

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Teilrevision Ortsplanung
Nordanschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 29. April 2014

Objekt: 22088

Status: Genehmigung

Impressum

Teilrevision Ortsplanung Nordanschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

29.04.2014

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Rhäzüns

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Teilrevision der Ortsplanung	4
2.1	Anlass und Zielsetzung	4
2.2	Zonenplan 1:1'000	5
2.3	Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr	6
3.	Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	7
3.1	Kantonale Richtplanung	7
3.2	Regionale Richtplanung, Inventare	8
3.3	Revision Raumplanungsgesetz auf Bundesebene	8
4.	Verfahren	8
4.1	Vorprüfung	8
4.2	Mitwirkungsaufgabe	9
4.1	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	9
4.2	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	9

Anhang I: Verfahrensablauf

Anhang II: Auswertung Vorprüfung

Anhang III: Überbauungsstudie

Anhang IV: Übersicht Gewerbeflächen

Anhang V: Übersicht Oberflächenwasserableitungskonzept (Verkleinerung)

Anhang VI: Auswertung Mitwirkung

1. Ausgangslage

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte am 7. Juli 2009 mit Beschluss Nr. 722 die an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2009 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung.

Die Zuweisung der Parz. Nr. 889 zur Lager- und Materialumschlagszone wurde von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Teilrevision der Ortsplanung

2.1 Anlass und Zielsetzung

Im Bereich Dorfeingang Nord sind schon verschiedene Varianten für eine Erschliessungs- und Anschlusslösung geprüft und behandelt worden.

Nachdem an der Gemeindeversammlung vom 11. Februar 2011 die Variante „Kreisel“ für den Nordanschluss abgelehnt worden ist, wurde in der Zwischenzeit eine neue Variante ausgearbeitet, zu welcher das TBA seine Zustimmung gegeben hat.

Es handelt sich um folgende Variante:



Abb. Dorfeinfahrt Nord, Variante 14, „Linksabbieger“, nicht massstäblich [REDACTED]

Die Gemeinde Rhäzüns möchte, gestützt auf diese neue Anschlussvariante „Linksabbieger“ die raumplanerischen Voraussetzungen für den Bau der Erschliessungsanlagen (Einträge im Generellen Erschliessungsplan) und die Überbauung der entsprechenden Flächen (Zonenzuweisung und geeignete Landzuweisung sowie Erstellung der Baureife) schaffen.

Diese Variante soll nun in der Grundordnung umgesetzt, die Parzelle Nr. 889 einer Gewerbezone zugewiesen und das Gebiet mittels Quartierplanpflicht zweckmässig parzelliert und baureif gemacht werden.

Auch in diesem Zusammenhang stehen die Fragen bezgl. rückwärtiger Erschliessung des Restaurants Bonazüns sowie die zukünftige Nutzung der ZKBN-Fläche anschliessend an den Werkhof.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, die an den Werkhof anschliessende Fläche einer Gewerbezone zuzuweisen und mittels Quartierplanpflicht sinnvoll zu parzellieren, zu erschliessen und zu überbauen.

Die neue Gewerbezone soll der Ansiedlung von qualitativ hochstehenden Gewerbe- und/oder Dienstleistungsbetrieben dienen, welche im Rahmen einer haushälterischen Nutzung der Landreserven arbeitsplatzintensive Tätigkeiten mit einem nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde gewährleisten.

Zudem sollen im Zentrum die „Via dalla Staziun“ und die „Via Scudria“ von Erschliessungsstrassen in Sammelastrassen umklassiert werden.

2.2 Zonenplan 1:1'000

Massnahmen östlich der Kantonsstrasse

Die Parz. Nr. 889 (ca. 1'285 m²) wird der Gewerbezone zugewiesen. Um eine optimale Erschliessung, Parzellierung und Bebauung zu gewährleisten, werden die Parz. Nrn. 889, 1862 sowie Teile der angrenzenden Parz. Nrn. 1813, 17, 15 und 852 mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Mit dieser Zuweisung zur Gewerbezone wird auch der Art. 27 Abs. 2 des Baugesetzes, welcher mit RB Nr. 722 vom 07.07.2009 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde, definitiv aufgehoben.

Massnahmen westlich der Kantonsstrasse

Die Teilparz. Nrn. 842, 843, 844, 845, 846, 848 und 849 werden der Gewerbezone zugewiesen (insgesamt ca. 10'925 m²) und um eine optimale Erschliessung, Parzellierung und Bebauung zu gewährleisten mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Massnahmen Parzellen Nrn. 23 und 27

Aufgrund einer Mitwirkungseingabe wird die Teilparzelle Nr. 23 von der Erschliessungsfläche der Wohnmischzone 3 und die Teilparzelle Nr. 27 von der Erschliessungsfläche der Wohnzone 2 zugewiesen.

2.3 Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr

Massnahmen östlich der Kantonsstrasse

Ab der Parz. Nr. 1813 (bestehende Erschliessungsstrasse) wird eine neue „Erschliessungsstrasse geplant“ bis zum Bahnübergang eingetragen und somit die Erschliessung der Parzelle 1862 und der neu einzuzonenden Parz. Nr. 889 sichergestellt. Ab der Kurve der neuen geplanten Erschliessungsstrasse wird zudem ein Anschlusspunkt für die Parzelle Nr. 889 eingetragen. Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg ab der Kantonsstrasse bis zum Übergang wird aufgehoben. Zudem wird der rechtsgültige geplante Parkplatz auf der Parzelle Nr. 888 aufgrund des neuen Erschliessungsbauwerks Nordanschluss aufgehoben.

Massnahmen westlich der Kantonsstrasse

Die Linienführung der rechtsgültigen „Erschliessungsstrasse, geplant“ wird um ca. 25 m nach Westen verschoben, was eine Anpassung in der Grundordnung nötig macht. Folglich wird die „Erschliessungsstrasse, geplant“ sowie auch der „Anschlusspunkt, geplant“ aufgehoben. Entsprechend der neuen Linienführung soll eine neue „Erschliessungsstrasse, geplant“ sowie ein neuer „Anschlusspunkt, geplant“ festgesetzt werden. Diese Massnahmen dienen der Erschliessung des neuen Gewerbegebiets, des bestehenden Werkhofareals sowie der bestehenden Gewerbezone. Zudem werden aufgrund einer Mitwirkungseingabe Korrekturen an bestehenden Fusswegverbindungen vorgenommen.

Massnahmen im Zentrum

Die „Via dalla Staziun“ und die „Via Scudria“ werden von Erschliessungsstrassen in Sammelastrassen umklassiert.

3. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss geltendem Kantonalem Richtplan (KRIP2000) sind bei der aktuellen Teilrevision in Rhäzüns keine besonderen Sachaspekte zu beachten. Die relevanten Inhalte wurden alle in der rechtsgültigen Grundordnung bereits umgesetzt.

Die gemäss Richtplan erforderlichen Anforderungen werden folgendermassen eingehalten resp. erfüllt:

- Leitbild, Zielvorstellungen: Das Leitbild 2005 hat nach wie vor Gültigkeit. Eine relevante Aussage für die vorliegende Planung ist „Aktives Suchen nach Gewerbetreibenden für eine Ansiedlung“. (vgl. Auswertung Vorprüfungsbericht im Anhang II)
- Bedarfsnachweis: Grössere Gewerbeflächen sind in Rhäzüns so gut wie keine vorhanden und es sind konkrete Interessenten für eine grössere Ansiedlung mit qualitativ hochstehenden Arbeitsplätzen vorhanden. (vgl. Anhang II)
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept; Das Erschliessungskonzept richtet sich nach der gewählten Erschliessungsvariante. Eine Überbauungsstudie liegt der Planung bei (vgl. Anhang III). Das detaillierte Bebauungskonzept wird im Rahmen der Quartierplanung festgelegt.
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt; Es sind keine überwiegenden Interessen berührt. Die entsprechende Fläche ist schon in der rechtskräftigen Nutzungsplanung als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden und der Nachweis über die Regenwasserableitung wird erbracht (vgl. Anhang V).
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes; Die Kaufrechtsverträge zwischen der Gemeinde und den entsprechenden Grundeigentümern werden nach Möglichkeit vor der Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision,

spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abgeschlossen (vgl. Anhang II).

3.2 Regionale Richtplanung, Inventare

Die entsprechenden Grundlagen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, womit die Planung als richtplankonform bezeichnet werden kann. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind keine Inhalte von Regionalen Richtplänen oder Inventaren von Bedeutung.

3.3 Revision Raumplanungsgesetz auf Bundesebene

Die Gemeinde Rhäzüns ist sich bewusst, dass die Zuweisungen zur Gewerbezone westlich und östlich der Kantonsstrasse unter Umständen im Konflikt mit dem am 1. Mai 2014 inkrafttretenden, revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes stehen könnte. Da allerdings beide Flächen nicht eine „klassische“ Einzonung von Nichtbauland zu Bauland (derzeit Zone für künftige bauliche Nutzung und von der Regierung nicht genehmigte Zone mit Anweisung zur Einzonung) betreffen, hat sich die Gemeinde dennoch entschieden, die Vorlage unverändert zu beschliessen und zur Genehmigung einzureichen.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:1'000
- Zonenplan 1:1'000 (Änderungen integriert)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 (Änderungen integriert)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde von der Gemeinde am 23.11.2012 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 11. April 2013. Die darin geäusserten Vorbehalte und Hinweise wurden von der

Gemeinde behandelt und in der Tabelle Auswertung Vorprüfung (vgl. Anhang II) zusammengefasst.

4.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 25.10. bis am 25.11.2013 statt. Während dieser Frist gingen drei Mitwirkungseingaben ein, welche vom Gemeindevorstand behandelt wurden. Eine Übersicht dieser Auswertung und Behandlung der eingegangenen Mitwirkungseingaben befindet sich im Anhang VI dieses Berichts.

4.1 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2014 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

4.2 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend wurde die Vorlage zur Beschwerdeaufgabe gebracht und gleichzeitig zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.