

**Quartierplan Alte Sägerei
Anpassung 2020
Beschluss**

**Planungs- und
Mitwirkungsbericht**

Impressum

Projekt
Quartierplan Alte Sägerei Anpassung 2020 Gemeinde Rhäzüns
Projektnummer: 30044

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Rhäzüns

Bearbeitungsstand
Stand: Öffentliche Auflage

Bearbeitungsdatum:
10. August 2021

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
[REDACTED]

z:\gemeinde\rhaezuens\30044_qp_altesaegerei_2020\01_rap\02_resultate\03_pmb\20210810_pmb_qp_altesaegerei.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorhaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Bauvorhaben Grundstück Nr. 1439	4
2.	Änderungen Quartierplan	5
2.1	Landumlegung	5
2.2	Gestaltungsplan	9
2.3	Ergänzende Quartierplanvorschriften	12
3.	Verfahren	12
3.1	Einleitung	12
3.2	Erarbeitung	13
3.3	Prüfung Grundbuchamt	13
3.4	Öffentliche Auflage	13
4.	Kostenteiler	13
5.	Grundbuchanmeldung	13

1. Vorhaben

1.1 Ausgangslage

Der Quartierplan alte Sägerei sieht auf dem Grundstück Nr. 1440 einen Baubereich vor. Nach Prüfung der möglichen Bebauung ist die [REDACTED] zum Schluss gekommen, dass auf diesem Grundstück keine wirtschaftliche Bebauung möglich ist. Die Baubereiche der Grundstücke Nr. 1398 und 1441 sollen daher entsprechend erweitert werden und die zulässige anrechenbare Geschossfläche des Grundstücks Nr. 1440 teilweise auf diese beiden übertragen werden.

Die [REDACTED] sieht auf dem Grundstück Nr. 1439 ein Bauvorhaben vor. Das Bauvorhaben steht punktuell in Konflikt mit den Quartierplanbestimmungen. Zudem ist vorgesehen, einen Teil der anrechenbaren Geschossfläche, welche dem Grundstück Nr. 1440 zugewiesen wurde, mit dem Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 1439 zu konsumieren.

Eine Änderung des Quartierplans Alte Sägerei ist daher notwendig.

Im Laufe der Erarbeitung stellte sich heraus, dass auch das Grundstück Nr. 1437 aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht für eine Bebauung geeignet ist. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1433 haben sodann Interesse bekundet, auf einem Teilbereich eine Garage zu erstellen. Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1436 und 1808 sind interessiert, die dem Grundstück zugewiesene anrechenbare Geschossfläche anteilmässig zu übernehmen.

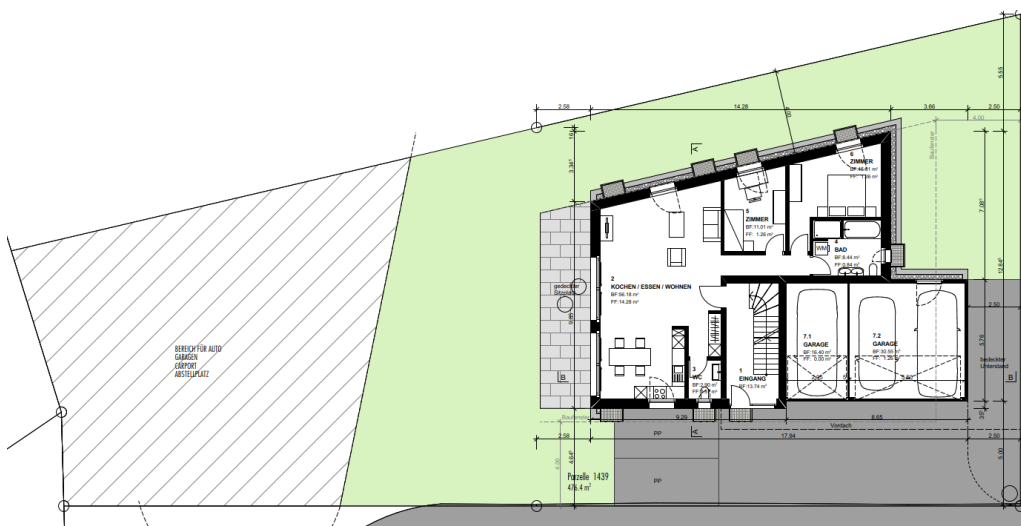
Das Grundstück Nr. 1436 liegt innerhalb des Quartierplangebiets. Die anrechenbare Geschossfläche kann daher übertragen werden. Das Grundstück Nr. 1808 liegt ausserhalb des Quartierplangebiets. Eine Übertragung der anrechenbaren Geschossfläche auf das Grundstück Nr. 1808 wird daher erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein im Zuge einer Erweiterung des Quartierplanperimeters. Eine Übertragung auf ein anderes Grundstück wäre mittels Nutzungstransfer bereits vorgängig möglich.

1.2 Zielsetzung

Zielsetzung der Revision des Quartierplans Alte Sägerei ist es, die Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Nr. 1398, 1436, 1437, 1439, 1440 und 1441 zu verbessern.

1.3 Bauvorhaben Grundstück Nr. 1439

Das Bauprojekt auf Grundstück Nr. 1439 wurde seitens [REDACTED] Rhäzüns bereits ausgearbeitet und bildet Grundlage für die Quartierplananpassungen.



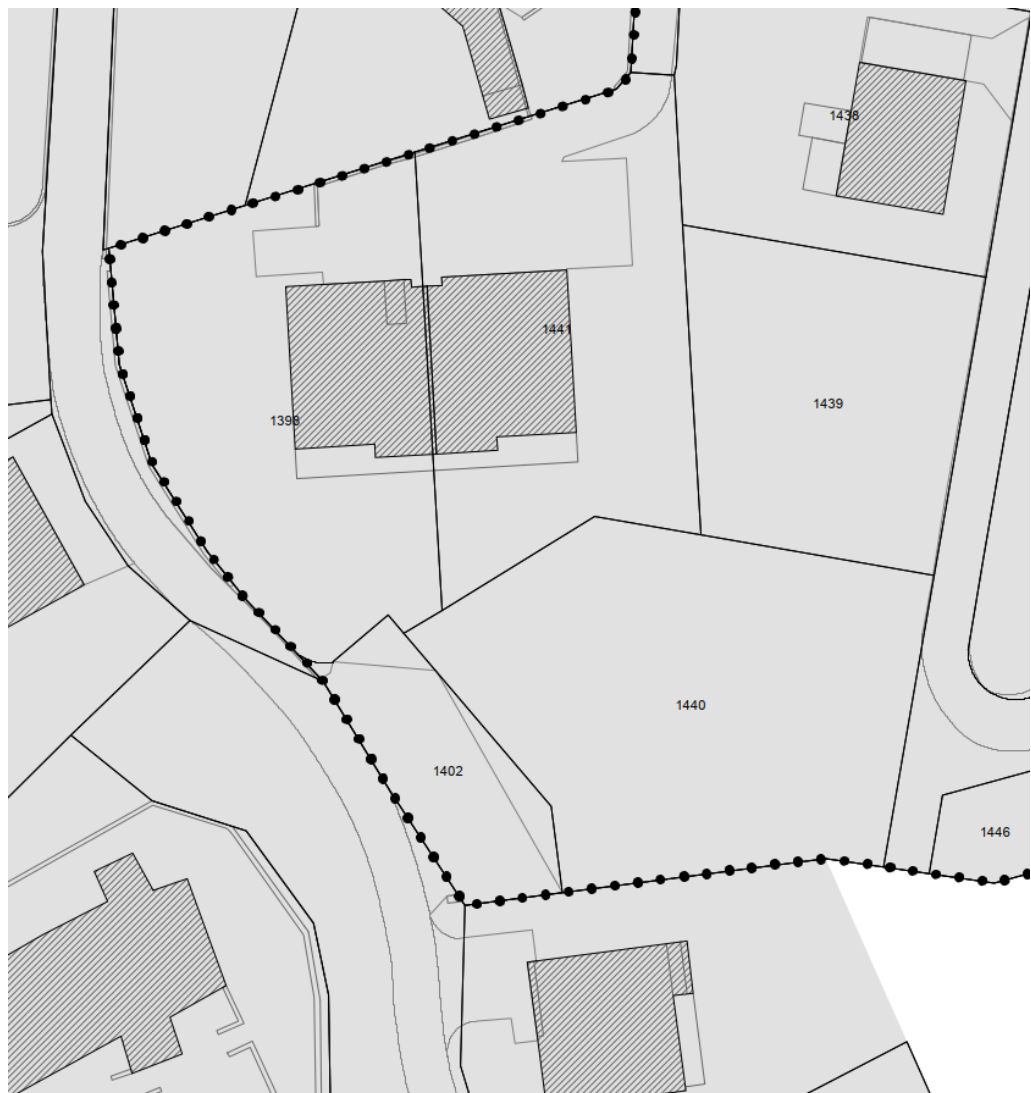
2. Änderungen Quartierplan

2.1 Landumlegung

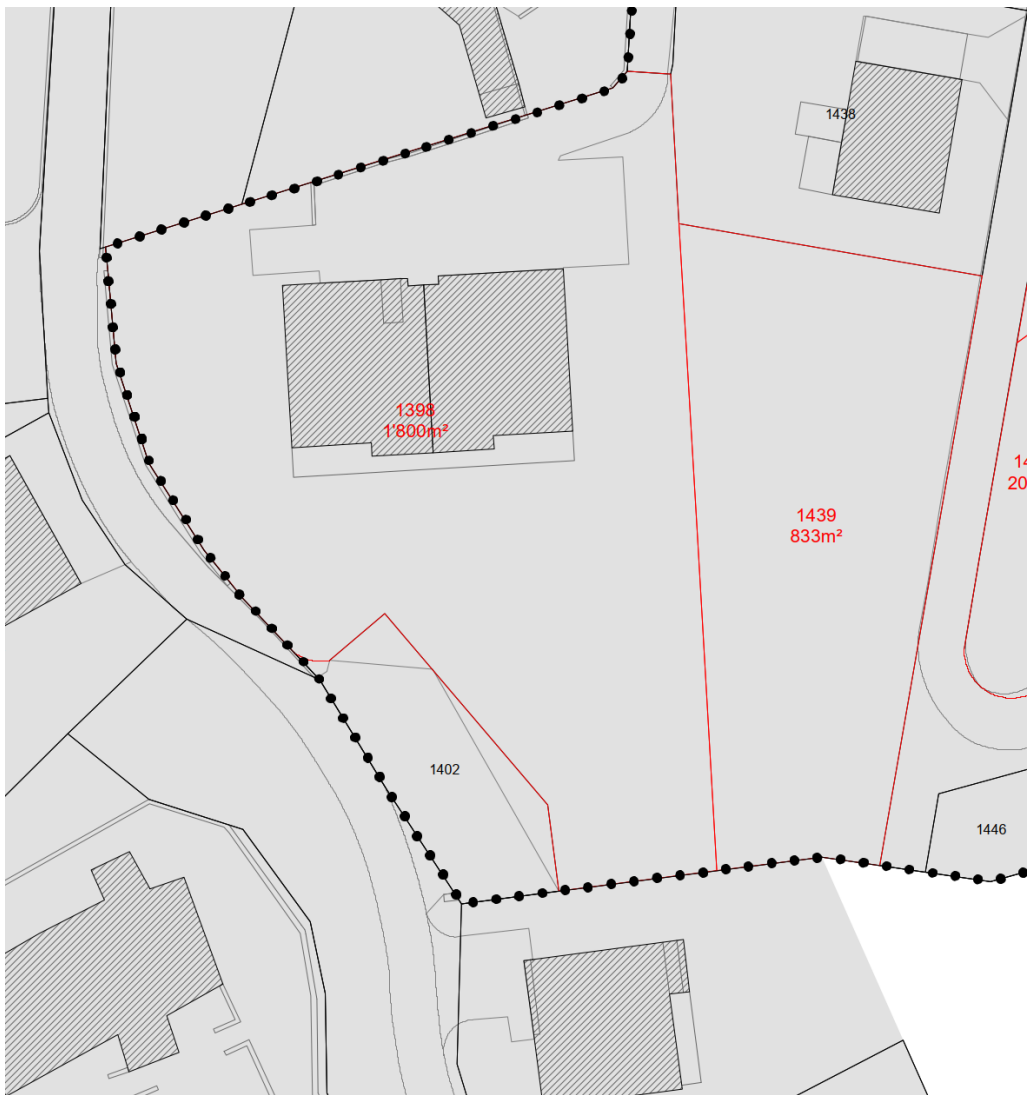
Das Grundstück Nr. 1441 sowie eine Teilfläche von 338 m² des Grundstücks Nr. 1440 werden neu dem Grundstück Nr. 1398 zugeteilt. Das Grundstück Nr. 1439 wird um die Teilfläche von 357 m² des ehemaligen Grundstücks Nr. 1440 erweitert.

Grundstück Nr.	Fläche Altbestand	Fläche Neuzuteilung	Differenz
1398	694 m ²	1'800 m ²	+ 1'106 m ²
1439	476 m ²	833 m ²	+ 357 m ²
1440	795 m ²	aufgehoben	- 795 m ²
1441	667 m ²	aufgehoben	- 667 m ²

Tabelle Neuzuteilung, Werte gerundet



Altbestand



Neuzuteilung

Vom Grundstück Nr. 1437 werden 251 m² neu dem Grundstück Nr. 1433 und 76 m² neu dem Grundstück Nr. 1436 zugewiesen. Dem Grundstück Nr. 1437 verbleibt eine Fläche von 201 m².

Grundstück Nr.	Fläche Altbestand	Fläche Neuzuteilung	Differenz
1433	679 m ²	930 m ²	+ 251 m ²
1436	661 m ²	737 m ²	+ 76 m ²
1437	529 m ²	201 m ²	- 328 m ²

Tabelle Neuzuteilung, Werte gerundet



Altbestand



Neuzuteilung

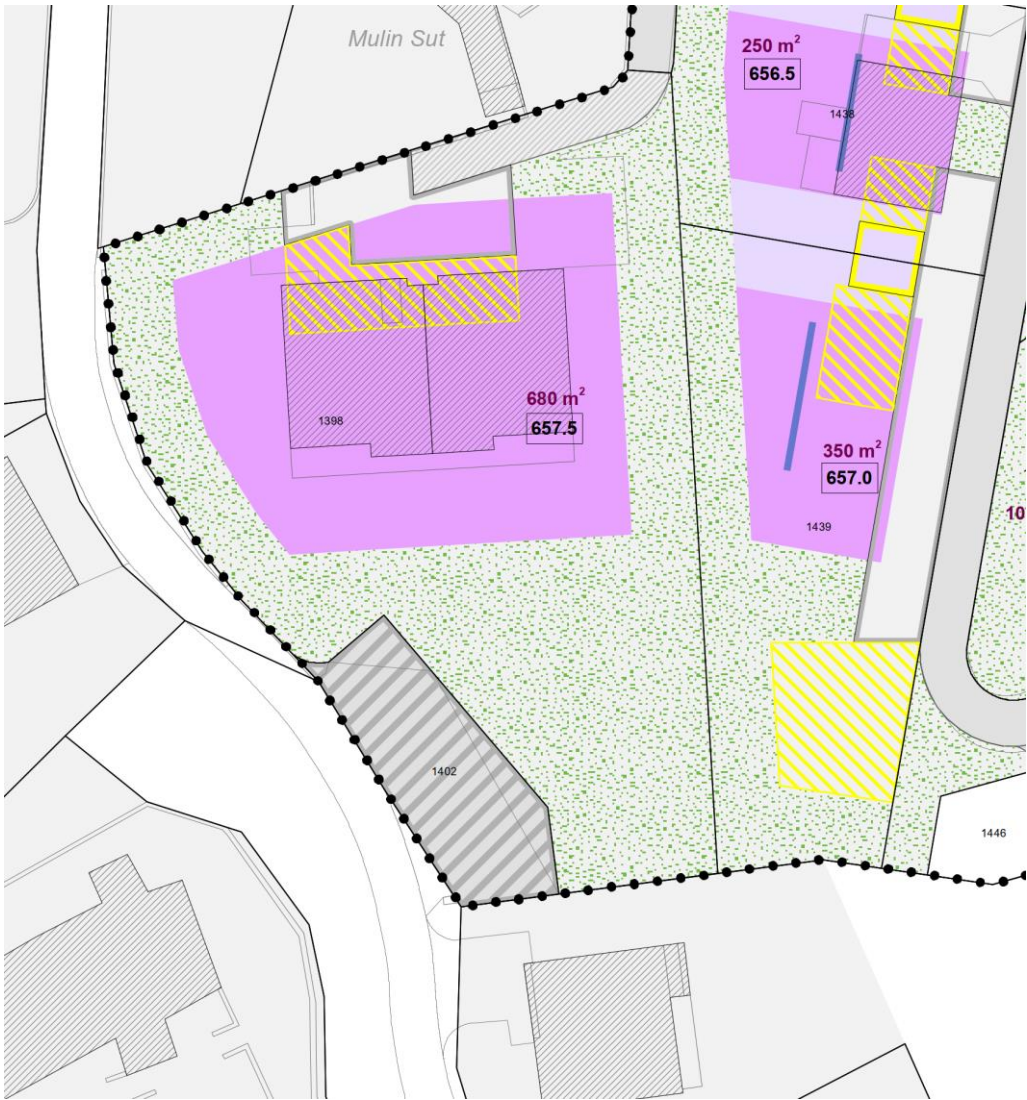
2.2 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird der Baubereich auf dem ehemaligen Grundstück Nr. 1440 aufgehoben. Die Baubereiche der ehemaligen Grundstücke Nr. 1398 und 1440 werden zusammengeführt und in Richtung Süden erweitert. Der Baubereich auf dem Grundstück Nr. 1439 wird nach Süden erweitert. Der Bereich für die Garagen auf Grundstück Nr. 1439 wird um einen Meter verlängert und im Süden des Grundstücks Nr. 1439 (gemäss neuer Abgrenzung) wird ein zusätzlicher Bereich für die Erstellung einer Garage festgelegt. Der Einfahrts- und Parkierungsbereich wird entsprechend erweitert.

Die zulässige anrechenbare Geschossfläche des ehemaligen Grundstücks Nr. 1440 wird auf die Grundstücke Nr. 1398 (+150 m² aGF) und 1439 (+100 m² aGF) aufgeteilt.



Gestaltungsplan alt



Gestaltungsplan neu

Im Gestaltungsplan wird der Baubereich auf dem Grundstück Nr. 1437 aufgehoben. An Stelle des Baubereichs auf dem ehemals grösseren Grundstück Nr. 1437 wird, neu Teil des Grundstücks Nr. 1433, ein Baubereich für eine Garage ausgeschieden.

Dem Grundstück Nr. 1437 wurde im Quartierplan Alte Sägerei keine anrechenbare Geschossfläche zugewiesen. Aufgrund des Baubereichs und der Höhengvorgaben ist eine anrechenbare Geschossfläche von rund 250 m² möglich. Entsprechend werden mit der Aufhebung des Baubereichs auf Grundstück Nr. 1437 250 m² anrechenbare Geschossfläche neu zugewiesen.

150 m² der zulässigen anrechenbare Geschossfläche des Grundstücks Nr. 1437 werden auf das Grundstück Nr. 1436 übertragen. Die verbleibende zulässige anrechenbare Geschossfläche auf Grundstück Nr. 1437 (100 m² aGF) kann mittels Nutzungsübertragung auf die benachbarten Grundstücke übertragen werden. Ein Übertrag auf das Grundstück Nr. 1808 wird in dessen erst möglich sein, wenn der Quartierplanperimeter im Rahmen einer Revision des Quartierplans Alte Sägerei entsprechend erweitert wird.

Der Eintrag bezüglich Dienstbarkeit «Fuss- und Velowegrecht zu Gunsten Parz. 1808» auf den Grundstücken Nr. 1436 und 1437 wird aufgehoben. Die Aufhebung der Dienstbarkeit im Grundbuch hat jedoch auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Nr. 1808 zu erfolgen.



Gestaltungsplan alt

Gemäss Art. 16 Abs. 4 der kantonalen Raumplanungsverordnung erliess der Gemeindevorsand nach Abschluss des Auflageverfahrens den Einleitungsbeschluss, eröffnete diesen den Beteiligten und brachte ihn dem Amt für Raumentwicklung zur Kenntnis.

3.2 Erarbeitung

Die STW AG für Raumplanung erarbeitete den revidierten Gestaltungsplan sowie die Neuzuteilung gemäss den Anträgen der Grundeigentümer.

Der Quartierplanentwurf wurde vorgängig der Behandlung im Gemeindevorstand am 31. März 2021 mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. deren Vertreter besprochen.

3.3 Prüfung Grundbuchamt

Die Quartierplanunterlagen wurden dem Grundbuchamt Domat/Ems zur Prüfung eingereicht. Die ergänzenden Quartierplanvorschriften wurden gemäss Rückmeldung des Grundbuchamtes entsprechend erarbeitet.

3.4 Öffentliche Auflage

An der Sitzung vom 21. Juni 2021 hat der Gemeindevorstand Rhäzüns, gestützt auf Art. 18 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), die öffentliche Auflage der Revision des Quartierplans Alte Sägerei (Änderungen 2020) beschlossen.

Die öffentliche Auflage wurde am 25. Juni 2021 publiziert und fand vom 28. Juni bis zum 27. Juli 2021 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

4. Kostenteiler

Die Kosten für die Revision des Quartierplans Alte Sägerei werden direkt der [REDACTED] Intervaz in Rechnung gestellt. Die [REDACTED] ist Eigentümerin der bisherigen Grundstücke Nr. 1398, 1437, 1440 und 1441. Im Rahmen der Landumlegung wird durch die [REDACTED] Bauland an die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1433, 1436 und 1439 sowie des Grundstücks Nr. 1808, welches ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt, abgetreten. Die [REDACTED] wird die Kosten für das Quartierplanverfahren im Rahmen der Kaufverträge teilweise auf die weiteren Grundeigentümer überwälzen.

5. Grundbuchanmeldung

Im Grundbuch sind die Landumlegungen gemäss Plan Neuzuteilung (vgl. 2.1) vorzunehmen, sobald die entsprechenden Kaufverträge unterzeichnet sind. Zudem sind die revidierten Pläne im Grundbuch anzumerken.