

Kanton Graubünden

Gemeinde Hinterrhein

Teilrevision Ortsplanung

Raststätte Grossmatta

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Hinterrhein
Gemeindeverwaltung
7438 Hinterrhein

Kontaktperson: Thomas Egger
081 / 664 11 88, hinterrhein@bluewin.ch

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Mai 2011 / September 2011/ Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	5
2	Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Kooperative Planung	6
2.3	Ablauf der Planung	6
2.4	Vorprüfung	6
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.6	Gemeindeversammlung / Beschwerdeauflage	8
3	Grundlagen	9
3.1	Richtplanung	9
3.2	Konzept Raststätte Grossmatta	9
3.2.1	Ausgangslage	9
3.2.2	Lage und Standortkriterien	10
3.2.3	Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept	10
3.2.4	Finanzierungs- und Betriebskonzept	11
3.3	Wald / Waldfeststellung	11
3.4	Umwelt und Natur	11
3.5	Parkierung und Verkehr	11
3.6	Gefahrenzonen	12
3.7	Grundwasser- und Quellschutzzone	12
4	Planungsmittel	13
4.1	Baugesetz	13
4.1.1	Allgemein	13
4.1.2	Raststättezone	13
4.2	Teilzonenplan Raststätte Grossmatta 1:2'000	13
4.3	Bodennutzung und Zonenplan	15
4.3.1	Übereinstimmung mit der Richtplanung / Einzonungen	15
4.4	Genereller Gestaltungsplan Raststätte Grossmatta 1:2'000	17
4.5	Genereller Erschliessungsplan Raststätte Grossmatta 1:2'000	18

Beilagen

Beilage 1: Vorprojekt Raststätte Grossmatta, M & G Contract SA, Mendrisio

Beilage 2: Technischer und wirtschaftlicher Bericht Raststätte Grossmatta

Beilage 3: Nachhaltiges Bauen Raststätte Grossmatta

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde am 20. März 2009 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 10. November 2009 mit Beschluss Nr. 1090 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der Gemeinde Hinterrhein ist somit aktuell und umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Brunst (Pläne 1-3)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1:10'000

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Im Gebiet Grossmatta, neben dem Rastplatz vor der Tunneleinfahrt, besteht seit vielen Jahren eine kleine Raststätte mit Parkplätzen (Parz. Nr. 574).



Das Restaurant San Bernardino Nord liegt im Übrigen Gemeindegebiet, welches von der Gefahrenzone 2 überlagert wird. Investoren beabsichtigen anstelle des eher kleinen Gebäudes eine moderne Raststätte mit Restaurant, Beherbergung und Tankstelle zu realisieren. Zu diesem Zweck will die Gemeinde Hinterrhein die nutzungsplanerischen Voraussetzungen schaffen.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung zur Durchführung der Ortsplanungsrevision das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt. Für die Revision der Ortsplanung wurde keine Planungskommission eingesetzt. Die Revision wurde direkt vom Gemeindevorstand erarbeitet.

2.2 Kooperative Planung

Im April 2011 wurde zwischen dem Investor, der M&G CONTRACT SA, 6850 Mendrisio, und der Gemeinde Hinterrhein die Durchführung einer kooperativen Planung „Public Private Partnership“ im Sinne von Art. 4 des KRG vereinbart.

2.3 Ablauf der Planung

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Mitte Mai 2011
Vorprüfung	18. Mai bis 25. Juli 2011
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung	August / September 2011
Öffentliche Auflage	6. Okt. bis 4. Nov. 2011
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Dezember 2011
Beschwerdeaufgabe	15. Dez. 2011 – 13. Jan. 2012
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.4 Vorprüfung

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung wurde am 18. Mai 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 25. Juli 2011 äusserten sich die interessierten Amtsstellen zur vorliegenden Revision. Das Vorgaben wird überwiegend positiv beurteilt. Die wesentlichen Hinweise und Anträge seitens des Kantons werden nachfolgend erläutert (Nummerierung und Bezeichnung gemäss Vorprüfungsbericht):

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Regionales Siedlungskonzept</i> Im Hinblick auf künftige Erweiterungen wird empfohlen, den Standort der Raststätte ins Siedlungskonzept miteinzubeziehen.	Eine Aufnahme ins Siedlungskonzept wurde geprüft. Auf eine Festlegung wird verzichtet.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Regionaler Richtplan Verkehr</i> Die geplante Raststätte Grossmatta sei analog der Raststätte Viamala als Objekt in den Richtplan aufzunehmen.	Analog dem Siedlungskonzept wird auf eine Aufnahme in den Regionalen Richtplan verzichtet.
<i>Baugesetz, Art. 23^{bis}, Abs. 1</i> Der Verweis auf die Nebenanlagen von Nationalstrassen sei zu verzichten.	Der Nebensatz wurde aus der Bestimmung gestrichen.
<i>Baugesetz, Art. 23^{bis}, Abs. 3, Zonenschema</i> Das Vorprojekt der M&G Contract AG sei als Grundlage ins Baugesetz aufzunehmen.	Die im Vorprüfungsbericht vorgeschlagene Formulierung wurde als Ergänzung ins Baugesetz aufgenommen.
<i>Gefahrenzone 1</i> Die Raststättenzone im Bereich der Gefahrenzone 1 sei ins Übrige Gemeindegebiet umzuzonen.	Der Zonenplan wurde entsprechend angepasst.
<i>Fussgängerunterführung</i> Die Ausbildung und Gestaltung der Unterführung sei mit der neuen Parkplatzgestaltung durch das ASTRA zu koordinieren.	Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wird die Unterführung neu nur noch im Generellen Erschliessungsplan als geplantes Objekt aufgeführt. Bezüglich dem genauen Standort ist somit ein gewisser Spielraum gegeben. Gestalterische Anforderungen sind im Rahmen des Projektes bzw. Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
<i>Grenzabstand</i> Der im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Aussenbereich des Restaurants habe einen Abstand von 2.50 m gegenüber der Kantonsstrasse aufzuweisen.	Der Bereich wurde gegenüber der Kantonsstrasse um 2.50 m verkürzt.
<i>Gestaltungsberatung</i> Es wird empfohlen, im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die Gestaltungsberatung beizuziehen.	Um den Beizug der Gestaltungsberatung sicherzustellen, wurde in Art. 23^{bis} eine entsprechende Pflicht ergänzt.
<i>Sicherstellung der Verfügbarkeit</i> Für die (Teil-) Benützung der Parzellen des ASTRA und des Tiefbauamtes seien entsprechende Nutzungsvereinbarungen zu treffen.	Die erforderlichen Nutzungsvereinbarungen werden im Zusammenhang mit der Realisierung der vorgesehenen Fussgängerverbindung erarbeitet. Aufgrund der sich in Bearbeitung befindlichen Umgestaltung des Parkplatzes durch das ASTRA können sich noch Anpassungen ergeben.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Baulinien</i> Es bestehe lediglich die Baulinie des ASTRA. Weitere baulinien existieren nicht.	Es wird nur noch die Baulinie des ASTRA in den Planungsmitteln dargestellt.
<i>Zufahrt A13 Richtung Süden</i> Die nächste Zufahrt zur A13 Richtung Süden befinde sich erst in Nufenen. Es sei eine Lösung im Rahmen der Parkplatzerweiterung durch das ASTRA anzustreben.	Bis zur Realisierung der Parkplatzerweiterung erfolgt die Zufahrt zur A13 Richtung Süden wie bisher via bestehendem Parkplatz. Das Projekt des ASTRA ist ggf. im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, hat aber keinen direkten Einfluss auf die nutzungsplanerischen Festlegungen.
<i>Postautohaltestelle</i> Die bestehende Postautohaltestelle vor der Raststätte sei im vorliegenden Raststättenprojekt zu integrieren.	Das Projekt wird mit Aussagen zur Postautohaltestelle ergänzt und aufgezeigt, wie diese künftig ausgestaltet wird (Baubewilligungsverfahren).
<i>Abwasserentsorgung</i> Der Generelle Erschliessungsplan sowie der vorliegende Planungsbericht seien mit Festlegungen und Aussagen zur Abwasserbeseitigung zu ergänzen.	Bezüglich Abwasserentsorgung und Abwasserreinigung sind noch Abklärungen im Gange. Detailabklärungen sind erst im Rahmen der definitiven Projektierung möglich. Die Entsorgung ist im Rahmen des Bauprojektes aufzuzeigen.

Die Planungsmittel sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo notwendig angepasst und ergänzt.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom 6. Oktober bis 4. November 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Es ging eine Stellungnahme der armasuisse ein. Im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung konnten die Diskussionspunkte behandelt und ein gemeinsames Vorgehen im Hinblick auf das Bauprojekt festgelegt werden. Es ergaben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

2.6 Gemeindeversammlung / Beschwerdeauflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 9. Dezember 2011 von der Gemeindeversammlung angenommen. Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 15. Dezember 2011 bis 13. Januar 2012.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Es obliegt der Gemeinde aufzuzeigen, wie Revisionen der Ortsplanung die Vorgaben des Richtplanes (RIP 2000) erfüllen. Beim heutigen Übrigen Gemeindegebiet, welche in eine Raststättezone umgewandelt wird, handelt es sich um eine Nichtbauzone im weitgehend erschlossenes Gebiet im Siedlungsbereich. Es ist ein Nachweis über die Richtplankonformität der Umzonung im Sinne der Ausführungen in Kap. 5.3.1 des RIP2000 erforderlich.

Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

3.2 Konzept Raststätte Grossmatta

3.2.1 Ausgangslage

Im Gebiet Grossmatta beabsichtigt der Investor und Eigentümer der Parzelle Nr. 574 ein ganzjähriges Motel mit Tankstelle zu realisieren.

Im Weiteren verpflichtet sich der Investor einen Betreiber zu finden, welcher fähig ist, die Vereinbarungen des Projektes einzuhalten (siehe Vereinbarung zur Durchführung einer kooperativen Planung „Public Private Partnership“ im Sinne von Art. 4 des KRG). Ein technischer und wirtschaftlicher Bericht liegt vor (Beilage 2).

3.2.2 Lage und Standortkriterien

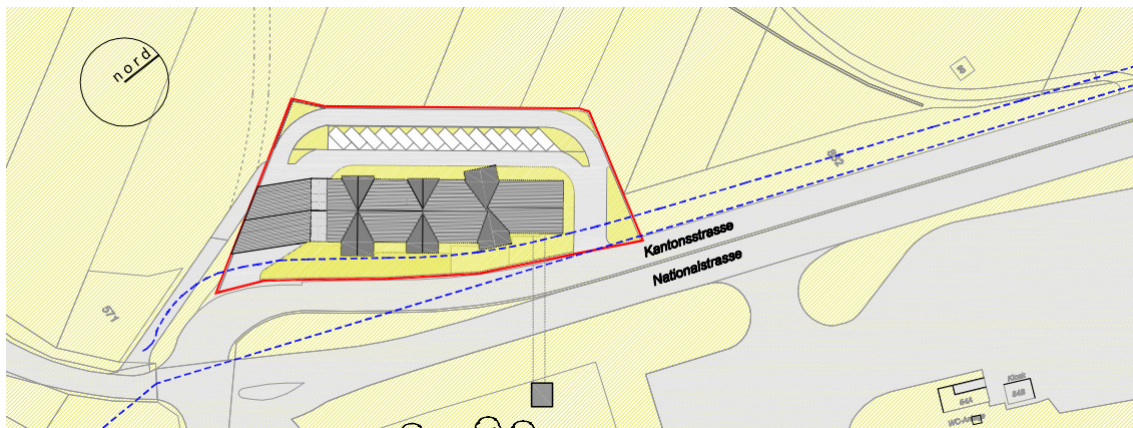
Die Lage des Areals bietet optimale Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb des Motels mit Tankstelle:

- Die Anlage kommt anstelle des bestehenden Restaurants, gleich gegenüber dem bestehenden Rastplatz.
- Der Standort liegt an einer wichtigen Nord-Süd Verkehrsachsen, welche von einer Grosszahl von Personen- und Lastwagen frequentiert wird (ca. 2.5 Mio. Fahrzeuge pro Jahr).
- Der Standort liegt beim Nordportal des San Bernardino Tunnels und am Fuss des San Bernardino Passes. In der Talschaft bestehen Anlagen für den Sommer- und Wintertourismus.
- Sämtliche Infrastrukturen sind vorhanden.
- Die Erschliessung ist bestehend, die Verkehrsanbindung optimal. Die direkte verkehrstechnische Erschliessung ist bestehend und erfolgt über die Kantonsstrasse, welche ihrerseits Anschluss an die Nationalstrasse A13 herstellt.

3.2.3 Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die Investoren haben ein Projekt erarbeitet, welches einerseits modern und technisch zeitgemäss (Minergie Standard) ist und andererseits Rücksicht auf die Landschaft, Klima und die traditionelle Baukultur nimmt. Die zeitgemässe Architektur verwendet Materialien wie Holz, Stein und Glas. Zur Energiegewinnung werden alternative Quellen genutzt wie Erdsonde und Solartechnik..

Das Projekt sieht einen ca. 72.00 m langen und 11.50 m breiten Einzelbau vor. Die Bauhöhe beträgt 9.00m (Traufe) bzw. max. 12.00 m am First. Es ist beabsichtigt eine Anlage mit 44 Motelzimmern, einem Restaurant und Bar, einem Kiosk mit Markt und einer Tankstelle mit 6-8 Pumpstationen zu realisieren.



Im Untergeschoss befinden sich 44 Autoabstellplätze, oberirdisch sind 14 Parkplätze vorgesehen (Total 58 Parkplätze).

Das vorliegende Bebauungskonzept (siehe Beilage 1) zeigt, dass das Raumprogramm gut realisierbar ist.

Die Erschliessungsinfrastruktur (Strassen, Energie- und Wasserversorgung) schliesst weitgehend an die bestehende Ver- und Entsorgung an. Die Abwasserversorgung sowie im Speziellen die Abwasserentsorgung der Tankstelle sind noch detailliert abzuklären und liegen bis zur Einreichung der Genehmigungsunterlagen vor.

3.2.4 Finanzierungs- und Betriebskonzept

Die Investorin M&G CONTRACT SA geht von einer Gesamtinvestition rund ca. 17.5 Mio. Franken aus (siehe Bericht Beilage 2).

Die Ausarbeitung der Wirtschaftlichkeit vergleicht auch die Jahresrechnungen und Umsätze der Raststätte Viamala in Thusis und bei der Gotthardraststätte A2 in Uri. Bei der Raststätte Grossmatta wird gemäss Bericht von einem Jahresertrag von max. 10 Mio. Franken innerhalb von 5 Jahren ausgegangen. Neben einem Verlust im ersten Jahr, rechnen die Investoren mit einem Gewinn von ca. 10% in den Folgejahren, weshalb sie mit einer die Anlagen innerhalb von 10 bis 15 Jahren als amortisiert sehen.

Mit dem massgeschneiderten Projekt entstehen ca. 5 Arbeitsplätze.

3.3 Wald / Waldfeststellung

Es grenzen keine Waldflächen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald an die Bauzone. Auf eine Waldfeststellung kann somit verzichtet werden.

3.4 Umwelt und Natur

Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton wurden bei der Ausscheidung der Raststättezone geprüft. Das Planungsvorhaben tangiert keine der untersuchten Grundlagen.

3.5 Parkierung und Verkehr

Für die Raststätte sind 44 unterirdische Parkplätze und 14 oberirdische Parkplätze, d.h. insgesamt 58 PP geplant, womit die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist. Aufgrund der Lage und der guten, bestehenden Verkehrsanbindung, kann eine Zunahme der Verkehrsbelastungen für das Dorfgebiet von Hinterrhein ausgeschlossen werden.

3.6 Gefahrenzonen

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt vollständig in der Gefahrenzone 2, sowie randlich, im nordwestlichen Bereich in der Gefahrenzone 1. Der von der GFZ 1 betroffene Bereich wird wie bisher dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen. Für die Ermöglichung der vorgesehenen Zufahrt und Parkplätze erfolgt im Generellen Erschliessungsplan eine entsprechende Festlegung. Gemäss Ausführungen des ARE im Vorprüfungsbericht (Kap. 5, Buchstabe a, Seite 8) können die Anlagen der Erschliessung und Parkierung im ÜG ebenfalls im kommunalen Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Auf ein BAB – Verfahren kann verzichtet werden.

3.7 Grundwasser- und Quellschutzzone

Das ganze Gebiet liegt grossflächig im Gewässerschutzbereich A_u. Die Gemeinde Hinterrhein hat für das fragliche Gebiet in der Ortsplanung jedoch keine Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden. Planerische Massnahmen sind in diesem Zusammenhang keine angezeigt.

Im Folgeverfahren (Baubewilligungsverfahren) sind vor allem hinsichtlich der geplanten Tankstelle (Abwasser, Lagerung) die notwendigen Bewilligungen zum Gewässerschutz etc. einzuholen. Bei der Planung und Realisierung des Vorhabens sind somit geeignete Massnahmen zum Schutz des Grundwassers gemäss den Richtlinien und Vorgaben des Amtes für Natur und Umwelt zu treffen.

4 Planungsmittel

4.1 Baugesetz

4.1.1 Allgemein

Die Gemeinde Hinterrhein kennt in der Nutzungsplanung noch keine Raststättezone o.ä. Deshalb ist im Baugesetz eine neue Bestimmung sowie Eintrag im Zonenschema zu definieren. Der neue Baugesetzartikel Art. 23^{bis} reiht sich unter den Zonen für besondere bauliche Nutzungen/ Weitere Zonen ein.

Die Zonenbestimmungen richten sich nach betrieblichen und soweit erforderlich nach räumlichen Aspekten. Die Neuregelung verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Umsetzung einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Grundlage des vorliegenden Vorprojektes der M&G Contract AG.
- Geeignete Bestimmungen für die Schaffung der geplanten Betriebe (Motel, Restaurant und Bar, Tankstelle mit Kiosk und Markt.
- Schaffen geeigneter Bestimmungen für den Erhalt oder die Schaffung von ausschliesslich warmen Betten in einem Motel.

4.1.2 Raststättezone

Für die neugeschaffene Raststättezone wird im Sinne der Erläuterungen gemäss Kap. 4.1.1 eine neue Bestimmung erlassen.

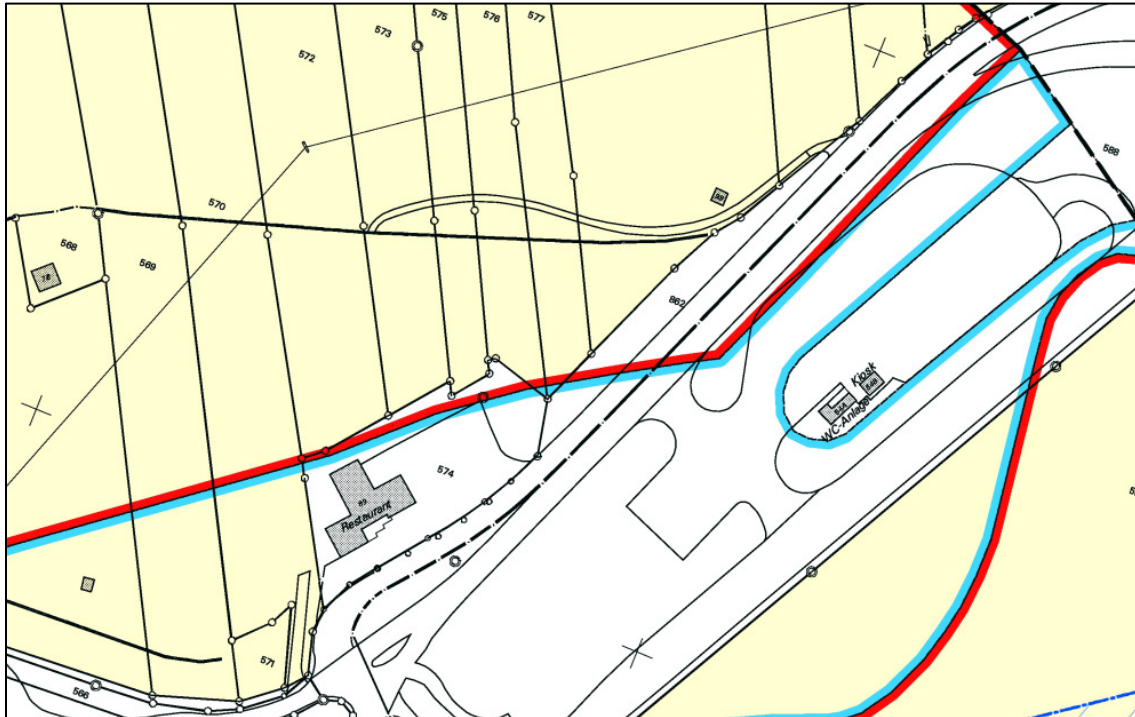
Raststättezone

Art. 23^{bis} (neu)

1. Die Raststättezone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die für den Betrieb von Raststätten erforderlich sind. Dazu gehören Tankstellen, Versorgungs-, Verpflegungs- und Beherbergungsbetriebe sowie die dazugehörigen Parkplätze.
2. Wohnungen, Aparthotels oder Wohneinheiten mit nicht bewirtschafteten Betten etc. sind nicht zulässig. Die Erstellung einer Betriebsleiterwohnung ist gestattet.
3. Die Erstellung eines Generellen Gestaltungsplanes in Bezug auf eine projektbezogene Planung ist obligatorisch. Das Vorprojekt der M&G Contract S.A. vom 18. März 2011 bildet die Grundlage für die Umsetzung der projektbezogenen Nutzungsplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Richtprojekt). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist in jedem Fall die kommunale Gestaltungsberatung beizuziehen.

4.2 Teilzonenplan Raststätte Grossmatta 1:2'000

Die heute im Übrigen Gemeinde Gebiet liegende Parzelle Nr. 574 wird der neuen Raststättezone zugewiesen.



Der südliche Abschluss der Parzelle Nr. 575 wird von der Landwirtschaftszone ebenfalls in die Raststättezone umgezont.



4.3 Bodennutzung und Zonenplan

4.3.1 Übereinstimmung mit der Richtplanung / Einzonungen

Die geplante Einzonung wurde wie folgt auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. In der von der Gemeindeversammlung am 20. März 2009 angenommen Totalrevision der Ortsplanung, wurden die gewerbliche Nutzungen (Gewerbe- und Militärzone) im Raum Grossmatta / Fleugamatta zugewiesen resp. bestätigt. Die vorliegende Zonenzuweisung gründet auf der bereits bestehenden Nutzung im Sinne einer Raststätte im selben Gebiet. Die Zuweisung der Raststättezone erfolgt somit folgerichtig im Grobkonzept der Nutzungsbereiche.

Die Synergien zum bestehenden Parkplatz der A13 sind bedeutungsvoll und können optimal genutzt werden.

2. Das Gemeindegebiet von Hinterrhein liegt gemäss dem RIP 2000 im Ländlichen Raum mit Verbindung zum Tourismusraum. Im Zusammenhang der geforderten Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept, ist darauf zu verweisen, dass ein entsprechendes Referenzdokument zurzeit noch in Erarbeitung ist. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wird eine Aufnahme der Raststätte in das regionale Siedlungskonzept verzichtet.
3. Das Um- und Einzonungsbegehren stützt sich auf ein konkretes Bauvorhaben (siehe Kap. 3.2 hiervor und Beilage 1). Das Nutzungskonzept der Erstellerfirma verlangt eine Raststättezone, um die Anlage wirtschaftlich und zukunftssicher betreiben zu können. Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Hinterrhein gibt es keine Raststättezone, nicht einmal zum heutigen Restaurant, der geforderte Bedarf kann somit auch nicht abgedeckt werden. Die Nachfrage nach einer Raststätte selbst, kann bereits aus dem vorbestehenden, heutigen Betrieb und den grossen Parkplatzanlagen bzw. Stauräume abgeleitet werden. Der Bedarf an der Einzonung in eine Raststättezone ist somit offensichtlich und von grosser kommunaler Bedeutung.
4. Die neue Raststättezone grenzt allseitig an Landwirtschaftszone resp. Übriges Gemeindegebiet. Die ganze Parzelle Nr. 574 wird bereits heute grossteils im Sinne der vorgesehenen Zonenzuordnung genutzt. Im Rahmen der Projektierungsvorbereitung zum Bauvorhaben wurde ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Beilagen 1 bis 3 und Ausführungen unter Kap. 3.2). Dies sieht eine einheitliche Überbauung mit einem einzelnen dreigeschossigen Gebäude (plus unterirdische Parkierung) vor. Die Zufahrt zur Tankstelle, der Reception und zum Restaurant erfolgt oberirdisch über die Kantonsstrasse. Das Untergeschoss wird über eine bereits bestehende Zufahrt ab der kommunalen Erschliessungsstrasse erschlossen.

Das erwähnte und dieser Planung zugrunde liegende Projekt gibt detailliert Auskunft über die externe und interne Erschliessung sowie über Lage, Gestaltung und Ausmass der Bauten und Anlagen. Die Bauherrschaft will nachhaltige Bauten im Sinne der Empfehlung SIA 112/1 erstellen (vgl. Beilage 3).

5. Das Planungsvorhaben wurde auf überwiegende Interessen geprüft. Soweit ersichtlich werden keine überwiegenden Interessen tangiert oder verletzt.
6. Die Investorin M&G CONTRACT SA, 6850 Mendrisio, ist bereits Eigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 574. Ausserdem schloss sie mit der Gemeinde Hinterrhein eine Vereinbarung über die Durchführung einer kooperativen Planung „Public Private Partnership“ im Sinne von Art. 4 des KRG ab, welche u.a. die zeitgleiche Behandlung der Verfahren zur Ortsplanungsrevision und der Baubewilligung vorsieht. Die Realisierungsabsicht und die Verfügbarkeit sind gegeben.

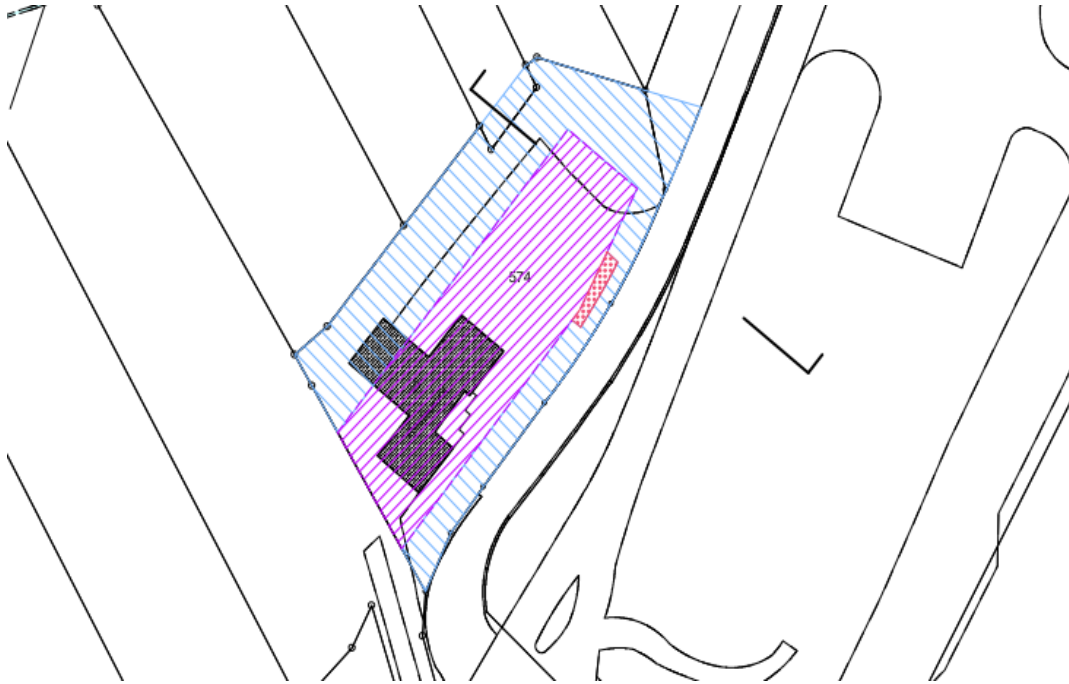
Hinsichtlich des Umstandes, dass auf dem von der Einzonung betroffenen Parzelle bereits ein Restaurant steht, welches ebenfalls den Zonenzweck erfüllt, kann von weitergehenden Massnahmen, wie Rückzonung bei Nichtrealisierung, abgesehen werden.

Das Planungs- und Bauvorhaben berücksichtigt getätigte Infrastrukturinvestitionen in hohem Masse, die Siedlungsqualität kann erhalten und über die im Verfahren involvierten Betreiber und Investoren die Nachfrage ausgewiesen werden. Die vorgesehene Einzonung kann somit als benötigt und ausreichend erschlossen im Sinne von Art. 15 lit. b RPG betrachtet werden.

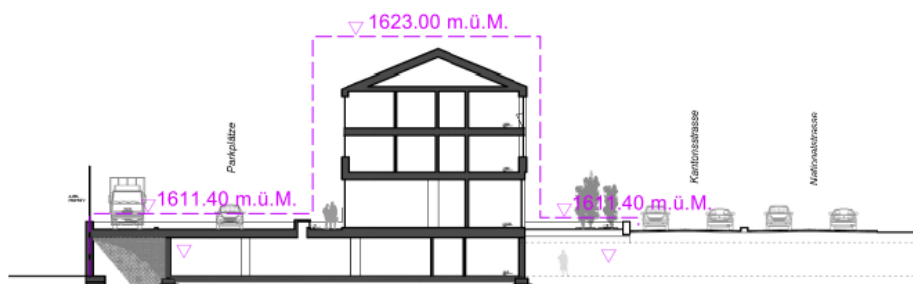
Die Gemeinde Hinterrhein stellt fest, dass die Revision der Ortsplanung die Anforderungen resp. die Ziele und Grundsätze gemäss RIP 2000 optimal berücksichtigt und dass das Vorhaben die richtplanerischen Voraussetzungen sachlich erfüllt.

4.4 Genereller Gestaltungsplan Raststätte Grossmatta 1:2'000

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ist ein Teil des Zonenplans und Genereller Gestaltungsplans Raststätte Grossmatta 1:2'000. Der GGP stützt sich auf ein detailliertes Projekt, welches integrierender Bestandteil des Planungsvorhabens ist (Beilage 1).

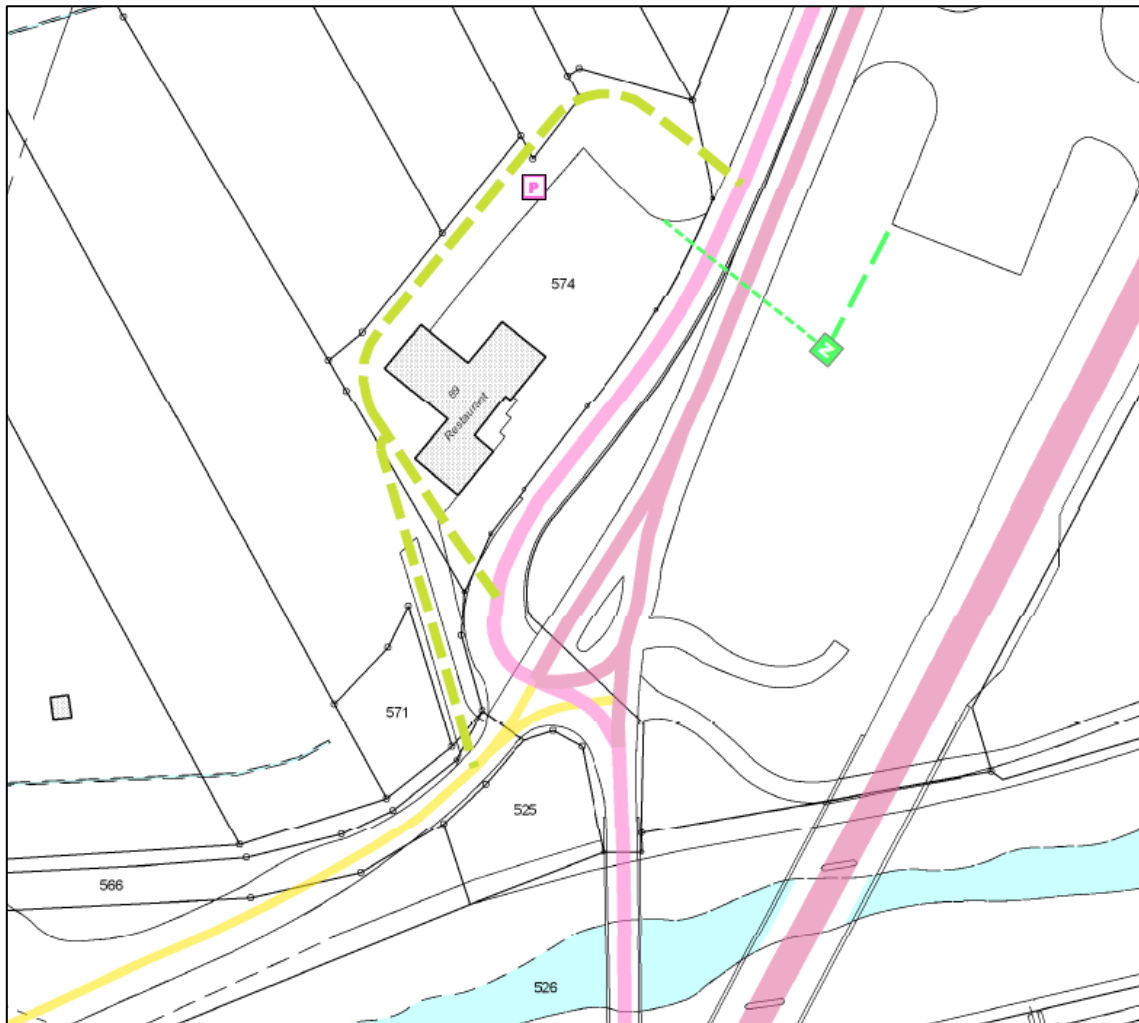


Der Generelle Gestaltungsplan legt die Bereiche für Hochbauten, Verkehr und Erschliessung, Aussenbereiche sowie die Zulässigen Höhen fest. Der GGP umfasst neben der Situation einen Schnitt mit den max. Höhenangaben im Sinne von Mantellinien.



4.5 Genereller Erschliessungsplan Raststätte Grossmatta 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) sichert einerseits die Zufahrt bzw. Ein- und Ausfahrt als private Erschliessungsstrasse. Andererseits legt er den geplanten Zugang mit der unterirdischen Verbindung zwischen Raststättezone und bestehendem Parkplatz sowie einen benötigten Fussweg fest. Der vorgesehene Parkplatz für die Raststätte wird ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.



Die übrigen Inhalte (Kantonsstrasse, Nationalstrasse, weitere Erschliessungsstrassen) sind lediglich Hinweise.