



Kanton St. Gallen
Gemeinde Mels

Planungs- und Mitwirkungsbericht

4. Änderung Überbauungsplan Riet I

Öffentliche Auflage

Ger

4. Ä

Oktr

Impressum

Auftraggeber

Mint Architecture AG

Gemeinde Mels

Thomas Lendi, Bau & Infrastruktur

+41 58 228 30 54

thomas.lendi@mels.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch, Projektleitung

+41 81 258 34 47

b.aliesch@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – April 2024

Bearbeitungsstand

Oktober 2024

241029_Aenderung_UP_Riet_I_Bericht_oeA

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele und Inhalte der Änderung des Überbauungsplans	3
2	Organisation und Verfahren	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	4
2.3	Vorprüfung nach Art. 35 PBG	4
2.4	Mitwirkung nach Art. 34 PBG	5
2.5	Öffentliche Auflage	6
3	Grundlagen	6
3.1	Zonenplan und Baureglement	6
3.2	Rechtskräftiger Überbauungsplan	7
3.3	Gefahrenkarte Wasser	8
4	Konzept Bauvorhaben	8
4.1	Restaurant-Erweiterung	8
4.2	Parkplätze und Verkehr	9
4.3	Energetische Sanierung	10
5	Inhalt und Umsetzung Überbauungsplan	10
5.1	Anpassung Überbauungsplan	10
5.2	Anpassung der besonderen Vorschriften	11
6	Interessenabwägung	12
6.1	Interessen am Erhalt der rechtskräftigen Planung	12
6.2	Interessen an der Änderung der rechtskräftigen Planung	12
6.3	Abwägung / Fazit	13
7	Schlussfolgerung	13

Anhänge

Anhang A – Projektbeschrieb Richtprojekt

Abbildungen

Abb. 1:	Orthofoto mit Perimeter ÜP (blau) und Änderungsperimeter (rot)	3
Abb. 2:	Ausschnitt Zonenplan (geoportal.ch) mit Änderungsperimeter rot	6
Abb. 3:	Ausschnitt Baureglement Mels, Art. 9 Zonenschema (GI gelb markiert)	7
Abb. 4:	Ausschnitt rechtskräftiger Überbauungsplan «Riet I»	7
Abb. 5:	Gefahrenkarte Wasser, geoportal.ch	8
Abb. 6:	Richtprojekt, Mint Architecture AG Zürich	9
Abb. 7:	Strassenlärmbelastungskarte und DTV, geoportal.ch	9

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das ÜP-Areal befindet sich im Einkaufsgebiet der Gemeinde Mels direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Wangs SG. Das Arbeitsgebiet ist grösstenteils geprägt von Einkaufsnutzungen.

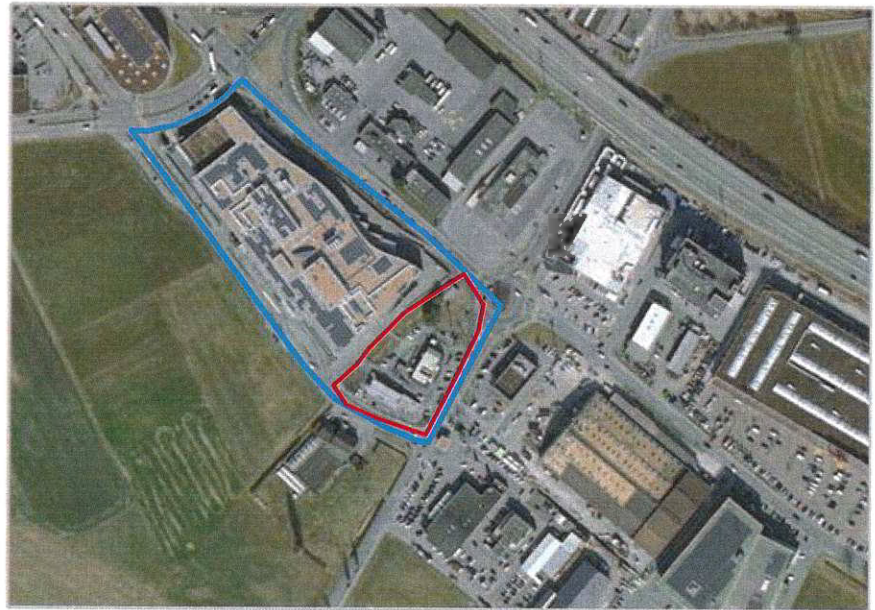


Abb. 1: Orthofoto mit Perimeter ÜP (blau) und Änderungsperimeter (rot)

Auf Grundlage des rechtskräftigen Überbauungsplans vom 22. Februar 1999 wurde im nordwestlichen, grösseren Gebiet A des Perimeters ein grosses Einkaufscenter realisiert. Im kleineren südöstlichen Gebiet B des Perimeters wurde neben einer Tankstelle ein McDonalds Restaurant erstellt. Dieses Restaurant befindet sich somit mitten im Gewerbegebiet, welches vor allem an den Wochenenden von starkem Einkaufsverkehr geprägt ist.

1.2 Ziele und Inhalte der Änderung des Überbauungsplans

Vorliegende Änderung des Überbauungsplans Riet I hat den Zweck, die raumplanerischen Grundlagen für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Restaurantsbetriebs zu schaffen und die Realisierung von zusätzlich notwendigen Parkfeldern zu ermöglichen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Auftraggeber beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Umsetzung der Änderung des Überbauungsplans.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	Februar – April 2024
Vorprüfung	Mai – Juli 2024
Mitwirkung	24. September – 11. Oktober 2024
Erlass Gemeinderat	
Öffentliche Auflage (30 Tage)	
Genehmigung AREG	

2.3 Vorprüfung nach Art. 35 PBG

Die vorliegende 4. Änderung des Überbauungsplans Riet I wurde gestützt auf Art. 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons St. Gallen dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 17. Juli 2024 beurteilt die die Änderung des Überbauungsplans unter Berücksichtigung einiger Ergänzungen und Anpassungen als genehmigungsfähig. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons im Rahmen der Vorprüfung sowie der jeweilige Entscheid sind nachfolgend aufgelistet:

Rückmeldung Ämter	Umgang
Die Änderung des SNP Riet und der SNP Guttliggraben sind inhaltlich und verfahrensmässig aufeinander abzustimmen und zu koordinieren.	Die beiden Verfahren werden koordiniert (gleichzeitige Verfahren). Es findet eine <u>gemeinsame Mitwirkung</u> statt. Das Baubewilligungsverfahren soll ebenfalls parallel zu den Sondernutzungsplänen erfolgen.
Der Perimeter entlang der Wangser Bahnhofstrasse und der Grossfeldstrasse ist mit dem Projekt «Fussgängerübergänge Bahnhofstrasse» abzustimmen.	Aus Sicht der Gemeinde tangieren sich die beiden Projekte nicht. Es besteht kein Anpassungsbedarf am Überbauungsplan.
Voraussetzung für die Zustimmung ist die rechtskräftige Festlegung des Gewässerraums nach GSchG.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Parkfelder dürfen die Sichtweiten aus der Gemeindestrasse nicht beeinträchtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bei den vier der Gemeindestrasse am nächsten liegenden PP handelt es sich um bestehende PP, welche an diesem Standort bewilligt sind. Im bisherigen Sondernutzungsplan sind diese nicht als Parkfelder ausgewiesen. Neu werden die Parkierungsbereiche im Sondernutzungsplan ausgewiesen. So auch bestehende Parkplätze.

Zwischen den Parkplatzflächen und Parzellengrenze der Kantonsstrasse ist eine min. 50 cm breite Rabatte vorzusehen.	Im Richtprojekt ist ein Puffer vorgesehen. Im Sondernutzungsplan wird neu ebenfalls ein Puffer ausgewiesen.
Bauliche Anlagen müssen ober- und unterirdisch einen Mindestabstand von 4.00 m zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse aufweisen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Gebäude auf Parz. 2192 ist bewohnt. Im Planungsbericht sind Aussagen bezüglich Mehrverkehr und damit verbundenen Belastungen zu machen	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
Die Dachfläche ist mit PV zu belegen; eine entsprechende Regelung ist aufzunehmen.	Die besonderen Vorschriften (besV) werden dahingehend angepasst.
Es ist ein sickerfähiger Belag zu wählen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen. Entsprechende Bestimmungen sind in den Vorschriften aufzunehmen.	Die besonderen Vorschriften werden dahingehend angepasst. Das Dach wird mit PV-Elementen belegt. Eine Begrünung der Dachfläche ist deshalb nicht vorgesehen. Fassadenbegrünungen entsprechen nicht den Standards solcher Restaurationsbetriebe.
Die im Plan mit «Erschliessungs- und Parkierungsflächen» sowie «Parkierungsanlage für Baugebiet B» bezeichneten Flächen sind ausserhalb des Gewässerraums festzulegen. Bei der nördlichen Ecke der Parzelle Nr. 2195 zu 2196 liegt ein Teil der Parkierungsflächen im geplanten Gewässerraum des Guttligrabens. Dies ist anzupassen.	Der besagte Hinweis betrifft Bestandesfläche bzw. bestehende Parkplätze. Neue Parkfläche wird nicht im Gewässerraum festgelegt. Die innerhalb des provisorischen Gewässerraums gelegene Fläche wird im Sinne der Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG (Erweiterung bestehende Parkierungs- und Erschliessungsanlage) beurteilt.
Das Vorhaben liegt im Naturgefahrenbereich (blau) infolge Hochwasser. Im PMB ist aufzeigen, wie der Gefährdung wirksam begegnet werden kann.	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird ergänzt.
Begrifflichkeiten Baugebiet und Baubegriff sind einheitlich anzupassen. Es ist der Begriff «Baubereich» zu verwenden.	Die Begriffe werden angepasst.

2.4 Mitwirkung nach Art. 34 PBG

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 24. September 2024 bis zum 11. Oktober 2024. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zwei Einwände eingebracht.

Demnach ist auf die Festlegung der Erschliessungs- und Parkierungsfläche sowie des Perimeters mit aufhebender Wirkung innerhalb des Gewässerraums gemäss Sondernutzungsplans Guttigraben zu verzichten.

Weiter ist in den besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan eine Bestimmung zur Grünrabatte gemäss Plandarstellung aufzunehmen.

Die beiden Anpassungen der Planungsmittel wurden entsprechend vorgenommen.

2.5 Öffentliche Auflage

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Grundlagen

3.1 Zonenplan und Baureglement

Aktuell wird die Ortsplanung der Gemeinde Mels gesamthaft revidiert. Da das noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bilden ausschliesslich die aktuell rechtskräftigen Ortsplanungsinstrumente die Grundlage für die geplante Änderung des Überbauungsplans.

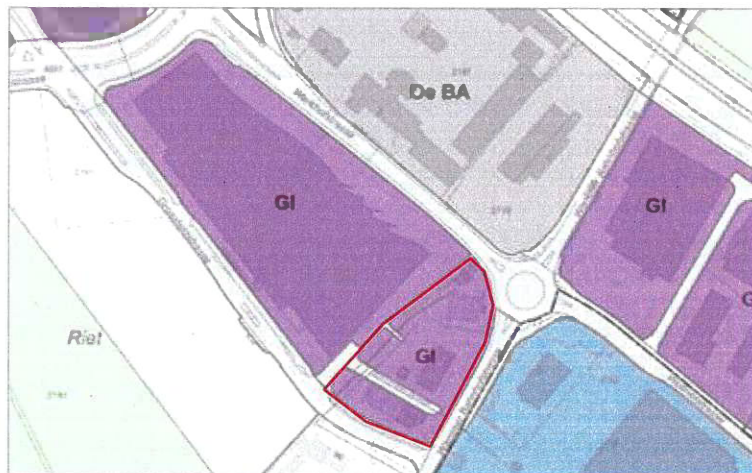


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan (geoportal.ch) mit Änderungsperimeter rot

Der Änderungsperimeter ist der südöstliche Bereich des Überbauungsplans-Perimeters und weist zum Grossteil die Gewerbe-Industriezone GI A als Grundnutzung auf. Die beiden Erschliessungsbereiche sind im Zonenplan als Verkehrszone innerhalb der Bauzone VF iB festgelegt. Gemäss rechtskräftigem Baureglement der Gemeinde Mels ist in der Gewerbe-Industriezone keine maximale Ausnützung vorgeschrieben. Es gilt ein allseits einzuhaltender Grenzabstand von 6.0 m und eine maximale Gebäudehöhe sowie Firsthöhe von 20.0 m.

Art. 9 Zonenschema**Bauzonen allgemein**

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Grenzabstand (m)		Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dach- & Untergeschossausbau		Empfindlichkeitsstufe
			klein	gross				DG	UG	
W2	2	0.50	4.0	8.0	24.0	8.0	11.0	ja	ja ¹	II
W3	3	0.70	6.0	12.0	30.0	11.0	14.0	ja	ja ¹	II
W4	4	0.90	7.0	14.0	40.0	13.5	16.5	ja	ja ¹	II
WG2	2	0.50 ²	4.0	8.0	24.0	8.0	11.0	ja	ja ¹	III
WG3	3	0.70 ²	6.0	12.0	30.0	11.0	14.0	ja	ja ¹	III
WG4	4	0.90 ²	7.0	14.0	40.0	13.5	16.5	ja	ja ¹	III
GI	-	-	6 ³	6 ³	-	20.0	20.0	ja	ja	III
I	-	-	6 ³	6 ³	-	20.0	20.0	ja	ja	IV
K	4	-	4.0	4.0	- ⁴	- ⁴	- ⁴	ja	ja ¹	III
Oe	-	-	5.0	5.0	-	-	-	-	-	II
G	-	-	4.0	4.0	-	-	-	-	-	II
L/UG	2	-	6.0	6.0	24.0 ⁵	8.0 ⁵	11.0 ⁵	ja ⁵	ja ^{1/5}	III

Abb. 3: Ausschnitt Baureglement Mels, Art. 9 Zonenschema (GI gelb markiert)

3.2 Rechtskräftiger Überbauungsplan

Der rechtskräftige Überbauungsplan wurde am 19. August 1997 vom Gemeinderat erlassen und am 22. Februar 1999 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Seither wurden bereits 3 Änderungen am Quartierplan vorgenommen. Die letzte Änderung wurde am 28. Februar 2012 vom Baudepartement genehmigt. Der Überbauungsplan mit den besonderen Vorschriften sowie die bisherigen Änderungen bilden die raumplanerische Grundlage für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Perimeters. Der Überbauungsplan besteht aus:

- Überbauungsplan «Riet I», Massstab 1:500
- Besondere Vorschriften (besV)

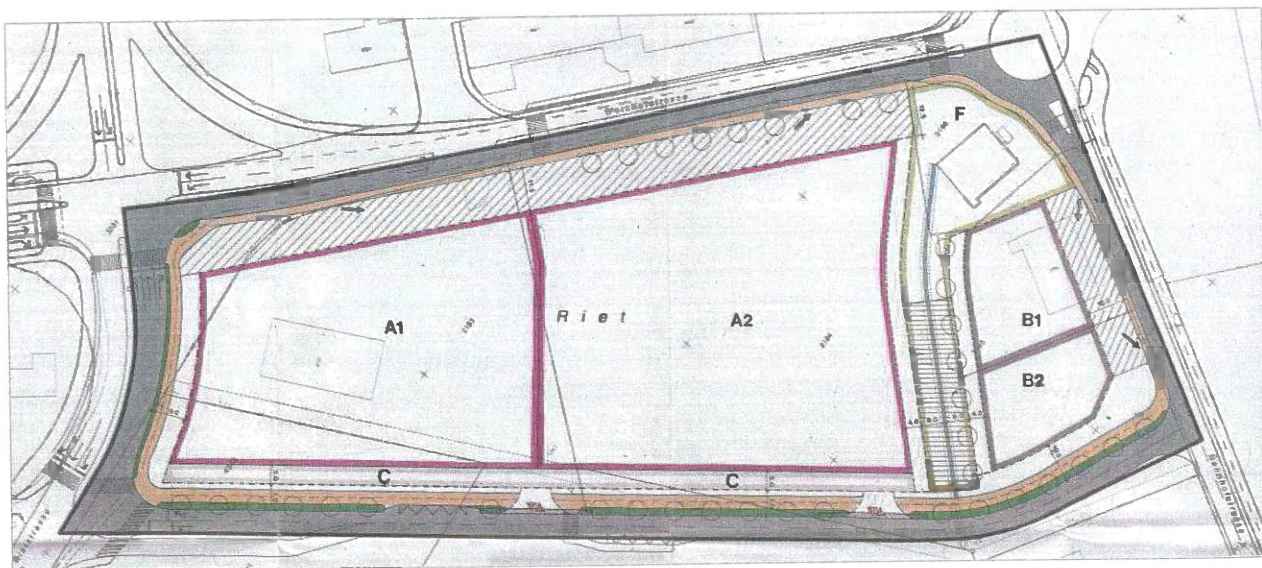


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Überbauungsplan «Riet I»

Der Änderungsperimeter beschränkt sich auf den südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Überbauungsplanperimeters. Von den Änderungen sind die Parzellen Nrn. 2194, 2195, 2196 und 4531 betroffen.

Die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan wurden bereits mehrfach geändert. Die aktuellen Vorschriften stammen aus der Revision aus dem Jahr 2012. Die Vorschriften bestehen aus 12 Artikeln, welche die Erschliessung und Parkierung sowie die Überbauung und Gestaltung innerhalb des Perimeters regeln.

3.3 Gefahrenkarte Wasser

Die Gefahrenkarte Wasser zeigt die flächige Ausdehnung der verschiedenen Gefahrenstufen. Das Vorhaben liegt mehrheitlich im mittleren Naturgefahrenbereich (Blau) infolge Hochwasser.



Abb. 5: Gefahrenkarte Wasser, geoportal.ch

Aus diesem Grund sind entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen. So können beispielsweise Massnahmen zur Abschirmung in Form von Barrieren (Dämme, Betonmauern) erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bildet die Abdichtung, wo das Gebäude wasserdicht erstellt wird. Die konkreten und detaillierten Massnahmen müssen mit dem Bauprojekt definiert werden.

4 Konzept Bauvorhaben

4.1 Restaurant-Erweiterung

McDonalds plant einen Umbau zusammen mit einer geringfügigen Erweiterung des bestehenden Restaurants in der Gemeinde Mels. Die Erweiterung der Baute erfolgt in einer Holzkonstruktion und weist eine Fläche von rund 60 m² auf. Der Umbau erfolgt grösstenteils innerhalb des Gebäudes und bezweckt vor allem den Austausch des Gastraum-Mobiliars sowie der Küchengerätschaften. Somit erfolgt eine Modernisierung des Lokals und im gleichen Zug die Anpassung an die steigenden Ansprüche. Mit den neu 116 Sitzplätzen im Restaurant und den 36 Sitzplätzen im Aussenbereich soll künftig die Kapazität des Lokals gesteigert werden.

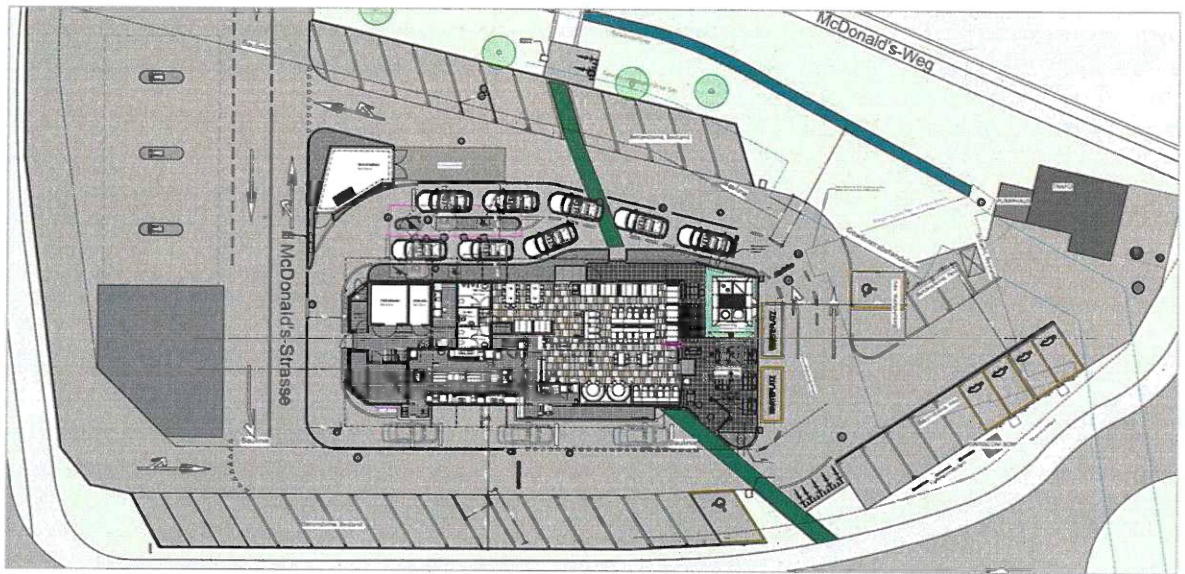


Abb. 6: Richtprojekt, Mint Architecture AG Zürich

4.2 Parkplätze und Verkehr

Die Anzahl Parkfelder soll entsprechend ebenfalls erhöht werden. Bisher gehören 31 Parkfelder zum Restaurationsbetrieb. Zusätzlich sollen 8 neue Parkfelder realisiert werden. 2 von den Parkfeldern sind als IV-Parkfelder geplant.

Zusätzlich ist die Leistungssteigerung der Drive-In-Anlage vorgesehen. Zu diesem Zweck wird die bestehende Anlage auf 2 Fahrstreifen erweitert.

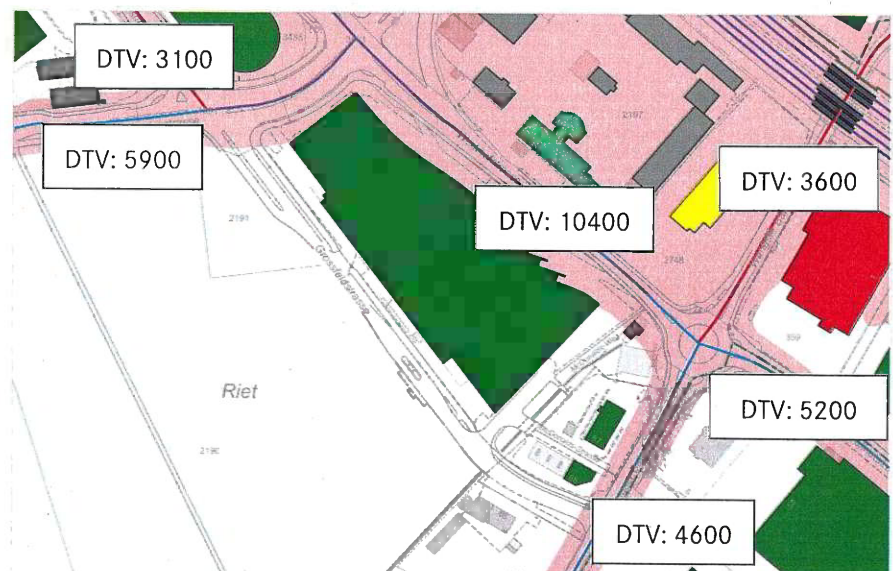


Abb. 7: Strassenlärmbelastungskarte und DTV, geoportal.ch

Gemäss Angaben des Amts für Umwelt des Kantons St. Gallen (AFU) ist für an Strassen liegenden Wohnnutzungen ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) ab 4000 Fahrzeugen pro Tag problematisch. Unter Berücksichtigung des DTV auf den Kantonsstrassen, ist nicht davon auszugehen, dass dieser Grenzwert annähernd

erreicht wird. Wenn man bei Gastronomieparkfeldern von einem spezifischen Verkehrspotenzial (Fahrten pro Parkplatz und Tag) von 6 Fahrten ausgeht, bedeutet das bei 8 zusätzlichen Parkfeldern maximal rund 50 zusätzliche Fahrten. Dieser Mehrverkehr ist zu vernachlässigen. Für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 2192 ist durch die Erweiterung somit keine wahrnehmbar stärkere Belastung zu erwarten.

4.3 Energetische Sanierung

Das bestehende Gebäude soll auch energetisch saniert werden. So ist eine Erneuerung der Wärmedämmung vorgesehen. Zusätzlich soll auf dem Dach eine Photovoltaikanlage realisiert werden.

5 Inhalt und Umsetzung Überbauungsplan

5.1 Anpassung Überbauungsplan

Um die geplanten baulichen Massnahmen zu ermöglichen, sind Anpassungen am rechtskräftigen Überbauungsplan Riet I notwendig. Die Änderung soll möglichst einfach verständlich sein. Zu diesem Zweck wird neben dem Änderungsperimeter ein Perimeter mit aufhebender Wirkung festgelegt. Alle geltenden Festlegungen des rechtskräftigen Überbauungsplans innerhalb dieses Perimeters werden aufgehoben und haben keine Wirkung mehr.

In einem zweiten Schritt werden innerhalb des Aufhebungsperimeters Inhalte auf Grundlage des Richtprojekts und der vorhandenen Bebauung neu festgelegt. Dazu werden, wo zweckmässig, Elemente des rechtskräftigen ÜP verwendet. Für die weiteren, bisher nicht sichergestellten Bestandteile sind neue Festlegungen notwendig.

Folgende Inhalte werden festgelegt:

- Die rechtskräftig festgelegten Baubereiche B1 und B2 werden aufgehoben und neu festgelegt. Sie entsprechen nicht der effektiv vorhandenen Bebauung und werden neu auf diese abgestimmt. Das Baubereich B1 wird im westlichen Bereich zugunsten der Erschliessung geringfügig verkleinert und gegen Süden vergrössert. Das Baubereich B2 wird unter Berücksichtigung der bestehenden Erschliessung verkleinert. Die geplante Erweiterung des Restaurants hat keine zusätzliche Vergrösserung des Baubereichs B1 zu Folge.
- Die Erschliessung für die Baubereiche B1 und B2 wird mittels neuer Festlegung einer Erschliessungs- und Parkierungsfläche sichergestellt. Diese deckt die Restfläche des Aufhebungsperimeters ab. Sie dient der Erstellung sämtlicher für die Erschliessung und Parkierung notwendigen Anlagen.

Zusätzlich zur Erschliessungs- und Parkierungsfläche werden mittels überlagernder Schraffur Bereiche für die Parkierungsanlagen ausgeschieden. So wird sichergestellt, in welchen Bereichen Parkfelder erstellt werden dürfen. Diese Flächen

decken die bereits vorhandenen und die neu zu erstellenden Parkfelder im nördlichen Bereich des Überbauungsplans ab. Die bereits bestehenden Parkfelder sollen erhalten werden und unterliegen der Bestandesgarantie.

Elemente des rechtskräftigen Überbauungsplans, welche nicht neu festgelegt werden, gelten als ersatzlos aufgehoben. Es handelt sich dabei um die Festlegungen betr. die Anlieferung im Osten des ÜP-Gebiets sowie die Baulinien um das Baubereich B.

Die Freifläche F wird im nordöstlichen Bereich teilweise aufgehoben, da sie von Bauten und Anlagen, welche nicht dem Betrieb und Unterhalt des Regenbeckens dienen, freizuhalten ist. Die geplanten Parkfelder in diesem Bereich würden dieser Festlegung widersprechen. Die bestehende unterirdische Baute sowie das unterirdisch fließende Gewässer werden von der Realisierung von zusätzlichen Parkfeldern nicht tangiert.

Gewässerabstand und Gewässerraum

Der Überbauungsplan Riet I wird teilweise überlagert von noch nicht rechtskräftigen Festlegungen des Sondernutzungsplans «Guttliggraben». Dieser wird aktuell ebenfalls erarbeitet und bezweckt die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG für den Guttliggraben. Der neue Gewässerraum und die Baulinien führen dazu, dass die im Überbauungsplan Riet I festgelegten Gewässerabstände obsolet sind bzw. sich die verschiedenen Festlegungen widersprechen. Aus diesem Grund werden die Gewässerabstandslinien des ÜP aufgehoben. Da sie teilweise ausserhalb des Perimeters mit aufhebender Wirkung liegen, werden sie separat aufgehoben.

5.2 Anpassung der besonderen Vorschriften

In den besonderen Vorschriften müssen aufgrund der neuen Elemente einige geringfügige Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen werden. Die besonderen Vorschriften werden wie folgt geändert:

Art. 3 – Verkehrserschliessung

Unter Absatz 3 wird der Teil betr. die beschränkte Anlieferung an der Bahnhofstrasse gestrichen, da die Festlegung der Anlieferung im Plan ebenfalls aufgehoben wird.

Es wird ein zusätzlicher 5. Absatz angefügt, welcher die Erschliessung und Parkierung innerhalb der festgelegten Fläche sicherstellt.

Art. 4 – Parkierung

Im Plan werden die Standorte für die Parkfelder für den Baubereich B neu festgelegt. Eine solche Festlegung ist im rechtskräftigen Plan nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird Art. 4 der besonderen Vorschriften um einen zusätzlichen Absatz

ergänzt. Der neue Absatz legt fest, dass sämtliche neue Abstellplätze für den Baubereich B innerhalb der entsprechend bezeichneten Flächen und mit einem sicherfähigen Belag erstellt werden müssen.

Art. 7 – Baubereiche A, B und C

Neu wird festgelegt, dass Dachflächen im Baubereich B1 mit einer Photovoltaikanlage zu belegen sind.

Art. 11 – Umgebungsgestaltung

Der rechtskräftige Artikel der besonderen Vorschriften betreffend die Umgebungsgestaltung wird um einen zusätzlichen Absatz, welcher die Realisierung von Grünratten regelt.

Art. 12 – Bestehende Planung

Die Bezeichnung des bestehenden Artikels wird angepasst, da sie sich ausschliesslich auf den damals ersetzten Baulinienplan bezieht.

Zusätzlich wird ein zweiter Absatz hinzugefügt, welcher die Aufhebung mittels Aufhebungssperimeter regelt.

6 Interessenabwägung

6.1 Interessen am Erhalt der rechtskräftigen Planung

Es bestehen folgende Interessen am Erhalt des rechtskräftigen Überbauungsplans:

- Das öffentliche Interesse besteht am Erhalt der Freihaltefläche F gemäss Überbauungsplan. Diese wird für den Betrieb und Unterhalt des Regenbeckens und des Gewässers freigehalten und soll möglichst begrünt werden.
- Ein privates Interesse am Erhalt besteht in der Planungs- und Rechtssicherheit für Betroffene sowie der Gewährleistung der Überbaubarkeit der Liegenschaften.
- Das Baubereich B2 ist im rechtskräftigen Zustand grösser und würde somit grössere Bauten zulassen. Es handelt sich um ein privates Interesse der Grundeigentümerschaft dieser Parzelle.

6.2 Interessen an der Änderung der rechtskräftigen Planung

Es bestehen folgende Interessen an der Änderung des Überbauungsplans:

- Die Abstimmung mit dem laufenden Verfahren und den Inhalten des Sondernutzungsplans Guttliggraben, welcher die Gewässerräume nach Gewässerschutzgesetz festlegt, bildet ein öffentliches Interesse.
- Die Abstimmung des Überbauungsplans auf die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse liegt sowohl im privaten als auch im öffentlichen Interesse.

- Es bestehen private Interessen an der Klärung des Erschliessungs- und Parkierungskonzeptes für die Baubereiche B1 und B2 für die jeweils betroffenen Grundeigentümer.
- Ein weiteres privates Interesse an der Änderung des Überbauungsplans besteht seitens der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 2195 (Restaurant) in der Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Betriebs.
- Für sämtliche Betroffenen wird Klarheit darüber geschaffen, was die geltenden Richtlinien für künftige Bauvorhaben angeht.

6.3 Abwägung / Fazit

Insgesamt überwiegen die Interessen an der Änderung des Überbauungsplans Riet I. Vor allem die Abstimmung mit den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen und den laufenden Planungen betr. Gewässerraumfestlegung ist zwingend notwendig. Im ÜP werden diverse Inhalte abgebildet, welche bisher nicht realisiert wurden und auch künftig nicht mehr umgesetzt werden. Diese Festlegungen sind somit nicht zweckmässig und widersprechen den Absichten der Betroffenen und der Gemeinde. Nur durch die Änderung kann Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Bebaubarkeit der Liegenschaften bleibt auch weiterhin gewährleistet. Im Rahmen der Überprüfung der Planungsmittel wurde festgestellt, dass aufgrund der fehlenden und teilweise nicht mehr nachvollziehbaren, rechtskräftigen Festlegungen nicht klar ist, welche Grundlage beispielsweise für die Realisierung von Parkplätzen massgebend ist.

Da die Erweiterung des Restaurationsbetriebs zusätzliche Parkfelder erfordert und andere Standorte und Varianten für diese nicht zweckmässig wären bzw. auch nicht vorhanden sind, ist die Standortgebundenheit gegeben. Das Interesse der Erweiterung des Betriebs, auch begründet durch konkurrierende Betriebe, überwiegt dem Interesse der künftigen Freihaltung dieser Fläche.

7 Schlussfolgerung

Die Gemeinde Mels erachtet die Änderung des Überbauungsplans Riet I als zweckmässig und im Sinne ihrer Planung. Sie steht in keinem Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung und stimmt überein mit den Planungsabsichten der Gemeinde.

Chur, Oktober 2024

Anhänge

Anhang A – Projektbeschrieb Richtprojekt



1. Mehr Infos zum Projekt Erweiterung Mels

Details zum Restaurant

- ✓ Restaurant-Typ:

Stand Alone
- ✓ Drive:

JA, doppelte Bestellaufnahme (neu)
- ✓ McCafé

NEIN
- ✓ Anzahl Stockwerke:

1.5

Grösse des Restaurants

Flächen (Netto) in m2	EG	1. OG	1.UG
Küche / Counter / Abwasch	100		
Lobby / Erweiterung	150		
Kinder-Playland	10		
Kunden WCs	16		
Kühl-/Tiefkühlzellen	21		
Lager	24	20	
Andere Back-Office Flächen	20		
Personal-Räume (Büro / Crew-Room / Garderoben)		40	
Technik / Gänge		56	

Anzahl Sitzplätze / Parkplätze

Räume	EG	1. OG	TOTAL
Sitzplätze Innenräume	116		
Sitzpl. Draussen / Terrasse	36		

Anzahl Parkplätze	39	davon 2 IV PP
Anzahl Velo-Plätze	7	



Details zu Bau & Technik

Struktur/Gebäude	Holz Bestand (Ursprung: DACH-Region)
Heizung	Eig. Wärme-Rückgewinnung
Lüftung/Klima	Monoblock
Erdsonden	NEIN
Solarzellen	JA
Ladestationen für Elektrofahrzeuge	NEIN

Das bestehende Restaurant wird umgebaut und um ca. 60qm in Holzbau erweitert. Die McDrive Bestellung wird auf zwei Spuren ausgeweitet. Es werden zusätzliche Parkplätze im neu angemieteten Grundstück erstellt.

Die Möbel im Laden und der Grossteil der Geräte in der Küche werden ausgetauscht. Künftig wird das Restaurant 116 Sitzplätze Innen und 36 Sitzplätze im Aussenbereich haben. Das Dach wird neu gedämmt und eine PV Anlage wird installiert.