

Kanton Graubünden



Gemeinde Rhäzüns

Quartierplanung Prada: Planungs- und Mitwirkungsbericht



STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 10. November 2005
Objekt: 13002

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.4	Öffentliche Auflage	4
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	5
3.1	Nutzungsplanung	5
3.2	Weitere Grundlagen	5
4.	Nutzung	5
5.	Gestaltung	6
6.	Erschliessung	6
7.	Quartierplanbestimmungen	6

1. Anlass

Die Gemeinde Rhäzüns beabsichtigt das Gebiet Prada zusammenhängend und nach konzeptionellen Vorstellungen gesamthaft zu erschliessen und überbauen zu lassen. Zu diesem Zweck leitete die Gemeinde im März 2003 das Quartierplanverfahren für das Gebiet Prada ein.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Unter Führung des Präsidenten übernimmt er die Funktion der Planungskommission. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]).

2.2 Ablauf der Planung

März 03	Einleitung des Quartierplanverfahrens. Auftragserteilung an die STW AG für Raumplanung.
20.03.03	1. Umfrage der STW bei den Grundeigentümern zur allgemeinen Zielsetzung, zur geplanten Nutzung und Groberschliessung. Innert Frist bis zum 15. April 2003 gingen von sämtlichen Grundeigentümern Wünsche und Anträge ein.
Mai 03	Auswertung der 1. Umfrage.
Sept. 03	2. Umfrage der STW bei den Grundeigentümern zu verschiedenen Erschliessungsvarianten (Frist bis 30.09.2003).
05.11.03	Bericht zur Auswertung der 2. Umfrage.
29.04.04	3. Umfrage der STW zu den Themen Parkierung, Kehrortsammelstellen, Fusswegverbindung (Frist bis 14.05.2004).
26.04.04	Orientierungsveranstaltung für die Grundeigentümer bezüglich der Quartierplanentwürfe.
27.04.04	Begehung im Quartierplangebiet Prada.
05.05.04	Vorschlag für die Grenzkorrektur (Abtausch) der Parzellen Nr. 385 und Nr. 386 (Gemeinde Rhäzüns, [REDACTED]).
28.04.05	Begehung auf den Parzellen Nr. 385 und Nr. 386 zwecks Landabtausch. Von Mai 2004 bis April 2005 stand das Quartierplanverfahren infolge des fehlenden Landabtausches still.

29.03.05	Abschluss der Vereinbarung zum Landabtausch zwischen der Gemeinde und [REDACTED].
06.05.05	Mitteilung der Gemeinde Rhäzüns an die STW über den vereinbarten Landabtausch.
10.05.04	Vorschlag für die Erschliessung mit elektrischer Energie wird vom [REDACTED] an STW geliefert und entsprechend verarbeitet.
08.06.05	Besprechung Gemeinde mit STW über das weitere Vorgehen betreffend Quartierplan Prada nach erfolgreichem Abschluss des Landabtausches.
23.06.05	Begehung und Messungen für die Bearbeitung des Wasserver- und des Abwasserentsorgungskonzeptes für das Quartierplangebiet Prada durch die [REDACTED].
04.07.05	Bereinigung des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeptes mit dem Brunnenmeister [REDACTED] Verifizierung des Verlaufes des Wiesenbaches.
05.07.05	Eingabe der bereinigten Quartierplanunterlagen an das Grundbuchamt Domat/Ems zur Verifizierung. Rückmeldung 20.07.2005
06.10.2005	Beschluss des Quartierplans Prada durch den Gemeindevorstand zuhanden der 1. öffentlichen Auflage.
07.10.2005	Beginn 1. öffentliche Auflage des Quartierplanes nach Art. 80 Baugesetz (Dauer bis 27.10.2005)
...	<i>Beschluss des Quartierplans Prada durch den Gemeindevorstand zuhanden der 2. öffentlichen Auflage.</i>
...	<i>Beginn 2. öffentliche Auflage nach Art. 80 Baugesetz (Dauer bis...)</i>

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der Bearbeitung des Quartierplans in 3 Umfragen angehört und an einer Orientierungsveranstaltung am 26. April 2004 informiert. *Während der öffentlichen Auflage hat der Gemeindevorstand erneut eine Orientierungsversammlung durchgeführt.*

2.4 Öffentliche Auflage

Vom 7. Oktober 2005 bis 27. Oktober 2005 lagen sämtliche Quartierplanunterlagen zur Einsichtnahme öffentlich auf. Es gingen 5 Einsprachen ein.

- Einsprache [REDACTED]
- Einsprache [REDACTED]

- Einsprache [REDACTED]
- Einsprache [REDACTED]
- Einsprache [REDACTED]

Die Einsprachen wurden von der Gemeinde einzelfallweise behandelt, teilweise abgewiesen und teilweise gutgeheissen. Diejenigen Wünsche und Anträge die gutgeheissen wurden führten dazu, dass die Quartierplanunterlagen punktuell Anpassungen erfuhren. Die Anpassungen wurden mit einzelnen direkt betroffenen Grundeigentümern besprochen. Die Quartierplanunterlagen wurden in der Folge erneut vom Gemeindevorstand verabschiedet und einer 2. öffentlichen Auflage nach Art. 80 BauG unterzogen.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Rhäzüns (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan).

3.2 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung Gemeinde Rhäzüns, Stand Juni 2005

Sachdaten:

- Grundlage Erschliessung Elektrizität des [REDACTED] vom 10.05.04
- Grundlage Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzept [REDACTED] vom 23.06.05
- Umfrageergebnisse von den 3 Umfragen bei den Grundeigentümern
- Vereinbarung zum Landabtausch Parzellen Nr. 385 und Nr. 386
- Bereinigung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten sowie Grundpfandrechte für die Parzelle Nr. 1118

4. Nutzung

Das Quartierplangebiet Prada liegt innerhalb der Wohnzone 2, 2. Erschliessungsetappe. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die entsprechende Fläche der Quartierplanpflicht zugeordnet.

Im Rahmen der Quartierplanung werden Baustandorte für Einfamilienhäuser ausgeschieden.

5. Gestaltung

Die Baustandorte werden entlang der geplanten Quartiererschliessungsstrasse regelmässig aufgereiht. Die bestehende Geländekante wird durch die Baustandorte respektiert. Der bestehende und teilweise eingedohlte Wiesenbach wird abschnittsweise verlegt und aufgewertet. Der Wiesenbach wird von einer Baumreihe gesäumt.

6. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab Sammelstrasse in Form einer Stich-Erschliessungsstrasse. Die Strasse quert die Geländekante im rechten Winkel. In diesem Bereich sind Geländeänderungen notwendig. Gemäss Art. 13 der Quartierplanvorschriften sind bei Terrainveränderungen, welche im Zusammenhang mit der Erstellung von Verkehrserschliessungsanlagen entstanden sind, die Gebäude- und Firsthöhen ab neu gestaltetem Terrain zu messen. Im östlichen Bereich ist ab Erschliessungsstrasse ein Fussweg in Richtung des Dorfkerns geplant. Dessen Fortsetzung bedarf letztendlich auch Flächen ausserhalb des Quartierplangebietes und demzufolge zu gegebener Zeit auch einer Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes.

Die Parkierung erfolgt für die Quartierplanbeteiligten auf der eigenen Parzelle. Im Zentrum des Quartierplangebietes werden einzelne Besucherparkplätze geschaffen.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung entsprechend dem Wasserversorgungskonzept der Gemeinde Rhäzüns.

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäss Konzeptvorschlag der [REDACTED] in die bestehenden Hauptkanäle.

Für die Entsorgung der Haushaltabfälle stehen die bestehenden Sammelstellen der Gemeinde zur Verfügung.

7. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen basieren auf den baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde Rhäzüns und treten mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Chur, 10. November 2005, [REDACTED]