



Gemeinde Glarus Nord

Teilrevision Ortsplanung
Beschlussfassung und Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht
gemäss Art. 47 RPV

Bauordnung Mollis, Ergänzung Art. 5,
4d Gewerbe- und Industriezone

Impressum

Projekt

Glarus Nord, Teilrevision Ortsplanung

Projektnummer: 28044

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht, Bauordnung Mollis, Ergänzung Art. 5,
4d Gewerbe- und Industriezone

Auftraggeber

Gemeinde Glarus Nord

Bearbeitungsstand

Stand: Beschlussfassung und Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 18. April 2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Stefan Seglias)

z:\gemeinde\glarus nord\28044_optr_unterflechsen_mollis\01_rap\02_resultate\04_pmb\20180418_pmb_ergaenzung_art5_4d.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Bau- und planungsrechtliche Abstützung	5
1.2	Wirtschaftliche Bedeutung	6
1.3	Arbeitszonenprofilierung, Standort Unterflechsen / Biäsche, Mollis	7
1.4	Vorabklärungen / Auftragserteilung Teilrevision Ortsplanung	7
2.	Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen	7
2.1	Planungs- und Mitwirkungsbericht (Art. 47 RPV)	7
2.2	Übergangsbestimmungen zur Bauzonengrösse der Kantone (Art. 38a RPG)	8
2.3	Mehrwertabgabe	8
3.	Planungsmassnahme	9
3.1	Zonenordnung Art. 5 Bauordnung Mollis	9
4.	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	11
4.1	Richtplankonformität	11
4.2	Erschliessung	12
4.3	Eigentum / Verfügbarkeit	13
4.4	Sonnenstandstudie / Schattenwurf	14
4.4.1	Tag mit der längsten Sonnenscheindauer	14
4.4.2	Tag mit der kürzesten Sonnenscheindauer	15
4.4.3	Variante 1	15
4.4.4	Variante 2	16
4.5	Naturgefahren	17
4.6	Umweltbelange	17
5.	Verfahren	18
5.1	Bearbeitung der Vorlage	18
5.2	Vorprüfungsverfahren	18
5.3	Mitwirkungsverfahren (nach Art. 7 RBG)	18
5.4	Öffentliche Auflage (nach Art. 25 RBG)	18
5.5	Einsprachen	18
5.6	Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	18
5.7	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG	19
5.8	Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG	19



1. Ausgangslage

Die letztmalige Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung im Gebiet Unterflechsen / Biäsche der ehemaligen Gemeinde Mollis wurde im Jahre 2002 von der Regierung genehmigt. Der gemäss Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) verlangte Gemeinderichtplan von Glarus Nord liegt vor und wurde durch den Kanton im Jahre 2015 genehmigt.

Die derzeit laufende Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden von Glarus Nord in eine einzige, alle ehemaligen Dörfer umfassende Nutzungsplanung entspricht einer Totalrevision eines der zentralen Führungsinstrumente der Gemeinde. Die Nutzungsplanung wurde in den Jahren 2015 – 2017 gesamthaft revidiert. Darin enthalten waren auch die neuen Nutzungsbestimmungen für das Gebiet Unterflechsen / Biäsche. Die Nutzungsplanvorlage wurde dann aber an der Gemeindeversammlung vom 29. September 2017 zur Überarbeitung zurückgewiesen. Damit gilt für das Gebiet Unterflechsen nach wie vor die Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mollis aus dem Jahre 2002.

Die Gemeinde muss sowohl gemäss RBG als auch gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ihre Nutzungsplanung innert vorgegebener Frist aktualisieren. Abgesehen von dieser Pflicht zur Anpassung an die Bestimmungen des übergeordneten Rechts ist es der Gemeinde auch ein grosses Anliegen, einzelne bedeutende Projektvorhaben und dadurch bedingte dringliche Teilrevisionen der Nutzungsplanung, trotz der am 29. September 2017 erfolgten Zurückweisung der Gesamtvorlage, zu ermöglichen und deshalb vorgezogen zu behandeln. Dieses Bestreben gründet auf der Tatsache, dass bedeutende Entwicklungsplanungen und Bauvorhaben eine solche Aktualisierung der Nutzungsplanung bedingen, damit diese zeitgerecht umgesetzt werden können.

Die Gewerbe- und Industriezone am Standort Unterflechsen ist klarerweise für die gewerbliche und industrielle Nutzung prädestiniert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbe- und Industriezone beträgt gemäss geltender Ortsplanung 12m. Um zeitgemässe, industrielle Projektvorhaben realisieren zu können, wird eine Gebäudehöhe



von 22m benötigt. Viele betriebsnotwendige Anlageteile im industriellen Bereich benötigen zwingend diese Höhe.

Die Teilrevision hat folglich die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in einem Teil der Gewerbe- und Industriezone in der Biäsche zum Inhalt.

1.1 Bau- und planungsrechtliche Abstützung

Anlässlich der Besprechungen vom 6. und 14. Februar 2018 zur Projektentwicklung Unterflechsen mit Beteiligung von Gemeinde und kantonalen Fachstellen wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Vorstellungen zum Projektvorhaben und zum Prozessablauf besprochen. Es wurden auch alle möglichen Vorgehensweisen für die Erreichung des Ziels einer zeitnahen Realisierung von Produktionsanlagen am Standort Unterflechsen besprochen und gegeneinander abgewogen. Einvernehmlich kam man zur Schlussfolgerung, dass eine zeitnahe Rechtssicherheit für die Realisierung von Bauvorhaben am Standort Unterflechsen nur über eine Teilrevision der Ortsplanung erzielt werden kann. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Bauvorhaben mit einer von der Regelbauweise abweichenden Gebäudehöhe ist aus bau- und planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Die Abweichungen von der zonenrechtlichen Gebäudehöhe würde den Rahmen der Ausnahmegewilligung sprengen. Die Erarbeitung eines Überbauungsplans wäre ähnlich zeitaufwändig wie die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung. Zudem lässt die geltende Bauordnung der Gemeinde Mollis im Überbauungsplanverfahren keine Abweichungen der Gebäudehöhe zu. Das Instrument des Überbauungsplans ist folglich im vorliegenden Fall nicht zielführend. Die rechtsbeständigste Lösung böte die Verankerung der geforderten Zonenvorschriften in der Gesamtrevision der Ortsplanung, so wie dies in der Vorlage vom 29.09.2017 vorgeschlagen wurde. Diese Vorlage wurde aber von den Stimmberechtigten als Gesamtpaket zurückgewiesen. Die Chance, zur damaligen Nutzungsplanung eine differenzierte Meinung einzunehmen und entsprechende Beschlüsse zu fassen, wurde nicht wahrgenommen. Das wiederum bedeutet, dass für eine Gesamtrevision das komplette Verfahren neu aufgerollt werden muss. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für



dringliche und wirtschaftlich bedeutende Vorhaben dauert dieser Prozess der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu lange.

1.2 Wirtschaftliche Bedeutung

Bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine umfassende Beurteilung der Qualitäten der Arbeitsplatzstandorte in der Gemeinde Glarus Nord erstellt (Arbeitsstandortprofilierung, vgl. Anhang).

Die Gemeinde Glarus Nord ist der wirtschaftliche Motor des Kantons Glarus. Dies schlägt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre nieder: Befanden sich im Jahr 2008 7'518 Arbeitsplätze in der nördlichsten Glarner Gemeinde, waren es im Jahr 2011 bereits 8'240 und 2013 8'308 Arbeitsplätze. In der Zeitspanne von 2008 bis 2013 entspricht dies einem Zuwachs von 790 Arbeitsplätzen. In Vollzeitäquivalenten ausgedrückt wird für das Jahr 2011 ein Wert von 6'688.8 ausgewiesen.

Im Jahr 2013 (Daten des BFS) verfügte die Gemeinde über 1'268 Unternehmen, während es im Jahr 2008 noch 957 gewesen waren. Dies entspricht einem Zuwachs von 311 Unternehmen. Mit der Carlsberg Supply Company, der Confiseur Läderach AG, Elysator, GUMA, Etertub oder Hess Medizintechnik AG konnten in den vergangenen Jahren namhafte Unternehmen in der Gemeinde Glarus Nord angesiedelt werden.

Diese Entwicklung erstaunt nicht. Mit der unmittelbaren Lage an der Autobahn A3 und dem Bahnverkehrsknotenpunkt Ziegelbrücke verfügt die Gemeinde Glarus Nord im kantonalen Vergleich einerseits über eine hervorragende geographische Ausgangslage für potenziell anzusiedelnde Unternehmen, andererseits bietet der Kanton Glarus insbesondere für juristische Personen eine äusserst moderate Besteuerung.

Damit die Gemeinde Glarus Nord ihre Funktion als wirtschaftlicher Motor des Kantons auch künftig wahrnehmen kann, sind in der Nutzungsplanung entsprechend benötigte Flächen als Gewerbe- und Industriezone zu bezeichnen. Namentlich betrifft dies vor allem die Arbeitsplatzgebiete Jenny-Areal Niederurnen/Ziegelbrücke (Dienst-



leistungen), Biäsche Mollis (Gewerbe und Industrie), Bilten (Gewerbe und Industrie) und Mollis Flugplatz (aviatiknahe Betriebe).

Um eine Ansiedlung resp. um einen Neubau in der Gemeinde Glarus Nord bemühen sich gegenwärtig verschiedene, grössere Firmen und Institutionen. Der Standort Unterflechsen böte einen idealen Entwicklungsstandort für industrielle Nutzungen. Er sollte deshalb umgehend entwickelt werden.

1.3 Arbeitszonenprofilierung, Standort Unterflechsen / Biäsche, Mollis

Die im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erstellte Beurteilung der Arbeitsplatzstandorte widerspiegelt die Bedeutung des Areals Unterflechsen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und des Kantons. Sie stellt den Beurteilungsstand 2017 umfassend und im Quervergleich zu allen anderen Arbeitsstandorten in Glarus Nord exemplarisch dar.

1.4 Vorabklärungen / Auftragserteilung Teilrevision Ortsplanung

Die Gemeinde hat die STW AG für Raumplanung am 25.01.2018 mit den Arbeiten bezüglich der Teilrevision der Ortsplanung beauftragt.

Für die Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung liegen verschiedene Unterlagen vor, welche über den Erschliessungsstand, die Chronologie zur Entwicklung des Areals, einzuhaltende Rahmenbedingungen wie Abstände zu den Gleisanlagen und zur Nationalstrasse sowie Erschliessungsmöglichkeiten Auskunft geben.

Diese Unterlagen dienen als Grundlage zur Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung.

2. Ausgewählte planungsrechtliche Bestimmungen

2.1 Planungs- und Mitwirkungsbericht (Art. 47 RPV)

Für das Mitwirkungs- und das Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanänderung ist ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen. Nach Art. 7 Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) des



Kantons Glarus haben die Behörden die Pflicht, die betroffene Bevölkerung zu informieren. Sie bieten Gelegenheit, in geeigneter Weise mitzuwirken. Die Genehmigung der Nutzungsplanänderung erfolgt nach Art. 28 RBG. Dieser PMB liegt hiermit vor.

2.2 Übergangsbestimmungen zur Bauzonengrösse der Kantone (Art. 38a RPG)

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen die Kantone die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen bis zur Genehmigung der Kantonalen Richtpläne (KRIP) durch den Bundesrat insgesamt nicht vergrössern. Der Kanton Glarus verfügt noch über keinen genehmigten KRIP. Das Projektvorhaben beansprucht ausschliesslich rechtskräftig eingezonte Gewerbe- und Industriezone. Es ist keine Einzonung nötig; folglich ist auch keine Kompensationsfläche für eine Auszonung erforderlich.

2.3 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach Raumplanungsrecht entstehen. Der Mindestsatz für Planungsvorteile umfasst 20%. Die Ausgleichzahlung vom Eigentümer zugunsten der öffentlichen Hand wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Anlässlich der Landsgemeinde 2017 wurde das RBG auch in Bezug auf die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich ergänzt. Die gesetzlichen Bestimmungen auf kantonaler Ebene regeln diesen Rechtsbereich umfassend, sodass die Gemeinde auf eine eigene Regelung verzichten kann. Das Inkrafttreten der neuen Vorschriften des RBG wird von der Regierung bestimmt. Noch ist die Anpassung des RBG nicht erfolgt.

Bis zum Inkrafttreten der neuen Vorschriften des RBG gilt der bisherige Art. 33 RBG, wonach die Gemeinde verpflichtet ist, den Planungswertausgleich mit den Eigentümern der Grundstücke zu regeln.

Bei den Grundstücken, die der Gemeinde oder dem Kanton gehören ist die Mehrwertabgeltung unerheblich, da die öffentliche Hand von der Mehrwertabgabe befreit ist. Bei den Grundstücken innerhalb des be-



treffenden Teilperimeters, die Dritten gehören, ist die Mehrwertabgabe derzeit vertraglich zu regeln, weil die gesetzliche Grundlage noch nicht in Kraft gesetzt ist. Die Eigentümer wurden mit Schreiben der Gemeinde auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

3. Planungsmassnahme

3.1 Zonenordnung Art. 5 Bauordnung Mollis

Die im Zonenplan bezeichnete Teilfläche gehört wie bisher zur Gewerbe- und Industriezone. Die einzige Änderung erfolgt in der zulässigen Gebäudehöhe, welche im nachfolgend bezeichneten Teilperimeter neu 22m umfassen soll.

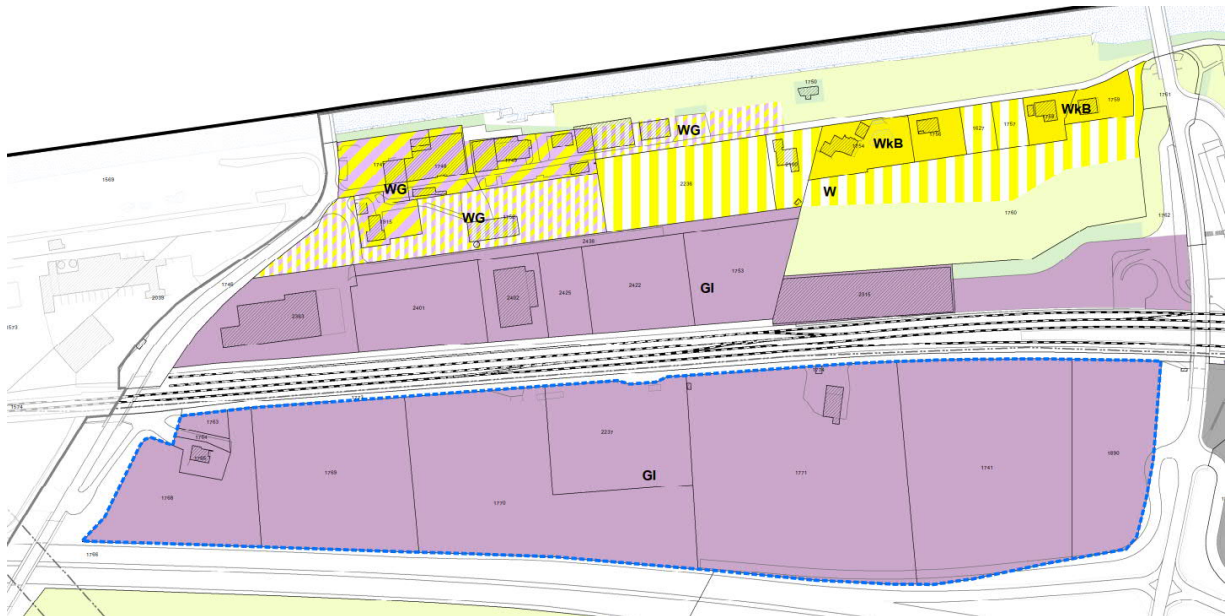


Abbildung 3: blau strichlierter Perimeter kennzeichnet informell den Teilbereich der Gewerbe- und Industriezone, in welchem neu eine Gebäudehöhe von 22m zulässig sein soll. Es erfolgen keine Änderungen im Zonenplan.

In der Gewerbe- und Industriezone 4d im Teilgebiet Unterflechsen gelten nachfolgende Vorschriften:



Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebengebäuden	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 4d Gewerbe- und Industriezone	Gebiete für Produktionsbetriebe	Geschlossene Bauweise erlaubt. Im Rahmen von Art. 679 und 684 ZGB sind erhöhte Immissionen zulässig.	--	IV	22,0 m	--	--	Am Standort Unterfleichen wird die Gewerbe- und Industriezone auf Produktionsbetriebe ausgerichtet. Aus der Überbauung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten (Erschliessungs- und Unterhaltskosten) erwachsen. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber sowie für das Personal, dem die Wartung und die Aufsicht der Betriebe übertragen ist, erstellt werden.



4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Richtplankonformität

Kantonaler Richtplan 2004

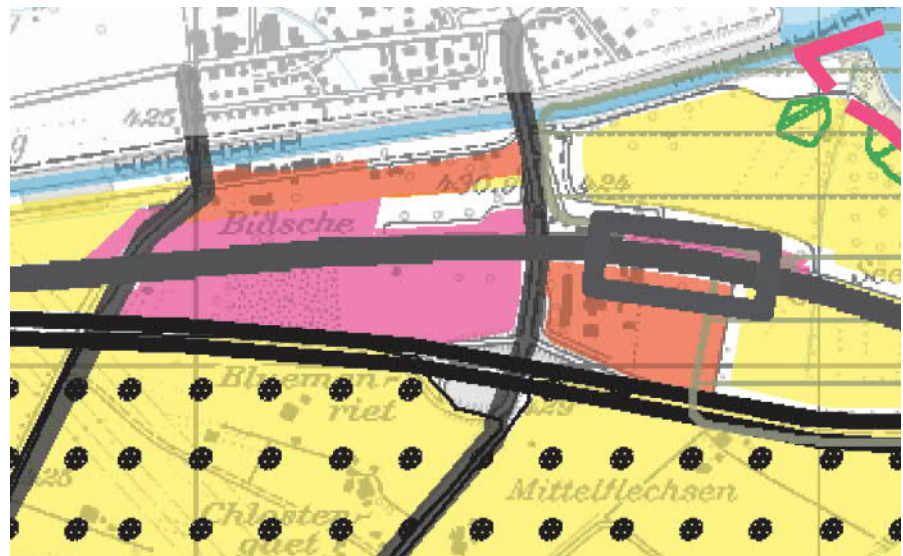


Abbildung 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan 2004, rot gekennzeichnet sind die Arbeitsplatzgebiete

Der Industriestandort Biäsche ist im Kantonalen Richtplan 2004 als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort ist für Arbeitsnutzungen mit industrieller Ausrichtung geeignet. Die geltende Nutzungsplanung stimmt mit dem geforderten Standortprofil gemäss KRIP überein.

Entwurf Kantonaler Richtplan (E-KRIP) 2018

Im Entwurf zum Kantonalen Richtplan 2018 ist der Standort Biäsche als Industriestandort und Entwicklungsschwerpunkt festgesetzt. Gemäss den Handlungsanweisungen ist die Gemeinde aufgefordert in der Nutzungsplanung eine flächensparende Nutzung dieses Standortes zu ermöglichen. Die geplante Produktionsanlage übersteigt die gemäss geltender Ortsplanung zulässigen Gebäudehöhen. Die von der Gemeinde vorliegend erarbeitete Anpassung der Bauordnung beinhaltet eine Gebäudehöhe von 22m und zielt damit genau in die Richtung einer dichten, flächensparenden Überbauung. Die geplante Anpassung der Bauordnung ist somit konform mit dem E-KRIP 2018.



Gemeinderichtplan Glarus Nord (GRIP)

Das Projektvorhaben befindet sich innerhalb eines Arbeitsplatzgebietes gemäss GRIP. Es sollen gewerbliche und industrielle Nutzungen angesiedelt werden. Die geplante Anpassung der Bauordnung ist somit konform mit dem GRIP.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Gemeinderichtplan Glarus Nord, genehmigt 2015, orange gekennzeichnet sind die Arbeitsplatzgebiete

4.2 Erschliessung

Strassenerschliessung

Die strassenmässige Erschliessung des Areals erfolgt ab Autobahnanschluss Weesen. Bereits im Jahre 2007 wurde, damals noch im Hinblick auf eine sehr publikumsintensive Nutzung im Areal Unterflechsen, eine Erschliessungsvariante geprüft. Die industrielle Nutzung des Areals Unterflechsen generiert andere Verkehrsströme als diese, welche der Erschliessungsstudie 2007, die im Hinblick auf ein Einkaufszentrum erstellt wurde, zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil PW bedeutend geringer sein wird als im Vorgängerprojekt angenommen. Die Gemeinde hat deshalb einen erneuten Auftrag für eine Machbarkeitsstudie für die Erschliessung des Areals in Auftrag gegeben. Diese sollte basierend auf den Anforderungen für neue Produktionsanlagen und den Erschliessungsbedürfnissen für die gesamte Industriezone nächstens vorliegen. Tatsächlich handelt es sich beim Standort Unterflechsen um rechtskräftige



Bauzone, welche für die Erlangung der Baureife ausschliesslich noch hinreichend erschlossen werden muss. Die Erschliessung soll zudem keine Wohngebiete betreffen, sie soll also direkt ab Autobahnzubringer ins Areal führen. Für die Lösungsfindung ist der Bund (ASTRA) als Grundeigentümer mit einzubeziehen.

Bahnerschliessung

Die Anschlussgleisgesetzgebung vom Bund bildet die rechtliche Grundlage für die Planung, den Bau und die Kostenaufteilung von Anschlussgleisen. Der Standort Unterflechsen liegt direkt an der Bahnlinien Chur – Zürich in der Nähe des Bahnhofs Weesen. Aus Sicht der Gemeinde macht es Sinn für das Areal Unterflechsen die Gleiserschliessung für den Gütertransport in der weiteren Konkretisierung des Vorhabens zu prüfen.

Buserschliessung

Als der Bahnhof Weesen für den Personenverkehr ausser Betrieb genommen wurde, konnte die Gemeinde als Kompensation einen Halbstundentakt für den ÖV-Busbetrieb erwirken. Die Anschlussgüte ÖV am Standort Unterflechsen ist deshalb verhältnismässig gut. Der Arbeitsplatzstandort Unterflechsen eignet sich demzufolge auch für die Ansiedlung von arbeitskräfteintensive Nutzungen.

Ver- und Entsorgung

Für die industrielle Produktion wird auch Prozesswärme benötigt. Es ist denkbar, dass ein Anschluss von Produktionsbetrieben am Standort Unterflechsen an das Fernwärmenetz der KVA Niederurnen zweckmässig und für alle Beteiligten von grossem Interesse sein könnte. Die Planungsphase für eine solche Erschliessung läuft. Diese Leitungsführung bedingt keine Festlegung im Zonenplan.

4.3 Eigentum / Verfügbarkeit

Die Grundstücke Nr. 1771, 1741, 1774, 1890 befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind verfügbar.

Für die strassenmässige Erschliessung ab Autobahnzubringer Weesen in das Areal Unterflechsen ist die Beanspruchung von Grundstücken



im Eigentum des Bundes nötig. Die entsprechenden Gespräche werden im Moment angegangen. Es ist davon auszugehen, dass ein Anschluss grundsätzlich möglich ist, wenn er so konzipiert und ausgebaut wird, wie dies verkehrssicherheitstechnisch erforderlich und bezüglich der erforderlichen Kapazität möglich ist.

4.4 Sonnenstandstudie / Schattenwurf

4.4.1 Tag mit der längsten Sonnenscheindauer

Der längste Tag am Standort Unterflechsen, Mollis, mit den meisten Sonnenstunden ist der 20. Juni. An diesem Tag geht die Sonne um 06:23 Uhr auf und um 20:30 geht sie am Horizont wieder unter. Da an diesem Tag der Sonnenstand am höchsten ist, gibt es zwischen den beiden Varianten V1 (Gebäudehöhe 22m) und V2 (Gebäudehöhe 12m) praktisch keine Unterschiede betreffend den Schattenwurf auf die umliegenden Gebiete. Der Tag mit der längsten Sonnenscheindauer wird demzufolge nicht weiter untersucht.

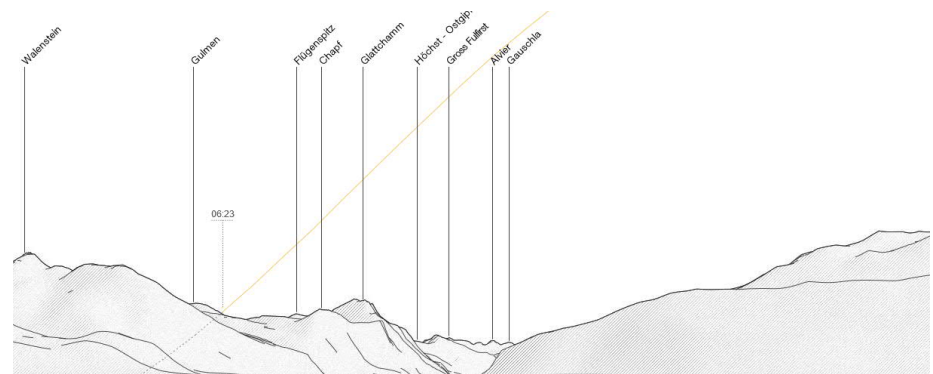


Abb. 6 Übersicht Sonnenaufgang im Gebiet Unterflechsen am 20. Juni (Quelle: peakfinder)

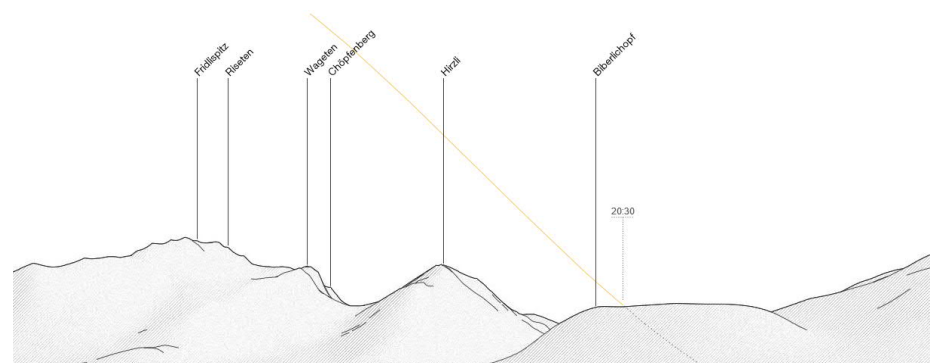


Abb. 7 Übersicht Sonnenuntergang im Gebiet Unterflechsen am 20. Juni (Quelle: peakfinder)



4.4.2 Tag mit der kürzesten Sonnenscheindauer

Der Tag mit der kürzesten Sonnenscheindauer am Standort Unterflechsen ist der 23. Dezember. An diesem Tag geht die Sonne erst um 10:33 Uhr auf und geht bereits um 14:39 hinter dem Horizont am Berg „Höchnase“ wieder unter.

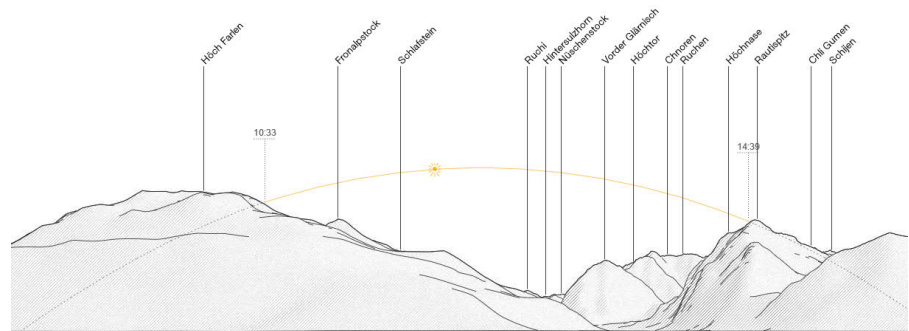


Abb. 8 Übersicht Sonnenstand im Gebiet Unterflechsen am 23. Dezember (Quelle: peakfinder)

Der Sonnenstand am 23. Dezember bei Sonnenaufgang, am Mittag und bei Sonnenuntergang wird nachfolgend für die beiden Varianten V1 (22m Gebäudehöhe) und V2 (12m Gebäudehöhe) dargestellt.

Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12m auf 22m im Teilbereich Unterflechsen, bewirkt im nahen Umfeld andere Schattenwürfe. Die nachfolgenden Visualisierungen belegen, dass sich diese Einflüsse auf Arbeitsplatzgebiete und auf die Hauptstrecke der Bahnlinie Chur – Zürich beschränkt und die nördlich gelegenen Wohn- und Mischzonen in der Biäsche und auf Gemeindegebiet von Weesen nicht betreffen.

4.4.3 Variante 1

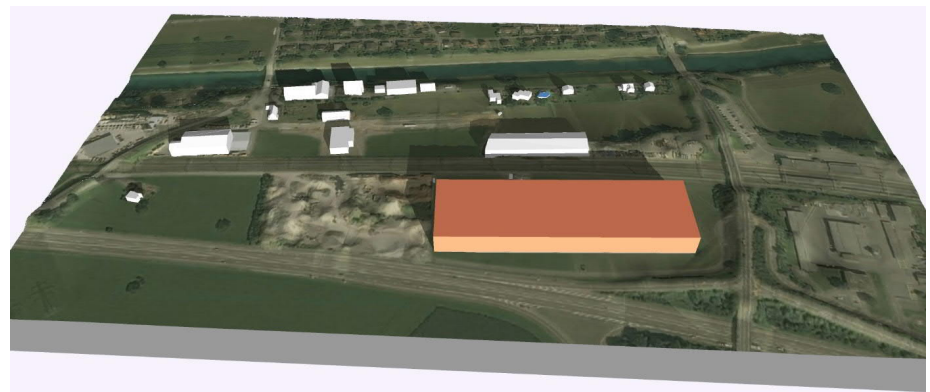


Abb. 9 Übersicht Sonnenstand V1 (22m) im Gebiet Unterflechsen am 23.12. um 10:33 Uhr

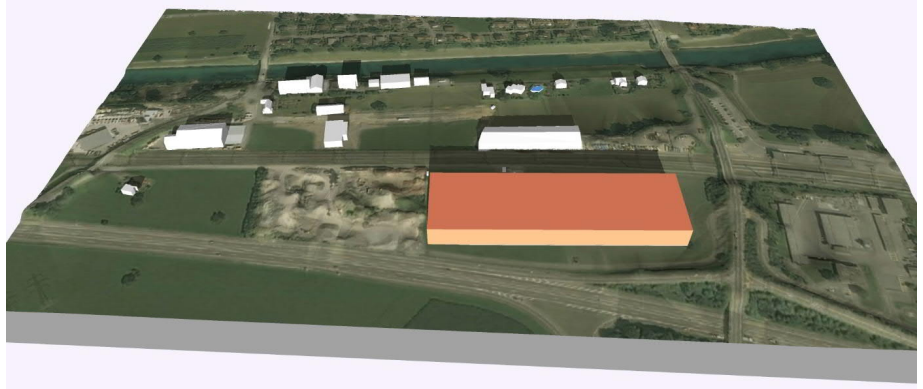


Abb. 10 Übersicht Sonnenstand V1 (22m) im Gebiet Unterflechsen am 23.12. um 12:00 Uhr

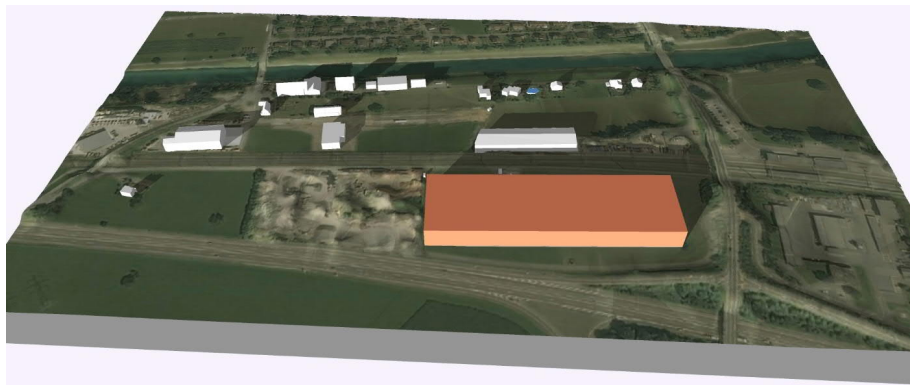


Abb. 11 Übersicht Sonnenstand V1 (22m) im Gebiet Unterflechsen am 23.12. um 14:39 Uhr

4.4.4 Variante 2

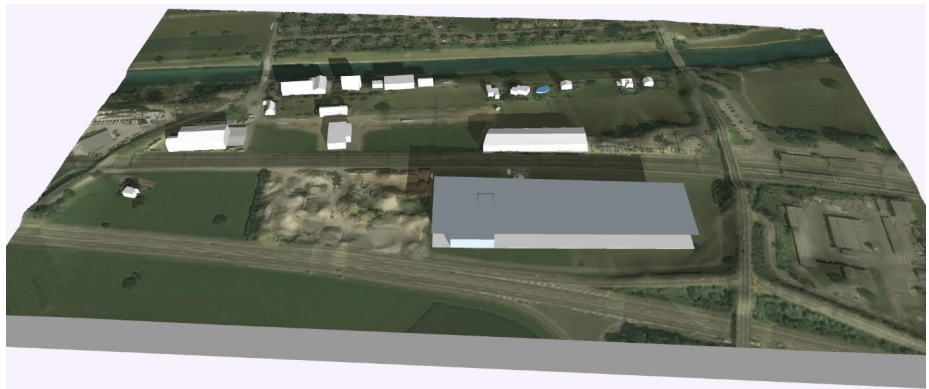


Abb. 12 Übersicht Sonnenstand V2 (12m) im Gebiet Unterflechsen am 23.12. um 10:33 Uhr



Abb. 13 Übersicht Sonnenstand V2 (12m) im Gebiet Unterflechen am 23.12. um 12:00 Uhr



Abb. 14 Übersicht Sonnenstand V2 (12m) im Gebiet Unterflechen am 23.12. um 14:39 Uhr

4.5 Naturgefahren

Im geltenden Zonenplan sind keine Gefahrenzonen bezeichnet. Die Überprüfung der Naturgefahrensituation am Standort Unterflechen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, führte zum gleichen Ergebnis. Der Standort ist nicht gefährdet.

4.6 Umweltbelange

Ob ein künftiges Bauvorhaben in der Industriezone in Unterflechen einem Anlagentyp nach der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) untersteht und die entsprechenden Grenzwerte überschreitet, kann nur im Einzelfall, bzw. bei der Bauermittlung und Baugesuchseingabe geprüft und beantwortet werden. Ebenso sind die Umweltbelange betreffend Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiebedarf, Lärmbelastung, Luftbelastung, usw. projektabhängig.



5. Verfahren

5.1 Bearbeitung der Vorlage

Die Verantwortlichen der Gemeinde bearbeiteten die Teilrevision der Ortsplanung in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung, Chur, Sachbearbeitung Stefan Seglias, ab Eingang der ersten Akten (17. Januar 2018).

5.2 Vorprüfungsverfahren

Die Vorprüfungsunterlagen wurden von der Gemeinde am 28. Februar 2018 dem Kanton eingereicht. Das Departement Bau und Umwelt hat das Vorprüfungsverfahren bei den interessierten Fachstellen eingeleitet.

Die einzelnen Stellungnahmen sind in einer zusätzlichen Tabelle dem Planungs- und Mitwirkungsbericht beigelegt (Anhang).

5.3 Mitwirkungsverfahren (nach Art. 7 RBG)

Die Vorlage wurde am 1. April 2018 im Rahmen der Information und Mitwirkung nach Art. 7 RBG publiziert und aufgelegt. Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 2. März 2018 bis am 3. April 2018. Es wurden keine Anträge eingereicht.

5.4 Öffentliche Auflage (nach Art. 25 RBG)

Die öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG erfolgte parallel zum Mitwirkungsverfahren vom 2. März 2018 bis am 3. April 2018.

5.5 Einsprachen

Gegen die Teilrevision der Ortsplanung wurden zwei Einsprachen eingereicht.

5.6 Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beschloss am 18. April 2018 die Freigabe der Vorlage zuhanden der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung.



5.7 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 27 RBG

An der Gemeindeversammlung vom [geplant 22.06.2018] wurde die Vorlage den Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet und verabschiedet.

5.8 Genehmigungsverfahren nach Art. 28 RBG

Die Unterlagen werden zur Genehmigung beim Departement eingereicht.

18. April 2018, S. Seglias, Chr. Zindel