



Gemeinde Disentis/Mustér

Teilrevision Pignola / Marias

Planungs- und Mitwirkungsbericht



10. Juni 2018

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Vischnaunca Disentis/Mustér
Via Cons 2
7180 Disentis/Mustér

Kontaktperson	Ervin Maissen, Leiter Infrastruktur
Telefon	081 920 36 46
E-Mail	emaissen@disentis.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Sachbearbeiter

Kevin Cavelti, Raumplaner Bsc

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS _____ IV

1	Ausgangslage _____	1
1.1.	Nutzungsplanung _____	1
1.2.	Quartierplanung _____	3
1.3.	Aktuelle Entwicklung _____	4
1.4.	Standortentscheid Firma Giger SA _____	4
2	Kantonaler Richtplan _____	4
2.1.	Bundesrecht _____	7
2.2.	Übersicht über die Bauzonenflächen _____	9
3	Ablauf _____	9
4	Umfang _____	9
5	Inhalt der Planung _____	9
5.1.	Baugesetz _____	9
5.2.	Zonenplan _____	10
5.3.	Genereller Erschliessungsplan _____	11
6	Verfahren _____	12
6.1.	Vorprüfung _____	12
6.2.	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe _____	13
6.3.	Cussegl da vischnaunca _____	13
6.4.	Urnenabstimmung _____	13
6.5.	Beschwerdeaufgabe _____	13
6.6.	Genehmigung Regierung _____	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Pignola / Marias gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 (links) und genehmigte Zonenfestlegung (rechts) (Quelle: www.geogr.ch)	1
Abbildung 2: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Pignola, Genehmigung RB 640 vom 5. Juli 2016	2
Abbildung 3: GEP gemäss www.geogr.ch	3
Abbildung 4: Rechtskräftiger Quartierplan Pignola vom 18. April 2011	3
Abbildung 5: Richtplan Graubünden, Ausschnitt Pignola / Marias (richtplan.gr.ch am 17.12.17)	5
Abbildung 6: Bauzonen Graubünden (http://map.geo.gr.ch am 17.12.17)	6
Abbildung 7: Situationsplan (Huonder bisquolm architects)	11
Abbildung 8: Situation Zufahrt (Huonder bisquolm architects)	11

ANHANG

- Publikation im Kantonsamtsblatt und im Fegl ufficial Surselva zur öffentlichen Auflage vom 2. März 2018
- Botschaft des Gemeindevorstands zuhanden des Cussegl da vischnaunca, 9. April 2018
- Protokoll des Gemeinderats, Sitzung vom 20. April 2018
- Abstimmungsergebnis Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018
- Publikation Kantonsamtsblatt und im Fegl ufficial Surselva zur Beschwerdeauflage vom 15. Juni 2018

1 Ausgangslage

1.1. Nutzungsplanung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Disentis/Mustér beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Nebst verschiedenen anderen Revisionsinhalten umfasst die Teilrevision die Vergrösserung der Gewerbezone im Gebiet Pignola / Marias. Im Beschluss Nr. 640 vom 5. Juli 2016 entschied die Regierung über die Einzonungen (Seite 32):

„2. d) Die neue Gewerbezone im Gebiet „Pignola / Marias“ wird in Bezug auf die Teilfläche der Parzelle Nr. 188 (rund 6839 m²) unter der Auflage genehmigt, dass diese Teilfläche ohne erneuten Gemeindebeschluss in die Landwirtschaftszone zurückfällt, sofern für das auf der Parzelle Nr. 188 von der „Rhomborg Sersa Rail Group“ geplante Projekt innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses kein bewilligter Baubeginn erfolgt ist. Die erforderliche Kompensationsfläche von rund 6839 m² wird der kantonalen Kompensationsreserve entnommen.

Bezüglich des südwestlich der „Via Foppas“ gelegenen Teils der neuen Gewerbezone „Pignola / Marias“ (rund 2.2 ha im Bereich der Parzellen Nr. 193 - 200 und Nr. 123) wird das Genehmigungsverfahren sistiert, bis ein Bedarf ausgewiesen ist. Sofern ein Bedarf für eine Teilfläche nachgewiesen wird, kann die Gemeinde die Regierung um eine nachträgliche Teilgenehmigung einer entsprechenden Tranche ersuchen. Bedingung ist in jedem Fall das Vorliegen einer tragfähigen Kompensationslösung oder ein genehmigter kantonaler Richtplan Siedlung.“

Pignola 1:2'000

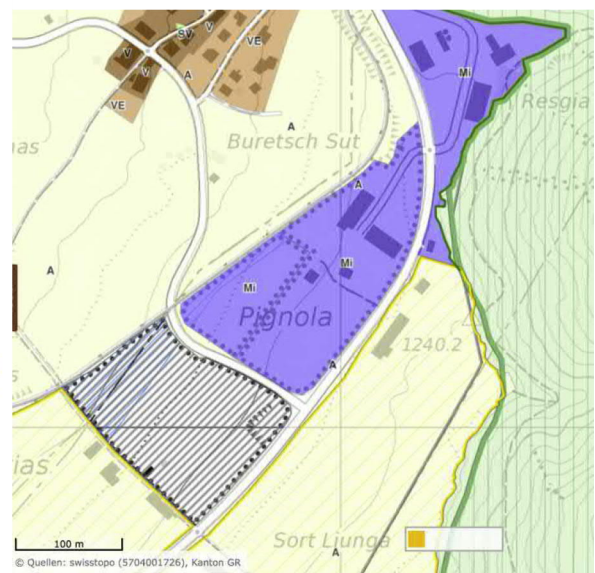


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Pignola / Marias gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 (links) und genehmigte Zonenfestlegung (rechts)
(Quelle: www.geogr.ch)

Somit gilt aktuell planungsrechtlich für das Gebiet Pignola / Marias die Gewerbezonenfestlegung für die Grundstücke 188 und 189. Die Flächen südlich der Via Foppas sind planungsrechtlich wie Zone übriges Gemeindegebiet zu betrachten. Ein beidseitiger Streifen von 25.8m ab Leitungsachse der Hochspannungsleitung ist mit einer Auflage versehen, dass darin keine „Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN)“ gemäss NIS-Verordnung realisiert werden dürfen (einfach gesagt keine ständigen Arbeitsplätze). Ausserdem ist die gesamte Gewerbezone (inkl. die sistierten Flächen) mit einer Quartierplanpflicht versehen.

Bezüglich Generellem Erschliessungsplan präsentiert sich die aktuelle Rechtslage folgendermassen:

Das geplante Anschlussgleis wurde mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016 genehmigt. Das Anschlussgleis dient der geplanten bahnseitigen Erschliessung der Gewerbezone Pignola / Marias Nord und wurde festgelegt im Hinblick auf die Realisierung des Standort Sersa-Rhomberg. Nicht genehmigt worden ist der Anschlusspunkt Quartierserschliessung Grundstück 188. Der Anschlusspunkt Quartierserschliessung Grundstück 189 ist in Rechtskraft. Bezüglich der südlich der Via Foppas gelegenen Grundstücke ist das Genehmigungsverfahren bezüglich des Anschlusspunkts Quartierserschliessung sistiert worden, analog der Sistierung der Gewerbezonenfestlegung.

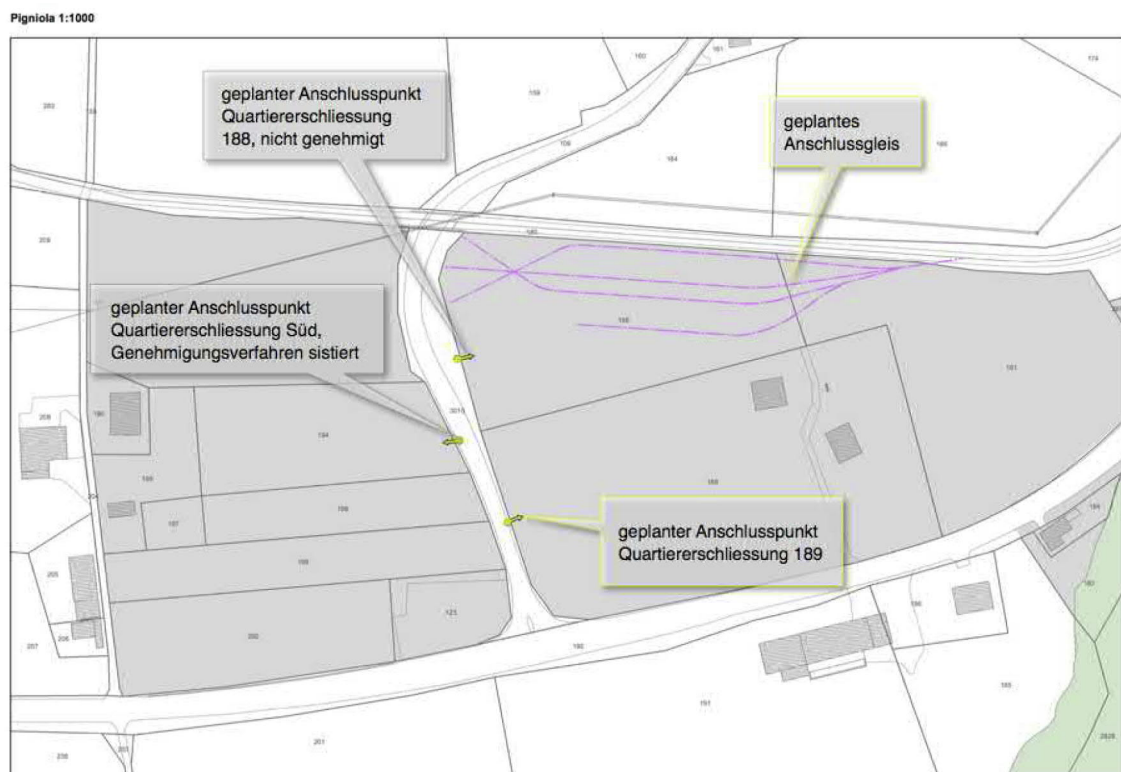


Abbildung 2: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Pignola, Genehmigung RB 640 vom 5. Juli 2016



Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan präsentiert sich somit wie folgt: Nebst den Festlegungen der bestehenden Infrastrukturträger MGB, kantonale Hauptstrasse und Verbindungsstrasse sowie Hochspannungsleitung sind geplante Werkleitungen parallel zur kantonalen Hauptstrasse mit einer Abzweigung, sowie dem geplanten Anschlusspunkt Quartierererschliessung festgelegt. Auch private, bestehende Wasserleitungen sind eingetragen.

Abbildung 3: GEP gemäss www.geogr.ch

1.2. Quartierplanung

Für das Gebiet Pignola besteht ein rechtskräftiger Quartierplan, der am 18. April 2011 durch den Gemeindevorstand beschlossen wurde. Die Erschliessung und Überbauung des nördlichen Teils (Grundstück 181) ist weitgehend abgeschlossen. Der südliche Teil ist nicht überbaut.

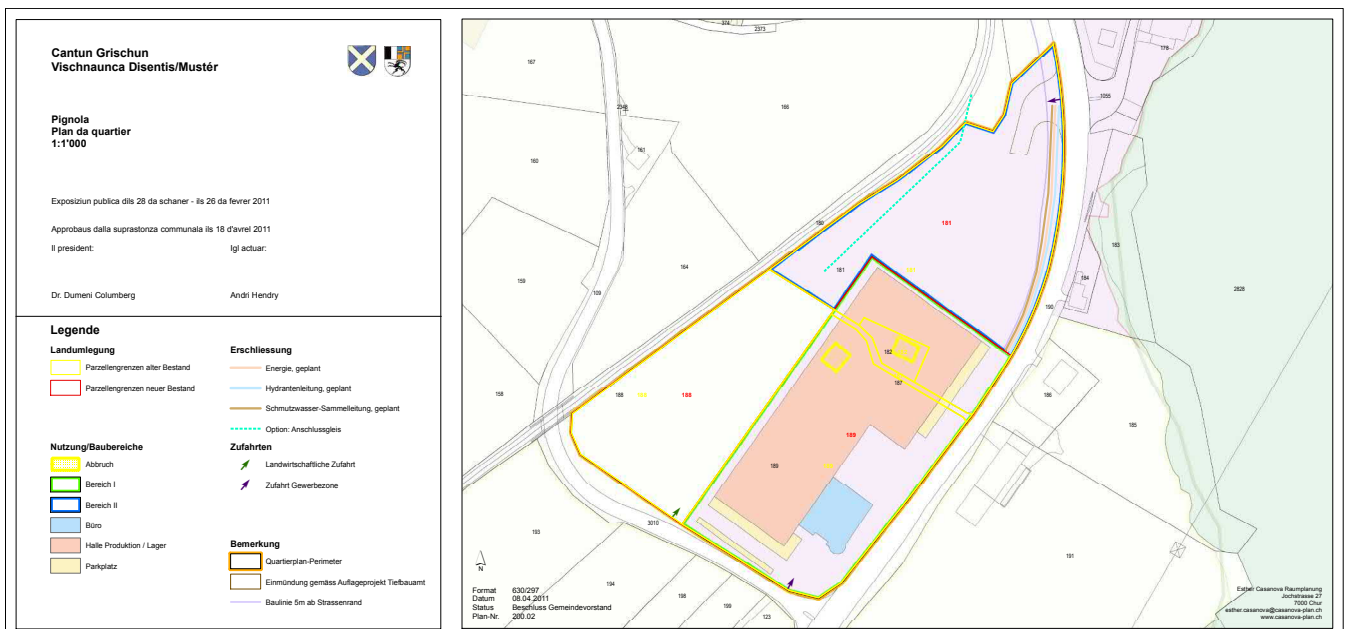


Abbildung 4: Rechtskräftiger Quartierplan Pignola vom 18. April 2011

1.3. Aktuelle Entwicklung

Die Entwicklung des Gebiets Pignola / Marias verlief in den Monaten, nachdem die Regierung die Teilrevision genehmigt hat, nicht wie erwartet.

- Die Sersa-Rhomberg entschied sich gegen den Standort Disentis/Mustér. Somit fällt die Begründung für die Einzonung der Parzelle 188 in die Gewerbezone weg.
- Die Parzelle Nr. 188 ist nicht bebaut. Zwar hat der Bauherr (Eigentümer der Parzelle 189) Ende 2016 ein Baugesuch, welches Teile des Grundstücks 188 betrifft eingereicht. Dieses entsprach jedoch nicht dem genehmigten Quartierplan und konnte deshalb nicht bewilligt werden.
- Stattdessen etabliert sich ein konkreter Bedarf für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs (Firma Giger SA), der den Standort Pignola / Marias auf der Parzelle 188 an der Via Foppas favorisiert. Dieser Standort befindet sich aktuell in der Gewerbezone. Die Zone wurde jedoch mit dem Vorbehalt im RB 640 vom 06.07.2016 genehmigt, dass die Gewerbezone auf der Parzelle 188 auf 5 Jahre befristet ist.

1.4. Standortentscheid Firma Giger SA

Die Firma Giger SA ist ein Familienbetrieb, der aktuell seinen Standort in der Gewerbezone Drun in der Gemeinde Tujetsch hat. Die Platzverhältnisse an jenem Standort reichen bereits in naher Zukunft nicht mehr aus, um den Betrieb sicherzustellen. Giger SA stellt Specksteinöfen her, welche bei Kunden in Graubünden und in weiten Teilen der Schweiz montiert werden. Acht bis zehn Mitarbeiter sind im Betrieb tätig. Der Neubau ist nötig, weil eine neue Produktionsanlage installiert werden soll, die in der alten Halle keinen Platz hätte. Der Neubau wird sozusagen um die neue Produktionsanlage herum geplant und gebaut. Die in der Gemeinde Disentis/Mustér ansässige Inhaberkategorie möchte den Betrieb nun nach Pignola / Marias verlegen und ausbauen. Für die Neuansiedlung wird das Grundstück 188 nördlich der Via Foppas gewählt. Mit dieser Standortwahl werden auch die öffentlichen Interessen gewährleistet. Im Sinne der häuslichen Bodennutzung wird das bestehende und bereits teilweise überbaute Gebiet genutzt. Die bestehende Gewerbezone wird durch die Bahnlinie, die Verbindungsstrasse «Via Foppas» und die kantonale Hauptstrasse «Via Alpu» räumlich sinnvoll begrenzt resp. abgeschlossen. Der Neubau wird an einem Ort mit bestehenden Infrastrukturen konzentriert.

2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) ist die kommunale Nutzungsplanung auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu prüfen. Der kantonale Richtplan Siedlung wurde am 20. März 2018 durch die Bündner Regierung verabschiedet und befindet sich zur Zeit beim Bundesrat im Genehmigungsverfahren. Der KRIP-S stellt an Arbeitsplatzgebiete besondere Anforderungen. In der Gemeinde Disentis/Mustér ist ein Arbeitsplatzgebiet im ländlichen und touristischen Raum bezeichnet. Erweiterungen von Arbeitsplatzgebieten von über 1 ha sind an ein Richtplanverfahren geknüpft. Vorliegend handelt es sich um eine bestehende Gewerbezone, die bezüglich Mobilisierung mit einer Bauverpflichtung belegt wird. Deshalb verlangt die Massnahme nicht nach einem Richtplanverfahren.

Entsprechend ist die geplante Erweiterung der Gewerbezone Pignola / Marias an folgende Anforderungen gebunden:

Anforderungen Richtplan	Beurteilung/Einschätzung der Gemeinde
Leitbild/Zielvorstellungen	Die Zielvorstellung der Gemeinde beinhaltet die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gewerbe und im Tourismus, eine Verbesserung des touristischen Angebots sowie die Stärkung des lokalen Gewerbes.
Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept	Der Regionale Richtplan Surselva beinhaltet weder eine Positiv- noch Negativplanung, die die Entwicklung des Gewerbestandorts Pignola / Marias betreffen würde.
	Gemäss kantonalem Richtplan wird Disentis/Mustér als Arbeitsplatzgebiet im ländlichen und touristischen Raum bezeichnet.
Bedarfsnachweis	Die Bauherrschaft hat ein Bauprojekt ausgearbeitet und der Gemeinde präsentiert. Der Raumbedarf ist ausgewiesen. Um die neue Produktionsanlage bestellen zu können und fertigen zu lassen, muss der Unternehmer Sicherheit haben, dass die Ansiedlung rechtlich möglich ist.
Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	Die Gestaltung ist durch den Bauherrn aufgezeigt worden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich dabei um eine zweckmässige Lösung.

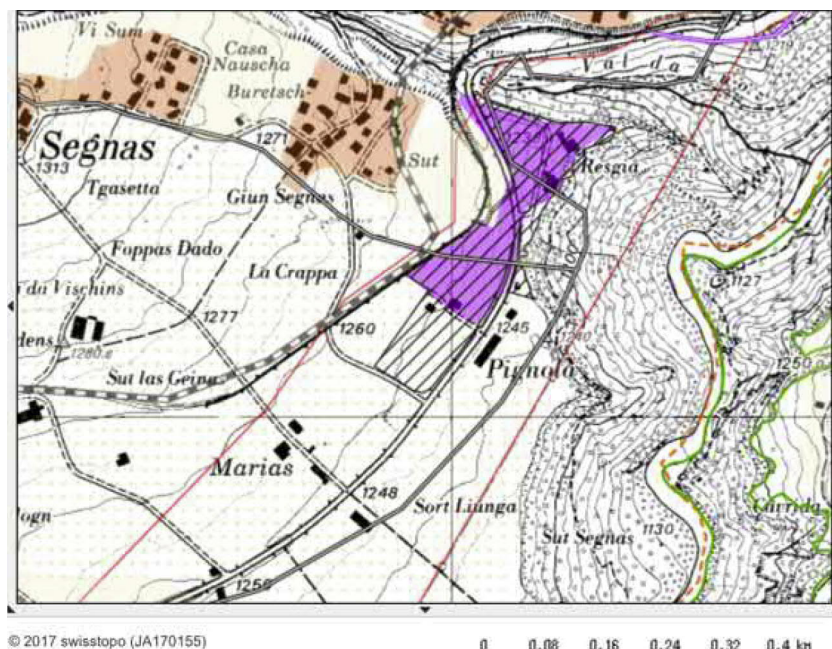


Abbildung 5: Richtplan Graubünden, Ausschnitt Pignola / Marias (richtplan.gr.ch am 17.12.17)

Keine entgegenstehenden über- wiegenden Interessen	Es sind keine überwiegenden Interessen aus dem Richtplan auszumachen, die die Entwicklung in Pignola / Marias betref- fen (vgl. dazu u.a. Abbildung 5: Richtplan Graubünden, Aus- schnitt Pignola / Marias (richtplan.gr.ch am 17.12.17). Die Parzelle 188 betrifft Fruchtfolgeflächen. Die Gemeinde hat bereits in der nun rechtskräftigen Teilrevision der Ortspla- nung (RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016) mitgeteilt, dass Kompen- sationsmassnahmen vorgenommen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, auf bereits anthropogen veränderten Böden eine Fläche so aufzuwerten, dass sie mindestens die gleiche landwirtschaftliche Nutzungseignung wie die beanspruchten FFF aufweist. Die Identifikation von geeigneten Kompensati- onsflächen wird in der zurzeit laufenden Melioration erfol- gen. Ein möglicher Standort für eine FFF-Aufwertung findet sich im Gebiet «Sax-Glaretsch».
Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes	Die Verfügbarkeit der Parzellen 188 und 189 wird mit der Überlagerung im Zonenplan und dem dazugehörigen Art. 98a im Baugesetz sichergestellt. Dadurch wird die Verfügbar- keit der Parzellen rechtlich garantiert und ausserdem die kon- sequente Mobilisierung der bereits bestehenden Gewerbe- zone sichergestellt.

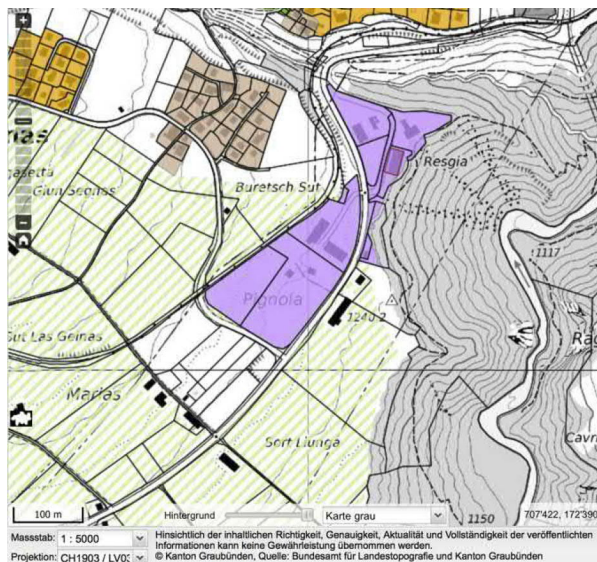


Abbildung 6: Bauzonen Graubünden (<http://map.geo.gr.ch> am 17.12.17)

2.1. Bundesrecht

Bestimmungen aus dem RPG und der RPV, die von zentraler Bedeutung sind:

RPG/RPG	Beurteilung/Einschätzung der Gemeinde
Art. 1 Abs. 2 lit. a ^{bis} RPG: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.	Der Gewerbebetrieb verträgt sich nicht mit Wohnnutzungen, weshalb ein Standort ausserhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gewählt wird, der gut erschlossen ist und sich gut in die Landschaft einfügt.
Art. 3 Abs. 3 lit. a ^{bis} RPG: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.	Im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds und der Anpassung der Ortsplanung an den kantonalen Richtplan Siedlung wird die qualitätsvolle Innenentwicklung gefördert und Massnahmen zur besseren Nutzung der bestehenden Bauzonen definiert. Das Vorhaben Pignola / Marias ist jedoch projektbezogen und auf den Ansiedlungswunsch des Gewerbebetriebs ausgerichtet.
Art. 5 Abs. 1bis RPG: Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Mehrwertabschöpfungen gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG müssen gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG erst ab 1. Mai 2019 zwingend erhoben werden.	Vorliegend rechtfertigt es sich, auf eine Mehrwertabschöpfung zu verzichten, zumal in den Kaufrechtsverträgen - mit welchen die Verfügbarkeit des Baulands gesichert ist - vereinbart wurde, dass die Mehrwertabschöpfung zulasten der Käuferschaft geht. Faktisch wird damit nicht die Verkäuferschaft - welche vom Mehrwert profitiert - belastet, sondern der Einstandspreis für die ansiedlungswilligen Unternehmen wird erhöht. Weil für die Ansiedlung überlebensfähiger neuer Unternehmen ein hohes öffentliches Interesse besteht, rechtfertigt es sich darum, vorliegend den Spielraum von Art. 38a Abs. 5 RPG auszuschöpfen und auf eine Mehrwertabschöpfung zu verzichten. Zudem ist es vorgesehen, den Bauwilligen das Gewerbeland im Baurecht abzugeben.
Art. 15 Abs. 3 RPG: Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu	Der Regionale Richtplan Siedlung liegt noch nicht vor. Durch die Nutzung der Parzelle 188 sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Kompensation erfolgt mit der laufenden Melioration. Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Landschaft ein.

erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.	
Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.	Die bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde sind voll ausgenützt. Einzig im Gebiet Veier besteht eine kleine Reserve an Gewerbezone, die im Rahmen der letzten Revision bereits reduziert worden ist. In den übrigen Wohnbauzonen bestehen an den gut erschlossenen Lagen keine Reserven von der geforderten Grössenordnung.
Art. 15 Abs. 4 lit. d und e RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d) und wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).	Die Verfügbarkeit der Parzellen wird mit dem Art. 98a BauG rechtlich sichergestellt. Diese Regelung wird auf die bereits eingezonte Gewerbezone Pignola / Marias angewendet.
Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG: Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der am 3. März 2013 von der Schweizer Stimmbürger angenommenen Änderung des RPG ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.	Siehe in den Erläuterungen im Kapitel 2.2 (Übersicht über die Bauzonenflächen).
Art. 30a Abs. 2 RPV: Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.	Dies ist eine Aufgabe des Kantons. Die Gemeinde stellt bereits sicher, dass die Gewerbezone optimal erschlossen und haushälterisch genutzt wird. Für die Entwicklung des Kantons und der Randgebiete ist es notwendig, die dafür notwendigen Gewerbezone zur Verfügung zu stellen. In diesem Sinne ist es überlebenswichtig, investitionswillige Unternehmungen zu unterstützen und mit raumplanerischen Massnahmen zu fördern.

2.2. Übersicht über die Bauzonenflächen

Nach der Genehmigung der vorliegenden Vorlage des Richtplan Siedlung, entfällt die Kompensationspflicht für Gewerbezone, wenn der Bedarf nachgewiesen ist und die Kriterien gemäss RIP erfüllt sind. Auch wenn der Richtplan nun bereits durch die Regierung verabschiedet ist, wird die Kompensation vorbereitet.

Aus der letzten Genehmigung besteht ein Überhang an Kompensationsflächen von 5508 m². Das ARE hat in Aussicht gestellt, das Kompensationsdefizit von 1331 m² (6839 m² – 5508 m²) für die Parzelle 188 aus dem kantonalen Kompensationstopf der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3 Ablauf

Die Revision wurde in folgenden Schritten durchgeführt:

4. Dez. 2017	Sitzung Gemeinde, Bearbeitungsteam
22. Dez. bis Jan. 2018	Vorprüfung beim ARE
2. März bis 2. April 2018	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
20. April 2018	Cussegl da vischnaunca
11. Juni 2018	Urnenabstimmung (eidg. Abstimmungstermin)
15. Juni – 16. Juli 2018	Beschwerdeaufgabe 30 Tage
Sommer 2018	Genehmigung durch die Regierung
30 Tage	Bekanntgabe Genehmigung

4 Umfang

Die Planung umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz Teilrevision Pignola / Marias
- Zonenplan Teilrevision Pignola / Marias 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Teilrevision Pignola / Marias 1:2'000

5 Inhalt der Planung

5.1. Baugesetz

Das Baugesetz umfasst verschiedene Regelungen, damit die Entwicklung im Gebiet Pignola/Marias gesichert werden kann.

Für die im Zonenplan neu bezeichnete Gewerbezone Pignola wird ein separater Artikel (Art. 29a) ins Baugesetz aufgenommen:

1. Die Gewerbezone Pignola ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Abfallanlagen bestimmt.

2. Ergänzend zu Art. 16 Abs. 6 (minimale Ausnützungsziffer) gilt für neue Bauten und Anlagen auf Parzelle 188 und 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018 mit 6'839 m² bzw. 13'018 m²) folgendes: Solange ein Übernahmerecht gemäss Art. 98 Abs. 4 BauG entstehen kann oder bereits besteht, müssen neue Bauten und Anlagen platzsparend so platziert werden, dass für eine allfällige Übernahme sinnvolle Parzellen gebildet werden können. Jedem Baugesuch ist ein (jederzeit abänderbares) Überbauungs- und Gestaltungskonzept beizulegen, welches aufzeigt, wie solche Parzellen gebildet und erschlossen werden können.

Im Zonenschema orientiert sich die neue Gewerbezone Pignola an der bestehenden Gewerbezone. Nicht übernommen wird einzig die Gebäudelänge. Damit können die ausgearbeiteten Projekte, wie sie heute der Gemeinde bekannt sind, realisiert werden. Die Bestimmung bleibt auf das Gebiet Pignola / Marias beschränkt. Das Ziel ist es, bereits auf Stufe Nutzungsplanung die wichtigsten Regelungen (Zufahrt, Nutzungsziffer, Gebäudehöhe) zu treffen, um der Firma Giger SA eine schnelle Umsetzung zur ermöglichen. Die bestehende Quartierplanpflicht wird aufgehoben.

In Art. 61a wird für die im Generellen Erschliessungsplan speziell gekennzeichneten Werkleitungen der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG das Enteignungsrecht gemäss Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle eingeräumt.

Zentral an der vorliegenden Revisionsvorlage wird mit Art. 98a eine Bestimmung zur gesetzlichen Sicherung der Baulandverfügbarkeit und zur wirkungsvollen Mobilisierung eingeführt. Diese gilt sowohl für die bereits rechtskräftig eingezonte Grossparzelle 189 als auch für die Parzelle 188.

5.2. Zonenplan

Der Zonenplan umfasst die Festlegung der neuen Gewerbezone Pignola auf dem Areal nördlich der Via Foppas in dem Umfang, wie das der Gemeinde bekannte Bauprojekt Bauland beansprucht.

Ausserdem wird die nicht überbaute Gewerbezonfläche auf den Parzellen 188 und 189 mit der Bestimmung zur gesetzlichen Sicherung der Baulandverfügbarkeit und zur wirkungsvollen Mobilisierung versehen. Damit wird die im Raumplanungsgesetz und im kantonalen Richtplan geforderte Verfügbarkeit sichergestellt. Auch die Mobilisierung wird wirkungsvoll unerstützt.

Ebenso wird die bestehende Quartierplanpflicht aufgehoben. Diese wird deshalb aufgehoben, weil die Gemeinde Eigentümerin der fraglichen Grundstücke südlich der Via Foppas ist, womit die Pflicht zur Durchführung eines Quartierplanverfahrens nicht zielführend ist. Als Eigentümerin kann die Gemeinde die Grundstücksform nach Bedarf festlegen und die Erschliessung erstellen. Sollten sich die Besitzverhältnisse ändern, so kann die Gemeinde jederzeit von Amtes wegen ein formelles Quartierplanverfahren einleiten und durchführen.

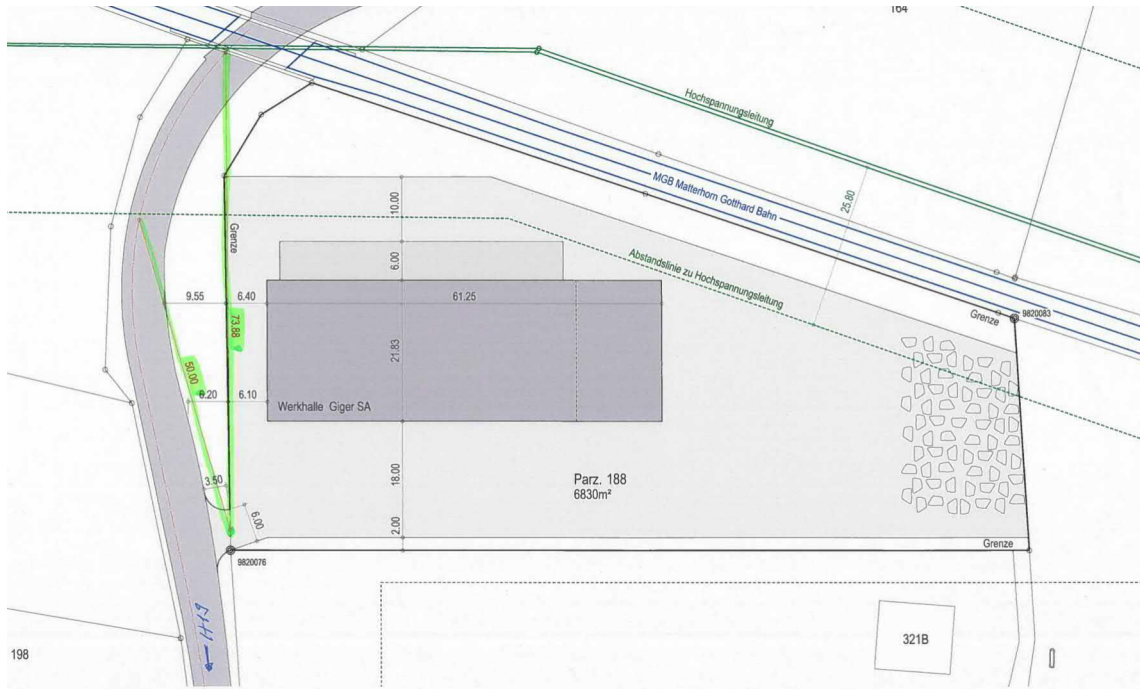


Abbildung 7: Situationsplan (Huonder bisquolm architects)

5.3. Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan werden die für die Erschliessung der Gewerbezone nördlich der Via Foppas erforderlichen Werkleitungen festgelegt. Der Rechtserwerb der entsprechenden Durchleitungsrechte für die bereits projektierte Leitungsführung erfolgt gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG (sowie die ergänzende Regelung in Art. 61a BauG bzw. im Anhang zum Baugesetz) direkt mit Genehmigung der Ortsplanungsrevision.

Der im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Anschlusspunkt dient der Erschliessung der Gewerbezone Pignola. Ein Gesuch für Bauvorhaben an Kantonsstrassen wurde bereits beim Tiefbauamt Graubünden eingereicht und positiv beurteilt.

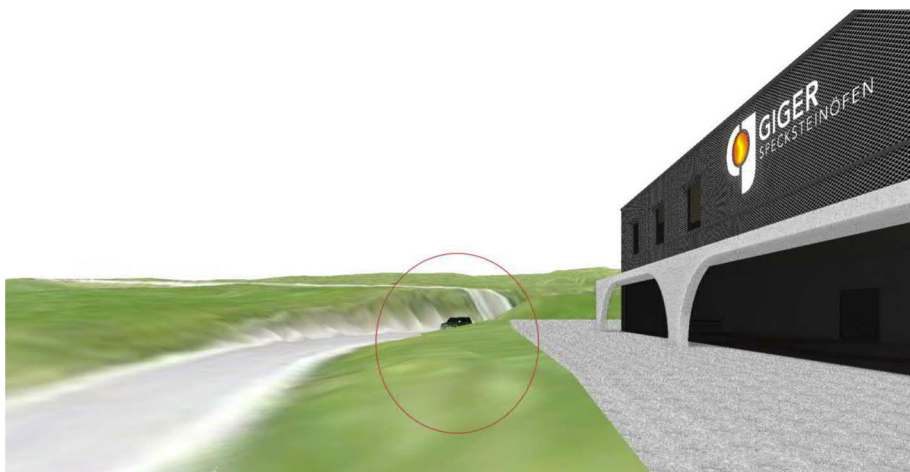


Abbildung 8: Situation Zufahrt (Huonder bisquolm architects)

Mit dem Neubau auf der Parzelle 188 und den Bedürfnissen der anzusiedelnden Firma wird die Realisierung eines Gleisanschlusses hinfällig. Die geplanten Anschlussgleise waren insbesondere für das Bauunternehmen Rhomberg Sersa Rail Group vorgesehen, welches sich u.a. im Bereich Bahntechnik spezialisiert hat. Mit dem Wegfall dieser Option hat sich die Situation grundlegend geändert.

Im Weiteren hat die Gemeinde mit sämtlichen Unternehmen im Gebiet den Bedarf für Anschlussgleise abgeklärt. Das Gespräch hat ergeben, dass kein Bedarf für einen Gleisanschluss besteht und dessen Realisierung teuer und aufwändig ist. Zudem befindet sich der «Bahnhof Segnas» in einer Distanz von ca. 400 Metern zur Gewerbezone. Die Bahntransporte lassen sich über diesen Bahnhof bewerkstelligen. Aus diesem Grund wird das als «geplant» festgelegte Anschlussgleis aufgehoben.

6 Verfahren

6.1. Vorprüfung

Die Vorlage wurde mit dem ARE vorbesprochen und am 22. Dezember 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE äusserte sich mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2018 zur Teilrevision:

Bemerkung Kanton aus dem VP-Bericht	Behandlung
Verschiedene öffentliche Interessen wie die häusliche Bodennutzung, der Zersiedelung, Nutzung FFF und das Konzentrierungsgebot stehen der Einzonung südlich der «Via Foppas» entgegen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist infolgedessen auf diesen Standort zu verzichten und anstelle dessen die Parzelle Nr. 188 für die Neuansiedlung der Firma Giger SA zu wählen.	Für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und die Neuansiedlung der Firma Giger SA werden nun die Parzellen 188 und 189 priorisiert. Für diese beiden Parzellen wurde die neue Gewerbezone Pignola festgelegt.
Entsprechend dem PMB würde die Realisierung des Betriebes auf der Parzelle Nr. 188 einen Gleisanschluss für allfällige weitere Betriebe verhindern. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geplanten Anschlussgleise insbesondere für das Bauunternehmen Rhomberg Sersa Rail Group, welches sich u.a. im Bereich Bahntechnik spezialisiert hat, vorgesehen war. Im Weiteren hat die Gemeinde mit sämtlichen Unternehmen im Gebiet den Bedarf für Anschlussgleise geklärt. Das Gespräch hat ergeben, dass kein Bedarf für einen Gleisanschluss besteht und dessen Realisierung teuer und aufwändig ist. Das Anschlussgleis auf den Parzellen 188 und 181 ist aufzuheben.	Der Gleisanschluss wird im Generellen Erschliessungsplan aufgehoben.
Es ist zu prüfen, ob die Quartierplanpflicht nordöstlich der «Via Foppas» tatsächlich aufgehoben werden soll. Es darf jedenfalls nicht der Eindruck entstehen, dass für die geplanten Bauten und Anlagen auf den Parzellen 188 und 189 zukünftig kein Quartierplan mehr erforderlich sein soll.	Die Festlegung Quartierplanpflicht wird im Zonenplan aufgehoben, da die Gemeinde teilweise (Parzelle 188) Eigentümerin dieser Parzellen ist. Alle Regelungen, die für eine Bebauung nötig sind, lassen sich über die Nutzungsplanung abwickeln. Ausserdem ist in Art. 98a das Zusammenspiel mit dem rechtskräftigen QP Pignola ausgeführt.

6.2. Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Auflage dauert 30 Tage vom 2. März bis 2. April 2018. Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen anbringen (Art. 13 KRVO). Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6.3. Cussegl da vischnaunca

Der Gemeinderat hat das Geschäft an der Sitzung vom 20. April 2018 beraten und den Zonenplan und das Baugesetz zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Bezüglich des Generellen Erschliessungsplans ist der Gemeinderat zuständig, diesen zu beschliessen. Deshalb wurden die GEP nicht der Urnenabstimmung unterbreitet.

6.4. Urnenabstimmung

Die beschlussfassende Urnenabstimmung fand am 10. Juni 2018 im Rahmen der eidgenössischen Abstimmung statt. Die Vorlage wurde mit einem Ja-Stimmenanteil von 77% gutgeheissen.

6.5. Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage nach der Urnenabstimmung dauerte 30 Tage und fand vom 15. Juni bis 16. Juli 2018 statt.

Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

6.6. Genehmigung Regierung

Die Vorlage wird von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Der Genehmigungsbeschluss wird öffentlich bekannt gegeben.

10.6.2018/Ca