

**Gemeinde Rhäzüns, TR OP Umsetzung KRL
 Auswertung Vorprüfung durch Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR)**


Stellungnahme ARE GR

Kap.	Thema	Bemerkungen	Betroffene Unterlagen	Beurteilung	Behandlung Planer	Entscheid Gemeinde
2.3	Regionale Richtplanung (RRIP)	Die Vorlage stimmt mit den Inhalten des regionalen Raumkonzepts überein. Die TR OP wird aus Sicht der Region Imboden als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Ein Entwurf des RRIP Siedlung der Region Imboden ist am 2. Dezember 2021 zur ARE-internen Vernehmlassung eingereicht worden.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
2.4	Bauzonenkapazität (BZK)	Die Gemeinde hat in Folge des Innenentwicklungsauftrags der übergeordneten Gesetzgebung eine Verdichtungsstudie erarbeitet. Das prognostizierte Wachstum soll im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgefangen werden. Die vorgelegte Verdichtungsstrategie zeigt mittels einer fundierten Analyse sowie einem plausiblen Konzept ein schlüssiges Gesamtkonzept und eine daraus folgende Umsetzung der Verdichtungsstrategie auf.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
		Durch die vorgesehenen Um- und Aufzonungen werden grössere Kapazitätsreserven geschaffen, womit die Gemeinde voraussichtlich die prognostizierte Einwohnerentwicklung aufzunehmen vermag. Eine aktualisierte Übersicht BZK vom 3. Juni 2021 ist als Teil der Vorprüfungsvorlage eingereicht worden. Im PMB werden dazu allerdings Erläuterungen vermisst.	PMB	Pflicht	Ergänzung PMB (BZK vs. Einwohnerentwicklung)	Ergänzung PMB
2.5	Siedlungsgebiet	Mit vorliegender Revision wird eine Reduktion des Siedlungsgebiets im Umfang von 3'547 m2 vorgenommen. Erweiterungen oder Verlagerungen werden keine vorgenommen. Somit ist festzustellen, dass keine diesbezüglichen Festlegungen im RRIP notwendig sind.			Zur Kenntnis genommen; Die genannte Fläche entspricht der Auszonung der Industrie- und Gewerbezone im Gebiet Caplutta Sut.	Zur Kenntnis genommen
2.6	Baulandmobilisierung (BLM)	Die Gemeinde kommt mit den vorgesehenen Regelungen (Sicherung Baulandverfügbarkeit bei bestehenden Reserven, Mindestausschöpfung) dem Auftrag aus dem KRIP-S in angemessener Weise nach.	ZP, BauG		Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
2.7	Mehrwertabgabe (MWA) und Baulandverfügbarkeit	Die Gemeinde führt zusätzliche Abgabebetstände ein (bspw. Umzonungen, Aufzonungen). Zudem wird der Mindestabgabesatz bei Einzonungen auf 40% des Mehrwerts erhöht. Diese differenzierten Festlegungen werden begrüsst.	BauG		Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
		Betreffend Baulandmobilisierung (BLM) und Mehrwertabgabe (MWA) verweist das ARE auf die Vollzugshilfen (Vzh) BLM / MWA, welche laufend ergänzt werden.	PMB mit Planbeilagen und Parzellenliste	Hinweis	Unterlagen werden entsprechend überprüft und wo nötig ergänzt	Zur Kenntnis genommen
		Für das Genehmigungsverfahren ist die Vollständigkeit der Unterlagen sicherzustellen (siehe Vzh A4 des ARE).	Genehmigungsdossier	Pflicht	Wird dannzumal berücksichtigt	Zur Kenntnis genommen
		Bezüglich der MWA sind folgende Abklärungen und Arbeiten durchzuführen: - Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) - Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über MWA-Pflicht - Vorbereitung Veranlagungsverfügungen* - Anhörung der betroffenen Grundeigentümer**	PMB mit Planbeilagen und Parzellenliste	Pflicht	Gesuche Gemeinde an AIB vorbereiten (Vzh M3); Orientierung Grundeigentümer über Abgabepflicht vorbereiten (Vzh M4) für öffentliche Mitwirkungsaufgabe; * ev. für Genehmigungsverfahren verb. ** nach Genehmigung durchführen	Gesuche Gemeinde an AIB vorbereiten; Orientierung Grundeigentümer über Abgabepflicht vorbereiten für öffentliche Mitwirkungsaufgabe.
2.8	Mindestdichte	Die Erhöhung der Dichtewerte im Zonenschema wird begrüsst. Gemäss KRIP soll jedoch bei Ein-, Um- und Aufzonungen mindestens eine AZ von 0.8 festgelegt werden. Tiefere Mindestdichten sind im PMB zu begründen (z.B. Ortsbildschutz, Siedlungsqualität, ...).	PMB	Pflicht	Im PMB werden entsprechende Begründungen ergänzt.	Begründungen im PMB ergänzen
2.9	Fruchtfolgefleichen (FFF)	Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sind bezüglich der FFF noch Nachweise zu erbringen (es muss Ersatz in der nahen Umgebung geleistet werden). Alle Flächen mit potentieller FFF-Qualität müssen gemäss Art. 26 Abs. 1 RPV gesichert werden. Neu zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zugewiesene Flächen sollten in den Bestand der FFF-Flächen aufgenommen werden.	PMB	Pflicht	Bilanzierung wird im PMB dargelegt (wo geht FFF-Fläche verloren, wo können FFF-Flächen in den Bestand aufgenommen werden). Bestand FFF-Flächen (Daten) wird durch das ARE nachgeführt.	Erläuterungen im PMB ergänzen

3.1	Baugesetz - Allgemeines	Bei der vorgesehenen Teilrevision des Baugesetzes wird das neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 2020) berücksichtigt.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
3.2	Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen: Art. 8a, 8b, 8c Baulandmobilisierung und Art. 8d, 8e, 8f Mehrwertabgabe Art. 12 Zonenschema	Bestimmungen werden begrüsst und positiv bewertet. Erhöhungen der AZ in den WMZ sind i. S. einer Entwicklung nach innen zweckmässig.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
	Art. 11 Hofstattrecht	Die Gemeinde wird ersucht, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).»	BauG	Begehren	Als Fussnote im BauG ergänzen	Fussnote im BauG ergänzen
	Art. 13 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Die Bestimmungen werden gutgeheissen und entsprechen dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (KRIP).	BauG		Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
	Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand	Es wird vorgeschlagen, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).»	BauG	Empfehlung	Als Fussnote im BauG ergänzen	Fussnote im BauG ergänzen
	Art. 19 Masse gemäss IVHB	Gemäss geltendem BauG Art. 19 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 können Kleinbauten und Anbauten eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 70 m2 haben. In Art. 32 MBauG wird eine maximale Fläche von 20 m2 bis 30 m2 empfohlen. Das ARE empfiehlt, die maximal anrechenbare Gebäudefläche dem MBauG anzupassen.	BauG	Empfehlung	Masse auf 40 m2 reduzieren (entspricht etwa einer Doppelgarage)	Masse auf 40 m2 reduzieren.
	Art. 27a Ortsbildschutzbereich	Für eine qualitative Weiterentwicklung des Ortsbildschutzbereichs wäre wünschenswert, bei Bauvorhaben eine Gestaltungsberatung beizuziehen. Das ARE empfiehlt, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.»	BauG	Empfehlung	Dies gilt bereits für den Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen (Art. 28 BauG) (engerer Perimeter). Für den Ortsbildschutzbereich ist dies nicht zwingend erforderlich (bewusste Unterscheidung).	Artikel belassen
	Art. 30 Baulinien für die bauliche Gestaltung	Es wird vorgeschlagen, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA GR) abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).»	BauG	Empfehlung	Artikel belassen; Bau- und Baugestaltungslinien werden im Rahmen einer Ortsplanungsrevision festgelegt. Eine Abstimmung mit dem TBA GR ist mithin sichergestellt.	Artikel belassen
	Art. 46 Reklamen und Hinweistafeln	Es wird vorgeschlagen, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).»	BauG	Empfehlung	Als Fussnote im BauG ergänzen	Fussnote im BauG ergänzen
	Art. 47 Antennenanlagen	Ausschlussgebiete können aufgrund des Ortsbildschutzes und zur Schonung von Wohngebieten ebenso vorgesehen werden, wie priorisierte Gebiete und eine Koordination verlangt werden können. Aus Sicht des ARE ist die Motivation der Gemeinde grundsätzlich nachvollziehbar.	BauG		Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
		Kleinere Flächen der Gebietsausscheidung mit Priorität 3 im Bereich der Parz. 1326, 1327, 1171 und 1178 (Gebiet Saulzas) befinden sich in einem Gefahrenbereich.	Grundlagenplan	Hinweis	Im Plan bereinigen	Plan anpassen
	Art. 50 Zu- und Ausfahrten	Es wird vorgeschlagen, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).»	BauG	Empfehlung	Als Fussnote im BauG ergänzen	Fussnote im BauG ergänzen
4.1	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	Das ARE empfiehlt der Gemeinde zu überprüfen, ob das Bahnhofareal in die vorgesehene QP-Pflicht integriert werden soll.	ZP	Empfehlung	Prüfen	Bahnhofareal nicht in geplante QP-Pflicht einbeziehen.
		Bezüglich des RhB Grundstückes würde die RhB Arealentwicklung gerne ein persönliches Gespräch mit der Gemeinde vereinbaren. Die RhB teilt die Ansicht der Gemeinde mit der Einstufung des Grundstückes als zukünftige Siedlungsentwicklung mit Potential.	ZP	Hinweis	Mit RhB Arealentwicklung besprechen	Am 11. März 2022 hat ein informatives Gespräch zwischen der RhB Immobilien AG und dem Gemeindepräsidenten stattgefunden.
		Einige Erläuterungen betreffend der geschaffenen Bauzonenkapazität im Vergleich zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung wären hilfreich und werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erwartet (wie in Kap. 2.4 bereits erwähnt).	PMB	Pflicht	Ergänzung PMB	Ergänzung PMB
4.2	Arbeitszonen	Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbezone Ratiras stimmt mit den Inhalten des regionalen Raumkonzepts vom 10. Februar 2021 überein.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen

		Das ARE regt an, die erwünschte Profilierung des Arbeitsstandortes Ratiras mit konkreten Vorgaben bereits in der Nutzungsplanung sicherzustellen und nicht erst im Rahmen des notwendigen QP-Verfahrens.	BauG	Empfehlung	Profilierung im QP festlegen	Im QP-Verfahren festlegen
4.3	Archäologie	Die Archäologiezonen in der rechtskräftigen OP entsprechen nicht mehr dem aktuellen Kenntnisstand.	ZP	Pflicht	Im ZP aktualisieren	ZP anpassen
4.4	Natur und Umwelt	Landschaftsschutzzone (LSZ): Das ARE empfiehlt, bei Parz. 1168 auf die südlichste und nördlichste Anpassung der LSZ zu verzichten.	ZP	Empfehlung	LSZ später im Rahmen einer separaten TR OP Natur / Landschaft anpassen	Geltende LSZ belassen
		Hecken: Bezüglich der Bestockungen im östlichen und südlichen Teil der Parz. 1168 sollte unter Beizug einer Fachperson abgeklärt werden, ob es sich dabei um Hecken und Feldgehölze i. S. von Art. 17a KNHG handelt. Es wird empfohlen, im PMB aufzuzeigen, dass sich diese Parz.in besonderem Mass für eine bauliche Nutzung eignen würde und dass keine Standortalternativen bestehen.	ZP, PMB	Empfehlung	Später im Rahmen einer separaten TR OP Natur / Landschaft abklären.	Später abklären
		Naturschutz: Per 18. Mai 2021 ist die Nachführung des kantonalen Biotopinventars abgeschlossen worden. Daraus ergibt sich ein Anpassungsbedarf an einigen Trockenstandort- und Naturschutzonen. Die Gemeinde wird ersucht, eine Revision der Schutzonen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit an die Hand zu nehmen.	ZP	Begehren	Später im Rahmen einer separaten TR OP Natur / Landschaft überprüfen. Aktuelle Teilrevision auf das Siedlungsgebiet beschränken	Später separat überprüfen
		Lärm: Für die geplante Einzonung der Gewerbezone Ratiras ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte bei zukünftigen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Die Massnahmen sind in den Planungsmitteln festzuhalten.	ZP, PMB	Pflicht	Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte im nachfolgenden QP-Verfahren abklären. Erläuterungen im PMB ergänzen	Ausgangslage bzw. Lärmsituation wird sich aufgrund des geplanten Nordanschlusses massgeblich verändern. Lärmbeurteilung später im QP-Verfahren vornehmen
		Lärm: Für die Umzonung der Parz. Nrn. 19 und 20 im Gebiet Quadra in die ZKBN (ES II) empfiehlt das ARE, ebenfalls bereits jetzt einen Lärmmachweis zu erbringen.	ZP	Empfehlung	Lärmmachweis ist erst bei allfälliger Einzonung erforderlich	Nachweis später bei allfälliger Einzonung erstellen lassen
		Lärm: Bei der ZöBA Parz. 840 (Werkhof Gemeinde) beantragt das ARE, die Aufstufung von der ES II in die ES III aufzuheben und die Zone der ZöBA ES III zuzuordnen. Eine Aufstufung ist nur bei einer Lärmvorbelastung zulässig.	ZP	Pflicht	ZP anpassen	ZöBA Parz. 840 der ES III zuordnen
		Lärm: Bei der Umzonung der Parz. Nrn. 97 und 98 im Gebiet Quadra ist keine Aufstufung von der ES II in die ES III vorzusehen (aufgrund fehlender Lärmvorbelastung).	ZP	Pflicht	ZP anpassen	ZP anpassen
		Lärm: Bei den Parz. 102, 104 und 1311 ist die Aufstufung aufzuheben (aufgrund fehlender Lärmvorbelastung).	ZP	Pflicht	ZP anpassen	ZP anpassen
		Die Formulierung im Zonenschema in Fussnote 3) ist wie folgt anzupassen: «Aufstufungen von der ES II in die ES III (Art. 43 Abs. 2 LSV) siehe Zonenplan»	BauG	Pflicht	Fussnote im BauG anpassen	Fussnote im BauG anpassen
5	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	Wertvolle Bauten und Anlagen: Das Gebäude GVG-Nr. 110 und die Doppelstallscheune GVG-Nr. 108, 109 sowie zwei Brunnen auf den Parz. 217 und 393 werden im GGP nicht als wertvolle Bauten und Anlagen festgelegt. Die Gebäude sind festzulegen, andernfalls ist eine Begründung der Gemeinde nötig.	GGP	Pflicht	Brunnen im GGP ergänzen und Begründung für Aufnahmeverzicht der Gebäude im PMB ergänzen.	Brunnen in GGP aufnehmen; Begründung für Aufnahmeverzicht der Gebäude im PMB ergänzen
		Ortsbildschutzbereich / Strassenbereich: Die Perimetergrenzen verlaufen bei Parz. Nr. 460 durch das Gebäude GVG-Nr. 460-A. Es wird empfohlen, die Perimeter anzupassen.	GGP	Empfehlung	Perimeter im GGP anpassen	Perimeter im GGP anpassen
		Solaranlagen / Ortsbildschutz: Es sollte eine Regelung mit erhöhten Anforderungen für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich geprüft werden (Auftrag aus dem RRIP-S-Entwurf).	BauG	Begehren	Bundesrechtskonformität ist zu beachten	Keine strengere Regelung einführen Ausbau der Solarenergie nicht zusätzlich behindern
		Neugestaltung Kreuzung Via Nova / Via Suro: Es könnte im GGP ein entsprechender Bereich festgelegt werden mit dazugehöriger Bestimmung im BauG.	GGP, BauG	Hinweis	Zur Kenntnis genommen	Keine Festlegungen aufnehmen Konkretisierung erfolgt im Agglomerationsprojekt

		Freiräume: Es wird dringend empfohlen, wichtige Grün- und Freiräume in der Nutzungsplanung zu sichern (gemäss ICOMOS-Liste, ISOS).	GGP	Empfehlung	Belassen	Belassen
6	Genereller Erschliessungsplan Verkehr (GEP)	Erschliessung Parz. 889: Von Seiten des Tiefbauamtes Graubünden wird angeregt, die geplante Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 1862 nicht aufzuheben.	GEP	Empfehlung	Erschliessung ist über Dienstbarkeit gesichert	Belassen
		Strassenunterführung im Gebiet Ratiras: Es wird empfohlen, auf die Festlegung des Anschlusspunktes zu verzichten. Vorgängig ist eine mögliche Linienführung auf der Grundlage einer Varianten- und Machbarkeitsstudie zu ermitteln.	GEP	Empfehlung	Lage des Anschlusspunktes im GEP anpassen	Anschlusspunkt belassen / bezüglich Lage etwas in Richtung Bonaduz verschieben
		Die Aufhebung der «Via Curtgani» wird ausdrücklich begrüsst.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen
		Haltestellen öV: Gegen die Festlegung der geplanten Haltestellen bei Parz. 94 (Denner) und Parz. 894 (Bonazüns) bestehen grundsätzlich keine Einwände.			Zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis genommen

STW AG für Raumplanung, Chur / 21.06.2022