals aufdrängen). Ebenfalls bleibt der Baubehörde die Einleitung einer Folgeplanung (Quartierplanung) vorbehalten, bspw. um erschwerende Dienstbarkeiten resp. bewilligungsbedingte oder anderweitige Blockaden auflösen zu können.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas

Neu: Art. 23B

Nachfolgend werden die Absätze 1 bis 3 näher erläutert.

- 1 Absatz 1 verweist zunächst auf die kantonale Bestimmungen zur ZöBA nach Art. 28 KRG. Nachfolgend wird der Zweck der ZöBA Nislas im Sinne von Art. 22 Abs. 3 KRG näher bestimmt, mit konkretem Bezug auf das Nutzungskonzept und die Vorstudie. Die Standortkonzeption und die damit verbundenen strategischen Entscheide der Gemeinde (Standortfestlegung, Planungs- und Baukreditsprechung) erfordern im Falle des Standorts für das Feuerwehrlokal mit Ver- und Entsorgungsanlagen, den öffentlichen Nutzungszweck für die ZöBA Nislas im Sinne von Art. 22 Abs. 4 KRG konkret (und gegenüber Art. 28 KRG strenger) zu umschreiben. Die ZöBA Nislas dient ausschliesslich der Realisierung eines Feuerwehrlokals, der Realisierung von nötigen elektrischen Trafo- und Schaltanlagen sowie der Realisierung von Entsorgungsanlagen (Kehrrichtsammelstelle). Bei Bedarf sind Überdachungen der Vor- und Abstellplätze, eingeschossige Kleinbauten bis max. 25 m² Grundfläche sowie sanitäre Anlagen (öffentliche WC-Anlage) zulässig.
- 2 Absatz 2 bestimmt die Anwendung des Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas (Nutzungskonzept Nislas) gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht als richtungsweisende Grundlage. Die Verbindung zum Nutzungskonzept Nislas über diese Bestimmungen von Abs. 2 ist mitunter Grund und Zweck der Ausscheidung einer spezifischen ZöBA Nislas mit zusätzlichen Art. 28 KRG konkretisierenden Nutzungs- und Bauvorschriften. Andernfalls wäre die Projektbezogenheit zumindest rechtlich nicht ausreichend gesichert. Überdies sind Abweichungen nur dann zulässig, wenn keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen, etwa Abstandsvorschriften im Hinblick auf das Wohnhaus Pro L'ava oder auf die Erschliessungs- resp. Verkehrsflächen.
- 3 Absatz 3 regelt schliesslich die Vornahme einer passend gestalteten, dauernd gestellten Sichtschutzwand entlang der Zonengrenze der ZöBA und der Landwirtschaftszone resp. Landschaftsschutzzone. Sofern eine spätere Abparzellierung der ZöBA Nislas erfolgt, benötigt die Umfassungswand ein Näherbau- oder Grenzbaurecht im Sinne von Art. 77 KRG.

Mit der Revision des Baugesetzes sind die Voraussetzungen gegeben, eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Gewerbezone Nislas und der ZöBA Nislas (samt Aktivierung der Reserve Parz. 75 beim bisher bestehenden Feuerwehrlokal) zeitnah und im Sinne des Nutzungskonzepts Nislas erreichen zu können.

5 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

5.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses 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 kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 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).

Die Vorgaben des RPG sind bei der vorliegenden Revision erfüllt. Wie diese berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang noch näher aufgezeigt.

5.2 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 etc.) enthalten.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die kantonalen Umsetzungsvorschriften zur Mobilisierung des Baulands (Art. 19g KRG) sowie die zur Mehrwertabgabe (Art. 19i ff. KRG). Die Baufristregelung resp. die Kaufrechtsausübungsregelungen beziehen sich zudem auf Art. 19d KRG, wonach das Kaufrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden kann, wenn ein Nachweis über den Bedarf vorliegt (Bauinteressent mit konkreten Bauabsichten) und eine zweijährige Nachfrist unbenutzt abgelaufen ist. Die weiteren geänderten kantonalrechtlichen Vorgaben werden im Rahmen der anstehenden und nach der vorliegenden Teilrevision durchzuführenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt. Näheres dazu nachstehend.

5.3 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20.

März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind insbesondere die Festlegungen im Kantonalen Richtplan unter Kapitel 5.2.3 «Arbeitsgebiete» massgebend.

5.3.1 Zielsetzung und Nutzungsausrichtung Arbeitsgebiet Nislas

Gemäss Zielsetzung im kantonalen Richtplan soll der Kanton Graubünden über ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsgebieten verfügen. Die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sind im Richtplan festgelegt. Neuansiedlungen von grösseren Unternehmen erfolgen in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten im urbanen, suburbanen und ländlichen Raum. Ebenfalls im Richtplan umschrieben wird die angestrebte Nutzungsausrichtung der Arbeitsgebiete (Standortprofil). Kriterien dazu sind die Distanz zur Siedlung, Emissionen, die Anbindung, benachbarte Nutzungen, geographische Lage, regionalwirtschaftliches Umfeld und das Einzugsgebiet für die erforderlichen Arbeitskräfte. Nutzungen, die das Potenzial des Gebiets vermindern oder unerwünschte Entwicklungen auslösen, werden ausgeschlossen.

Das Arbeitsgebiet Nislas ist im KRIP-S als Arbeitsstandort Objekt Nr. 30.SW.03 festgesetzt und ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für ein Informationszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen vorgesehen. Im Vordergrund steht die Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte sowie im untergeordneten Rahmen die öffentliche, touristische Parkierung mit Informationsmöglichkeiten (touristisches Eingangsportale). Bei der Entwicklung des Standortes ist zudem auf eine effiziente und hochwertige Erschliessung, Überbauung und Gestaltung hinzuwirken.

Die geforderte nutzungsplanerische Ausrichtung des Arbeitsstandorts wird vorliegend vollumfänglich über die baugesetzlichen Bestimmungen zur Gewerbezone Nislas (Art. 23A) sichergestellt. Die Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung erfolgt mittels aufgearbeitetem Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept, welches Bestandteil der Planung bildet (vgl. vorstehend Kap. 3 und 4) und dessen Umsetzung ebenfalls über die baugesetzlichen Bestimmungen zur Gewerbezone Nislas gesichert ist (Art. 23A Abs. 2 bis 7). Für das Areal der Gewerbezone Nislas gilt die Gestaltungsberatungspflicht (Art. 23A Abs. 6). Damit kann festgestellt werden, dass die in vorliegender Teilrevision beabsichtigte nutzungsplanerische Aufarbeitung des Standortes Nislas mit den übergeordneten Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes übereinstimmt.

5.3.2 Erfüllen der spezifischen Richtplanvoraussetzungen (1 – 10)

Planungsmassnahmen in Bezug auf Arbeitszonen und damit zusammenhängenden weiteren Zonen sind möglich, wenn die einschlägigen Voraussetzungen gemäss Richtplanung erfüllt sind. Dazu ergeben sich folgende Feststellungen:

Voraussetzung 1)

Bei Siedlungsgebietserweiterungen > 1ha ist ein Richtplanverfahren durchzuführen

Die Erweiterung bestehender Bauzonengebiete ($\geq 1\text{ha}$) erfordert ein Richtplanverfahren. Vorliegend erfolgt keine wesentliche Bauzonenerweiterung, sondern lediglich eine flächengleiche Zonenarrondierung (Aus- und Einzonung) im Bereich der nördlichen Zonenabgrenzung der Gewerbezone Nislas sowie eine geringfügige Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von ca. 751 m^2 . Die Vorgabe kommt nicht zur Anwendung.

Voraussetzung 2)

Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert

Der Kanton hat eine Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen, welche die haushälterische Nutzung der Standorte gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Elemente einer Arbeitszonenbewirtschaftung sind einerseits das Führen einer Übersicht über die Arbeitszonen, welche der Kanton periodisch in Zusammenarbeit mit den Regionen und Gemeinden bewirtschaftet. Andererseits beinhaltet die Arbeitszonenbewirtschaftung die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen. Dies erfolgt über die Vorgaben des Richtplans und die Umsetzung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren. Diese Voraussetzung wird mit den Standortprofilen und den richtplanerischen Festsetzungen zu den Arbeitsgebieten erfüllt. Die Gemeinde stellt daher fest, dass eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt.

Voraussetzung 3

Der Bedarf für Arbeitszonen ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen

Die Vorgabe des Raumplanungsgesetzes, wonach Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre festzulegen sind, gilt auch für Arbeitszonen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung und von verfügbaren gut erschlossenen und nutzbaren Standorten abhängig. Zillis-Reischen verfügt mit Objekt Nr. 30.SW.03 des kantonalen Richtplanes (KRIP) über einen festgesetzten Arbeitsstandort, welche für Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen ist. Im regionalen Richtplan Viamala (RRIP) ist Nislas mit Objekt Nr. 3.422 als ein regionaler Arbeitsstandort festgelegt. Die Regionale Gewerbezone Val Schons (RGVS) ermöglicht zudem die gezielte Ansiedlung von regionalen ausgerichteten Betrieben. Diese Festsetzungen in den Richtplänen sowie die organisatorischen Massnahmen über die RGVS wurden aufgrund einer längerfristigen Bedarfsbetrachtung vorgenommen. An dieser Betrachtung hat sich nachweislich nichts geändert, die wirtschaftliche Entwicklung und Betriebsansiedlungen im Schams und vor allem in der Region Viamala steigen seit Jahren kontinuierlich an. Neu ist die in Aussicht gestellte Baureife der Gewerbezone Nislas, diese nun zeitnah die Voraussetzungen für eine konkrete Entwicklung des Gebiets erst ermöglicht. Der überkommunale Bedarf für die Standortentwicklung und entsprechend für die vorgesehenen Planungsmassnahmen ist zusammenfassend gegeben.

Voraussetzung 4)

Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Bauzonen sind geprüft

In der Gemeinde Zillis-Reischen bestehen keine unüberbauten Arbeitszonen, für welche eine Rückzonung geprüft werden könnte. Ebenfalls bestehen in Zillis-Reischen auch keine ungenutzten öffentlichen Zonen im Hinblick auf die Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für das Feuerwehrlokal, die rückgezont werden könnten. Dieser Aspekt ist damit vorliegend nicht weiter relevant.

Voraussetzung 5)

Das Planungsgebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich

Das Gewerbezone Nislas sowie die Einzonungsfläche für die ZöBA befinden sich angrenzend an die bestehende Gewerbe-/Wohnzone resp. Dorfzone. Das Gebiet liegt direkt angrenzend an die Kantonsstrasse und der Landwirtschaftszone im Norden. Das Gebiet ist sowohl hinsichtlich der Erschliessung und auch der Bebauung geprägt durch die gewerbliche Nutzung. Besonders zu beachten ist die Nähe zur geschützten Kirche St. Martin. Durch auf die bauliche Umgebung angepasste Regelbauweisebestimmungen mit erhöhten Qualitätsanforderungen (Art. 23A und 23B), angemessene Grünflächen, vorgesehene Bepflanzungen und eine Einfassungsumwand am nördlichen Siedlungsrand ist eine gute Gestaltung des Areals und am Siedlungsrand vorgesehen. Die heutige Hauptansicht auf die Kirche St. Martin und das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr aufgewertet (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Kap. 3.4). Aufgrund dieser planerischen Interventionen sind die Voraussetzungen nicht nur für die Bebauungseignung des Areals selbst, sondern auch für eine gute Einordnung der zusätzlichen Bauten ins Orts- und Landschaftsbild erfüllt.

Voraussetzung 6)

Zufahrten führen nicht durch Wohngebiete und genügen den Anforderungen

Die Zufahrt zum Areal Nislas erfolgt über die bestehende Kantonsstrasse. Die Zufahrt liegt damit ausserhalb von Wohngebieten und eignet sich bereits heute für das Befahren mit Schwerverkehr, Bussen und weiteren schweren Fahrzeugen.

Voraussetzung 7)

Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf

Das Gebiet Nislas befindet sich in einer Distanz von rund 450 m zum Dorfzentrum Zillis (Bushaltestelle) und rund 400 m zum Schulhaus Zillis (weitere Bushaltestelle). Es bestehen direkte Fusswegverbindungen, in rund 5 Gehminuten ist das Gebiet Nislas erreichbar. Insgesamt verfügt das Gebiet Nislas über eine öV-Basis-Erschliessung (öV-Güte «E») und damit über eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Verkehr unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten im ländlichen Raum. Nebst dem öffentlichen Verkehr bildet der über die Kantonsstrasse direkte Anschluss an das Nationalstrassennetz am Halbanschluss Zillis einen

wesentlichen Standortvorteil. Das Gebiet kann mit LKW angefahren werden, ohne dass dadurch Wohngebiete zusätzlich belastet werden.

Voraussetzung 8)

Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor

Als Grundlage für die vorliegende Teilrevision wurde ein Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept (Nutzungskonzept Nislas) erstellt (vgl. Kap. 3). Das Konzept zeigt die optimale Erschliessung und Nutzung für eine gewerbliche Entwicklung des Gebietes in Berücksichtigung eines funktionierenden Kantonsstrassenanschlusses für das Befahren mit LKW, Busse und weiteren schweren Fahrzeugen für die An- und Ablieferung (Schleppkurven LKW, Busse und Sattelschlepper).

Voraussetzung 9)

Massnahmen zur flächensparenden Bodennutzung sind aufgezeigt

Mit den revidierten baugesetzlichen Bestimmungen zur Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas (Art. 11, Art. 23A und Art. 23B) wird eine effiziente, sehr dichte und gestalterisch hochwertige Nutzung ermöglicht. Es liegt als Grundeigentümerin im Interesse der Gemeinde, dass das Areal effizient genutzt wird. In Art. 23A Abs. 5 wird zugunsten der haushälterischen Bodennutzung der entsprechende Grundsatz der Baupflicht und Mindestausnützung festgelegt. Mittels dem Nutzungskonzept Nislas kann nachgewiesen werden, dass eine effiziente, dichte Überbauung möglich ist. Zudem gilt die Gestaltungsberatungspflicht. Die konkrete Umsetzung wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

Voraussetzung 10)

Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Die vorgesehene Einzonung tangiert keine Fruchtfolgeflächen. Dieser Aspekt ist daher vorliegend nicht relevant.

Weitere Erläuterungen zu einzelnen Aspekten siehe nachfolgende Kapitel.

5.3.3 Weitere Voraussetzungen im Hinblick auf die Richtplankonformität

Sicherstellung der Verfügbarkeit – Baurechtsvergabe, Baufristen

Das Areal Nislas befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist vorgesehen, der Regionalen Gewerbezone Val Schons (RGVS) die überbaubaren Gewerbezonengebiete zu veräussern. Die RGVS gibt anschliessend Ansiedlungsinteressierten Teile des Landes im Rahmen von Baurechten ab. Unabhängig davon wird die Gewerbezone Nislas mit einer in den Zonenbestimmungen von Art. 23A integrierte Verfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG versehen. Die Baufrist wird darin auf acht Jahre festgelegt. Verstreicht die Frist, kann die Gemeinde (sie muss nicht) im Rahmen des gesetzlichen Kaufrechts nach Art. 19d KRG fördernd eingreifen, sofern ein kon-

kreter Ansiedlungsbedarf besteht. Die Verfügbarkeit des Landes ist dadurch einerseits über die Baurechtsvergabe sowie auch über das Kaufrechtsinstrument gesichert.

Keine anderweitigen Reserven: Gewerbezone und öffentliche Zonen

Die Gewerbezone Nislas, im Eigentum der Gemeinde, ist als einzige Reserve im Umfang von 5703 m² unüberbaut. Die Flächen stehen für Betriebsansiedlungen zur Verfügung. Die vorhandenen Reserven beschränken sich nunmehr auf den Standort Gewerbezone Nislas Parz. 802 (inkl. Parz. 75, best. Feuerwehrlokal). Aufgrund des dringenden Bedarfs an baureifen Flächen liegt es in einem grossen öffentlichen Interesse, dass diese Flächen den ansiedlungswilligen Betrieben zur Verfügung stehen. In der Übersicht sieht die Situation in Bezug auf die Reserven wie folgt aus:

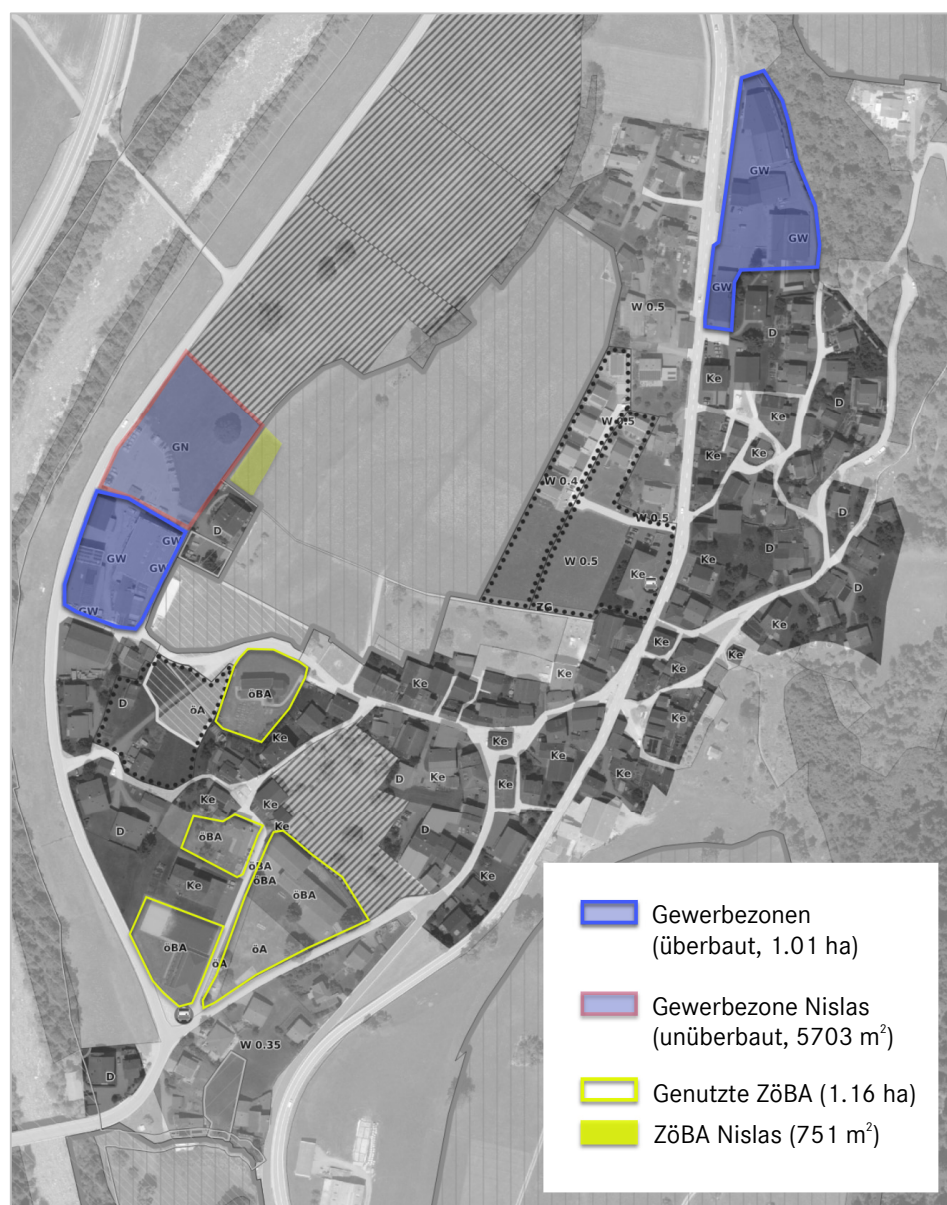


Abb. 9: Übersicht Stand der Reserven betr. Arbeitszonen und öffentlicher Zonen (Beilage 4)

Die neu eingezonte ZöBA Nislas, im Umfang von 751 m² stellt – wie die vorstehende Übersicht aufzeigt – die einzige Reserve an ZöBA Flächen in der Gemeinde Zillis-Reischen dar, diese erst nach der Revision in Anspruch genommen werden kann. Aufgrund des dringenden Bedarfs an baureifen Flächen liegt es auch hier in einem grossen öffentlichen Interesse, dass diese Fläche für die Realisierung des Feuerwehrlokals samt Ver- und Entsorgungsanlagen zeitnah zur Verfügung steht. Soweit ausserhalb der ZöBA bspw. in der Dorfzone oder in den Wohnzonen Reserveflächen bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass sich keine der Reserveflächen als gleichwertig erweisen, im Gegenteil: Die für ein Feuerwehrlokal sowie für eine Entsorgungsstelle nötigen Erschliessungsvoraussetzungen (Kantonsstrasse, mit direktem Anschluss an die Autobahn A13, ohne durch Wohngebiete fahren zu müssen) sind einzig an diesem Standort vorhanden. Im Weiteren lassen sich die Nutzungen äusserst vorteilhaft in das Überbauungskonzept Nislas integrieren, ohne dass i.S. Ortsbild oder in Bezug auf andere öffentliche Interessen unabwägbare Problempunkte auftreten würden (vgl. Kap. 5.12). Im Ergebnis bestehen keine Alternativen, als die vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe, Feuerwehrlokal, Ver- und Entsorgung) auf den vorgesehenen Flächen der Parz. 802 zu realisieren.

5.3.4 Fazit zu den Voraussetzungen gemäss Richtplanung

Gestützt auf vorstehende Erläuterungen zeigt sich, dass die richtplanerischen Voraussetzungen für das Planungsvorhaben Nislas erfüllt sind.

5.4 Regionale Richtplanung (RRIP) Viamala

Im regionalen Richtplan (RRIP) Viamala ist Nislas mit Objekt Nr. 3.422 als ein regionaler Arbeitsstandort festgelegt. Nislas wird dabei als Standort in Zusammenhang mit der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte und touristischen Dienstleistungsnutzungen im RRIP geführt.

Die Region Viamala ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem Regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des Regionalen Richtplanes vor (Stand Vorprüfung Kanton). Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der Regionalen Richtplanung erarbeitet. Strategie, Ziele und Leitsätze gemäss Raumkonzept und Richtplanentwurf der Region Viamala sind darauf ausgerichtet, den Standort Nislas gemäss bisherigen Festlegungen (neue Objekt-Nr. 5.4-3) hochwertig weiterzuentwickeln und auf einen längerfristigen Horizont auszurichten (hochwertige, flächensparende Entwicklung sicherstellen).

Darüber hinaus wurde, wie eingangs dieses Berichts unter Kap. 2 ausgeführt, im Rahmen des KRL-Prozesses von 2019 bis 2020 eine Gesamtkonzeption für das Gebiet Nislas und das Dorf Zillis erstellt. Anlässlich einer Koordinationssitzung vom 10. Februar 2020 mit den Planungsbeteiligten wurden die entwicklungsrelevanten Inhalte insb. die mit dem Konzept verfolgte Verlagerung der touristischen Entwicklung ins Dorf und einer in erster Linie nichttouristischen Gewerbeentwicklung in

Nislas abgesprochen. Das Konzept wurde gutgeheissen, und damit verbunden auch die Konkretisierung der Nutzungsausrichtung bezüglich der Gewerbezone Nislas.

Es kann daher festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision mit den Zielen und Strategien der Regionalen Richtplanung im Grundsatz übereinstimmt. Zu gegebener Zeit wird die vorliegende konkretisierte Planung mit der Richtplanung Viamala im Bereich Siedlung in Detail noch abgestimmt werden, so bspw. im Zusammenhang mit der Nachführung der Siedlungsabgrenzung, welche vorliegend infolge Zonenarrondierung der Gewerbezone und Einzonung der ZöBA geringfügig anzugleichen sein wird (im Rahmen des Richtplanprozesses selbst oder im Rahmen einer Fortschreibung).

5.5 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Zillis-Reischen das für die Ortsplanung gemäss KRIP-S erforderliche KRL erarbeitet. Das KRL gilt als Beurteilungsgrundlage für die Umsetzung von Vorhaben in die Nutzungsplanung. In der Teilstrategie zur Entwicklung des Dorfes Zillis bildet die Konkretisierung des Standorts Nislas Bestandteil des KRL.

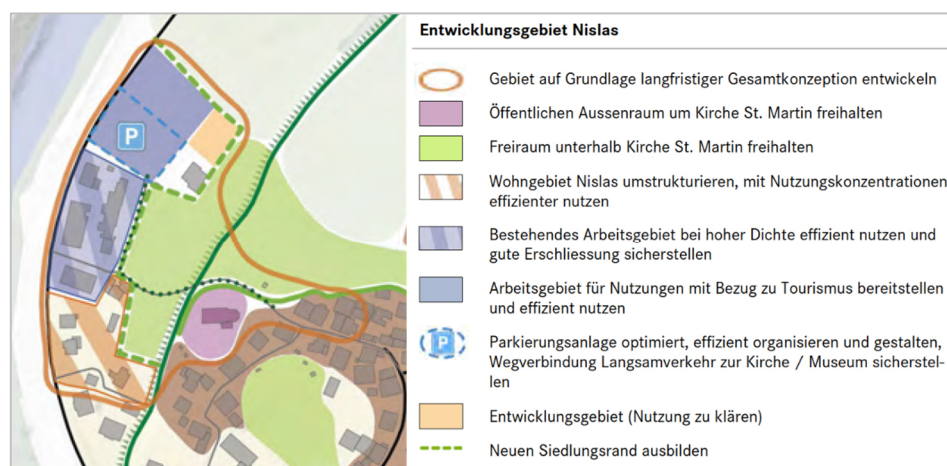


Abb. 10: Schema Belastungsgrenzwerte gemäss LSV (Anhang 3)

Die im Nutzungskonzept Nislas enthaltene Massnahmen gründen auf der im KRL festgelegten räumlichen Strategie zur gezielten Entwicklung der Flächenpotenziale im Gebiet Nislas. Im Rahmen der optimalen Nutzungsausrichtung der Gewerbezone sowie zwecks dezentraler Ausgestaltung des nördlichen Siedlungsrandes wurde der Parkplatz am nördlichen Rand angesiedelt. Darüber hinaus entspricht die Verlagerung des Feuerwehrlokals (bestehendes Arbeitsgebiet) an den vorgesehenen Standort (Entwicklungsgebiet orange) den zentralen Bausteinen zur Entwicklung des Gebiets Nislas. Die vorliegende Planung stimmt damit auch mit den Leitüberlegungen des kommunalen Räumlichen Leitbildes überein.

5.6 Verhältnis Teilrevision zur anstehenden Gesamtrevision

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen stammt aus dem Jahre 1993. Aufgrund diverser später erfolgten Teilrevisionen entspricht die Planung gerade im Bereich Nislas weitestgehend den Bedürfnissen. Am 12. November 2013 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zillis-Reischen die Umzonung der vormaligen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von rund 5703 m² in die heute vorhandene Gewerbezone Nislas als eine von drei regionalen Gewerbebezonen Val Schons. Die Regierung genehmigte die Planung mit Beschluss Nr. 252 vom 18. März 2014 mit einem Hinweis zur in Aussicht stehenden Bewilligung des Kantonsstrassenanschlusses. Auf dieser Ausgangslage baut die vorliegende Teilrevision auf.

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

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

In einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der beabsichtigten Nutzungsplanung darf nicht durch Vorhaben, die diesen Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden. Es kann diesbezüglich festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Planungszone nicht entgegensteht und Bestandteile der aufzuarbeitenden Planungsaufträge, wie bspw. i.S. Mobilisierung und generell in Bezug auf die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, mit der vorliegenden Revision ortsbezogen umgesetzt werden.

Es zeigt sich schliesslich, dass die vorliegend vorgezogene Teilrevision im Bereich der Parz. 802 die Gesamtrevision nicht präjudiziert, sondern sie setzt bereits gesamtrevisionsrelevante Planungsinhalte im Sinne der übergeordneten Vorgaben (vgl. zur Planungszone) in angemessener Weise um. Weitere Raumansprüche und Revisionsbedürfnisse werden im Rahmen der Gesamtrevision vorlage behandelt, diese überdies vom ARE Graubünden bereits vorgeprüft worden ist und zurzeit an die geäusserten Empfehlungen und Hinweise angepasst wird. Die Gesamtrevision wird einige Monate noch in Anspruch nehmen. Im Laufe der nächsten Monate wird über die weiteren Prozess- und Verfahrensschritte informiert.

5.7 Grundwasserschutzbereich A₀ (Gewässerschutz)

Im Gebiet Nislas sowie weitungsgreifend in der Umgebung ist ein Grundwasserschutzbereich A₀ ausgeschieden. Die eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) formuliert die in diesem Bereichen allgemein gültigen Grundwasserschutzmassnahmen (Art. 31 und 32, Anhang 4 GSchV).

Für die Projektierung der einzelnen Vorhaben gilt es zu beachten, dass die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen sind. Ausnahmen sind möglich und können bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Dabei soll der Grundwasserspiegel nicht merkbar verändert werden. Darüber wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren entschieden.

5.8 Lärmschutz und Luftreinhaltung (Umweltschutz)

Lärmschutz

Die Gewerbezone Nislas, die ZöBA Nislas sowie die umliegenden rechtskräftigen Bauzonen Dorfzone und Gewerbe-/Wohnzone sind der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Am Standort sind Gewerbebauten, Feuerwehrlokal und Entsorgungsstelle, eine Parkieranlage mit ca. 20 Parkplätzen sowie zwei Bushalteplätze geplant. Die Zufahrt erfolgt jeweils direkt ab der Kantonsstrasse. Für den entstehenden Mehrverkehr durch das Zu- und Wegfahren gilt bezüglich der Neuanlagen die Einhaltung der Planungswerte resp. im Bereich der Kantonsstrasse die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) gelten bezüglich Strassenverkehrslärm für die ES II folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES III	60	50	65	55	70	65

Abb. 11: Schema Belastungsgrenzwerte gemäss LSV (Anhang 3)

Das heutige Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse beträgt durchschnittlich 600 Fahrten pro Tag gemäss DTV 2015 Verkehrsmodell Graubünden. Darin ist auch das durch die Parkierung generierte Verkehrsaufkommen (der Parkplatz besteht bekanntlich bereits) enthalten. Infolge nunmehr drei neuer mittelgrosser Gewerbebauten sowie Feuerwehrlokal mit Entsorgungsstelle (Moloks, Kleinbaute) entstehen durchschnittlich zusätzliche ca. 50 Mehrfahrten pro Tag.

Der durch die Gewerbeüberbauung, Feuerwehrlokal und Entsorgungsstelle generierte Mehrverkehr von rund plus 50 Mehrfahrten pro Tag führt zu den Beurteilungspegeln L_r von rund 40 dB(A) in der Nacht und rund 50 dB(A) am Tag. Die Planungswerte von 50 dB(A) (Nacht) und 60 dB(A) (Tag) können bei weitem eingehalten werden.

Bei einem gesamthaften Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse von durchschnittlich rund 650 Fahrten pro Tag (600 Fahrten plus 50 Mehrfahrten) ergeben sich gemäss Rechnungsmodell bei Tempo 60 an den rund 8 m zur Strassenachse angrenzenden Betrieben Hassler Energia AG und SC Holzbau AG die Beurteilungspegel L_r von rund 53 dB(A) in der Nacht und rund 63 dB(A) am Tag. Damit werden die dafür massgeblichen Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) (Nacht) und 65 dB(A) (Tag) gut eingehalten.

Insgesamt führt der durch die Realisierung der Standorte generierte Mehrverkehr zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel L_r von rund +1 dB(A). Gemäss Einschätzung zum Lärmschutz können sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte der ES III hinsichtlich des zu erwartenden Mehrverkehrs im Nahbereich der Nutzungen gemäss LSV tagsüber und bei Nacht deutlich eingehalten werden.

Luftreinhaltung

Die eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) gibt Belastungsgrenzwerte zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen vor. Die LRV bezieht sich u.a. auf bestehende stationäre Anlagen (Bauten, ortsfeste Einrichtungen etc.), Verkehrsanlagen (u.a. Strassen) sowie auch Neu- und Umbauprojekte, die infolge Bau und Betrieb (Baustelle, Lüftungs-, Heiz- und Abfallanlagen, Parkierung, Verkehr etc.) die Belastungsgrenzwerte einzuhalten haben. Die kantonale Umweltschutzgesetzgebung (KUSG, KUSV) spezifiziert die Luftreinhaltevorgaben.

Die Emissionen von Baustellen sind insbesondere durch geeignete Betriebsabläufe soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei müssen die Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie die Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Die Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) werden als Grundlage in der weiteren Bauprojektierung im Bereich der Gewerbezone herangezogen werden müssen.

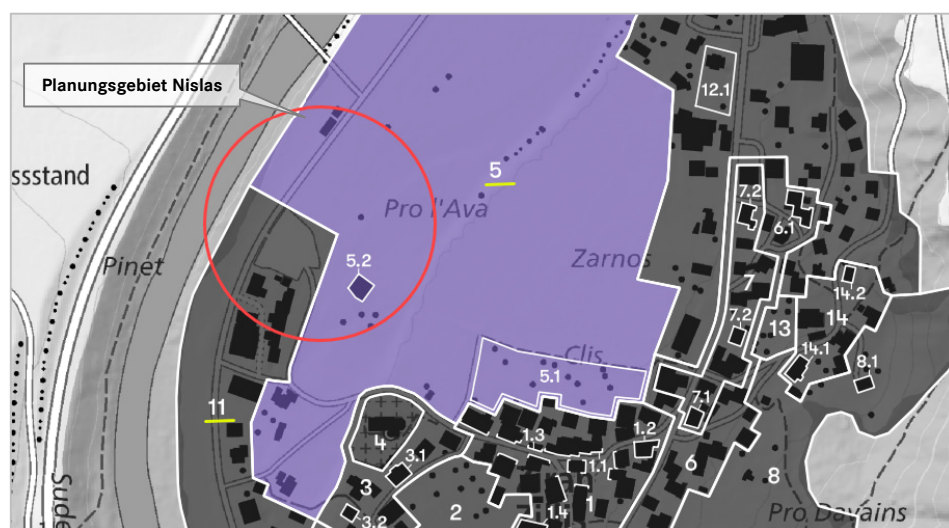
Im Weiteren kann gemäss fachlicher Einschätzung im Rahmen des Vorprüfungsberichts des ARE davon ausgegangen werden, dass die Überbauung Nislas samt allfälligen Anlagen wie Wärmepumpen, Holzheizungen und Photovoltaikanlagen sowie zusätzlichen Parkieranlagen (20 Parkplätze und allfällige zusätzliche Anlagen arealintern) und dem damit einhergehenden Mehrverkehr im gesamten Gewerbegebiet Nislas und bezüglich Zone ZöBA die Immissions- und Emissionsgrenzwerte einhält.

Die Einhaltung der LRV und über allfällige vorsorglich notwendige Schutzmassnahmen (Auflagen) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden. Die Notwendigkeit einer Zusatzbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird durch das ANU im Zuge der einzelnen weiteren Verfahrensschritte geprüft.

5.9 Ortsbildschutz, ISOS (Natur- und Heimatschutz)

Der historische Ortskerne von Zillis (und auch Reischen) sowie die weitere Umgebung sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Ortsbildaufnahme 2019) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Art. 5 und 6 Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG).

Das vorliegend betroffene Planungsgebiet Nislas ist im ISOS von 2019 von zwei Ortsbildteilen betroffen: Nr. 5 «Schwemmebene», mit Erhaltungsziel A, ohne bewertete Qualitäten. Und Nr. 11 «Wohn- und Gewerbequartier», sensibler Bereich, ohne bewertete Qualitäten.



Ortsteil Nr. 5 «Schwemmebene» Erhaltungsziel A, ohne bewertete Qualitäten	Ortsteil Nr. 11 «Wohn-, Gewerbequartier» Sensibler Bereich, ohne bewertete Qualitäten
Stellenwert Hoher Stellenwert als <u>unüberbaute</u> und die zentrale <u>Ansicht von Norden her auf Kirche und Altbebauung</u> gewährende Wiesen mit für die bäuerliche Siedlung charakteristischen Garten- und Obstwiesenzonen entlang der Bebauungsränder. Objekt 5.2, Gasthaus (Pro L'ava) Massiger, planlos vor die Altbebauung gestellter, die Ortsansicht von Norden und Westen her <u>beeinträchtigender Solitärbau</u> (1979) mit ausladendem Satteldach. Beeinträchtigt den Ortsbildteil.	Stellenwert Hoher Stellenwert wegen der unmittelbar angrenzenden Altbebauung und der <u>empfindlichen Lage unterhalb der bedeutenden Kirche</u> , deren ungestörte Wahrnehmung als Teil der Ortsansicht für die Einzigartigkeit des Ortsbilds von grosser Bedeutung ist.
Empfehlungen ISOS 2019 bezüglich die betroffenen Bereiche Die eindruckliche <u>Ortsansicht von Norden</u> mit der Kirche St. Martin (4) im Vordergrund ist ein besonders wichtiges und ortsbildkonstituierendes Element. <u>Auf eine weitere Überbauung des Kulturlands (5) ist zu verzichten, insbesondere die Nahumgebung der baukünstlerisch herausragenden Kirche ist zu erhalten.</u>	

Abb. 12: ISOS Aufnahmen 2019, Ortsteile Nr. 5 «Schwemmebene», 11 «Wohn- und Gewerbequartier»

Gemäss ISOS zentral sei die unüberbaute Ansicht von Norden auf die Kirche St. Martin (und den Dorfkern). Das in der rechtskräftigen Bauzone liegende Wohnhaus Pro L'ava, beeinträchtigt derweil die Ortsansicht von Norden. Im Weiteren solle auf eine weitere Bebauung in der nördlichen Ortsansicht verzichtet werden, wobei insbesondere die Nahumgebung der Kirche St. Martin zu erhalten sei. In der konkreten Situation sind die für die Planung relevanten und die Erhaltungsziele konkretisierenden Umschreibungen des ISOS wie folgt zu bewerten und zu verorten:



Abb. 13: Bildliche Auswertung der für die Planung relevanten ISOS-Umschreibungen

Die Gemeinde hält zunächst fest, dass die Parz. Nr. 808 des ehemaligen Gasthauses Pro L'ava (neu Wohnhaus), welches das ISOS als störend für das Ortsbild wertet (Ziff. 5.2 im Bild), seit Jahrzehnten der Bauzone (Dorfzone) zugewiesen ist. Die Parzelle gilt gemäss gängiger Systematik über die Überbauungsstände im Kanton (vgl. Geoportal kant. Verwaltung) seit Baujahr 1979 – rund 45 Jahre – als überbaut; und dies bereits vor der Erstinventarisierung des ISOS 1989, in diesem das Gasthaus die Umgebungszonen I (nahe Umgebung Kirche) und II (Uferwiese, Ebene) auftrennt. Das ursprüngliche Gasthaus Pro L'ava erfüllte zusammen mit dem Parkplatz eine wichtige Funktion am Ortseingang und steht seit jeher in Bezug zum Gewerbegebiet. So ist es, wie nachstehende Luftbildhistorie darlegt, unstrittig, dass die Parzel-

le Pro L'ava mit dem 1979 erstellten Gasthaus historisch und ortbaulich zweifellos dem Gewerbegebiet mit Parkplatz (Ortsteil Nr. 11) angehört und nicht als «Solitär-bau» zu sehen ist.



Abb. 14: Luftbilder Situation Nislas – Kirche St. Martin von 1961 bis 2022 (swisstopo)

Entsprechend erweist sich das ISOS in diesem Punkt als wenig nachvollziehbar. Es liegt auf der Hand, dass die seit langem überbaute Bauparzelle Pro L'ava mit identischen Voraussetzungen wie das übrige mit Hochbauten überbaute Gebiet analog der Inventarisierungssystematik in anderen Gemeinden ebenfalls dem direkt angeschlossenen Ortsteil Nr. 11 hätte zugeschlagen werden müssen. In der Ausgangslage geht die Gemeinde daher mit Fug und Recht davon aus, dass die nun im neuen ISOS mit dem Ortsteil 5 gekennzeichnete Freihaltung im überbauten Zwischenbereich und im Arealinnern der rechtskräftigen regionalen Gewerbezone Nislas nicht durchzuschlagen vermag und daher eine differenzierte Betrachtung nötig ist.

In Anbetracht dieser Situation kann darauf abgestellt werden, dass die für die masgebliche unüberbaute nördliche Ansicht auf die Kirche St. Martin relevante westliche Sichtachse nicht im Bereich des Gebiets der Gewerbezone Nislas zu sehen ist, sondern diese vielmehr ostseitig am Wohnhaus Pro L'ava vorbeigeführt werden muss. An der Ostflanke verläuft die relevante Sichtachse unstrittigerweise entlang der bestehenden Siedlungsabgrenzung. Der Aufforderung des ISOS, auf eine weitere Bebauung, in der mit einem hohen Stellenwert bezeugten, unüberbauten Nordansicht, sei zu verzichten, ist daher vordergründig innerhalb dieses Korridors nachzukommen (vgl. Abb. 13). Die vorliegende Planung erfüllt diese Rahmenbedingung des ISOS. Das Nutzungskonzept berücksichtigt explizit die ostseitige Sichtachse und sieht eine bauliche Entwicklung ausschliesslich ausserhalb des Freihaltekorridors vor, zudem ist in der Beurteilung der kommunalen Gestaltungsberatung durch die Planung nicht nur eine optimale Flächennutzung, sondern auch eine Aufwertung in der nordseitigen Hauptansicht zu erwarten (vgl. Nutzungskonzept Nislas, Kap. 3.4). Die Empfehlungen des ISOS für das Arealinnere, welche auf den Beibehalt des Status Quo abzielen, vermögen demgegenüber kein gleichwertiges Resultat zu erreichen. Die Planung erweist sich aus Sicht der Gemeinde sodann als ISOS-konform. Die im ISOS zudem freizuhaltende Nahumgebung der Kirche St. Martin wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert, weshalb auf nähere Ausführungen dazu verzichtet werden kann.

Zu erwähnen sind letztlich die sowohl in der rechtskräftigen Planung als auch nun in der vorliegenden Teilrevision sehr umfassend erfolgten flächen- und objektbezogenen Schutzfestlegungen im Bereich Nislas und Umgebung der Kirche St. Martin:

Rechtskräftige Ortsplanung

- Kirche St. Martin, festgelegt als geschützte Baute inkl. Umfassungsmauern
- Landschaftsschutzzone im Bereich der nördlichen Ansicht
- Freihaltezone und Archäologiezone in der Nahumgebung der Kirche
- Freihaltezone südseitig der Dorfzonenparzelle Pro L'ava
- Gestaltungsberatungspflicht im Neubaubereich TM Schreinerei und im unüberbauten Bereich der Gewerbezone Nislas

Teilrevisionsvorlage Gewerbezone Nislas (gemäss Nutzungskonzept Nislas)

- Konkretisierung der Gestaltungsberatungspflicht mit erhöhten gestalterischen Qualitätsanforderungen für die Gewerbezone Nislas (Art. 23A BauG)
- Baugestaltungslinien für eine geordnete Besiedlung
- Rückversetzung ins Arealinnere des Feuerwehrlokals zwecks Berücksichtigung der nördlichen Ansicht auf die Kirche St. Martin (keine Überschreitung der Sichtachse)
- Begrünungspflicht im Arealinnern und insb. am nördlichen Siedlungsrand

Die Gemeinde ist im Ergebnis der Ansicht, dass den Schutzinteressen des ISOS gebührend Rechnung getragen wird. Weitere Massnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 Erschliessung im Bereich Kantonsstrasse (kant. Strassenrecht)

Die Werkleitungsererschliessung im Bereich der Kantonsstrasse sowie die verkehrstechnische Erschliessung ab der Kantonsstrasse mit zwei Anschlüssen (gewerbliche Einbahnstrasse, nördlicher Anschluss mit Ein- und Ausfahrt für die touristische Parkierung und Erschliessung Feuerwehrdepot) samt Temporegime 60 wurden beim Tiefbauamt Graubünden abgeklärt. Das Tiefbauamt hat den geplanten Erschliessungsanlagen und dem Verkehrsregime mit Schreiben vom 2. November 2022 sowie mit Schreiben vom 12. September 2023 im Grundsatz zugestimmt. Die nötigen Bewilligungen des Kantons resp. des Tiefbauamts bezüglich Werkleitungen, Strassenanschlüsse und Temporegime 60 auf der Kantonsstrasse stehen zu Händen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht.

Hervorzuheben ist dabei, dass die nötigen Sichtfelder für eine verkehrssichere Verkehrsabwicklung eingehalten werden können. Ebenfalls zeigt die Prüfung mittels Schleppkurven (LKW, Sattelschlepper, Busse), dass in allen Bereichen die Erschliessungsanlagen ausreichend dimensioniert sind und genügend Platz vorhanden ist. Im Weiteren hat das Tiefbauamt auf die Einhaltung der Strassenabstände bei Hochbauten gegenüber der Kantonstrasse gemäss Art. 19 der Strassenverordnung (StrV) hingewiesen, diese ab Fahrbahnrand mindestens 5.0 m betragen. Das Nutzungskonzept Nislas sowie die festgelegten Baugestaltungslinien halten die Mindestabstandsvorschriften ein.

5.11 Strukturverbesserung, Melioration (kant. Meliorationsrecht)

Die Gesamtmelioration der Gemeinde Zillis-Reischen, welche mit öffentlichen Geldern von Bund und Kanton subventioniert worden ist, wurde im Jahr 2009 abgeschlossen. Im Bezugsgebiet bestehen eigentümerverbindliche Auflagen, die im Grundbuch in Anwendung von Art. 20 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) angemerkt sind. Auf Grundlage von Art. 34 und 51 MelG wurden Unterhalts- und Bewirtschaftungspflichten, Zerstückelungsverbote (unbefristet) sowie Verbote der Zweckentfremdung und Rückzahlungspflicht der Subventionen (befristet auf 20 Jahre nach letzter Subventionszahlung) auferlegt.

Bei Änderungen der Nutzungsplanung, die einer Zweckentfremdung gleichkommen, sind für die betroffenen Grundstücke (auch Teile von Grundstücken) die Subventionen zurückzubezahlen. Davon betroffen sind vorliegend grundsätzlich die Teilflächen, welche von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, 751 m²) eingezont werden. Die Aus- und Einzonung der Gewerbezone Nislas (Arrondierungsfläche, 62 m²) erfolgt flächengleich, weshalb nicht von einer Rückzahlungspflicht auszugehen ist. Nach der Revision sind die entsprechenden Grundbuchanmerkungen neu zu beurteilen und entsprechende Verfahren zur Aufhebung der Anmerkungen durchzuführen.

5.12 Darlegung der Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt gestützt auf Art. 3 RPV. Demnach sind zunächst sämtliche vom Planungsvorhaben (Konkretisierung der Erschliessung und Überbaubarkeit der Gewerbezone Nislas, Arrondierung der nördlichen Zonenabgrenzung und Einzonung der ZöBA zwecks Feuerwehrlokal und Entsorgungsanlagen) betroffenen Interessen zu ermitteln und zu gewichten. Anschliessend sind die ermittelten und gewichteten Interessen im Entscheid zu berücksichtigen. Geboten ist nach Rechtsprechung eine umfassende und gesamthafte Interessenabwägung, d. h. sämtliche öffentliche und private Interessen sind möglichst gleichzeitig zu berücksichtigen mit dem Ziel, ein gesamthaft sinnvolles Ergebnis zu erzielen.

Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittlung (1) und Beurteilung (2) der Interessen

	Ermittelte Interessen	Bedeutung	Bewertung der Interessen
A	Haushälterische Bodennutzung im Baugebiet, keine Zersiedlung - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele der Raumplanung (öffentliches Interesse)	National	Oberstes Ziel ist es, den Boden im Baugebiet (Bauzonen) haushälterisch zu nutzen um einer ausweitenden längerfristigen Zersiedlung entgegenzuwirken. Es gilt die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Verdichtung) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 RPG). Die Entwicklung der Gewerbezone Nislas ermöglicht eine optimale Nutzung, Erschliessung und Gestaltung ganz im Sinne der Zielformulierung des RPG. Die Bauzonenausdehnung am Standort Nislas wird infolge Einzonung der ZöBA (75 1 m²) im Verhältnis zur Gesamtsiedlungsfläche (13.15 ha) nur sehr geringfügig vergrössert. Der Zersiedelung kann dadurch weiter Einhalt geboten werden, indem sich die Einzonung und die vorgesehene Bebauung randseitig gut in die bestehenden Strukturen und bestehende Ortsbildsilhouette einfügt und zu einem gut gestalteten und kompakten Siedlungskörper führt. Dem Umstand, dass diese Massnahme zugleich Folge der effizienteren Nutzung des Gewerbegebiets ist (Entflechtung zonenfremder Nutzungen, Feuerwehrlokal Parz. 75), ist zusätzlich Gewicht beizumessen.
B	Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten und in ihrer Ausdehnung begrenzen Erhalten und Fördern der Siedlungs- und Wohnqualität - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung, bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen - Kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung (KRIP-S) - Kommunal räumliches Leitbild der Gemeinde (KRL) (öffentliches Interesse)	National, Kantonal, Kommunal	Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung bracher oder ungenügend genutzter Bauzonen (samt Verdichtung) zu treffen, wobei Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst zu verschonen und günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen sind. Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 RPG). Generell müssen die Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren dimensioniert sein (Art. 15 RPG). Die Vorlage zeigt auf, dass die Bauzonen (Gewerbebezonen, ZöBA) im Sinne des RPG und des KRIP-S richtig dimensioniert sind (bestätigt im Vorprüfungsbericht des Kantons) und vorwiegend die Frage des Standorts und dessen Eignung relevant sind. Diesbezüglich hat die Gemeinde frühzeitig den Betrachtungswinkel geöffnet und mittels KRL eine Gesamtkonzeption zur optimalen Entwicklung unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen erarbeitet. Die Vorlage gründet auf dieser Gesamtkonzeption und bestätigt eine sorgfältige Auseinandersetzung aller raumrelevanten Ansprüche. Das Bedürfnis der Zilliser, eine optimale Entwicklung und Inwertsetzung ihrer strategischen Reserven zu erreichen – unter nachweislicher Beachtung einer optimalen Gestaltung im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG – ist daher besonders zu gewichten.

C	Stärkung und Förderung von Arbeitsstandorten, Bedarf an baureifen Arbeitsplatzgebieten resp. Gewerbezonflächen - Kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung (KRIP-S) - Regionaler Richtplanung im Bereich Siedlung (RRIP) - Kommunal räumliches Leitbild der Gemeinde (KRL) (öffentliches Interesse)	Kantonal, Regional, Kommunal	Die Nutzungsplanung und die Anpassung der Zonierung ist Sache der Gemeinden. Sie sorgen dafür, dass – wie vorliegend – die Arbeitsnutzungen und öffentlichen Nutzungen am richtigen Standort zweckmässig geplant und die Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung geschaffen werden. Der Standort Nislas gilt als Arbeitsgebiet von regionaler Bedeutung und gilt als wichtige strategische Reserve innerhalb der Region Viamala. Der Standort ist Bestandteil eines diversifizierten Angebots an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten in der Region und insb. im Raum Schams (Andeer, Zillis, Schamserberg) und ist von volkswirtschaftlicher Relevanz. Die richtplanerischen Grundlagen liegen im Grundsatz vor (RRIP). Der Bedarf ist regional ausgewiesen und die Planung steht in Übereinstimmung mit den spezifischen (zahlreichen) Voraussetzungen gemäss KRIP-S. In Anbetracht der Verdichtungsinteressen gelingt es der Planung zudem, an sensibler Lage eine zugleich zu erwartende orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung zu ermöglichen. Dem Interesse der Arbeitsstandortentwicklung wird mit hohen und gesicherten Qualitätsansprüchen nachgekommen, was zu würdigen ist.
D	Für öffentliche Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte bestimmen Bedarf für geeignete Standorte für benötigte Infrastrukturen - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung - Kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung (KRIP-S) - Kommunal räumliches Leitbild der Gemeinde (KRL) (öffentliches Interesse)	National, Kommunal	Es ist zentraler Grundsatz, dass für öffentliche Bauten und Anlagen (Infrastrukturen) sachgerechte Standorte vorgesehen und aufbereitet werden, um einen vollständigen und bedürfnisgerechten Gemeindebetrieb aufrecht erhalten zu können. Dabei ist die gute Erreichbarkeit sowie die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete zentral (Art. 3 Abs. 4 RPG). Der Standort der ZöBA Nislas ist nicht nur optimal im Gewerbegebiet Nislas integriert (gemäss Nutzungskonzept Nislas), sondern erfüllt gesamtheitlich betrachtet exemplarisch die Erschliessungsvoraussetzungen i.S. Erreichbarkeit (Kantonsstrasse, direkte Zugänglichkeit) und vermeidet, gerade infolge Standortwahl randseitig des Gewerbebestands, bestmöglich nachteilige Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsgebiete. Alternativen wurden geprüft, anderweitige bessere oder zumindest gleichgelagerte Standorte bestehen in unmittelbarer Nähe als auch übrigen Gemeindegebiet nicht, soweit nicht andere Standortinteressen Vorrang haben (innerhalb der Gewerbezone Nislas). Die Gewerbezone Nislas ist (richtplanerisch und strategisch abgesichert) der Gewerbenutzung zuzuführen, zumal die Schaffung von wiederum gleichgelagerten Situationen wie heute auf der Parz. 75 keinesfalls als problemlösend und zweckmässig zu bewerten wäre. Die Planung entspricht den verbindlichen übergeordneten Planungsgrundlagen (RPG, KRIP-S, KRL), deckt einen dringenden Bedarf an einem Standort für öffentlich erforderliche Nutzungen und gewährleistet optimale und effiziente Abläufe sowohl im Gemeindebetrieb als auch innerhalb des gesamten Gewerbegebiets Nislas.
E	Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Festlegen von nötigen Massnahmen, um die Bauzonen zeitnah ihrer Zweckbestimmung zuführen zu können - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) - Kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung (KRIP-S) - Kommunal räumliches Leitbild der Gemeinde (KRL) (öffentliches Interesse)	National, Kantonal, Kommunal	Eines der wichtigsten Anliegen des RPG stellen Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit dar, die notwendig sind, um die Bauzonen möglichst zeitnah ihrer Zweckbestimmung zuzuführen (Art. 15a). Dabei stellen, gerade im Falle strategischer Reserven, Bauverpflichtungsregelungen (Baufristen) in Anwendung des Instruments gemäss KRG (Art. 19g KRG) die einzige Möglichkeit dar, der bei solchen Planungen geforderten konsequenten Mobilisierung der Baulandreserven ausreichend nachzukommen. Die Planung stellt vordergründig die Baureife der Gewerbezonreserve her und schafft die Voraussetzungen für eine effiziente und bodensparende Baulandnutzung. Dies allein ist bereits mobilisierungsfördernd, ganz im Sinne der Grundlagen (RPG, KRG, KRIP-S, KRL). Die zusätzlich der Gewerbezone Nislas auferlegte Baufrist von acht Jahren (Art. 23A) unterstreicht die konsequente Haltung der Gemeinde, die Entwicklung forcieren zu wollen. Im Rahmen des gesetzlichen Kaufrechts nach Art. 19d KRG verfügt die Gemeinde über ein griffiges Instrument, beim Bedarfsfall fördernd eingreifen zu können, sofern über die Regionale Gewerbezone Val Schons (RGVS) die Zielsetzung nicht erreicht werden kann. In Bezug auf die ZöBA kann darauf abgestellt werden, dass die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks bleibt und letztlich die gesetzliche Verfügbarkeitsregelung Art. 19c KRG greift. Die Mobilisierung des Baulands an sich und in Anwendung der dafür zur Verfügung stehenden Instrumente (KRG) ist eines der gewichtigsten Interessen in Bezug auf die haushälterische Bodennutzung und umso mehr gefordert, bei überkommunalen Bedürfnissen entsprechenden Arbeitszonereserven.

F	Schonung der Landschaft, Einordnungsgebot, ungeschmälerter Erhalt des Ortsbilds von nationaler Bedeutung – Ortsbildschutz, ISOS - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung - Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) - Kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung (KRIP-S) - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (öffentliches Interesse)	National, Kantonal	Bauten und Anlagen sowie Siedlungen haben sich in die Landschaft einzuordnen. Der Bund sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 NHG). Der Bundesrat hat Zillis seit 1989 und aktualisiert seit 2020 im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung geführt. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung wird dargetan, dass das Ortsbild in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Eine Teilfläche des Revisionsgebiets wurde im ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesen, davon betroffen ist die unüberbaute Gewerbezone nordseits sowie die Einzonungsfläche der ZöBA. Wie im Bericht dargelegt, zeigt sich die Planung in der Beurteilung der Gemeinde unter Berücksichtigung gezielter Gestaltungsanordnungen (bezgl. Regelbauweise, räumliche Anordnungen, qualitätsfördernde Massnahmen) als orts- und landschaftsverträglich und ebenso als ISOS-konform. Die Planung sorgt gar infolge gut gestaltetem Siedlungsabschluss für eine Aufwertung der für den Ortsbilderhalt massgeblichen nördlichen Dorfansicht mit Fokus auf die Kirche St. Martin. Die im ISOS gestellten spezifischen Rahmenbedingungen zur Freihaltung der noch unüberbauten Nordansicht auf die bedeutende Kirche St. Martin können aus Sicht der Gemeinde vollumfänglich erfüllt werden. Die Planung wirkt sich langfristig positiv auf das Ortsbild aus, woraus sich in der Gesamtbetrachtung ein längerfristig ungeschmälerter Erhalt des Ortsbilds Nislas und im Bereich der Kirche St. Martin bewerten lässt.
G	Schutz der Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen – Grundwasserschutz - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung (öffentliches Interesse)	National	Gewässer, und vorliegend im Besonderen das Grundwasser, als zentrale Lebensgrundlage, sind vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (GSchG). Im Gebiet Nislas sowie weitungsgreifend in der Umgebung ist ein Grundwasserschutzbereich A₀ ausgeschieden. Auf die Planung hat dieser Umstand keine direkte Auswirkungen, sondern kann vielmehr zu einem späteren Zeitpunkt in der Projektierung zu besonderen baulichen Massnahmen führen. Bauten und Anlagen sind im Grundsatz über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen, wobei Ausnahmen nur möglich sind, wenn die Durchflusskapazität nur geringfügig, um höchstens 10%, vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Die Planung kommt dem Interesse nach. Auf die Relevanz im Baubewilligungsverfahren wird aufmerksam gemacht (vgl. im Bericht).
H	Schutz der Menschen vor schädlichem und lästigem Lärm – Lärmschutz - Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) - Lärmschutz-Verordnung (LSV) - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung (öffentliches Interesse)	National	Gemäss den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Insbesondere sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst zu verschonen. Einzelheiten bezüglich des Lärmschutzes sind in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV geregelt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse wird im Bereich von durchschnittlich rund 650 Fahrten pro Tag (Grundlage DTV 2015 Verkehrsmodell Graubünden) liegen. Infolge neuer Gewerbebauten sowie eines Feuerwehrlokals mit Ver- und Entsorgungsstelle beträgt der geschätzte zu erwartende Mehrverkehr gegenüber heute (600 Fahrten) rund zusätzliche 50 Mehrfahrten pro Tag. Insgesamt führt der durch die Realisierung der Standorte generierte Mehrverkehr zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel L_r von rund +1 dB(A). Gemäss Einschätzung zum Lärmschutz können sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte der ES III gemäss LSV tagsüber und bei Nacht deutlich eingehalten werden. Die Auswirkungen auf die Siedlungs- und Wohnqualität sind daher ohne Weiteres vertretbar, dem Lärmschutzinteresse wird gebührend nachgekommen. Im Rahmen der Projektierung der einzelnen Vorhaben wird zu prüfen sein, ob vorübergehende Lärmschutzmassnahmen angezeigt sind, um die Wohnhäuser im Gebiet Nislas vor störendem Lärm während einer längeren Bauphase zu schützen.

I	Schutz der Menschen vor schädlichen oder lästigen Luftverunreinigungen – Luftreinhaltung - Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) - Luftreinhalte-Verordnung (LRV) - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung (öffentliches Interesse)	National	Gemäss den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Insbesondere sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung möglichst zu verschonen (siehe vorstehend). Einzelheiten sind in der eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) geregelt. Analog der Situation bezüglich Lärmschutz verändern sich auch die vom Vorhaben verursachten Emissionen i.S. Luftverunreinigungen kaum. Die Überbauung Nislas samt allfälligen Anlagen wie Wärmepumpen, Holzheizungen und Photovoltaikanlagen etc. und der damit einhergehenden Mehrverkehr werden die Immissions- und Emissionsgrenzwerte gut einhalten können. Aufgrund der Anordnung der Gewerbebauten und der besseren Abschirmung des Parkplatzes ganz an der Nordseite des Areals ist davon auszugehen, dass insgesamt weniger schädliche Einwirkungen gegenüber Wohnbauten erfolgen werden. Die Emissionen von Baustellen werden durch geeignete Betriebsabläufe soweit begrenzt, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei müssen die Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie die Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Beurteilungsgrundlage wird die entsprechende Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) bilden. Die Auswirkungen auf die Siedlungs- und Wohnqualität sind daher ohne Weiteres vertretbar. Die Planung kommt dem Interesse nach. Auf die Relevanz im Baubewilligungsverfahren wird aufmerksam gemacht (vgl. im Bericht).
J	Verkehrssichere Erschliessung im Bereich Kantonsstrasse - Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG) (öffentliches Interesse)	Kantonal	Verkehrsanlagen sind verkehrssicher ausgestalten, diesbezüglich regelt die kantonale Strassengesetzgebung die einzuhaltenden Rahmenbedingungen und sieht die Bewilligungspflicht des Kantons (Tiefbauamt) vor (kantonale Strassengesetzgebung: StrG und Strassenverordnung, StrV). Die Werkleitungerschliessung, die verkehrstechnische Erschliessung sowie das auszudehnende Temporegime 60 wurden beim Tiefbauamt Graubünden abgeklärt. Das kantonale Tiefbauamt hat den geplanten Erschliessungsanlagen und dem Verkehrsregime auf Basis erarbeiteter Grundlagen (Nutzungskonzept Nislas, Sichtweiten- und Schleppkurvenprüfung etc.) im Grundsatz zugestimmt. Die nötigen Bewilligungen des Kantons resp. des Tiefbauamts bezüglich Werkleitungen, Strassenanschlüsse und Temporegime 60 auf der Kantonsstrasse stehen in Aussicht. Die Planung kommt dem Interesse nach. Auf die Relevanz im Baubewilligungsverfahren wird aufmerksam gemacht (vgl. im Bericht).
K	Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft, Melioration - Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG) - Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MeLG) - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung (öffentliches Interesse)	National, Kantonal	Gemäss Planungsgrundsätzen der Raumplanung sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben (RPG, LwG). Zwecks Strukturverbesserung werden von Bund und Kanton subventionierte Meliorationen angestrengt (MeLG), diese in Zillis-Reischen im Jahr 2009 abgeschlossen werden konnte. Diese Interessenslage ist aufgrund der Subventionierung mit öffentlichen Geldern gewichtig. Das Nutzungskonzept Nislas ist darauf ausgerichtet, dass der Kulturlandverbrauch minimal gehalten wird. Dennoch wird der Bau des Feuerwehrlokals mit Entsorgungsanlagen zu einem dauerhaften Verlust von Kulturland im Umfang von ca. 750 m² führen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche geht zulasten der Bewirtschafter, welche etwas Kulturland verlieren und dadurch einen Ertragsverlust (minimal) in Kauf nehmen müssen. Die Auswirkungen sind angesichts der geringen Flächengrösse vertretbar. Bei Änderungen der Nutzungsplanung, die einer Zweckentfremdung gleichkommen, sind für die Grundstücke (auch Teile von Grundstücken) die Subventionen zurückzubezahlen. Insofern erfolgt auf monetärer Ebene ein Ausgleich.
L	Gewährleistung der Eigentumsrechte Grundeigentümer - Gemeinde als Landeignerin (privates Interesse)	-	Eigentum ist gemäss Bundesverfassung gewährleistet. Enteignungen und gleichwertige Beschränkungen werden voll entschädigt (Art. 26 BV). Von der Planung betroffene Grundeigentümerin ist ausschliesslich die Gemeinde. Entschädigungsansprüche gegenüber ihr selbst in der Rolle als Grundeigentümerin entstehen nicht. Das private Interesse liegt hier einzig in der Ausübung der eigentums gesicherten Nutzungsrechte, welche mit der Planung geschaffen und zur Umsetzung verholffen werden.

Abb. 15: Schema Ermittlung und Bewertung der Interessen

Abwägung (3) der Interessen

a) Nutzungs- und Gestaltungsinteressen			b) Schutz- und Erhaltungsinteressen		
Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
B – Siedlungen nach Bedürfnissen Bevölkerung gestalten, be- grenzen und verdichten (KRL, Nutzungsplanung)	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	A – Haushälterische Nutzung des Bodens	National	Erfüllbar
D – Bedarf und sachgerechte Standorte für ZöBA	National, Kommunal	Erfüllt	F – Ortsbildschutz, ISOS	National, Kantonal	Erfüllbar (betrachtungs- abhängig)
E – Mobilisierung bestehen- der Bauzonenreserven	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	K – Landwirtschaft, Melioration, Subventionen Bund-Kanton	National, Kantonal	Nicht erfüllbar (Rückzahlun- gen möglich)
Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
C – Förderung Arbeitsstandorte, Bedarf für baureife Flächen	Kantonal, Regional, Kommunal	Erfüllt	G – Gewässerschutz	National	Erfüllbar
L – Grundeigentum, Nutzungsinteresse	Privat	Erfüllt	H – Lärmschutz	National	Erfüllbar
			I – Luftreinhaltung	National	Erfüllbar
			J – Verkehrssicherheit	Kantonal	Erfüllbar

Abb. 16: Schema Übersicht bewerte Interessen

Die Gemeinde kommt hinsichtlich des Vorhabens der Entwicklung der Gewerbezone (samt Einzonung ZöBA) in gesamtheitlicher Abwägung der als gewichtig und weniger gewichtig bewerteten Interessen zu folgendem Entscheid:

Die gewichtigen öffentlichen Nutzungs- und Gestaltungsinteressen von vorwiegend nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung (in Tabelle: B, D, E), insb. in Anbetracht;

- des überkommunalen Bedarfs an der für das Gelingen des Vorhaben entscheidenden regionalen Gewerbezone (C); sowie
- der infolge optimaler Lage und Nutzungsplanung erfüllbaren gewichtigen öffentlichen Schutz- und Erhaltungsinteressen (A und F; begleitend auch bezüglich der weiteren Interessen G - J);

überwiegen das grundsätzlich entgegenstehende gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des mit öffentlichen Geldern subventionierten Kulturlandes (K) deutlich. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Kulturlandfläche nur geringfügig beansprucht wird (750 m²), von Gesetzes wegen ein Ausgleich zu leisten sein wird

(Rückzahlung der Subventionen) und der Schaden dadurch weitestgehend aufgehoben – oder zumindest begrenzt – werden kann. Die Abwägung schlägt auch dann zugunsten des Vorhabens durch, wenn widererwarten die Belange des Ortsbildschutzes gemäss – in Teilen in Frage gestellter – Beurteilungsgrundlage im ISOS (F) diesbezüglich anders gesehen und bewertet werden würden.

Der auf einem nachgewiesenen Bedarf breit abgestützten Realisierung und Inwertsetzung der Gewerbezone Nislas und Realisierung eines Feuerwehrlokals inkl. Ver- und Entsorgungsanlagen mit aus Sicht der Gemeinde verbundener Aufwertung (nicht Schmälerung) der nördlichen Dorfansicht auf die Kirche St. Martin kann im Ergebnis Vorrang gegeben werden gegenüber den wenigen zu erwartenden negativen Auswirkungen infolge des Kulturlandverlusts von lediglich 750 m².

5.13 Fazit

Das Nutzungskonzept und die Teilrevisionsvorlage sind in vorliegender Berichtsform umfassend und nachvollziehbar begründet. Es wird im Sinne von Art. 2 RPV dargelegt, dass sich die mit der Überbauung Nislas entstehende Siedlungsergänzung auf der Parz. 802, trotz des einzonungsbedingten (minimalen) Kulturlandverlusts (750 m²), als orts- und landschaftsverträglich und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG als vereinbar erweist. Überdies sind nach eingehender Prüfung keine Alternativen vorhanden.

Unter Würdigung der vorstehenden Grundlagen ist daher festzustellen, dass die Planung des Gewerbebestands Nislas mit gleichzeitiger Sicherung der Reserve Parz. 75 und damit verbundener Verlagerung des Feuerwehrdepots samt benötigter Ver- und Entsorgungsanlagen sowohl eine optimale Nutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 und 3 RPG und KRIP-S (darin Kap. 5.2.3) als auch eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung nach Art. 73 KRG in Verbindung mit den Qualitätsanforderungen zum Ortsbildschutz gemäss KRIP-S (darin Kapitel 5.4.1) gewährleistet. Zudem werden die Inhalte des Gesamtkonzepts zur Entwicklung Zillis Dorf bis Nislas gemäss KRL umfassend erfüllt. Dementsprechend sind die künftigen Planungsabsichten berücksichtigt und das Vorhaben kann auch im Lichte der Planungszone weiterverfolgt werden. Das Planungsvorhaben am Standort Nislas vermag die zentralen Vorgaben in idealer Weise zu erfüllen. Insbesondere sind die Voraussetzungen gemäss KRIP-S und Art. 15 RPG für die zwecks Verlagerung des Feuerwehrlokals auf die Parz. 802 erforderliche Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) von rund 751 m² erfüllt.

Die Planung erweist sich im Ergebnis mit den übergeordneten gesetzlichen und planerischen Vorgaben vereinbar und somit als gesetzes- und richtplankonform.

6 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der Teilrevision schafft die Gemeinde Zillis-Reischen die für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gewerbestandorts Nislas erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen, um zeitnah die Baureife für das Areal herstellen und die Flächen für Bauwillige zur Verfügung stellen zu können. Die Planung setzt übergeordnetes Recht um und sorgt für die gemäss KRL und Richtplanung angestrebte Entwicklung innerhalb einer für die Gewerbeentwicklung prädestinierte Flächenreserve an optimal erschlossener Lage (Kantonsstrasse, am Siedlungsrand). Überdies präjudiziert die Planung keine anderweitigen Planungen und Entscheide. Aus Sicht der Gemeinde ist die Planung mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Zillis-Reischen im Bereich Nislas über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung verfügen.

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, 5. Dezember 2024, Toni Broder