

Gemeinde Rhäzüns, TR OP Umsetzung KRL  
 Auswertung und Behandlung der Mitwirkungseingaben


Nr	Name	Vorname	Ortschaft	Parz. Nr.	Betrifft	Vorschläge / Einwendungen / Antrag Begründung	Art der Berücksichtigung Argumentationen Gemeinde	Entscheid Gemeinde Änderung im Entwurf der TR OP
1	Walker	Megi und Edy	Tamins	97	ZP	<b>Umzonung Parz. 97 von Gewerbezone in WM3.</b> Unternehmerischer Entwicklungsspielraum bleibt so erhalten. Das Grundstück ist für den Fortbestand des Unternehmens zentral (Lager Festzeltvermietung).	Gleichbehandlung der Mitwirkungseingaben Nr. 1 und 2. Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen auf Parz. 97 gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 81 KRG).	Keine Änderung (W3 belassen)
2	EMS-CHEMIE AG		Domat/Ems	98	ZP	<b>Auf Umzonung in W3 verzichten</b> (WM3 belassen). Es sind Wohnbauten kombiniert mit gewerblicher Nutzung geplant. Mit einer W3 würde die gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Eine Umzonung führt zudem zu höheren Kosten (Wohnungsmieten auf Parz. 98 würden dadurch teurer).	Gleichbehandlung der Mitwirkungseingaben Nr. 1 und 2. Das Zielbild ist eine reine Wohnzone mit attraktiven Wohnungen, welche einen positiven Beitrag an die Steuerkraft der Gemeinde leisten soll.	Keine Änderung (W3 belassen)
3	Spadin-Dumoulin	Eliane und Benedikt	Rhazüns	81, 82	ZP	<b>Entlassung aus vorgesehener Quartierplanpflicht</b> Die Grundeigentümer beabsichtigen in naher Zukunft keine baulichen Massnahmen auf diesen beiden Parzellen.	Das betreffende Quartier weist ein hohes Verdichtungspotential auf (vgl. Verdichtungsstudie Siedlungsgebiet S-1) und ist mit dem öV gut erreichbar.	Keine Änderung
4	Gabathuler	Roger und Claudia	Rhazüns	1436	ZP	<b>Antrag auf Einzonung der LW-Fläche in die Bauzone</b> Die Grundeigentümer haben 2007 für die ganze Fläche der Parz. 1436 den Baulandpreis bezahlt.  <b>Frist für die Überbauung von best. Bauparzellen auf 10 Jahre festlegen</b> (oder keine Bauverpflichtung vorsehen)	Für die Parz. 1436 ist im QP Alte Sägerei die max. zulässige BGF verbindlich festgelegt (Einzonung bringt keinen AZ-Vorteil). Einzonung der LW-Fläche ist mehrwertabgabepflichtig.  Die Überbauungsfrist darf gemäss Art. 19g Abs. 2 KRG max. 8 Jahre betragen. Seit der QP Alte Sägerei im Jahr 2012 in Rechtskraft getreten ist, haben die Grundeigentümer die Parzelle nicht überbaut. Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 19a KRG dazu verpflichtet, Bauland zu mobilisieren.	Teilfläche der Parz. 1436 (174 m2) in die W2 einzonen und mit Bauverpflichtung belegen.  Keine Änderung
5	Wellinger	Anja und Reto	Rhazüns	1808	ZP	<b>Keine Bauverpflichtung auf Parz. 1808 festlegen</b> Auf der unbebauten Fläche befinden sich Sitzplatz, Garten sowie Sport- und Spielgeräte. Die Grundeigentümer gehen davon aus, dass eines ihrer Kinder in Zukunft die Parzelle bebauen wird. Dies aber voraussichtlich erst in 18 statt in 8 Jahren.	Die unbebaute Grundstücksfläche stellt eine Bauzonenreserve dar. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, Nutzungsreserven zu mobilisieren. Alle Grundeigentümer müssen gleich behandelt werden.	Keine Änderung
6	Wegmann-Caliezi	Werner und Christiana	Rhazüns	1350	BauG Art. 8c	<b>Erhöhung der Überbauungsfrist von 8 auf 10 Jahre</b> (sowohl bei neuen als auch bei best. Bauzonen)  <b>und/oder: auf Bauverpflichtung ganz verzichten</b>	Gemäss Art. 19g Abs. 2 KRG darf die Überbauungsfrist bei best. Bauzonen max. 8 Jahre betragen.	Keine Änderung
7	Carlioni	Erika und Vittorio	Rhazüns	1391	BauG Art. 8c	Parz. 1391 ist mit Blockhütte bebaut, welche als Rückzugsort dient. Armando Carlioni ist Grundeigentümer der Parz. 1391.	Die Parz. 1391 ist seit langem baureifes Bauland und unternutzt (innere Nutzungsreserve).	Keine Änderung
8	Carlioni	Armando	Maiefeld					
9	Iannone	Renata und Gregorio	Rhazüns					
10	Wegmann Riedi	Alexandra und Mario	Rhazüns	1454	BauG Art. 8c	Die Parz. 1454 liegt im QP-Gebiet Prada direkt neben dem Grundstück der Antragsteller M. und A. Wegmann Riedi und steht im Miteigentum.	Der QP Prada ist Ende 2006 vom Gemeindevorstand erlassen worden. Die Parz. 1454 ist seit etwa 14 Jahren baureif. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, Nutzungsreserven zu mobilisieren.	Keine Änderung
11	Wegmann	Nadine	Mollis					
12	Tschalèr	Duri und Katharina	Rhazüns	889	ZP	<b>Aufhebung der Quartierplanpflicht auf Parz. 889</b> Die Neuerschliessung der Parz. 889 ist gemäss Zusage in den Gerichtsverfahren für den Grundeigentümer kostenlos. Gemäss KRG müssen die Kosten für den QP von den betroffenen Grundeigentümern getragen werden.	QP-Pflicht aufheben. Die Festlegung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten.	QP-Pflicht aufheben
				1862	GEP	<b>Rechtskräftiger GEP darf nicht abgeändert werden</b> (Aufhebung geplante Erschliessungsstrasse bei Parz. 889, 1862 und 17) Die geplante Erschliessungsstrasse ist auf Verlangen der Gemeinde mit Bundesgerichtsurteil in Rechtskraft erwachsen.	Der Bahnübergang bei Parz. 17 ist aufgehoben und nach Süden verlegt worden. Die geplante ES ist somit hinfällig. Die Erschliessung ist mit einer privaten Dienstbarkeit gesichert.	Keine Änderung

Nr	Name	Vorname	Ortschaft	Parz. Nr.	Betrifft	Vorschläge / Einwendungen / Antrag Begründung	Art der Berücksichtigung Argumentationen Gemeinde	Entscheid Gemeinde Änderung im Entwurf der TR OP
13	Geronimi-Mall	Gion und Silvia	Rhäzüns	107	TR OP Antennenanlagen	<b>Gebiete Quadra und Via Nova (WM3) sowie Bahnhofzone (BH) im Grundlagenplan Mobilfunkanlagen der Priorität 3 zuweisen</b> Die WM2 / WM3 werden als reine Wohnzonen genutzt.	Eine Zuweisung der WM3 zur Priorität 3 würde zu einem unverhältnismässig grossen Gebiet mit Priorität 3 führen, sodass eine Mobilfunkanlage letztlich in der Priorität 3 angeordnet wird (nicht zielführende Regelung).	Keine Änderung
					ZP	<b>Keine Bauverpflichtung auf Parz. 112 festlegen</b> Auf dieser Teilfläche kann kein ausnutzungsgerechter Bau erstellt werden, der den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 27a und 28 BauG gerecht wird.	Unternutzte Parzelle. Auf der noch nicht überbauten Fläche der Parz. 112 kann durchaus ein qualifiziert gestaltetes Gebäude erstellt werden.	Keine Änderung
					GGP	<b>Ersatz-Linde beim Bahnhof, nördlich des Buskehrplatzes, auf Parz. 1898 als erhaltenswertes Naturobjekt aufnehmen</b> (anstelle der geltenden Festlegung am Standort der gefällten Linde). Damit würde der alten Linde Rechnung getragen.	Im Zusammenhang mit der Modernisierung und dem Umbau des Bahnhofs in den Jahren 2016 / 2017 wurde die Pflanzung der neuen Linde mit der RhB vereinbart.	Ersatz-Linde als erhaltenswertes Naturobjekt in den GGP aufnehmen.
						<b>Die 1973 gepflanzte "Gerichtslinde" als erhaltenswertes Naturobjekt aufnehmen</b> (s. Dorfchronik Rhäzüns, Kap. 33, auf Gemeinde-Website)	Die Gerichtslinde steht an einer historischen Stätte, am alten Landsgemeindeplatz von Rhäzüns, Bonaduz und Ems (heute auf Parz. Nr. 1168).	Gerichtslinde als erhaltenswertes Naturobjekt in den GGP aufnehmen.
						<b>Erhaltenswertes Naturobjekt nördlich der Pfarrkirche auf Parz. 136 überprüfen</b> Es ist unklar, um was für ein Naturobjekt es sich handelt.	Es handelt sich um ein Fledermausquartier (grosses Mausohr) im Kirchturm.	Lage des Symbols im GGP technisch korrigieren.
						<b>Höhere Schutzkategorie für die Gebäude auf Parz. 394 (Altes Pfarrhaus / erstes Schulhaus) festlegen</b>	Beurteilung der Innenräume durch Denkmalpflege erforderlich.	Keine Änderung
						<b>Schutzkategorie Gebäude Parz. 137 (Casa Paterna) überprüfen / erhöhen</b>	Schutzwürdigkeit ist fraglich; das heutige Erscheinungsbild ist stark durch einen Umbau von 1999 geprägt.	Keine Änderung
						<b>Schutzwürdigkeit des Gebäudes Parz. 110 (ehem. Rest. Alpenblick) prüfen</b> Ansonsten sollen die Gebäude 112 und 112b (auf Parz. 112) auch nicht als zu erhaltende Bauten aufgenommen werden.	Überprüfung ist bereits vorgenommen worden (s. Kap. 4.2.1 Planungs- und Mitwirkungsbericht).	Keine Änderung
						<b>Schutzwürdigkeit der Gebäude Parz. 111 (Via dalla Staziun 1) und Parz. 147 (Rest. Rätus) prüfen</b>	Bei den Gebäuden auf den Parz. 111 und 147 sind Gestaltungsbaulinien festgelegt. Diese sichern die räumliche Gestaltung bzw. die Fassadenfluchten an diesem Ort.	Keine Änderung
					<b>Der Brunnen an der Via Curtgani soll am ursprünglichen Ort bestehen bleiben</b> Er ist einer von drei noch erhaltenen Brunnen in Rhäzüns (die anderen zwei Brunnen sind im GGP aufgenommen). Einst waren es insgesamt elf Brunnen.	Dorfbrunnen an der Kreuzung Via Cascharia / Via Curtgani (Parz. 142) mit Jahrgang 1904	Als zu erhaltender Brunnen in den GGP aufnehmen.	
GEP	<b>Geplante Erschliessungsstrasse "Quadra Sut" (entlang Parz. 19, 20 und 97) als Sammelstrasse festlegen</b> Gesamter zukünftiger Verkehr soll nicht über die Via dalla Staziun geführt werden (ungenügende Sichtweiten bei Ein-/Ausfahrt an der Kantonsstrasse).	Antrag berücksichtigen	Geplante Strasse als Sammelstrasse im GEP festlegen.					
	<b>Kreuzung Via Casti / Saulzas sollte zusammen mit der geplanten Erschliessungsstrasse verkehrssicher neugestaltet werden</b>	Nicht Gegenstand der OP-Revision	Keine Änderung					
	<b>Der bestehende Parkplatz sollte aufgehoben und die Umgebung bei der "Gerichtslinde" neu gestaltet werden</b> Für die 3-5 PP sollte ein Ersatz geplant werden.	Nicht im Rahmen dieser OP-Revision (später)	Keine Änderung					
	<b>Via Scudria für den Postautoverkehr sicher ausbauen</b> Das Abbiegen von der Kantonsstrasse in die Via Scudria ist für die Postautos sehr umständlich; die anschliessende Kurve ist auch gefährlich. Bewilligung des in der Kurve erstellten "Gartenhauses" ist fraglich (wurde vom Geometer nicht aufgenommen). Die Kreuzung Via dalla Staziun / Via Scudria sollte sicherer gestaltet werden.	Es sind dafür keine planerischen Massnahmen im GEP erforderlich.	Keine Änderung					

Nr	Name	Vorname	Ortschaft	Parz. Nr.	Betrifft	Vorschläge / Einwendungen / Antrag Begründung	Art der Berücksichtigung Argumentationen Gemeinde	Entscheid Gemeinde Änderung im Entwurf der TR OP
14	Camenisch	Corsin	Chur	843	(Landumlegung)	<b>Vorschlag für neue Form (Neuzuteilung) der Parz. 843 im Gebiet Ratiras</b>	Die Landumlegung erfolgt im Rahmen der Quartierplanung und ist nicht Gegenstand der OP-Revision.	Keine Änderung
15	Heini-Uffer	Andrea und Daniel	Rhätzüns		BauG Art. 19	<b>Maximal anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten und Anbauten auf 60 m2 festlegen</b> Bei einer Reduktion der max. anrechenbaren Gebäudefläche auf 40 m2 wäre eine Garage für drei Fahrzeuge nicht mehr möglich.	Gemäss Musterbaugesetz (MBauG) ist für An- und Kleinbauten eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 20 - 30 m2 vorgesehen. An- und Kleinbauten können näher an die Grenze gebaut werden.	Antrag berücksichtigen. Maximal anrechenbare Gebäudefläche für An- und Kleinbauten auf 60 m2 festlegen.
						<b>Attikageschoss auf maximal 70% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses erhöhen</b> Die Dachwohnung ist häufig die attraktivste Wohnung eines Gebäudes und sollte deshalb flächenmässig nicht so stark eingeschränkt werden.	Antrag nicht berücksichtigen. Die Bestimmung im Baugesetz soll jedoch liberaler ausgestaltet werden. Ein Versatz von min. 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden stellt eine angemessene und ausreichende Regelung dar.	Auf die vorgesehene Regelung bzw. Beschränkung (maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses) ganz verzichten.