

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Quartierplan Puleras / Crusch / Suitgs

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Datum: 4. November 2011

Objekt: 19065

Status: Beschluss Gemeindevorstand

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Grundlagen	4
2.1	Ortsplanung	4
2.2	Weitere Grundlagen	4
3.	Organisation	5
4.	Planungsablauf	5
5.	Festlegungen Quartierplan	6
5.1	Neuzuteilung	6
5.2	Erschliessung	7
5.3	Gestaltung	7
5.4	Quartierplanvorschriften	7
6.	Verfahrensablauf	8

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 722 vom 7. Juli 2009 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision schied die Gemeinde im Gebiet Puleras/Crusch/Suitgs eine neue, mit einer Quartierplanpflicht überlagerte Wohnbauzone (W2 und W3) aus.

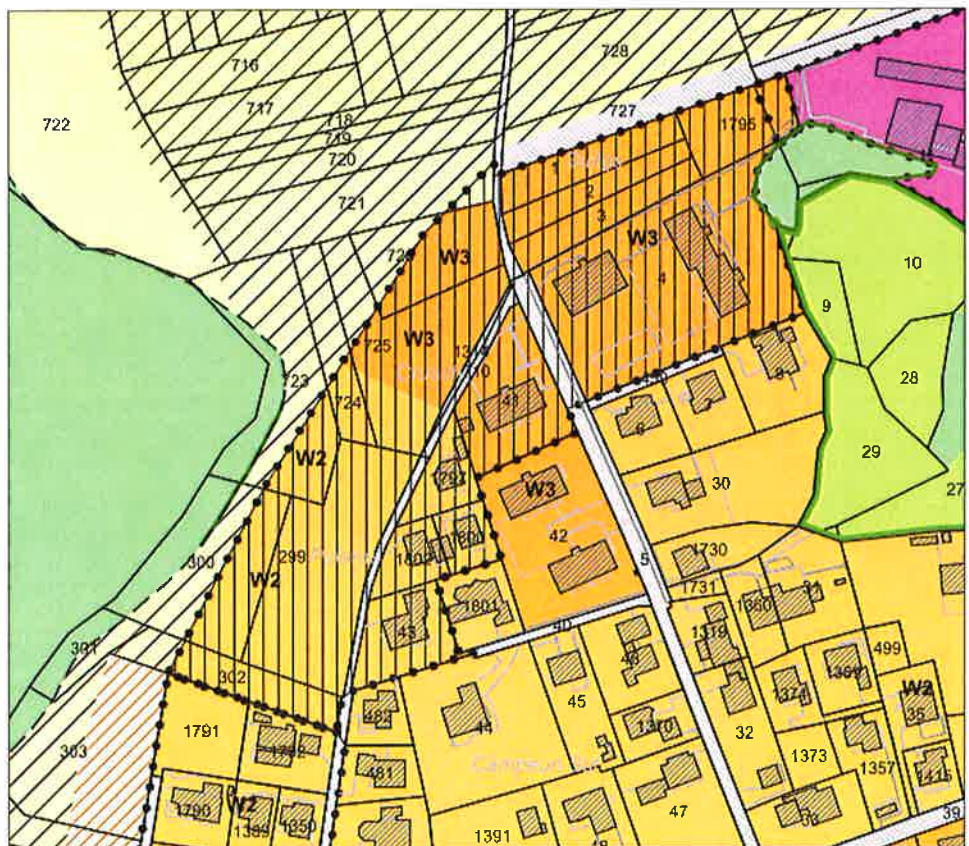


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan Dorf - Caplutta, Gebiet Puleras/Crusch/Suitgs

Das insgesamt rund 2 ha grosse Quartierplangebiet umfasst folgende Teilflächen:

- a) Neu eingezonte Wohnbauzone (ca. 1 ha)
 - Wohnzone 2 (W2) ca. 0,5 ha
 - Wohnzone 3 (W3) ca. 0,5 ha

b) Überbaute Wohnbauzone (ca. 0,8 ha)

- Wohnzone 2 (W2) ca. 0,3 ha
- Wohnzone 3 (W3) ca. 0,5 ha

c) Übrige Flächen (ca. 0,15 ha)

- Erschliessungsflächen (EF)
- Landwirtschaftszone (LW)

2. Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die Quartierplanung „Puleras/Crusch/Suitgs“ basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns vom 18. März 2009 (Regierungsbeschluss Nr. 722 vom 7. Juli 2009):

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf – Caplutta
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dorf – Caplutta
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Dorf – Caplutta

2.2 Weitere Grundlagen

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Rhäzüns (Stand Februar 2011)
- Grundbuchauszug der betroffenen Liegenschaften im Planungsgebiet vom 30. August 2010
- Fotos des Planungsgebietes vom Dezember 2009
- Projektgrundlagen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser), [REDACTED]
- Projektgrundlagen Energieversorgung und Strassenbeleuchtung, [REDACTED]

- Baulandbewertung im Quartierplangebiet Puleras/Crusch/Suitgs vom 14. Februar 2011, [REDACTED]

3. Organisation

Auftraggeberin ist die politische Gemeinde Rhäzüns, vertreten durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Unter Führung des Gemeindepräsidenten, [REDACTED], übernimmt er die Funktion der Planungskommission.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch [REDACTED] (Projektleitung) und [REDACTED].

Die Erschliessungsplanung (Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) basiert auf Projektgrundlagen, die durch das [REDACTED] und die [REDACTED] ausgearbeitet wurden.

[REDACTED], unterstützte die Gemeinde und das Planungsbüro als juristische Beraterin.

4. Planungsablauf

30.11.2009	Beschluss Einleitung Quartierplanverfahren
1. Sem. 2010	Regelung Landerwerb (Grundstück Nr. 1824) durch die Politische Gemeinde Rhäzüns
16.07.2010	Publikation Einleitung und öffentliche Auflage Quartierplanperimeter bis 16.08.2010 (30 Tage)
Sept./Okt. 2010	Entwurf/Konzeption Erschliessung, Neuzuteilung
02.11.2010	1. Grundeigentümersversammlung
15.11.2010	Erlass Einleitungsbeschluss durch Gemeindevorstand
23.11.2010	Sprechstunde bezüglich Neuzuteilung
Dez. 2010	Bereinigung Neuzuteilung

Jan. 2011	Ausarbeitung Quartierplan-Entwurf (Konkretisierung der weiteren Planungsmittel / Kosten-Verteilschlüssel)
23.02.2011	2. Grundeigentümersversammlung
März 2011	Anpassung/Ergänzung QP-Entwurf
April 2011	Vernehmlassung QP-Entwurf
Mai 2011	Behandlung Eingaben, Bereinigung QP-Entwurf
Juni 2011	Formelle Prüfung QP-Entwurf durch Grundbuchamt
11.07.2011	Verabschiedung Auflageakten durch Gemeindevorstand
22.07.2011	Öffentliche Auflage bis 22.08.2011 (30 Tage)
Aug./Sept. 2011	Einsprachebehandlung (betreffend Parzelle Nr. 727)
19.09.2011	Erlass QP und Einspracheentscheid durch Gemeindevorstand

5. Festlegungen Quartierplan

5.1 Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet Puleras/Crusch/Suitgs liegt in der Wohnzone 2 und 3 (W2, W3).

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewendet worden:

- a) Als massgebliche Flächen gelten die in der Bauzone (W2, W3) liegenden Parzellenflächen sowie die für die verkehrsmässige Erschliessung des Baugebiets erforderlichen Flächen. Von der rund 1 ha anrechenbaren bzw. neu eingezonten Bauzonenfläche verbleibt bei einem Landabzug von rund 9% für Erschliessungsflächen letztendlich ca. 0,9 ha Bauland.
- b) Die Zuteilung der neuen Grundstücke erfolgte soweit möglich am ursprünglichen Standort der Altbestandsparzelle. Teilweise wurden verschiedene Grundstücke desselben Eigentümers zusammengelegt.

5.2 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept basiert auf den Festlegungen gemäss dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr, welcher von der Regierung des Kantons Graubünden am 7. Juli 2009 genehmigt worden ist.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Sammelstrassen „Via Suro“ und „Via Puleras“ sowie über die Erschliessungsstrasse „Via Campeun“. Künftig sollen die neuen Wohnbaugebiete über den geplanten Nordanschluss mit der Kantonsstrasse verbunden werden.

Die Parkierung ist für alle Grundeigentümer individuell auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Für gemeinsame Besucherparkplätze besteht kein Bedarf.

5.3 Gestaltung

Im Rahmen der Quartierplanung Puleras/Crusch/Suitgs wird bewusst soweit als möglich auf gestalterische Festlegungen verzichtet. Es sollen primär die Vorschriften der Regelbauweise gemäss geltendem Baugesetz angewendet werden.

Einzig im Bereich der Terraingestaltung wurden für die Grundstücke im Gebiet Suitgs Rahmenbedingungen für eine mögliche Aufschüttung definiert.

5.4 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Rhäzüns. Sie regeln schwerge-
wichtig die Landumlegung, die Erschliessung und die Kostenverteilung. Das Grundbuchamt Domat/Ems und der Gemeindejuristin wurden in die Bearbeitung der Quartierplanbestimmungen einbezogen.

6. Verfahrensablauf

Nachdem der Gemeindevorstand am 30. November 2009 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen hatte, erfolgten am 16. Juli 2010 die Publikation der Einleitung und die öffentliche Auflage des Quartierplanperimeters bis am 16. August 2010.

In der Folge wurden die betroffenen Eigentümer an zwei Grundeigentümerversammlungen in den Monaten November 2010 und Februar 2011 über die jeweiligen Zwischenstände des Quartierplanentwurfes orientiert.

Nach der Vernehmlassung im April 2011 konnten die Eingaben (Vorschläge, Einwendungen) der Grundeigentümer im Mai 2011 behandelt und die Auflageakten am 11. Juli 2011 durch den Gemeindevorstand Rhäzüns verabschiedet werden.

Während der öffentlichen Auflage im Juli und August 2011 ging eine Einsprache zum Quartierplan ein (betreffend Parzelle Nr. 727, ausserhalb des Quartierplanperimeters).

Am 19. September 2011 erliess der Gemeindevorstand Rhäzüns den Quartierplan und entschied gleichzeitig über die Einsprache (Abweisung).

Chur, 4. November 2011 / [REDACTED]