

Kanton Graubünden  
Gemeinde Rhäzüns



Teilrevision Ortsplanung  
Umsetzung KRL

Planungs- und  
Mitwirkungsbericht  
Mitwirkungsaufgabe

---

# Impressum

Projekt:  
Teilrevision OP Umsetzung KRL Gemeinde Rhäzüns

Projektnummer: 29078

Dokument:  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:  
Gemeinde Rhäzüns

Bearbeitungsstand:  
Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum:  
25. August 2022

Bearbeitung:  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Renzo Fachin, Jonas Grubenmann

z:\gemeinde\rhaezuens\29078\_tr\_op\_umsetzung\_kr\01\_rap\02\_resultate\04\_pmb\20220825\_pmb.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass	5
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
2.1	Auftrag und Organisation	6
2.2	Planungsablauf und Verfahren	6
2.2.1	Kantonale Vorprüfung	7
2.2.2	Mitwirkungsaufgabe	7
2.2.3	Beschluss, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	7
<b>3.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.1.1	Raumkonzept Graubünden (Kap. 2.2 KRIP-S)	8
3.2	Regionales Raumkonzept Imboden	8
3.2.1	Gesamtverkehrskonzept Region Imboden	9
3.3	Kommunales räumliches Leitbild	9
3.4	Gesamtverkehrskonzept Rhäzüns	10
3.5	Bauzonenkapazität	10
3.5.1	Überprüfung Gemeindedatenblatt	10
3.5.2	Aktualisierte Übersicht Bauzonenkapazität	10
3.6	Inventare	11
3.7	Wald	11
3.8	Verdichtungsstudie	11
3.9	Gewerbezone Ratiras	12
3.9.1	Überkommunale Abstimmung	12
3.9.2	Bedarfsnachweis	12
<b>4.</b>	<b>Umsetzung in der Ortsplanung</b>	<b>13</b>
4.1	Teilrevision Zonenplan	13
4.1.1	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	13
4.1.2	Fruchtfolgeflächen	14
4.1.3	Archäologie	14
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	14
4.2.1	Wertvolle Bauten und Anlagen	15
4.2.2	Ortskernentwicklung	15
4.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	15
4.4	Teilrevision Baugesetz	16

4.4.1	Minstdichte	16
4.5	Baulandmobilisierung	17
4.5.1	Überbauungspflicht bei Einzonungen	17
4.5.2	Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen	17
4.5.3	Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	18
4.5.4	Sanktionen	18
4.6	Planungsbedingte Vor- und Nachteile	18
4.6.1	Planungsbedingte Vorteile und Mehrwertabgabe	18
4.6.2	Planungsbedingte Nachteile	21
<b>5.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>22</b>

# 1. Ausgangslage und Ziele

## 1.1 Anlass

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG und RPV) in Kraft getreten, welche verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vorsieht. Die Kantone sind damit verpflichtet worden, ihre Richtpläne im Bereich Siedlung innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Ziele der revidierten Bestimmungen sind primär die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und besser auf den Verkehr abzustimmen, das Kulturland als Produktionsgrundlage besser zu schützen und qualitätsvolle Naherholungsräume und Grünflächen zu erhalten.

Die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) ist von der Regierung des Kantons Graubünden am 20. März 2018 erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt worden. Zeitgleich zur Richtplananpassung erfolgte eine Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG).

Aufgrund der Richtplananpassung sind die Gemeinden dazu angehalten, innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erlass des Richtplans ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festzuhalten. Die Gemeinde Rhäzüns hat das KRL in den Jahren 2017 / 2018 erarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 30. August 2018 beschlossen (s. Kap. 3.3).

Gestützt auf das KRL sowie die Handlungsanweisungen des KRIP-S ist die Gemeinde Rhäzüns nun aufgefordert, ihre Ortsplanung anzupassen und innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S beim Kanton zur Genehmigung einzureichen.

## 1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Im Rahmen der Teilrevision sollen die Zielsetzungen des KRL in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr in der Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns umgesetzt werden.

Die Ergebnisse aus der Überprüfung des Gemeinde-Datenblattes (s. Kap. 3.5) und die Verdichtungsstudie für das Siedlungsgebiet S-1 (s. Kap. 3.8), welche gestützt auf das KRL als planerische Vorarbeit erstellt wurde, sind dabei als wichtige Grundlagen zu berücksichtigen.

Die Teilrevision soll zudem auf Basis von einzelnen Teilprojekten (wie bspw. Potentialanalysen, Gesamtverkehrskonzept) entwickelt und ausgearbeitet werden.

Aufgrund der Handlungsanweisungen im KRIP-S (Kap. 5.2.2 und 5.2.4) sind im Bereich Siedlung mindestens folgende Themen zu behandeln:

- Überprüfung und Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
- Dichte- und Erschliessungsanforderungen in WMZ
- Massnahmen Mobilisierung bestehende Reserven sowie Massnahmen gegen Baulandhortung
- Massnahmen zur Abstimmung der Entwicklung des Ortskerns und der Standorte für Einkauf
- Dimensionierung der Zonen für öffentliche Bauten und Einrichtungen

## 1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns wurde im Wesentlichen im Jahr 2009 revidiert (Totalrevision von der Gemeindeversammlung am 18. März 2009 beschlossen) und am 7. Juli 2009 durch die Regierung mit Beschluss (RB) Nr. 722 genehmigt.

Seither sind folgende Teilrevisionen vorgenommen worden:

- Teilrevision Baugesetz, RB Nr. 6 vom 10. Januar 2012
- Teilrevision Parkplatz Luftseilbahn, RB Nr. 1078 vom 12. November 2013
- Teilrevision Nachbearbeitung Ortsplanung, RB Nr. 1041 vom 11. November 2014
- Teilrevision Nordanschluss, RB Nr. 475 vom 26. Mai 2015
- Teilrevision Baugesetz, RB Nr. 723 vom 16. August 2016
- Teilrevision Gewässerräume, RB Nr. 37 vom 29. Januar 2019

## 2. Allgemeines

### 2.1 Auftrag und Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Teilrevision der Ortsplanung ist die politische Gemeinde Rhäzüns, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Projektbearbeitung und Beratung der Gemeinde wurde die STW AG für Raumplanung, Chur beauftragt, vertreten durch Jonas Grubenmann (Projektleitung) und Renzo Fachin (Sachbearbeitung).

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 9. November 2020 ausserdem beschlossen, eine Ortsplanungskommission (OPK) mit acht Personen aus der Bevölkerung und drei Personen aus den Gemeindebehörden einzusetzen. Folgende Personen, welche sich grösstenteils bereits in der Arbeitsgruppe für das kommunale räumliche Leitbild (KRL) engagiert hatten, sind in die OPK gewählt worden:

- Reto Loepfe, Gemeindepräsident
- Aldo Spadin, Gemeindevorstand / Ressort Bau und Planung
- Daniel Heini, Leiter Bauamt
- Daniel Ammann
- Ignaz Cadosch
- Geli Camenisch
- Georg Caminada
- Livia Ferrari
- Thomas Götz
- Bruno Heini
- Ruedi Tschalèr

### 2.2 Planungsablauf und Verfahren

Die Gemeinde Rhäzüns hat im Frühjahr 2020 das Verfahren für die Teilrevision der Ortsplanung eingeleitet. Nachstehend werden die wesentlichsten Verfahrensschritte und Entscheide aufgeführt:

Mai 2020 bis Mai 2021	Erarbeitung Entwurf Teilrevision / Beratungen in der eingesetzten Ortsplanungskommission
21. Juni 2021	Verabschiedung Entwurf Teilrevision durch den Gemeindevorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung
Juli bis Dezember 2021	Kantonale Vorprüfung
Januar bis Mai 2022	Auswertung der Vorprüfung und Überarbeitung Entwurf Teilrevision

27. Juni 2022	Verabschiedung durch den Gemeindevorstand zuhanden der Mitwirkungsaufgabe
2. Sept. - 3. Okt. 2022	Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
	Behandlung Mitwirkungseingaben und Bereinigung
	Verabschiedung durch den Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung
	Beschluss Gemeindeversammlung
	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
	Genehmigungsverfahren

### 2.2.1 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 29. Juni 2021 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 14. Dezember 2021. Die Auswertung des Vorprüfungsberichts und die Behandlung der Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht sind in der Tabelle «Auswertung Vorprüfung» (s. Beilage I) dokumentiert.

### 2.2.2 Mitwirkungsaufgabe

### 2.2.3 Beschluss, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

## 3. Grundlagen

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Aufgrund der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG 1) wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung angepasst (KRIP-S). Die Richtplananpassung wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind insbesondere folgende neuen Inhalte bzw. Kapitel des Bereichs Siedlung von Bedeutung:

- Siedlungsstrategie (Kap. 5.1)
- Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2)

Der Bereich Raumordnungspolitik beinhaltet neu die Strategien des Raumkonzepts Graubünden und umfasst Ziele zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung.

### 3.1.1 Raumkonzept Graubünden (Kap. 2.2 KRIP-S)

Im Raumkonzept Graubünden von 2014 werden acht Handlungsräume definiert. Die Gemeinde Rhäzüns befindet sich im Handlungsraum Nordbünden (in der Region Imboden) und liegt im sub-urbanen Raum, welcher als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll.

Der Handlungsraum Nordbünden ist Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross.

Wichtige Stossrichtungen sind:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.

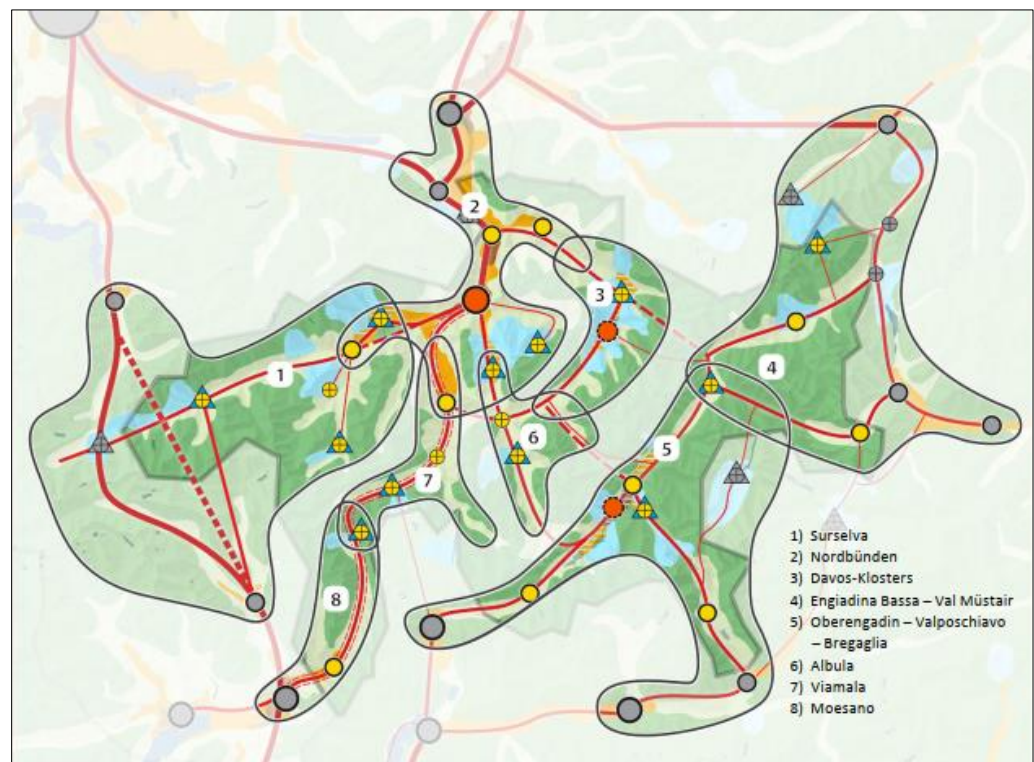


Abb. 1: Handlungsräume gemäss Raumkonzept Graubünden

### 3.2 Regionales Raumkonzept Imboden

Gemäss KRIP-S (Kap. 2.2.4 und 5.1.2) sind die Regionen aufgefordert, gestützt auf das Raumkonzept Graubünden, innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP-S ein regionales Raumkonzept (RegRK) zu erarbeiten.

Die Region Imboden hat im Juli 2019 den Entwurf des Raumkonzepts dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur kantonalen Prüfung eingereicht. Das regionale Raumkonzept Imboden, bestehend aus Bericht und Konzeptplan, wurde daraufhin aufgrund der Ergebnisse bereinigt und im November/Dezember 2020 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Am 10. Februar 2021 ist das regionale Raumkonzept von der Präsidentenkonferenz beschlossen worden.



Ziele / Handlungsschwerpunkte des regionalen Raumkonzepts Imboden sind:

- Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele (Bevölkerungswachstum und Wohnungsangebot) in den nachgelagerten Planungen (Kap. 5.2)
- Arbeitsstandorte von regionaler und lokaler Bedeutung: Beschäftigungswachstum, Standorte sollen bei Bedarf für ansässige Unternehmen erweitert werden können (Kap. 5.3)
- Siedlungsentwicklung: Sicherstellung einer qualitativvollen Innenentwicklung / Verdichtung, Siedlungserweiterung, punktuelle bis quartierweise Verdichtung, Festlegung von Arealplanungspflichtgebieten mit Dichtezielen, Überprüfung Baugesetz und Zonenplan (Kap. 5.4)
- Stärkung der Ortskerne: Aufwertung / Umgestaltung Strassenräume (Kap. 5.5)
- Kultur / Landschaft / Tourismus: regionale Kulturobjekte mit touristischer Bedeutung, Landschaftsbild, Siedlungsränder/Ortsbild (Kap. 5.6 / 5.7)

<b>Gemeinde</b>	<b>Total</b>	<b>in Prozent</b>
Bonaduz	ca. 1'150	+ 36 %
Domat/Ems	ca. 1'900	+ 24 %
Felsberg	ca. 600	+ 24 %
Flims	ca. 640	+ 24 %
<b>Rhäzüns</b>	<b>ca. 350</b>	<b>+ 24 %</b>
Tamins	ca. 270	+ 23 %
Trin	ca. 390	+ 29 %
<b>Region</b>	<b>ca. 5'300</b>	<b>+ 26 %</b>

Abb. 2: Angestrebtes Bevölkerungswachstum zwischen 2016 und 2040 innerhalb der Region (Quelle: RegRK Imboden)

### 3.2.1 Gesamtverkehrskonzept Region Imboden

Die Region Imboden hat parallel zum regionalen Raumkonzept ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Dieses ist ebenfalls am 10. Februar 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen worden.

Das Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden hat zum Ziel, die Verkehrssysteme mit der künftigen Siedlungsentwicklung abzustimmen. Es bildet die Entscheidungsgrundlage für regionale und kommunale Planungsaufgaben. Im Gesamtverkehrskonzept werden der motorisierte Individualverkehr (MIV), der Langsamverkehr (LV) und der ruhende Verkehr betrachtet.

### 3.3 Kommunales räumliches Leitbild

Die Gemeinde Rhäzüns hat in den Jahren 2017 / 2018 das kommunale räumliche Leitbild (KRL) erarbeitet und dieses dann an der Gemeindeversammlung vom 30. August 2018 beschlossen.

Mit dem KRL hat die Gemeinde Rhäzüns die Leitlinien der zukünftigen Gemeindeentwicklung festgelegt. Es wurden Leitsätze für die Themenbereiche «Ortsbild / Siedlungsstruktur», «Bevölkerungswachstum», «Wohnen und Arbeiten», «Infrastruktur und Dienstleistungen», «Erholung / Freizeit / Tourismus / Zusammenleben», «Verkehr» sowie «Energie / Ökologie / Nachhaltigkeit» definiert, welche als Grundlage für wichtige Entscheidungen im Zusammenhang mit ortsplanerischen Fragestellungen dienen.

Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Bewahrung / Erhalt des Dorfcharakters
- Anstreben eines moderaten Bevölkerungswachstums
- Mobilisierung innerer Baulandreserven
- Nutzung bestehender Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsgebiets

- Massvolle und qualitative bauliche Verdichtung
- Zukünftige Siedlungsentwicklung unmittelbar östlich des Bahnhofs (Schwerpunkt) mit zusätzlicher Erschliessung von Norden
- Bessere Anbindung des öffentlichen Verkehrs an die Wohngebiete
- Aufwertung des Dorfplatzes als Begegnungsort im Dorfzentrum

### 3.4 Gesamtverkehrskonzept Rhäzüns

Der Gemeindevorstand Rhäzüns hat im Mai 2019 den Auftrag erteilt, ein Gesamtverkehrskonzept über die Gemeinde zu erarbeiten. Das Gesamtverkehrskonzept betrachtet die Verkehrsströme aller Verkehrsteilnehmer und legt Ziele und Entwicklungsgrundsätze für die Optimierung des Verkehrsnetzes fest. Verkehrserhebungen mit Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehrsanalysen sowie Verkehrsmessungen bilden wichtige Grundlagen für das Gesamtverkehrskonzept.

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 16. August 2021 den Planungsbericht zum Gesamtverkehrskonzept (GVK) Rhäzüns verabschiedet.

### 3.5 Bauzonenkapazität

#### 3.5.1 Überprüfung Gemeindedatenblatt

Die Überprüfung des Gemeindedatenblattes (Übersicht Bauzonenkapazität) vom 24. Juli 2019 hat ergeben, dass die Gemeinde Rhäzüns als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (Typ A) eingestuft wird.

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt in den rechtskräftig ausgeschiedenen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) über eine theoretische Kapazitätsreserve von 22'764 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), was 379 Einwohnenden (EW) entspricht. Von dieser Reserve befindet sich der grössere Anteil in den überbauten WMZ (60% / 228 EW) und der kleinere Anteil in den nicht überbauten WMZ (40% / 152 EW).

Als mobilisierbar werden gemäss einheitlicher Berechnungsmethodik des ARE GR Reserven für 99 EW angegeben, der überwiegende Anteil davon in nicht überbauten WMZ (77% / 76 EW).

#### 3.5.2 Aktualisierte Übersicht Bauzonenkapazität

Gemäss der aktuellen Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) vom 21. Juni 2022, welche sowohl die vorhandene Kapazität der rechtskräftigen WMZ als auch die zusätzliche Kapazität der WMZ aus der vorgesehenen Teilrevision beziffert, weisen die künftigen WMZ in Rhäzüns eine theoretische Kapazitätsreserve von 34'379 m<sup>2</sup> BGF auf, was 573 Einwohnenden entspricht.

Als mobilisierbar wird eine Kapazitätsreserve für 291 Einwohnende angegeben, bei einer erwarteten Bevölkerungsentwicklung von +107 Einwohnenden bis ins Jahr 2035 (gemäss neuer Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 - 2050, hohes Szenario).

Als Parameter für die Berechnung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve werden (gemäss den neuen Richtwerten des ARE GR) für die nicht überbauten WMZ 70% als mobilisierbar und für die überbauten WMZ 40% als mobilisierbar angenommen. Demgegenüber sind bei der Überprüfung des Gemeindedatenblattes vom 24. Juli 2019 für die nicht überbauten WMZ 50% als mobilisierbar und für die überbauten WMZ 10% als mobilisierbar angenommen worden.

Die Gemeinde Rhäzüns strebt gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL Kap. 2.2) ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 1% an. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von etwa 250 Einwohnenden bis ins Jahr 2035.

Gemäss dem regionalen Raumkonzept Imboden vom 10. Februar 2021 wird für die Gemeinde Rhäzüns von 2016 bis ins Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 350 Einwohnenden angestrebt (s. Kap. 3.2 dieses Berichts). Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von etwa 220 Einwohnenden von 2020 bis ins Jahr 2035.

Die Annahmen gemäss Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 - 2050 hohes Szenario liegen somit deutlich unter der erwarteten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rhäzüns und der Region Imboden. Die Gemeinde erachtet das Szenario Bund deshalb als fraglich und zweifelt an den prognostizierten Zahlen aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in der vergangenen Planungsperiode.

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass die Mobilisierbarkeit (%-Werte) für die nicht überbauten und für die überbauten WMZ tatsächlich geringer sein wird als die in der aktuellen Übersicht BZK verwendeten Richtwerte. Bei einigen nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen in der bestehenden Bauzone, wo neu eine Bauverpflichtung im Zonenplan festgelegt wird, erwartet die Gemeinde, dass die Grundeigentümer die Überbauungsfrist von acht Jahren ungenutzt verstreichen lassen werden. Danach kann die Gemeinde ein Kaufrecht ausüben, wobei gemäss Art. 19d Abs. 2 KRG mehrere Bedingungen erfüllt sein müssen. Dies bedeutet, dass der Prozess der Baulandmobilisierung schliesslich weit mehr Zeit in Anspruch nehmen wird, als derzeit angenommen wird. Insbesondere auch, wenn durch die Grundeigentümer noch Rechtsmittel ergriffen werden. Zudem gibt es beim Vollzug der Baulandmobilisierung noch keine Praxis, da die Regelung bzw. Bauverpflichtung in der Gemeinde Rhäzüns neu eingeführt werden. Unter der Annahme, dass für die nicht überbauten WMZ 60% als mobilisierbar und für die überbauten WMZ 35% als mobilisierbar beurteilt werden, ergibt dies schliesslich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für etwa 252 Einwohnende. Damit könnte die mobilisierbare Kapazitätsreserve die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss KRL bis 2035 immer noch aufnehmen.

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sind keine Einzonungen vorgesehen, das Siedlungsgebiet wird folglich nicht erweitert. Mit den geplanten Um- und Aufzonungen kann das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre jedoch gut aufgenommen werden.

### 3.6 Inventare

Für die Teilrevision der Ortsplanung ist die von der Denkmalpflege Graubünden erstellte Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten vom 10. Dezember 2019 als Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan berücksichtigt worden.

### 3.7 Wald

Der Waldumriss und die Waldfeststellung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) mit Stand vom Mai 2020 wurden in die Teilrevision der Ortsplanung übernommen.

### 3.8 Verdichtungsstudie

Gestützt auf das KRL ist eine Verdichtungsstudie für das Siedlungsgebiet S-1 erarbeitet worden (s. Beilage A). Diese dient als Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Siedlung.

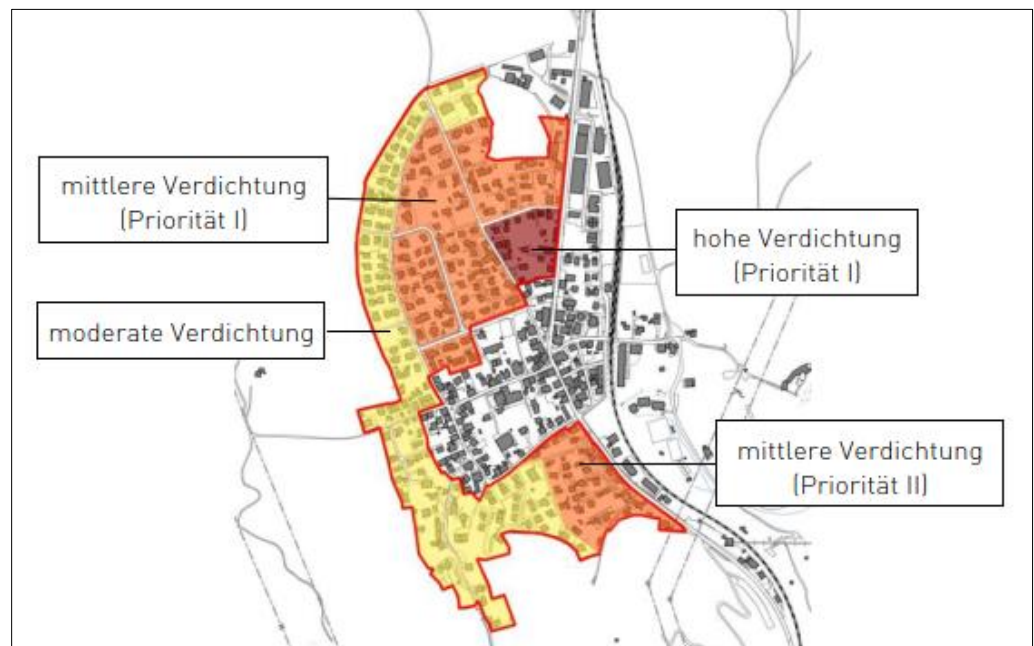


Abb. 3: Verdichtungsstrategie, Gesamtkonzept (Quelle: Verdichtungsstudie Siedlungsgebiet S-1)

### 3.9 Gewerbezone Ratiras

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Nordanschluss» der Gemeinde Rhäzüns war im Gebiet Ratiras auf den Parzellen Nr. 842, 843, 844, 845, 846, 848 und 849 die Ausscheidung einer Gewerbezone im Umfang von rund 1.1 ha vorgesehen. Das Genehmigungsverfahren für die durch die Gemeindeversammlung am 22. Mai 2014 beschlossene Gewerbezone im Gebiet Ratiras wurde mit dem Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2015 sistiert. Grund für die Sistierung war die fehlende Kompensationsfläche an Bauzone. Die Pflicht zur direkten Kompensation von neuen Bauzonenflächen besteht heute grundsätzlich nicht mehr. Jedoch ist aufgrund der Vorgaben im Raumplanungsgesetz des Bundes sowie im kantonalen Richtplan Graubünden der Bedarf für neue Bauzonen aufzuzeigen. Zudem sind die Bauzonen überkommunal abzustimmen.

#### 3.9.1 Überkommunale Abstimmung

Das Gebiet Ratiras ist im regionalen Raumkonzept Imboden als Arbeitsstandort für lokales Gewerbe festgelegt. Die Gewerbezone Ratiras wird damit im regionalen Raumkonzept Imboden vollends abgestützt. Die überkommunale Abstimmung ist daher mit Beschluss der Präsidentenkonferenz vom 10. Februar 2021 als gegeben zu betrachten.

#### 3.9.2 Bedarfsnachweis

Bereits das regionale Raumkonzept Imboden bescheinigt den grundsätzlichen Bedarf innerhalb der Region für lokale Arbeitsgebiete. Die Gewerbezone Ratiras ist als lokaler Arbeitsstandort konzipiert. Ebenfalls liegt es auf der Hand, dass die Gewerbezone Ratiras aufgrund der Erschliessung durch die Dorfkerne von Bonaduz bzw. Rhäzüns nicht für grosse exportorientierte Betriebe geeignet ist.

Eine Analyse der bestehenden unüberbauten Gewerbeflächen im funktionalen Raum der Ortschaften Bonaduz und Rhäzüns hat gezeigt, dass diese Flächen aus unterschiedlichen Gründen nicht als lokale Arbeitsgebiete geeignet sind (s. Beilage B).

Ein Angebot von lokalen Arbeitsgebieten fehlt somit und der Bedarf für das vorgesehene Arbeitsgebiet Ratiras ist folglich ausgewiesen.

## 4. Umsetzung in der Ortsplanung

### 4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufzoning der Parzellen Nrn. 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 und 428 von der Dorfzone 2 in die Dorfzone 3
- Einzoning von Teilflächen der Parzelle Nr. 142 (Erschliessungsfläche Via Curtgani) in die Dorfzone 3
- Einzoning von Kleinstflächen der Parzelle Nr. 156 (Erschliessungsfläche Via Cascharia) in die Dorfzone 3
- Umzoning der Parzellen Nrn. 349 und 354 von der Wohnmischzone 2 / Wohnzone 2 in die Dorfzone 2
- Umzoning der Parzellen Nrn. 1445 und 1815 (Teilfläche) von der Wohnmischzone 2 in die Wohnzone 2
- Aufzoning von Teilen der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 östlich der Via Crusch und an der Via Suro sowie im Gebiet Campeun Sut (Parz. Nrn. 45, 46, 47, 48, 49, 62, 63, 65, 66, 69, 440, 441, 450, 456, 1196, 1198, 1370, 1393, 1405, 1417, 1450, 1825, 1826, 1897)
- Aufzoning der Parzellen Nrn. 99, 100, 101 und 102 von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 (Via Casti)
- Umzoning der Parzelle Nr. 97 von der Gewerbezone in die Wohnzone 3 (Gebiet Quadra)
- Umzoning der Parzelle Nr. 98 von der Wohnmischzone 3 in die Wohnzone 3 (Gebiet Quadra)
- Umzoning der Parzelle Nr. 1898 von der Bahnhofzone und der Gewerbezone in die Wohnmischzone 3
- Auszoning von Teilflächen der Parzellen Nrn. 854 – 859, 863, 904 und 905 von der Industrie- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone (Gebiet Caplutta Sut)
- Arrondierung der Wohnzone 2 bei Parzelle Nr. 173 (Gebiet La Val)
- Arrondierung der Wohnzone 3 bei Parzelle Nr. 1849 (Gebiet Crusch/Suitgs)
- Umzoning der Zone für künftige bauliche Nutzung in die Landwirtschaftszone (am westlichen Siedlungsrand im Gebiet Campeun Sura)
- Umzoning der Parzellen Nrn. 19 und 20 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1168 von der Landwirtschaftszone in die Zone für künftige bauliche Nutzung (Gebiet Quadra)
- Umzoning aller Erschliessungsflächen in die Zone übriges Gemeindegebiet
- Umzoning von Strassenflächen innerhalb der Siedlungsfläche von der Bauzone in die Zone übriges Gemeindegebiet
- Anpassung aller Waldränder an den neuen Waldumriss gemäss Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) mit entsprechenden Anpassungen an der Landwirtschaftszone und an der Freihaltezone (im Bereich der Parzellen Nrn. 1322 und 1323)
- Festlegung einer Quartierplanpflicht für die Parzellen Nrn. 96 - 98 und 1898
- Festlegung einer Quartierplanpflicht für das Gebiet zwischen der Via Nova / Via Suro und der Via Castugls
- Festlegung einer Quartierplanpflicht im Gebiet Campeun Sut
- Festlegung einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit bei nicht überbauten Grundstücken (nach Art. 19g KRG)

#### 4.1.1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sind in der Gemeinde Rhäzüns zurzeit richtig dimensioniert. Es sind daher keine Anpassungen erforderlich.

#### 4.1.2 Fruchtfolgeflächen

Am 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den überarbeiteten Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) verabschiedet. Dieser ersetzt den bisherigen Sachplan FFF aus dem Jahre 1992.

Der Sachplan FFF soll sicherstellen, dass die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz geschützt werden. Im Sachplan werden der schweizweite Mindestumfang an FFF und seine Aufteilung auf die Kantone sowie der raumplanerische Umgang mit den FFF festgelegt. Der Kanton Graubünden hat den Auftrag, den Mindestumfang von 6'300 ha Fruchtfolgeflächen zu sichern.

Durch die geplante Teilrevision des Zonenplans ergeben sich folgende Änderungen oder Anmerkungen bezüglich den künftigen FFF der Gemeinde Rhäzüns (s. Beilage G, Informationsplan FFF):

##### 1. Gebiet Caplutta Sut

Aufgrund der vorgesehenen Auszonung der Industrie- und Gewerbezone an der nördlichen Gemeindegrenze ist eine Erweiterung des FFF-Bestandes um 3'547 m<sup>2</sup> möglich.

##### 2. Gebiet Campeun Sura

Die geplante Umzonung der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) in die Landwirtschaftszone am westlichen Siedlungsrand hat keine Auswirkung auf die aktuelle FFF. Die betreffende Fläche ist bereits im FFF-Bestand einbezogen.

##### 3. Gebiet Quadra (direkt östlich der Bahnlinie)

Durch die Zuweisung der Parzellen Nrn. 19 und 20 von der Landwirtschaftszone in die ZKBN ergibt sich keine unmittelbare Änderung im FFF-Bestand. Erst im Falle einer künftigen Einzonung des nördlichsten Teils der Parzelle Nr. 19 würde der FFF-Bestand um 820 m<sup>2</sup> reduziert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Teilrevision im Ergebnis zu einer positiven FFF-Bilanz führt. Die Nachführung der digitalen Übersicht über die FFF im Kanton Graubünden erstellt das ARE GR.

#### 4.1.3 Archäologie

Gemäss Vorprüfungsbericht (Kap. 4.3) entsprechen die Archäologiezonen in der rechtskräftigen Ortsplanung nicht mehr dem aktuellen Kenntnisstand.

Folgende Archäologiezonen sind gestützt auf das Inventar bzw. die Daten des Archäologischen Dienstes Graubünden vom 24.01.2022 aktualisiert oder ergänzt worden:

- Sogn Gieri
- Schloss Rhäzüns
- Curtgani
- Via Nova / Via Castugls
- Pfarrkirche Maria Geburt (neu)
- Sogn Paul (neu)

#### 4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereiches
- Anpassung der Festlegung «Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen» (Abstimmung soweit möglich auf Parzellengrenzen)
- Festlegung von wertvollen Bauten und Anlagen (zu erhaltende und bemerkenswerte Bauten sowie zu erhaltende Brunnen)
- Aufhebung der Festlegung «erhaltenswertes Naturobjekt» (ehemalige Linde) beim Bahnhof

#### 4.2.1 Wertvolle Bauten und Anlagen

Das Gebäude GVG-Nr. 110 (ehem. Gasthaus Alpenblick) sowie die dahinterliegende Doppelstallscheune GVG-Nr. 108/109 werden im GGP nicht als wertvolle Bauten festgelegt.

Die Gemeinde erachtet die betreffenden Bauten als nicht besonders erhaltens- oder schützenswert und befürchtet, dass bei einer entsprechender Aufnahme in den GGP künftige bauliche Erneuerungen dieser Gebäude nicht erfolgen werden.

Die Bauten liegen innerhalb des Strassenbereichs mit besonderen Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 28 BauG. Für Bauvorhaben in diesem Bereich legt die Bewilligungsbehörde zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest.

Ansonsten wurden die im Inventar aufgeführten Bauten in den Generellen Gestaltungsplan übernommen.

#### 4.2.2 Ortskernentwicklung

Bezüglich der Entwicklung des Ortskerns sind derzeit Projekte im Gange, insbesondere hinsichtlich der Strassenraumgestaltung. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung sind jedoch keine Massnahmen notwendig.

#### 4.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Festlegung von bestehenden Erschliessungsstrassen Parzelle Nr. 848 (Gebiet Ratiras) und Parzelle Nr. 1399 (Via Mulin Sut)
- Festlegung der aufzuhebenden Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 142 (West-Teil der Via Curtgani)
- Festlegung einer geplanten Erschliessungsstrasse östlich der Parzellen Nrn. 19, 20 und 97 (mit Aufhebung Land- und Forstwirtschaftsweg)
- Festlegung einer geplanten Strassenunterführung (Anschlusspunkt) im Bereich der Parzelle Nr. 850 (Gebiet Ratiras) und Festlegung einer geplanten Erschliessungsstrasse bis zu Parzelle Nr. 19
- Verlegung Bahnübergang im Bereich der Parzelle Nr. 1862 und Neuorganisation Verkehrsführung
- Umklassierung einer Erschliessungsstrasse (Teilstück der Via Sogn Paul) in eine Sammelstrasse
- Umklassierung von Sammelstrassen in Erschliessungsstrassen (Via Puleras, Via Cavriu, Via Scudria)
- Festlegung des aufzuhebenden (geplanten) Radwegs östlich der Bahnlinie (von Parzelle Nr. 98 bis an die nördliche Gemeindegrenze)
- Festlegung einer geplanten Personenunterführung beim Bahnhof
- Festlegung von bestehenden und geplanten Fusswegverbindungen im Bereich Bahnhof / Gebiet Quadra und im Gebiet Campeun Sut (Parzellen Nrn. 67, 441, 1450)
- Anpassung/Verlegung Fussweg beim Dorfplatz (Parzelle Nr. 458)
- Festlegung bestehender Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet Undrau (neue Waldstrasse)
- Aufhebung der Festlegung «geplanter Wanderweg» im Gebiet Tarmuz Ault
- Nachführung Realisierungsstand verschiedener Strassen und Wege
- Bereinigung inzwischen aufgehobener Wege (Aufhebung der Festlegung «aufzuheben»)
- Festlegung bestehender und geplanter Bus-Haltestellen (Anpassung bestehende Haltestelle Bahnhof, Verlegung bestehende Haltestelle Dorfplatz, neue Haltestelle (geplant) für das Gebiet Ratiras)

- Bereinigung und Ergänzung der Festlegungen sowie Nachführung Realisierungsstand Parkplätze
- Aufhebung verschiedener geplanter Anschlusspunkte

#### 4.4 Teilrevision Baugesetz

Im Baugesetz werden im Wesentlichen folgende Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen:

- Art. 5: Zuständigkeit (Bewilligungsbehörde)
- Art. 8a, 8b und 8c: neue Vorschriften zur Baulandmobilisierung
- Art. 8d, 8e und 8f: neue Vorschriften betreffend Mehrwertabgabe
- Art. 12: punktuelle Anpassungen im Zonenschema, insbesondere Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und neue Regelung betreffend «Zuschlag z»
- Art. 13: neue Bestimmung betreffend Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses
- Art. 15 Abs. 2: neue Regelung für Flachdachbauten / Attikageschosse (Gesamthöhe)
- Art. 15 Abs. 4 - 6: neue Regelung / Definition bezüglich «Zuschlag z» (s. auch Art. 12)
- Art. 18: Anpassung betreffend Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen
- Art. 19 Abs. 1 Ziff. 1 und 2: Anpassung Masse gemäss IVHB für An- und Kleinbauten (max. anrechenbare Gebäudefläche)
- Art. 19 Abs. 1 Ziff. 8: Anpassung Masse gemäss IVHB für Dachaufbauten (max. Breite)
- Art. 19 Abs. 1 Ziff. 9 und 10: Anpassung Masse gemäss IVHB für Attikageschoss und zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
- Art. 27a: neue Bestimmung betreffend Ortsbildschutzbereich
- Art. 29: neue Vorschriften für geschützte, zu erhaltende und bemerkenswerte Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP)
- Art. 38a: neue Bestimmung für «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren»
- Art. 41: Streichung der Vorschriften betreffend Wohnhygiene
- Art. 48: Streichung Bestimmungen bezüglich behindertengerechter Bauweise
- Art. 51: neue Vorschrift betreffend Besucherparkplätzen

##### 4.4.1 Mindestdichte

Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP-S Kap. 5.2.2) soll bei Ein-, Um- und Aufzonungen mindestens eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 festgelegt werden.

In der vorliegenden Teilrevision sind diesbezüglich folgende Änderungen bzw. Festlegungen im Zonenplan und im Baugesetz vorgesehen:

Änderung	in Zone	AZ (Art. 12 BauG)
Einzonung	Dorfzone 3	min. 0.8
Umzonungen	Dorfzone 2	min. 0.6
	Wohnzone 3	max. 0.8
	Wohnzone 2	max. 0.6
	Wohnmischzone 3	max. 0.8
Aufzonungen	Dorfzone 3	min. 0.8
	Wohnzone 3	max. 0.8

Mit Ausnahme der geplanten Umzonungen im westlichen Dorfkernbereich wird für alle Ein-, Um- und Aufzonungen neu eine AZ von 0.8 in Art. 12 Baugesetz (Zonenschema) festgelegt.



Für die Umzonungen im Westen des Dorfkerns (Dorfzone 2, Wohnzone 2) soll neu eine AZ von 0.6 festgelegt werden. Die Gemeinde hat in der «Verdichtungsstudie Siedlungsgebiet S-1» (s. Anhang 1, Kap. 7) ihre Verdichtungsstrategie für eine hochwertige Siedlungsentwicklung festgelegt. Danach sollen bestehende Quartiere in peripheren Lagen moderat verdichtet und Quartiere an zentralen und mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen höher verdichtet werden. Die vorgesehenen Nutzungsziffern für die Umzonungen am westlichen Dorfrand entsprechen somit der angestrebten Siedlungsentwicklung und tragen dem Ortsbildschutz angemessen Rechnung.

#### 4.5 Baulandmobilisierung

##### 4.5.1 Überbauungspflicht bei Einzonungen

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 3 KRG).

Die geplante Einzonung von Teilflächen der Parzelle Nr. 142 gilt bereits als überbaut und dient aktuell als Erschliessungsfläche (Via Curtgani). Die Überbauungspflicht ist folglich für diese Einzonung erfüllt.

##### 4.5.2 Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen

Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehört, wird eine Bauverpflichtung eingeführt, d. h. es wird gestützt auf Art. 19g KRG eine Anordnung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Zonenplan festgelegt:

Parzelle Nr.	Zone	Fläche (m2)
44 (Teilfläche)	Wohnzone 2	951
47 (Teilfläche)	Wohnzone 2	744
80 (Teilfläche)	Wohnzone 3	506
97	Wohnzone 3	4'946
98	Wohnzone 3	3'523
112 (Teilfläche)	Dorfzone 3	444
162	Wohnmischzone 3	2'227
194 (Teilfläche)	Wohnzone 2	626
219	Wohnzone 2	861
225	Wohnzone 2	419
227 (Teilfläche)	Wohnzone 2	401
236	Wohnzone 2	714
241	Wohnzone 2	608
243	Wohnzone 2	247
264	Wohnzone 2	675
271 (Teilfläche)	Wohnzone 2	1374
384 (Teilfläche)	Wohnzone 2	668
424 (Teilfläche)	Wohnzone 2	1041
470	Wohnmischzone 3	2'392
493 (Teilfläche)	Wohnzone 2	369
499	Wohnzone 2	191
1315 (Teilfläche)	Wohnzone 2	548
1338	Wohnzone 2	841
1373	Wohnzone 2	335

1391 (Teilfläche)	Wohnzone 2	528
1397	Wohnzone 2	758
1409	Wohnzone 2	546
1412	Wohnzone 2	1'141
1436 (Teilfläche)	Wohnzone 2	488
1439	Wohnzone 2	476
1440	Wohnzone 2	795
1454	Wohnzone 2	445
1808 (Teilfläche)	Wohnzone 2	628
1815	Wohnzone 2	719
1837	Wohnzone 2	400
1867	Wohnzone 2	756
1876	Dorfzone 3	467
1898	Wohnmischzone 3	2'579
1899	Wohnzone 3	564

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von acht Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g Abs. 3 KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke unüberbaut oder unternutzt sind oder gehortet werden und Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, um für den anvisierten Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren den entsprechenden Baulandbedarf zu decken.

#### 4.5.3 Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 13 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für grössere Erweiterungen und neu bauähnliche Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer) mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Art. 13 Abs. 1 BauG).

Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen (Art. 13 Abs. 2 BauG), so bspw. bei nachweislich fehlenden finanziellen Mitteln für eine mindestens 80-prozentige Ausschöpfung. In einem solchen Ausnahmefall muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80% des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Art. 13 Abs. 3 BauG).

#### 4.5.4 Sanktionen

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 8c Abs. 5 BauG weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen anordnen (Lenkungsabgabe, erhöhte Mehrwertabgabe).

### 4.6 Planungsbedingte Vor- und Nachteile

#### 4.6.1 Planungsbedingte Vorteile und Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 8e

BauG Rhäzüns unterliegen auch Mehrwerte infolge von Umzonung oder Aufzonung einer Mehrwertabgabe.

#### Einzonung

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerin des nachfolgenden Grundstücks infolge der Einzonung einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen (s. Beilage C):

Parzelle Nr.	von Zone	in Zone	Fläche (m2)
142 (Teilfläche)	Erschliessungsfläche	Dorfzone 3	430

Nicht abgabepflichtig sind (in der sistierten Gewerbezone Ratiras): Teilflächen der Parz. Nrn. 842, 843, 844, 845, 846, 848 und 849. Die Einzonung dieser Flächen wurde vor dem 25.10.2018 beschlossen, deshalb unterliegt sie gemäss Art. 108a Abs. 1 KRG nicht der Mehrwertabgabepflicht.

Nach Art. 19i Abs. 6 KRG sind Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen. Die Grundstücke Nr. 156, 173 und 1849 werden entsprechend von der Mehrwertabgabe befreit sein.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19i Abs. 2 i.V.m. Art. 8f BauG 40 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgabe aufgrund der vorgesehenen Einzonung beläuft sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 69'000.- Franken. Davon sind 75 Prozent (berechnet auf Basis des kantonalen Mindestabgabebesatzes von 30 Prozent) dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. 30'000.- Franken verbleiben.

#### Umzonungen

Nach Art. 8e BauG Rhäzüns wird die vorliegende Planung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke infolge der Umzonung einen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Parzelle Nr.	von Zone	in Zone	Fläche (m2)
97	Gewerbezone	Wohnzone 3	4'946
98	Wohnmischzone 3	Wohnzone 3	3'523
349	Wohnzone 2	Dorfzone 2	300
	Wohnmischzone 2	Dorfzone 2	415
354	Wohnmischzone 2	Dorfzone 2	939
1445	Wohnmischzone 2	Wohnzone 2	508
1815 (Teilfläche)	Wohnmischzone 2	Wohnzone 2	287
1898	Gewerbezone	Wohnmischzone 3	1'664
	Bahnhofzone	Wohnmischzone 3	915

## Aufzonungen

Nach Art. 8e BauG Rhäzüns wird die vorliegende Planung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke infolge der Aufzoning einen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Parzelle Nr.	von Zone	in Zone	Fläche (m2)
45	Wohnzone 2	Wohnzone 3	486
46	Wohnzone 2	Wohnzone 3	828
47	Wohnzone 2	Wohnzone 3	1'386
48	Wohnzone 2	Wohnzone 3	1'358
49	Wohnzone 2	Wohnzone 3	555
62	Wohnzone 2	Wohnzone 3	808
63	Wohnzone 2	Wohnzone 3	812
65	Wohnzone 2	Wohnzone 3	665
66	Wohnzone 2	Wohnzone 3	1'040
99	Wohnzone 2	Wohnzone 3	695
100	Wohnzone 2	Wohnzone 3	1'388
101	Wohnzone 2	Wohnzone 3	623
102	Wohnzone 2	Wohnzone 3	1'005
440	Wohnzone 2	Wohnzone 3	631
441	Wohnzone 2	Wohnzone 3	547
450	Wohnzone 2	Wohnzone 3	720
456	Wohnzone 2	Wohnzone 3	710
1196	Wohnzone 2	Wohnzone 3	505
1370	Wohnzone 2	Wohnzone 3	459
1393	Wohnzone 2	Wohnzone 3	473
1405	Wohnzone 2	Wohnzone 3	500
1450	Wohnzone 2	Wohnzone 3	467

Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind nach Art. 8e Abs. 2 BauG Rhäzüns von der Abgabepflicht ausgenommen. Folgende Grundstücke werden entsprechend **von der Mehrwertabgabe befreit** sein:

Parzelle Nr.	von Zone	in Zone	Fläche (m2)
69 (Teilfläche)	Wohnzone 2	Wohnzone 3	306
148	Dorfzone 2	Dorfzone 3	264
149	Dorfzone 2	Dorfzone 3	298
150	Dorfzone 2	Dorfzone 3	291
151	Dorfzone 2	Dorfzone 3	591
152	Dorfzone 2	Dorfzone 3	551
153	Dorfzone 2	Dorfzone 3	117
154	Dorfzone 2	Dorfzone 3	209
155	Dorfzone 2	Dorfzone 3	337
428	Dorfzone 2	Dorfzone 3	55
1198 (Teilfläche)	Wohnzone 2	Wohnzone 3	93
1417 (Teilfläche)	Wohnzone 2	Wohnzone 3	20
1825 (Teilfläche)	Wohnzone 2	Wohnzone 3	273
1826 (Teilfläche)	Wohnzone 2	Wohnzone 3	326
1897	Wohnzone 2	Wohnzone 3	351

Die Mehrwertabgaben aufgrund der vorgesehenen Umzonungen und Aufzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 755'000.- Franken. Diese Erträge fliessen gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

#### 4.6.2 Planungsbedingte Nachteile

Die Planungsvorlage sieht die Entlassung nachfolgender Grundstücke aus der Bauzone vor (s. Beilage C, Auszonungen):

Parzelle Nr.	Zone	Fläche (m2)
96 (Teilfläche)	Wohnmischzone 3	21
96 (Teilfläche)	Gewerbezone	67
96 (Teilfläche)	Bahnhofzone	2
854	Industrie- und Gewerbezone	386
855	Industrie- und Gewerbezone	240
856	Industrie- und Gewerbezone	507
857 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	154
858 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	469
859 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	443
863 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	1037
904 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	156
905 (Teilfläche)	Industrie- und Gewerbezone	156
1399	Wohnzone 2	756
1402	Wohnzone 2	194
1403	Wohnzone 2	336
1446	Wohnzone 2	64
1457	Dorfzone 3	189
1848 (Teilfläche)	Wohnzone 3	419
1848 (Teilfläche)	Wohnzone 2	449
1888 (Teilfläche)	Gewerbezone	16
1888 (Teilfläche)	Bahnhofzone	96

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.

## 5. **Beilagen**

- A Verdichtungsstudie Siedlungsgebiet S-1, Erläuterungsbericht
- B Gewerbezone Ratiras, Auslegeordnung und Bedarfsnachweis
- C Planbeilagen betr. Einzonungen (C1, C2) und Auszonungen (C3, C4, C5)
- D Parzellenliste Einzonungen\*
- E Parzellenliste Umzonungen und Aufzonungen\*
- F Übersicht Bauzonenkapazität
- G Informationsplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- H Vorprüfungsbericht ARE GR
- I Auswertung Vorprüfung

*\* nicht Teil der Auflageakten (aus datenschutzrechtlichen Gründen)*