

Kanton Graubünden Gemeinde Ilanz/Glion



Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Rueun **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Ilanz/Glion, Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Rueun

Projektnummer: 29036

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 8. Dezember 2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\ilanz\29036_trop_gewerbezone_rueun\01_rap\02_resultate\04_pmb\20201208_pmb.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Vorhaben	5
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	6
2.	Zielsetzung	6
3.	Organisation	6
4.	Grundlagen	6
4.1	Rechtskräftige Ortsplanung	6
4.2	Totalrevision Ilanz/Glion	7
4.3	Projekt Erweiterung Schreinerei	7
5.	Rahmenbedingungen und Nachweise	8
5.1	Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	8
5.1.1	Ziele und Planungsgrundsätze	9
5.1.2	Neueinzonung	10
5.2	Kantonaler Richtplan	10
5.2.1	Raumkonzept Graubünden (Kap. 2.2 KRIP-S)	11
5.2.2	Regionales Raumkonzept	11
5.2.3	Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2 KRIP-S)	12
5.2.4	Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3 KRIP-S)	12
5.3	Regionaler Richtplan Surselva	13
5.4	Kantonales Raumplanungsrecht	13
5.5	Fledermausschutz	13
5.6	Ortsbildschutz	15
6.	Umsetzung in der Ortsplanung	15
6.1	Verhältnis zur Totalrevision und Planbeständigkeit	15
6.2	Teilrevision Zonenplan	17
6.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	18
7.	Planungsablauf und Verfahren	18
7.1	Ablauf	18
7.2	Vorprüfung	19
7.3	Mitwirkungsaufgabe	19
7.4	Behandlung Parlament, Beschluss und Genehmigung	19



8.	Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	19
8.1	Mehrwertabgabe	19
8.2	Mobilisierungsmassnahmen	20
Beilagen		21
A	Pläne Bauprojekt, [REDACTED]	21
B	Bericht der Kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten (KFB)	21

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Die in Rueun ansässige Schreinerei [REDACTED] möchte ihren auf Parzelle Nr. 11401 bestehenden Betrieb erweitern. Die Erweiterung des Betriebes ist nördlich auf der Parzelle Nr. 10129 vorgesehen. Diese befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die geplante Betriebserweiterung liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Landwirtschaftszone (s. Abb. 2 Seite 7). Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, ist vorgängig eine Einzonung in die Gewerbezone erforderlich.

Die Positionierung und Ausrichtung der zukünftigen Erweiterung ist aufgrund der Abklärungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Fledermausschutzes bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung zu definieren und die Zonenabgrenzung entsprechend festzulegen. Zudem sind dadurch auch Anpassungen am Generellen Gestaltungsplan erforderlich.

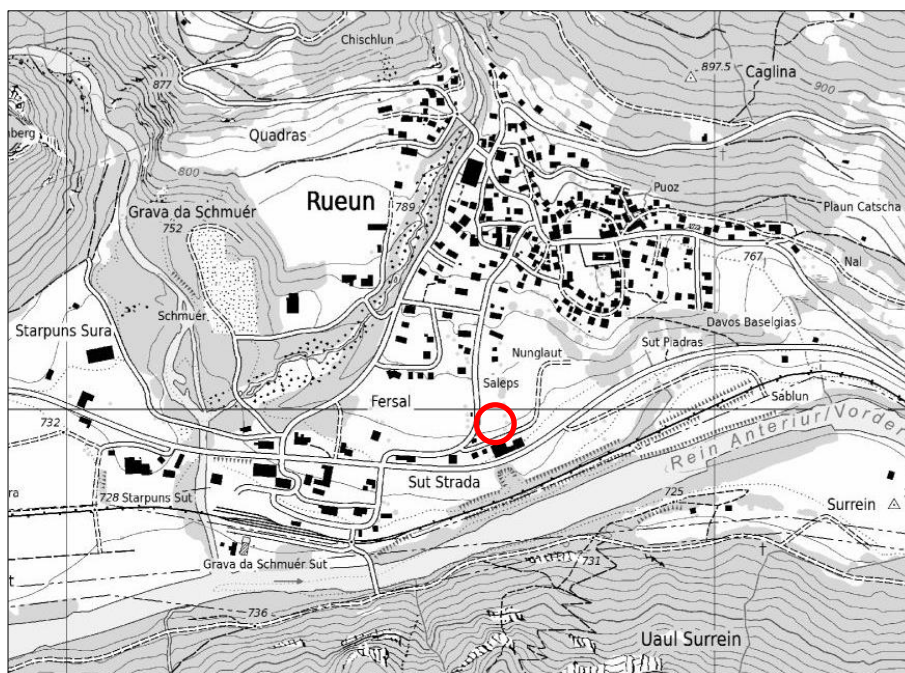


Abb. 1: Standort der geplanten Betriebserweiterung (rot)



1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Aufgrund des Gemeindezusammenschlusses vom 1. Januar 2014 ist derzeit eine Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion im Gange (Zusammenführung und Harmonisierung). Die Totalrevision ist am 9. Februar 2020 durch die Urnenabstimmung beschlossen worden und befindet sich aktuell in Genehmigung bei der Regierung.

Massgebend für die vorliegende Teilrevision ist die Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Rueun, jedoch auch die aktuelle Totalrevision der Gemeinde Ilanz/Glion.

2. Zielsetzung

Die vorliegende, projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung auf Parzelle Nr. 10129 zu schaffen.

3. Organisation

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Rueun wurde die STW AG für Raumplanung, Chur beauftragt [REDACTED]

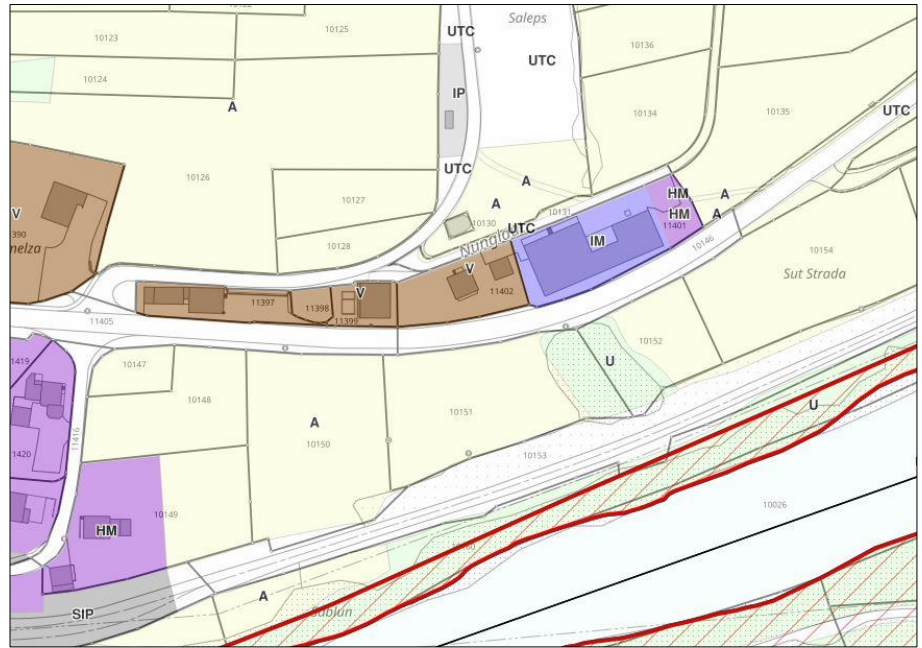
Die Sachbearbeitung erfolgte durch J. [REDACTED] und [REDACTED] sowie im Hintergrund durch weitere Fachpersonen (Geoinformatiker).

4. Grundlagen

4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Rueun umfasst folgende für diese Teilrevision relevante Planungsmittel:

- Baugesetz Rueun (lescha da baghegiar (LDB))
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr



4.2 Totalrevision Ilanz/Glion

- Baugesetz Ilanz/Glion
- Zonenplan 1:2'000 Rueun
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Rueun
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Rueun
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Als Grundlage für die Teilrevision dienen die Bauprojekt-Pläne (Situation 1:500, Grundriss / Schnitt und Fassaden 1:100) der [REDACTED] vom 30. Oktober 2019.

Die Betriebserweiterung ist als Flachdachbaute konzipiert und entlang der Zufahrtsstrasse mit einem über die gesamte Gebäudelänge ver-

laufenden und 2.50 m auskragenden Vordach ausgebildet. Der höchste Punkt des Gebäudes ragt ca. 2.80 m über das bestehende Terrain hinaus. Der grössere Teil des Bauvolumens ist unterirdisch geplant.

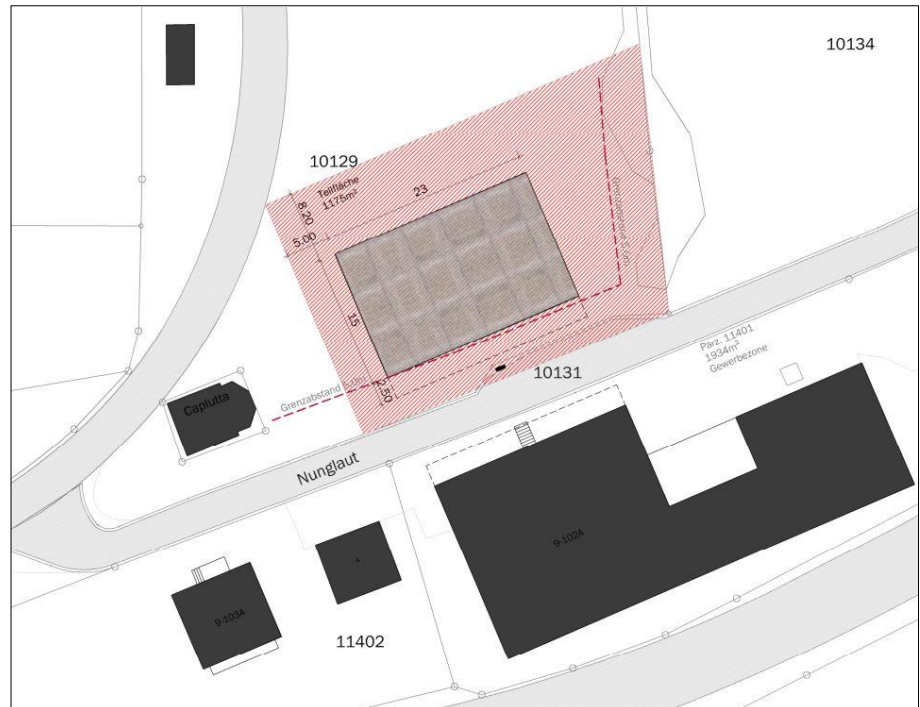


Abb. 3: Situationsplan Erweiterungsprojekt

5. Rahmenbedingungen und Nachweise

5.1 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG und RPV) in Kraft getreten. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind dabei folgende Bestimmungen von Bedeutung:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Neueinzonungen sind nur möglich, wenn auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven ein Bedarf besteht und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG)

Nachfolgend wird auf die für das Vorhaben wichtigsten Anforderungen soweit erforderlich und möglich eingegangen.



5.1.1 Ziele und Planungsgrundsätze

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) definiert in Art. 1 Abs. 2 unter anderem folgende Ziele:

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (lit. a.)
- die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (lit. b^{bis}.)

Diese Anforderungen werden mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wie folgt berücksichtigt:

Landschaftsschutz

Die geplante Gewerbezonenerweiterung befindet sich direkt angrenzend an die bestehende Industrie- und Gewerbezone „Nunglout“ im Süden von Rueun und tangiert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Mit der vorgesehenen Positionierung und Ausrichtung des Vorhabens wird dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Im Rahmen der laufenden Totalrevision wurden zudem wertvolle Ortsansichten erfasst und mittels Freihaltezone gesichert.

Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft die Gemeinde Ilanz/Glion die räumlichen bzw. nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes und unterstützt so die wirtschaftliche Entwicklung dieses Arbeitsplatzstandortes.

Mit der vorgesehen Totalrevision und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss RPG berücksichtigt.



5.1.2 Neueinzonung

Bedarfsnachweis

Das Vorhaben ist für die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Arbeitsplatzstandortes in Rueun von grossem öffentlichem Interesse. Der Schreinereibetrieb ist ein wichtiges Glied in der Wertschöpfungskette der regionalen Holzwirtschaft von der Planung über die Verarbeitung bis zum fertigen Produkt (Küchen, Möbel, Türen oder Innenausbauten, Umbauten/Renovationen). Als solcher stärkt er langfristig und nachhaltig die Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen) und trägt so zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Region Surselva bei.

Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die politische Gemeinde Ilanz/Glion ist Grundeigentümerin der Liegenschaftsfläche (Parzelle Nr. 10129), die eingezont werden soll. Damit ist die Verfügbarkeit des Baulandes sichergestellt. Zudem gilt für die neu der Bauzone zugewiesene Fläche eine Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG, welche die Verfügbarkeit bei Einzonungen gesetzlich sicherstellt.

Vorgaben des Richtplans

Bauzonenerweiterungen ≥ 1 ha erfordern eine richtplanerische Festlegung (s. Kap. 5.2.3 KRIP-S). Aufgrund der geplanten Einzonung im Umfang von etwa 0.08 ha ist keine Festlegung im regionalen Richtplan erforderlich. Die Gemeinde Ilanz/Glion ist sich bewusst, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ein Teilfläche der ohne richtplanerische Festlegung möglichen Erweiterung des Siedlungsgebietes beansprucht wird und für weitere Vorhaben, welche auf eine Erweiterung des Siedlungsgebietes angewiesen sind, in der Summe nur noch maximal 0.92 ha zur Verfügung stehen.

Der kantonale Richtplan (KRIP-S) ist an die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes angepasst worden (s. Kap. 5.2). Die Einzonung bedingt deshalb keine Flächenkompensation (Auszonung) mehr.

5.2 Kantonaler Richtplan

Aufgrund der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik



und Siedlung angepasst (KRIP-S). Die Richtplananpassung wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Nachfolgend werden die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte erläutert.

5.2.1 Raumkonzept Graubünden (Kap. 2.2 KRIP-S)

Im Raumkonzept Graubünden von 2014 werden acht Handlungsräume definiert. Die Gemeinde Ilanz/Glion befindet sich sowohl im Handlungsraum Surselva als auch im Handlungsraum Nordbünden und liegt im suburbanen sowie ländlichen Raum, welcher einerseits als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt und andererseits als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickelt werden soll.

Der in ein Haupttal und mehrere Seitentäler strukturierte Handlungsraum Surselva umfasst nebst dem Regionalzentrum Ilanz touristisch geprägte sowie dünn besiedelte ländliche Gebiete. Die vordere Surselva ist funktional zunehmend auf Nordbünden ausgerichtet.

Für den Handlungsraum Surselva gilt unter anderem folgende Stossrichtung, welche für die Gemeinde Ilanz/Glion besonders von Bedeutung ist:

- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen)

Die Stossrichtung wird mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung aufgenommen und auf kommunaler Ebene umgesetzt.

5.2.2 Regionales Raumkonzept

Gemäss KRIP-S (Kap. 2.2.4 und 5.1.2) sind die Regionen aufgefordert, gestützt auf das Raumkonzept Graubünden, innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP-S ein regionales Raumkonzept zu erarbeiten.

Die Umsetzung des Konzepts im regionalen Richtplan erfolgt innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans.



Das bestehende Raumkonzept der Region Surselva (Aktualisierung 2014) wurde am 20. Februar 2014 von der Regionalversammlung beschlossen und am 14. April 2015 von der Regierung mit Beschluss (RB) Nr. 295 genehmigt. Darin ist als strategischer Grundsatz festgelegt, dass der Zentralraum Ilanz und Umgebung als Dienstleistungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Gewerbezentrum sowie als touristische Drehscheibe und Verkehrsknotenpunkt gefördert werden soll.

5.2.3 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2 KRIP-S)

Der KRIP-S verlangt eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung bzw. Steigerung der Siedlungsqualität. Es sollen insbesondere die öV-seitig gut erschlossenen Siedlungslagen als Verdichtungsgebiete genutzt werden. Die Arbeitsgebiete sind auf das Verkehrssystem abzustimmen.

Konkret wird verlangt, dass die Gemeinden innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP-S ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten und dieses innert fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S in der Nutzungsplanung umsetzen.

Das KRL der Gemeinde Ilanz/Glion ist derzeit in Erarbeitung und wird mit dem regionalen Raumkonzept koordiniert.

5.2.4 Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3 KRIP-S)

Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden diese Anforderungen berücksichtigt bzw. der Bedarfsnachweis erbracht (s. Kap. 5.1.2).



5.3 Regionaler Richtplan Surselva

In der geltenden regionalen Richtplanung (RRIP) Surselva sind bezüglich der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung keine relevanten Festlegungen enthalten.

Das Raumkonzept der Region Surselva, welches für die Teilrevision von Bedeutung ist, wird in Kap. 5.2.2 dieses Berichts erläutert.

5.4 Kantonales Raumplanungsrecht

Am 25. Oktober 2018 beschloss der Grosse Rat des Kantons Graubünden das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), welches am 1. April 2019 in Kraft getreten ist.

Für die vorliegende Teilrevision sind folgende neuen Bestimmungen des KRG relevant:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes (Art. 19b ff. KRG)
- Mehrwertabgabe (Art. 19i ff. KRG)

Die Verfügbarkeit der geplanten Einzonung wird in Kap. 5.1.2 dieses Berichts dargelegt.

Die politische Gemeinde Ilanz/Glion ist Grundeigentümerin des Grundstücks, welches durch die Einzonung einen Mehrwert erlangt. Sie wird folglich im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme abgabepflichtig.

5.5 Fledermausschutz

Die Erweiterung der Schreinerei ist östlich der Kapelle Sogn Clau (St. Nikolaus) geplant, welche gemäss Inventarliste der Koordinationsstelle Ost für Fledermausschutz (KOF) als Sommerquartier für die Grosse Hufeisennase und das Langohr sowie als potentiell Quartier für die Kleine Hufeisennase dient.

Im Rahmen der laufenden Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion ist deshalb für diesen Standort die Festlegung eines erhaltenswerten Fledermausquartiers vorgesehen.



Abb. 4: Kapelle St. Nikolaus von Osten mit Standort der geplanten Erweiterung im Vordergrund

Nach einer gemeinsamen Begehung vom 2. Juli 2019 und in Absprache mit den Kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten (KFB), [REDACTED] und [REDACTED] wurde entschieden, dass als Massnahme zur Erhaltung und Förderung des Fledermausquartiers eine neue naturnahe Hecke unmittelbar nördlich der geplanten Betriebserweiterung gepflanzt werden soll. Diese soll die Anbindung des Fledermausquartiers an die bestehende Baumhecke im Osten der Parzelle Nr. 10129 gewährleisten und den Fledermäusen künftig als Orientierungs- bzw. Leitlinie zu den Jagdgebieten dienen.

Zur Qualitätserhaltung des Sommerquartiers werden gemäss Bericht der KFB vom 19. August 2019 (s. Anhang B) im Weiteren folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- **Erhaltung der dunklen Quartierumgebung und Flugkorridore;**
in der Umgebung der Kapelle bzw. des Erweiterungsbaus sollen keine zusätzlichen Beleuchtungsquellen errichtet werden.
- **Schaffung einer naturnahen Umgebung;**
die neue Umgebung der Betriebserweiterung soll möglichst naturnah gestaltet werden (im Sinne einer Kompensation für das durch den Neubau beanspruchte Wiesland).



5.6 Ortsbildschutz

Gemäss rechtskräftigem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Rueun sind in der Industrie- und Gewerbezone (IG) eine maximale Gebäudehöhe von 11 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m zulässig.

Im Baugesetz der laufenden Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion ist für die Gewerbezone 1 (G1) eine Gesamthöhe von 11 m vorgesehen.

Zur Freihaltung der Ortsansicht von Rueun wird eine Höhenbeschränkung für den Baubereich Hochbauten definiert. Als maximal zulässige Höhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) soll 752.50 m ü. M. im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt werden. Ab Strassenniveau (Nunglaud) entspricht dies einer Höhe von etwa 5 m. Die zulässige Gebäudehöhe stimmt so mit der gemessenen Höhe der bestehenden Schreinerei überein. Damit wird der geschützten Kapelle St. Nikolaus und dem Ortsbild von Rueun angemessen Rechnung getragen.

Gemäss Besprechung mit Bauberater [REDACTED] vom 2. Oktober 2019 wird das geplante Vorhaben aus Sicht der Denkmalpflege Graubünden positiv beurteilt (Volumen, Stellung, Höhe). Wichtig ist, dass die Höhe der bestehenden Schreinerei eingehalten wird (wie im GGP vorgesehen). Zudem soll die neu anzupflanzende Hecke als niedrige Hecke (ca. 2 bis 3 m Höhe) mit einheimischen Sträuchern angelegt werden. Bezüglich Fassadengestaltung bzw. Materialisierung wird die Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung Hinweise für das Baubewilligungsverfahren geben.

6. Umsetzung in der Ortsplanung

6.1 Verhältnis zur Totalrevision und Planbeständigkeit

Die Gemeinde Ilanz/Glion hat am 9. Februar 2020 die Totalrevision der Ortsplanung (Zusammenführung und Harmonisierung der 13 Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden) beschlossen. Die Vorlage befindet sich derzeit in Genehmigung bei der Regierung.

Mit dieser Totalrevision hat die Gemeinde Ilanz/Glion primär die Planungsinstrumente der ehemaligen Gemeinden zusammengeführt und damit nun die Arbeiten der ersten von zwei Phasen zur gesamthaften



Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung an das übergeordnete Recht abgeschlossen.

In der zweiten Phase der Totalrevision, welche erst nach Vorliegen des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) durchgeführt werden kann, soll die Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Ilanz/Glion an die Anforderungen des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) bzw. des neuen kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) angepasst werden.

Aktuell ist die Gemeinde an der Erarbeitung des KRL. Dieses wie auch die nachfolgenden Arbeiten der zweiten Phase der Totalrevision werden noch eine geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Für die geplante Betriebserweiterung hat die Schreinerei [REDACTED] bereits im Jahr 2015 ein Gesuch zur Einzonung eines Teils der heutigen Landwirtschaftszone in die Gewerbezone gestellt. Die Gemeinde hat das Anliegen damals aufgenommen und später in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) entschieden, dass für das Vorhaben eine separate Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt werden soll.

Die konkrete Ausarbeitung der vorliegenden Teilrevision ist im Juni 2019 angestossen worden. Dies zu einem Zeitpunkt, als die Totalrevision der Ortsplanung Phase 1 (Zusammenführung und Harmonisierung) sehr weit fortgeschritten war (2. Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Herbst 2018, Behandlung der Vorlage durch das Parlament war im Gange).

Nachdem die Totalrevision am 9. Februar 2020 beschlossen worden ist, soll nun kurz darauf die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgen. Für die Planungsinstrumente der Ortsplanung gilt grundsätzlich eine Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) mit einem Planungshorizont von 15 Jahren.

An der beabsichtigten Planänderung (Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Rueun) besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Eine Interessenabwägung ist erfolgt und die Planung ist mit dem laufenden Prozess der Totalrevision, der noch nicht abgeschlossen ist, abgestimmt. Das Interesse an der Anpassung der Ortsplanung überwiegt die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der



Planbeständigkeit. Die vorgesehene Anpassung steht somit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nicht entgegen.

Das neue Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion, welches am 9. Februar 2020 beschlossen worden ist, enthält zudem in Art. 116 Übergangsbestimmungen bezüglich der Planbeständigkeit, die im Hinblick auf die zweite Planungsphase von Bedeutung sind. Zwecks Umsetzung von Art. 15 Abs. 2 RPG sowie der Vorgaben des KRIP-S sind darin Ausnahmen definiert, für die explizit keine Planbeständigkeit gilt.

Nebst der vorliegenden Teilrevision laufen noch weitere Teilrevisionen der Ortsplanung. Die weiteren Teilrevisionen betreffen andere Themenbereiche und andere Gebiete. Eine Zusammenführung der laufenden Verfahren wurde geprüft, aufgrund der thematischen und geographischen Differenzen jedoch als nicht zweckmässig beurteilt. Die Koordination der einzelnen Teilrevisionen ist jedoch sichergestellt.

6.2 Teilrevision Zonenplan

Im rechtskräftigen Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Rueun werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 10129 von der Landwirtschaftszone in die Industrie- und Gewerbezone (839 m²)
- Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 10129 von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone (2'291 m²)
- Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 10131 von der Landwirtschaftszone in die Zone übriges Gemeindegebiet (97 m²)

Im Zonenplan der laufenden Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 10129 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone 1 (839 m²)
- Aufhebung der Freihaltezone im Bereich der neuen Gewerbezone sowie der Kapelle St. Niklaus (Parzellen Nrn. 10129 und 10130)



Abb. 5: Teilrevision Zonenplan und GGP Ilanz/Glion (Änderungsplan)

6.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) werden folgende Änderungen festgelegt:

- Baubereich Hochbauten
- Baubereich Vordach
- Hecke neu
- Höhenanweisung: höchster Punkt der Dachkonstruktion max. 752.50 m ü. M.

7. Planungsablauf und Verfahren

7.1 Ablauf

Das Vorhaben zur Erweiterung der Schreinerei [REDACTED] ist im Frühling und Sommer 2019 entwickelt und konkretisiert worden. Im Juli, August und September 2019 sind die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung erstellt und anschliessend zur Vorprüfung eingereicht worden.

Während der Mitwirkungsaufgabe wurden sowohl die geplanten Änderungen des rechtskräftigen Zonenplans der ehemaligen Gemeinde Rueun als auch die geplanten Änderungen des Zonenplans der



laufenden Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion, welche inhaltlich übereinstimmen, öffentlich aufgelegt.

7.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2019 wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 19. Februar 2020. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden an den Planungsinstrumenten keine Anpassungen vorgenommen. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend den durch die kantonalen Fachstellen gestellten Fragen und Hinweisen ergänzt.

7.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 14. Mai bis zum 15. Juni 2020 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.

7.4 Behandlung Parlament, Beschluss und Genehmigung

Die Teilrevision wurde am 16. September 2020 durch das Gemeindeparlament beraten und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Am 29. November 2020 wurde die Teilrevision der Ortsplanung durch die Urnenabstimmung beschlossen und anschliessend zur Genehmigung eingereicht.

8. Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

8.1 Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i. V. m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Planung wird für die Gemeinde Ilanz/Glion als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 10129 einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen. Nach dem Genehmigungsverfahren ist vorge-



sehen, die Einzonungsfläche an die kaufinteressierte Schreinerei ■■■ zu veräussern.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 KRG 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgabe aufgrund der Einzonung beläuft sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 24'000.- Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen (Art. 19p Abs. 2 KRG), so dass der Gemeinde ca. 6'000.- Franken verbleiben.

8.2 Mobilisierungsmassnahmen

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich die Teilfläche des Grundstücks Nr. 10129, innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist muss ausserdem das maximal zulässige Mass der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden, damit die Überbauungspflicht als erfüllt gilt (Art. 19c Abs. 3 KRG).

Wird der Überbauungspflicht innert der gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG gesetzten Frist von acht Jahren nicht nachgekommen, so fällt die einzonte Fläche in Anwendung von Art. 19e KRG ohne erneuten Beschluss der Urnenabstimmung in die ursprüngliche Zone beziehungsweise die



entsprechende Zone gemäss der dannzumal rechtskräftigen Ortsplanung entschädigungslos zurück.

Ein allfälliges Kaufrecht seitens der Gemeinde gemäss Art. 19d KRG wird nicht in Erwägung gezogen, da die vorgesehene Einzonung nur im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb erforderlich und sinnvoll ist.

Chur, 8. Dezember 2020 / [REDACTED]

Beilagen

- A Pläne Bauprojekt, [REDACTED]
vom 30. Oktober 2019
- B Bericht der Kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten (KFB)
vom 19. August 2019