

Kanton Graubünden
Gemeinde Rongellen



Totalrevision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Genehmigung

Impressum

Projekt
Totalrevision der Ortsplanung Gemeinde Rongellen
Projektnummer:
S2020-310

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Rongellen

Bearbeitungsstand
Genehmigung

Bearbeitungsdatum:
25. Mai 2022

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Projektleitung: Samuel Keller
Sachbearbeitung: Jonas Grubenmann, Ina Geisseler

z:\4_rongellen\s2020-310_op-revision\01_rap\05_bericht\pmb\20220517_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	6
2.	Ausgangslage	7
2.1	Anlass	7
2.2	Zielsetzung	7
2.3	Organisation und Verantwortlichkeiten	7
3.	Vorgehensweise	8
3.1	Entwurf	8
3.2	Vorprüfung	8
3.3	Mitwirkungsaufgabe	9
3.4	Beschlussfassung, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	9
4.	Grundlagen	10
4.1	Bundesplanung	10
4.2	Kantonale Planung	10
4.3	Regionale Planung	11
4.4	Kommunale Planung	13
4.5	Inventare	14
4.6	Landwirtschaft	14
4.7	Wald	15
4.8	Gefahrenzonen	15
4.9	Quell- und Grundwasser sowie Oberflächenwasser	15
4.10	Wild	16
4.11	Archäologie	16
4.12	Hochspannungsleitungen	16
5.	Kernthemen	17
5.1	Siedlungsentwicklung nach innen	17
5.2	Bauzonendimensionierung (WMZ)	18
5.3	Baulandmobilisierung	19
5.4	Ortsbild	20
5.5	Gewässerräume	21
6.	Baugesetz	26
6.1	Aufbau und Systematik	26
6.2	Themen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung	26
6.3	Grundordnung	27
6.4	Folgeplanungen	28

6.5	Kommunale Bauvorschriften	28
6.6	Formelles Baurecht und Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	29
7.	Zonenplan	30
7.1	Übersicht	30
7.2	Bauzonen	30
7.3	Nichtbauzonen	33
7.4	Überlagernde Festlegungen	33
7.5	Weitere Zonenplaninhalte	34
8.	Genereller Gestaltungsplan	35
8.1	Ausgangslage	35
8.2	Abwägung	35
8.3	Entscheid	35
9.	Genereller Erschliessungsplan	36
9.1	GEP Ver- und Entsorgung	36
9.2	GEP Verkehr	36
10.	Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft	38
11.	Schlussfolgerungen	39
	Anhang	I

Abkürzungsverzeichnis

ARE GR:	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AWN:	Amt für Wald und Naturgefahren GR
AZ:	Ausnützungsziffer
BauG:	Baugesetz
BfS:	Bundesamt für Statistik
FFF:	Fruchtfolgeflächen
GGP:	Genereller Gestaltungsplan
IVHB:	interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS:	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KRG:	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRIP-S:	Kantonaler Richtplan des Kantons Graubünden Kapitel Siedlung
KRL:	Kommunales räumliches Leitbild
NR:	Übersicht über die Nutzungsreserven
RPG 1:	Revision des Raumplanungsgesetzes (in Krafts seit dem 01.05.2014)
UEB:	Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
WMZ:	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZöBA:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1. Einleitung

Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Rongellen dem Auftrag des Kantons zur Aktualisierung dieser nach. Die Gemeinde setzt damit übergeordnetes Recht um, erneuert die Planungsinstrumente und setzt die im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gefassten Leitsätze eigentümerverbindlich um. Damit stellt die Gemeinde Rongellen die Weichen für die bauliche Entwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren und ist aus planerischer Sicht mit einer modernen und trotzdem schlanken Planung für die Zukunft gerüstet.

Der Fokus der Gemeinde liegt darauf die Siedlung mit den beiden Ortsteilen Ober- und Unterrongellen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Zur Erreichung dieses Ziels wird primär die Wohnqualität gefördert. Dies soll neben der ansässigen Bevölkerung auch Zuziehenden zu Gute kommen.

2. Ausgangslage

2.1 Anlass

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rongellen wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1998 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 8. Juni 1999 mit Beschluss Nr. 1051 genehmigt. Seit dieser Genehmigung der Gesamtrevision wurden keine weiteren Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt. Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Rongellen ist somit veraltet und erfüllt verschiedene Anforderungen des übergeordneten Rechts, welche zwischenzeitlich in Kraft getreten sind, nicht mehr. Dazu gehören die Raumplanungsgesetze von Bund und Kanton, verschiedene Umweltrechte und weitere Spezialrechte.

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) verlangt eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven. Dies bedeutet einen Wandel der bisherigen Raumplanung hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP-S), der im Frühling 2019 vom Bund genehmigt wurde, werden für die Gemeinden neue Anforderungen gestellt:

- Für künftige Anpassungen von Ortsplanungen ist das Datenblatt der Gemeinde, welches Auskunft gibt über die Bevölkerungsentwicklung und den Bauzonenbedarf und welches durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden erarbeitet wurde, zu überprüfen.
- Zudem ist ein kommunales, räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Für die Überprüfung des Gemeindedatenblatts und die Erstellung eines KRL haben die Gemeinden bis März 2020 Zeit.
- Gestützt auf das Datenblatt und das KRL hat jede Gemeinde die Ortsplanung bis 2023 zu revidieren.

Die Gemeinde Rongellen hat im Jahr 2019 das Datenblatt überprüft und wird im kantonalen Richtplan damit als A-Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen festgesetzt. Das KRL wurde am Montag, 14. September 2020 vom Gemeindevorstand beschlossen. Nun sollen die im KRL gefassten Leitsätze im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung umgesetzt werden.

2.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Rongellen verfolgt mit der Totalrevision der Ortsplanung die Zielsetzung eine eigentümergebundene Ortsplanung zu schaffen, die die Nutzung des Bodens und Raumes regelt und aufeinander abstimmt. Dabei werden die Vorgaben aus dem übergeordneten Recht umgesetzt und wo nötig entsprechend der Bedürfnisse Rongellens verfeinert. Die Ortsplanung soll die Boden- und Raumnutzung für einen Planungshorizont von 15 Jahren planen und sichern.

Mit der Ortsplanung sollen insbesondere die im Rahmen des KRL gefassten Leitsätze umgesetzt werden. Damit Rongellen für Einwohnende eine hohe Lebensqualität bietet und auch für den sanften Tourismus attraktiv ist.

2.3 Organisation und Verantwortlichkeiten

Aufgrund der Grösse der Gemeinde Rongellen wird auf eine komplexe Organisationsstruktur bei der Erarbeitung der Totalrevision verzichtet. Die Erarbeitung der Totalrevision erfolgt direkt durch den Gemeindevorstand und wird begleitet durch die STW AG für Raumplanung.

3. Vorgehensweise

Im Folgenden wird kurz die Vorgehensweise der jeweiligen Verfahrensschritte dargelegt. Der Kredit für die Totalrevision der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 03.07.2020 von der Stimmbevölkerung Rongellens beschlossen und die STW AG für Raumplanung erhielt darauf von der Gemeinde den Auftrag die Revision der Ortsplanung fachlich zu begleiten.

3.1 Entwurf

Nach dem Kreditbeschluss durch die Gemeindeversammlung wurde im Juli 2020 die Arbeit an der Totalrevision der Ortsplanung aufgenommen. Die Erarbeitung des Entwurfs erfolgte auf technischer Ebene bei der STW AG für Raumplanung. Diese umfasste vor allem die Beschaffung und Einarbeitung der aktuellen Grundlagen und die formelle Erarbeitung der Planungsinstrumente.

Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte im Rahmen von vier Sitzungen des Gemeindevorstands zwischen September und Dezember 2020. Die Sitzungen wurden organisiert und beratend begleitet durch die STW AG für Raumplanung. Zusätzlich fanden erste Vorbesprechungen mit kantonalen Amtsstellen zu Sachthemen statt.

Sitzungstermine und behandelte Inhalte:

- 14.09.2020: Grundsätze
- 29.10.2020: Baugesetz
- 13.11.2020: Baugesetz, GGP, ZP
- 27.11.2020: Besprechung mit M. Tanner (Tiefbauamt GR) betr. Abstandsvorschriften zu den Kantonsstrassen
- 04.12.2020: ZP, GEP
- 16.12.2020: Besprechung mit C. Fisler (Amt für Wald und Naturgefahren GR) betr. Waldumriss

Aktennotizen zu den Sitzungen liegen intern vor.

3.2 Vorprüfung

Das Vorprüfungsverfahren wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 5. Januar 2021 beim ARE GR eingeleitet. Die Unterlagen wurden dem ARE GR am 7. Januar 2021 von der STW AG für Raumplanung zugestellt.

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 hat das ARE GR der Gemeinde Rongellen den Vorprüfungsbericht zugestellt. Die kantonale Vorprüfung wurde darauf von der STW AG für Raumplanung ausgewertet und im Rahmen von zwei Sitzungsterminen (19.11.2021 und 17.12.2021) im Gemeindevorstand behandelt und über Anpassungen an der Revisionsvorlage entschieden. Die Behandlung der im Rahmen der Vorprüfung eingegangenen Rückmeldungen finden sich in der Übersichtstabelle im Anhang A6.

Am Termin vom 17.12.2021 fand, neben der Vorstandssitzung zur Behandlung der Vorprüfung, eine Begehung im Gebiet Colra statt. Dabei wurde die Gefahrenzonierung mit A. Largiadèr (Amt für Wald und Naturgefahren GR) besprochen.

3.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Revision der Ortsplanung Rongellen lag vom 07.02.2022 bis zum 08.03.2022 öffentlich auf. Davor hat die Gemeinde im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom 04.02.2022 die Bevölkerung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen bei der Gemeinde vier Eingaben ein. Drei davon betrafen die Ausscheidung der Gartenzone respektive die Reduktion der Dorf- oder Dorferweiterungszone und forderten einen Verzicht respektive eine weniger umfangreiche Umzonung von Dorf- respektive Dorferweiterungszonenflächen zur Gartenzone. Eine Eingabe betraf die Trockenstandorte von lokaler Bedeutung (gemäss kantonalem Inventar) und forderte die Ausscheidung der Trockenstandortzone für diese Gebiete.

Der Gemeindevorstand hat im Rahmen seiner Sitzungen vom 15.03.2022, 29.03.2022, 04.04.2022 und 12.04.2022 betreffend der Mitwirkungseingaben entschieden. Die Ausscheidung der Trockenstandortzone hat der Gemeindevorstand mit Verweis auf die Behandlung desselben Anliegens im Rahmen der Vorprüfung belassen und keine Trockenstandortzone für die Objekte von lokaler Bedeutung ausgeschieden. Die Ausscheidung der Gartenzone wurde anhand der Eingaben nochmals überprüft und auf folgenden Grundstücken vereinheitlicht und in einem Fall aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten angepasst. Angepasste Gartenzonenausscheidung auf den Grundstücken: 2, 4, 7, 15, 37, 81, 85, 87 und 88.

3.4 Beschlussfassung, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

Die Revision der Ortsplanung Rongellen wurde mit Beschluss vom 13.05.2022 durch die Gemeindeversammlung erlassen. Die Beschwerdeaufgabe wurde vom 19.05.2022 bis zum 17.06.2022 durchgeführt. Das Genehmigungsverfahren wurde von der Gemeinde am 25.05.2022 eingeleitet.

4. Grundlagen

4.1 Bundesplanung

Auf Stufe Bund ist für die Gemeinde Rongellen neben den themenspezifischen Grundlagen, die später in diesem Kapitel aufgeführt werden, vor allem die Revision des Raumplanungsgesetz (RPG 1) von grosser Relevanz für die Totalrevision der Ortsplanung.

4.1.1 Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1)

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Das Ziel besteht hauptsächlich darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das Kulturland besser zu schützen und damit unnötigen Landverbrauch zu vermeiden.

In Art. 15 Abs. 4 RPG werden Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss für sich für die neue Nutzung resp. neue Überbauung eignen.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Die Vorgaben des Richtplans (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Viamala) werden damit umgesetzt.

Ausserdem ist neu nach Art. 5 RPG für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu sorgen.

4.2 Kantonale Planung

Im Folgenden werden die wichtigsten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen auf die wichtigsten Inhalte mit Auswirkung auf die Totalrevision der Ortsplanung Rongellen untersucht.

4.2.1 Raumkonzept

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen, für die Strategien bestimmt werden, welche in 8 Handlungsräumen umgesetzt werden sollen. Im kantonalen Richtplan werden die Themen, Strategien und zentralen Handlungsfelder konkretisiert.

Die Gemeinde Rongellen liegt gemäss Raumkonzept Graubünden im ländlichen Raum, welcher als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll.

Für den Handlungsraum Viamala, zu dem die Gemeinde Rongellen gehört, gelten folgende Stossrichtungen, die für die Gemeinde Rongellen besonders von Bedeutung sind:

- Inwertsetzen der Natur- und Kulturraumpotenziale (Naturpark Beverin, Weitwandernetz, Sport- und Kulturveranstaltungen, Agrotourismus u.a.). Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen).
- Vorausschauender Umgang mit Planungsfragen rund um die A13. Weiterentwickeln der gut erreichbaren Gewerbegebiete.

4.2.2 Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan, welcher durch den Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt wurde, werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt. Am 20. März 2018 wurde eine kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) von der Regierung beschlossen. Damit wurden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des KRIP ersetzt. Im KRIP-S werden die verbindlichen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung des RPG gegenüber den Gemeinden konkretisiert. Die Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019.

Gemäss KRIP-S wird Rongellen als Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eingestuft (Gemeindetyp A). Diese Einstufung wurde durch die Übersicht der Bauzonenkapazität bestätigt. Gemäss dieser übersteigt die vom Kanton vorgeschlagene Bevölkerungsprognose die mobilisierbare Kapazität der bestehenden Bauzonen deutlich (siehe Kap. 4.4.3).

Für die Gemeinde Rongellen sind vor allem die Festlegungen im Kapitel 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betreffend die Dimensionierung von WMZ und den Anforderungen betreffend Ein- und Auszonungen von Bedeutung.

4.2.3 Raumplanungsgesetzgebung

Neben den Auswirkungen auf die Dimensionierung von Bauland sind vor allem auch der Ausgleich von Mehrwerten, die durch die Planung entstehen und die Sicherung der Baulandverfügbarkeit wichtige Bestandteile der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1). Diese beiden Aspekte werden im Kanton Graubünden mit den Artikeln 19ff. im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) gesichert.

Ein weiteres Handlungsfeld für die Gemeinde Rongellen ergibt sich aus der Anpassung der Baubegriffe an die übergeordneten Vorgaben. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) trat Ende 2010 in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Totalrevision des Baugesetzes (BauG) ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen.

4.3 Regionale Planung

Auf Stufe der Region werden parallel zur Erarbeitung von KRL und Totalrevision der Ortsplanung das regionale Raumkonzept und der regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung erarbeitet. Zudem besteht bereits eine Vielzahl regionaler Richtpläne.

4.3.1 Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept vom Juni 2020 macht gegenüber dem kantonalen Raumkonzept kaum präzisere Vorgaben zur räumlichen Entwicklung Rongellens. Wichtig für die Gemeinde ist die Lage zwischen dem Regionalzentrum Thusis und den Gemeinden mit Versorgungsfunktion Zillis und Andeer.

4.3.2 Richtplan

Die Region Viamala verfügt über folgende rechtskräftige regionale Richtpläne:

Richtplan	Inhalt	Erlass
Zusammenführung, Aktualisierung und Ergänzung RRIP	Raumkonzept	2010
Regionales Raumkonzept		2020

Landschaft

RRIP Natur und Landschaft	Anpassung Perimeter Naturpark Beverin	2012
RRIP Natur und Landschaft	Landschaftsschutzgebiete, Naturpark Beverin, Parc Adula, Wildruhegebiete	2010
RRIP Landschaft	Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten Val Schons	2009

Tourismus

RRIP Tourismus und Freizeit	Konzept Intensiverholungsgebiete, übrige wintertouristische Bauten und Anlagen, Freizeitanlagen, Wege	2010
-----------------------------	---	------

Siedlung und Ausstattung

RRIP Siedlung und Ausstattung	Regionales Siedlungskonzept	2014
RRIP Siedlung und Ausstattung	Konzept Resorts	2010
RRIP Siedlung und Ausstattung	Konzept Arbeitsplatzstandorte	2010
RRIP Siedlung und Ausstattung	Raststätte Viamala	2004

Verkehr

RRIP Verkehr	Langsamverkehr	2017
RRIP Verkehr	Strassenverkehr, öffentl. Regionalverkehr und Güterverkehr	2010

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

RRIP Materialabbau-/Verwertung, Ablagerung	Materialabbau-/Verwertung, Ablagerung	2015
Anpassung	Deponie Gadastatt Hinterrhein	2019
Anpassung	Steinbrüche Hinterrhein	2019
Übrige Raumnutzung	Konzept überkommunale Schiessanlagen	2010

Im Regionalen Richtplan Siedlung vom Mai 2013 wird die Gemeinde Rongellen als ländliche Gemeinde ohne touristische Infrastruktur eingestuft. Diese Gemeinden sollen mit attraktivem Bau- und Landangebot die Zentrumsnähe nutzen. Ausserdem gilt es die natürlichen Ressourcen besser zu nutzen, beispielsweise mit dem Label des Naturparks Beverin. Der Regionale Richtplan geht für die Gemeinde Rongellen von einem geringeren Bedarf an Bauzonen aus als der kantonale Richtplan.

Der Teilrichtplan Langsamverkehr (genehmigt 2017) koordiniert die verschiedenen Langsamverkehrsnetze und stimmt sie aufeinander ab. Für die Gemeinde Rongellen von Bedeutung sind die Festlegungen für die Via Spluga. Eine sichere Wegführung entlang der Kantonsstrasse ist zu prüfen. Für die Graubünden-Route (nationale Veloroute), die heute auf der Kantonsstrasse durch die Gemeinde Rongellen führt, gilt es zusammen mit einer Verbesserung der Sicherheit (Schutz vor Steinschlag) eine Verlegung auf die alte Viamala-Strasse zu prüfen. Dabei wird auf die Projektgruppe «Verlorenes Loch» verwiesen, die nach Möglichkeit Koordinationsmassnahmen übernimmt und Massnahmen zur Sicherung der Strasse an die Hand nimmt.

Der Regionale Richtplan Siedlung wird aktuell auf Basis des neuen KRIP überarbeitet. Die Gemeinde Rongellen hat im Rahmen der kommunalen Vernehmlassung vom Winter/ Frühling 2022 zum Richtplanentwurf Stellung genommen und für eine Koordination mit der Ortsplanung gesorgt. Diese ist vor allem betreffend der Festlegung des Siedlungsgebiets von Bedeutung. Des Weiteren formuliert der Regionale Richtplan Siedlung gemäss Entwurf vom Februar 2022 verschiedene allgemeine Zielsetzungen, welche die Vorgaben aus dem KRIP ergänzen.

4.4 Kommunale Planung

Im Folgenden werden die kommunalen Planungsinstrumente und deren Stand aufgeführt.

4.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rongellen wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1998 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 8. Juni 1999 mit Beschluss Nr. 1051 genehmigt.

Seit dieser Genehmigung der Gesamtrevision wurden keine weiteren Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt. Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Rongellen ist somit veraltet und erfüllt verschiedene Anforderungen des übergeordneten Rechts, welche zwischenzeitlich in Kraft getreten sind, nicht mehr.

4.4.2 Kommunales räumliches Leitbild

Der Gemeindevorstand hat am 14. September 2020 das KRL beschlossen, darin wurde folgender grundlegender Leitsatz definiert:

Rongellen ist eine kleine, eigenständige und lebenswerte Gemeinde

Darauf aufbauend wurden vier Leitsätze zur Positionierung als lebenswerte Gemeinde und ein Leitsatz zur Gewährleistung einer touristischen Attraktivität festgelegt:

Rongellen wächst moderat

Rongellen verfügt über attraktives, verfügbares Bauland

Rongellen ist eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität

Rongellen ist ein Arbeitsstandort und nutzt dafür die vorhandenen Infrastrukturen

Rongellen fördert den sanften Tourismus

Diese Leitsätze gilt es in der Ortsplanung umzusetzen oder zumindest zu berücksichtigen.

In der Leitbildkarte wurden zudem potentielle Aus- und Einzonungsflächen bezeichnet, ein langfristiger Siedlungsrand festgelegt und es werden durch die Verortung der Umsetzungsstrategien räumliche Fokusse definiert. Das KRL findet sich in Anhang A1.

4.4.3 Übersicht über die Bauzonenkapazität

Gemäss der Übersicht über die Bauzonenkapazität basierend auf der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) und Nutzungsreserven (NR) verfügt die Gemeinde Rongellen in der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ über eine theoretische Kapazitätsreserve von 3'285 m² Bruttogeschossflächen, was 47 Einwohnenden entspricht. Diese Reserve verteilt sich ausgeglichen auf bereits überbaute und bisher nicht überbaute WMZ.

Als mobilisierbar werden gemäss einheitlicher Berechnungsmethodik des ARE GR Reserven für 11 Einwohnende eingestuft, allesamt im bisher nicht bebauten Teil der WMZ.

Aufgrund des Bevölkerungsszenarios des BfS, das für Rongellen in den kommenden 15 Jahren ein Wachstum um 41 Einwohnenden voraussagt, wird Rongellen als Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ eingestuft.

Gemäss aktueller Bevölkerungsperspektive des BfS, die für die Bündner Gemeinden im November 2020 publiziert wurde, wird für Rongellen beim Szenario hoch in den kommenden 15 Jahren nur noch ein Wachstum von 12 zusätzlichen Einwohner*innen prognostiziert.

Die Übersicht über die Bauzonenkapazität mit Datum 29. Oktober 2019 findet sich in Anhang A2, ebenfalls finden sich im selben Anhang Aktualisierungen aufgrund des aktuellen UEB für die rechtskräftige und die revidierte Ortsplanung.

4.5 Inventare

Für die Totalrevision der Ortsplanung sind Inventare von Bund und Kanton zu berücksichtigen, die verschiedenen Inventare werden nachfolgend aufgelistet. Die verschiedenen Objekte sind in der Grundlagenkarte (siehe Anhang A3) verortet.

4.5.1 Siedlung

In der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden für Rongellen vom 29. Juli 2019 sind sowohl das Ortsbild von Oberrongellen, wie auch vier Einzelobjekte (drei Wohnhäuser und ein Brunnen) aufgenommen. Die Einzelobjekte liegen allesamt im südlichen Bereich Oberrongellens. Sie bilden den einstigen Dorfeingang Rongellens am alten Weg von Zillis herkommend. Das Ortsbild Oberrongellens zeichnet sich durch die Lage am alten Verkehrsweg aus, die Häuser reihen sich locker an der alten Strasse auf.

4.5.2 Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen kantonalen Inventar der Biotop- und Landschaften (letztmals aktualisiert am 1. Januar 2021) sind zwei Trockenwiesen und – weiden von nationaler Bedeutung verzeichnet. Diese liegen im Gebiet Lochboda südwestlich von Unterrongellen und im Gebiet Höhi nördlich von Unterrongellen. Im Landschaftsinventar ist die Viamala als Objekt von regionaler Bedeutung verzeichnet, das Objekt liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde unter der Kantonsstrasse und südlich der Waldlichtung mit der alten Post, die heute als Restaurant genutzt wird.

4.5.3 Weitere

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind mehrere Abschnitte der historischen Verkehrswege auf dem Gemeindegebiet Rongellen verzeichnet. Dies vor allem im Bereich der alten Viamala-Strasse (Commercialstrasse) oder der noch älteren Linienführung durch Oberrongellen.

4.6 Landwirtschaft

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung durch den Bund im Frühjahr 2019 und der aktuellen Überarbeitung des Sachplans FFF wurden die FFF des Kantons Graubünden – basierend auf dem kantonalen Richtplan FFF 1987 – überprüft. Der daraus entstandene Datensatz «Fruchtfolgeflächen Bestand» wurde im Jahr 2020 vom ARE GR publiziert. Die Gemeinde Rongellen weist weder nach dem ursprünglichen Datensatz, gemäss des Sachplans, noch nach dem aktualisierten Bestand FFF auf.

4.7 Wald

Die Abklärungen beim kant. Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) wurden mit dem Mail der Gemeinde Rongellen vom 15. September 2020 eingeleitet. Im Zuge der Abklärungen wurde der Waldumriss aktualisiert, die Waldfeststellungen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die aktualisierten Daten wurden mit Mail vom 12. November 2020 vom AWN übermittelt.

Einzige Abweichung gegenüber dem vom AWN gelieferten Waldumriss ist, dass die drei Gebäude, die im Wald liegen, in der Totalrevision dem Wald zugewiesen wurden, während sie beim gelieferten Waldumriss nicht dem Wald zugewiesen wurden.

4.8 Gefahrenzonen

Mit dem Schreiben der Gemeinde (siehe Kapitel 4.7) wurde neben den Abklärungen betreffend Wald auch die Gefahrenkommission mit einer Beurteilung der Gefahrensituation als Grundlage für die Gefahrenzonenausscheidung beauftragt. Die aktualisierte Gefahrenzonenausscheidung ist mit Mail vom 18. Dezember 2020 eingegangen.

4.9 Quell- und Grundwasser sowie Oberflächenwasser

4.9.1 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Gemeinde Rongellen scheidet aktuell in einem eigenen Verfahren die detaillierten Quellschutzzonen aus. Die Gemeinde wird dabei von Baugeologie und Geo-Bau Labor AG beraten. Das Dossier bestehend aus Schutzzonenplan, Schutzzonenreglement und hydrogeologischem Bericht wurde bereits beim zuständigen Amt (Amt für Natur und Umwelt) vorgeprüft und eine zweite Vorprüfung ist aktuell im Gange. Für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden die aktuellen Geometrien der Schutzzonen, die auch in dieser Abgrenzung zur zweiten Vorprüfung eingereicht wurden, verwendet.

Die Lage der gefassten Quellen werden anhand des Plans des ausgeführten Bauwerks der Firma Marugg & Bruni AG mit Plandatum 12. März 2020 festgelegt. Die neuen Quelfassungen wurden im Jahr 2019 von der Firma Marugg & Bruni AG erstellt. Die Daten und Pläne wurden der STW AG für Raumplanung mit Mail vom 10. Dezember 2020 übermittelt.

4.9.2 Grundlagen Gewässerraumausscheidung

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Grundlagen verwendet:

- (1) Leitfaden zur Gewässerraumausscheidung Graubünden, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 12.08.2018
- (2) Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz. BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW, Juni 2019
- (3) Gewässerraum (Datenmodell und Datendokumentation), Kurzform ANU-406-36d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23.04.2015
- (4) Gewässerraum Grundlagen (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-37d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23.04.2015
- (5) Gewässerökomorphologie (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-44d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 30.06.2015
- (6) Rechtsgutachten: Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum mit Praxisbeispielen, Kurzform ANU-406-31d resp. ANU-406-32d, Stand 14.11.2017
- (7) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Rongellen, GeoGR, Stand 27.07.2020
- (8) Waldumriss Gemeinde Rongellen, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand 12.11.2020
- (9) Rechtskräftige Nutzungsplanung Rongellen, GeoGR, Stand 15.05.2020
- (10) Natur- und Landschaftsschutzinventar, GeoGR, Stand 01.2019

- (11) Gewässerschutzkarte, GeoGR, Zugriff am 22.07.2020
- (12) Gefahrenkarte Prozess Wasser, Gemeinde Rongellen, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand 22.07.2020
- (13) Luftbild Kanton Graubünden, wms.geo.gr.ch, Zugriff 22.07.2020

4.10 Wild

Grundlage für die Beurteilung des Bedarfs nach Ruhezonen für Wildtiere bildeten die Wildruhe- und Wildschutzgebiete. Im Gemeindegebiet von Rongellen gibt es ein solches Objekt:

- Wildschutzgebiet, Nr. 318, Weng- Crapschalverkopf, allgemeines Wildschutzgebiet

4.11 Archäologie

Der Kanton und die Gemeinden sorgen auf Grundlage von Art. 3 KNHG insbesondere beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht dazu in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezonen jene Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen.

Mit Stellungnahme vom 28.10.2020 hält Amanda Zwicky vom Archäologischen Dienst Graubünden fest, dass in der Gemeinde Rongellen nur wenige archäologische Funde und Befunde bekannt seien. Derzeit sei es für keine Lokalität in der Gemeinde notwendig, Archäologiezonen oder Archäologische Schutzzonen in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

4.12 Hochspannungsleitungen

Gegenüber den Hochspannungsfreileitungen müssen gemäss der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Abstände eingehalten werden, sofern sich im Gebäude Menschen mehr als 4 Stunden am Tag oder mehr als 800 Stunden im Jahr aufhalten. Die einzuhaltenden Abstände hängen von mehreren Faktoren (Spannung, Höhe der Leitung etc.) ab.

Eine Berechnung der Strahlungswerte zur Freileitung der Kraftwerke Hinterrhein AG nordwestlich von Unterrongellen wurde bei der Betreiberfirma angefragt. Eine Übersichtsplan mit Verordnung des Bereichs der den Grenzwert von 1 Mikrottesla überschreitet wurde der STW AG für Raumplanung von der Kraftwerke Hinterrhein AG mit Mail vom 28. September 2020 übermittelt und wird im Anhang A4 dargestellt.

5. Kernthemen

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eines der zentralen Elemente der Revision des Raumplanungsgesetzes. Auch im Kanton Graubünden wurde mit der neuen Richtplanung und dem revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz diese Stossrichtung für die Gemeinden verbindlich umgesetzt. Im Folgenden wird beschrieben, wie die Gemeinde Rongellen mit der Revision der Ortsplanung dieser Forderung nachkommt.

5.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Rongellen verfügt mit rund 3.4 ha Bauzonen über ein sehr kleines Siedlungsgebiet. Die bebauten Parzellen weisen gemäss UEB & NR häufig Nutzungsreserven auf, sind also tendenziell unternutzt. Gemäss der kantonalen Berechnungsgrundlage kann jedoch aufgrund der geringen Mobilisierbarkeit im bebauten Gebiet nicht von mobilisierbaren Nutzungsreserven für die bebauten Gebiete Rongellens ausgegangen werden.

Rongellen weist mit seiner kleinen Siedlung, die sich in die beiden Teile Unterrongellen und Oberrongellen gliedert, eine spezielle Ausgangslage auf. Sämtliche Bauzonen in Rongellen reihen sich im direkten Umfeld der Kantonsstrasse auf und sind nach Massgabe des UEB erschlossen. Die Siedlungsausdehnung ist durch die natürlichen Gegebenheiten mit der Lage auf einer Waldlichtung inmitten der Viamalaschlucht stark eingeschränkt und Themen wie die Zersiedelung sind dadurch für Rongellen zu vernachlässigen.

5.1.2 Abwägung

Die Dominanz von Einfamilienhäusern und der geringe Nutzungsdruck stützen die rechnerische Einschätzung aus dem UEB & NR, dass innerhalb der bebauten Parzellen kaum Nutzungsreserven zu mobilisieren sind. Aufgrund des geringen Nutzungsdrucks und der damit verbundenen tiefen Immobilien- und Baulandpreise würde eine bauliche Verdichtung auf den bebauten Parzellen wohl kaum zu einer eigentlichen Verdichtung in Bezug auf die Nutzungsintensität führen, sondern sich lediglich der Geschossflächenverbrauch pro Person erhöhen. Die Nutzungsreserven innerhalb des bereits bebauten Gebiets können also im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung nur durch eine Zuweisung der nicht bebauten Parzellenteile zur Grünzone resp. einer Nichtbauzone verkleinert werden. Mit diesem Vorgehen werden in den stark unternutzten Parzellen in den Dorf- und Dorferweiterungszonen die «inneren Reserven» auf der strassenabgewandten Seite verkleinert und damit ein unnötiger Nutzungszwang und eine bauliche Erweiterung der Siedlung verhindert.

Die Gemeinde strebt ausserdem einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, insbesondere auch bei Neubauten an. Dafür wird entsprechend den Bestimmungen im kantonalen Richtplan eine Mindestdichte in Form einer minimalen AZ eingeführt. Diese sichert eine minimale Ausnutzung und liegt im Vergleich mit der im KRIP geforderten Mindestausnutzung von 80% der vorgeschriebenen Mindestausnutzung von 0.5 im ländlichen Raum sogar noch über dem Richtwert des KRIP. Die minimale AZ soll dafür sorgen, dass Neubauten die Parzelle angemessen ausnutzen und gilt natürlich auch für bereits bebaute Parzellen. Die Reserveflächen wurden zudem so angeordnet und dimensioniert, dass eine sinnvolle Parzellierung möglich ist und damit eine effiziente Nutzung erreicht wird.

5.1.3 Entscheid

Die Gemeinde sorgt mit der Einführung einer Mindestdichte und angemessener Dimensionierung der Bauzone für einen sorgsamen Umgang mit dem Boden.

5.2 Bauzonendimensionierung (WMZ)

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (siehe Kap. 4.1.1) kommt der bedarfsgerechten Dimensionierung von Bauzonen eine bedeutende Rolle zu. Im Folgenden werden das Vorgehen und die Abwägungen für die bedarfsgerechte Ausscheidung erläutert. Der Fokus wird dabei auf die WMZ gelegt.

5.2.1 Ausgangslage

Gemäss Übersicht über die Bauzonenkapaazität verfügt die Gemeinde über folgende Flächen an Bauzonen mit entsprechendem Überbauungsstand.

Tabelle 1: Auszug UEB rechtskräftig

Nutzungszonen	Bauzonen	Überbauungsstand		
		Total (m ²)	überbaut (m ²)	Nicht überbaut Überbaut %
Dorfzone	8'352	6'372	1'980	76%
Dorferweiterungszone	13'217	9'389	3'829	71%
WMZ total	21'569	15'761	5'809	73%
Gewerbezone	12'087	12'087	-	100%
ZöBA	716	716	-	100%
Weitere total	12'803	12'803	-	100%
Total	34'372	28'564	5'809	83%

5.2.2 Abwägung

Im Folgenden wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung mit der Bauzonenkapaazität verglichen.

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

Gemäss KRL strebt der Gemeindevorstand ein moderates Wachstum für Rongellen an. Dies wird präzisiert mit dem Vergleich zum Wachstum der letzten Planungsperiode. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl Rongellens wird mit gemittelten Werten für die Jahre 1998 bis 2002 und den Jahren 2013 bis 2017 gerechnet, dadurch wird der Einfluss einzelner Zählungen (mit Ausreissern ohne statistische Signifikanz) verkleinert. In diesem Zeitraum von 15 Jahren (eine Ortsplanungsperiode) ist die gemittelte Bevölkerungszahl um 11 von 46 auf 57 Einwohnende gestiegen. Dieses Szenario deckt sich auch mit der kürzlich aktualisierten Bevölkerungsperspektive GR 2019 - 2050, die für Rongellen von einem Bevölkerungswachstum von 12 Bewohner*innen ausgeht (Szenario hoch).

Kapazität Bauzone

Gemäss Übersicht der Bauzonenkapaazität der rechtskräftigen Ortsplanung verfügt die Gemeinde Rongellen über eine theoretische Kapazitätsreserve von 26 Einwohnenden in der nicht überbauten WMZ und 21 Einwohnenden in der überbauten WMZ. Bei Einbezug der geschätzten Mobilisierbarkeiten von 30% im überbauten und 70% im nicht überbauten Gebiet gemäss Wegleitung ARE ergeben sich daraus für Rongellen Kapazitätsreserven in der WMZ von 25 Einwohnenden. Damit übersteigen die Kapazitätsreserven den Bedarf gemäss angestrebter Bevölkerungsentwicklung.

5.2.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand hat sich entschieden sowohl die überbauten WMZ, wie auch die Reserveflächen zu verkleinern. Die Beweggründe zur Reduktion der Reserven in den überbauten WMZ sind in Kapitel 5.1 erläutert. Mit der Dimensionierung der Reserveflächen auf 0.48 ha werden die Reserveflächen um ca. 0.1 ha verkleinert. Diese unbebauten Flächen enthalten rechnerische, mobilisierbare Reserven an Bruttogeschossflächen (BGF) fürs Wohnen von rund 840 m² (gerechnet mit: min. AZ von 0.5, Wohnanteil von 50 %, Mobilisierbarkeit von 70%).

In den reduzierten Kapazitätsreserven der bebauten Flächen sind bei selber Methodik mit einer Mobilisierbarkeit von 30 % rechnerische Reserven von rund 90 m² Bruttogeschossflächen vorhanden. Aus den insgesamt 930 m² Bruttogeschossflächenreserven ergeben sich bei einem geschätzten Geschossflächenbedarf von 70 m² pro Einwohner*in eine mobilisierbare Reserve für rund 13 zusätzliche Einwohnende.

Diese Dimensionierung entspricht der Zielsetzung des Gemeindevorstandes im Rahmen des KRL und der Prognose gemäss der Bevölkerungsperspektive GR 2019 - 2050. Damit erfüllt der Gemeindevorstand die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für eine angemessene Dimensionierung der WMZ und schafft die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum der Gemeinde.

5.3 Baulandmobilisierung

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung. Diese kann durch verschiedene Massnahmen erreicht werden, welche im Folgenden kurz erläutert werden:

5.3.1 Überbauungspflicht

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, im Falle der vorliegenden Planung das Grundstück Nr. 19 (resp. der eingezonte Teil des Grundstücks), 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. 1 KRG).

Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehört, wird mittels Festlegung im Zonenplan eine Bauverpflichtung eingeführt: Nr. 4 (Teilfläche), Nr. 7 und Nr. 15.

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 8 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 KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die betroffenen Grundstücksteile unüberbaut sind und bestehende Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, um die Neueinzonung zu rechtfertigen.

5.3.2 Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 14 und 15 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die festgelegte minimale Ausnutzungsziffer mit dem geplanten Bauvorhaben erreicht wird (Abs. 1). Wird die minimale AZ trotzdem unterschritten, muss das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung der minimalen AZ möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Abs. 2). Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen (Abs. 3). Spätere Grundstücksteilungen dürfen schliesslich nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen, um einer durch Abparzellierung gewollten Vereitelung der minimalen AZ zuvorkommen zu können (Art. 15 Abs. 5 & 6). Die minimale AZ liegt mit 0.5 sogar über der im KRIP festgelegten Mindestausschöpfung. Dieser fordert eine 80% Ausschöpfung der AZ von 0.5 im ländlichen Raum.

5.3.3 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 Grundstücke bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablauf der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

5.4 Ortsbild

Im kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Inwiefern die Gemeinde mit der Totalrevision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

5.4.1 Ausgangslage

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rongellen besteht aus den beiden Teilgebieten Ober- und Unterrongellen. Während die Bauten in Oberrongellen teilweise wohl bis ins 17. Jahrhundert zurückgehen, mussten die Bauten in Unterrongellen in den letzten 200 Jahren immer wieder Strassen weichen. Das einzige Gebäude, das aus der ersten Bauzeit Unterrongellens erhalten ist, ist die alte Post, die heute als Restaurant genutzt wird und nicht mehr Teil des Siedlungsgebiets Unterrongellens ist. Das heutige Unterrongellen entstand erst in den 1970er Jahren nach dem Bau der heutigen Kantonsstrasse.

In der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege des Kantons Graubünden vom 29. Juli 2019 ist das gesamte Siedlungsgebiet Oberrongellens als schützwürdiges Ortsbild verzeichnet. Geprägt wird das Ortsbild durch die Lage am historischen Verkehrsweg. So sind die Bauten in Oberrongellen locker entlang des alten Viamalaweges aufgereiht. Neben dem Ortsbild sind in der Inventarliste vier Einzelobjekte (drei Gebäude und ein Brunnen) verzeichnet. Diese befinden sich allesamt im südlichen Bereich Oberrongellens und bilden den ehemaligen Dorfeingang von Zillis herkommend.

Die Bebauung in ganz Rongellen ist geprägt durch Satteldächer, es findet sich bis auf das Gebäude der alten Post (Walmdach) keine andere Dachform. Die Ausrichtung der Giebel ist dabei nicht einheitlich. Des Weiteren zeichnet sich die ortsübliche Bauweise durch eine dezente Fasadengestaltung aus. In der Regel sind Putzfassaden in weiss oder dezenten Grau-, Braun- oder Gelbtönen vorzufinden, ebenfalls typisch sind naturbelassene Holz- und Holzschindelfassaden. Die Fenster sind üblicherweise durch Sprossen gegliedert.

5.4.2 Abwägung

Eine hohe Siedlungsqualität und die Entwicklung des Ortsbildes ist dem Gemeindevorstand Rongellens wichtig. Dies zeigt sich nicht zuletzt darin, dass der Vorstand im KRL den Erhalt des Ortsbildes von Oberrongellen als Zielsetzung definiert hat. Die Sicherung einer hohen baulichen Qualität geht oft mit Einschränkungen für Projektierende einher. Da im KRL auch festgelegt wurde, dass die Gemeinde Rongellen auch in den kommenden Jahren moderat wachsen soll, könnten zu hohe Anforderungen respektive zu restriktive baugesetzliche Bestimmung die gewünschte Entwicklung hemmen.

Aufgrund der eher niedrigen Bedeutung des Ortsbildes aus überkommener Perspektive ist der Gemeindevorstand ausserdem der Meinung, dass eher mit Anreizen eine hohe Siedlungsqualität gefördert und der Erhalt des Ortsbildes gesichert werden soll, als mit strengen baurechtlichen Bestimmungen.

5.4.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand fördert eine hohe Siedlungsqualität mit einer angemessenen Sicherung der ortstypischen Bauweise mittels baugesetzlicher Regelungen fürs gesamte Baugebiet (Kapitel V.2 BauG). Ein Fokus liegt dabei auf der Festlegung von Satteldächern als einzig zulässiger Dachform und der ortstypischen Gestaltung von Fassaden und Öffnungen.

Bei der Sicherung der Qualitäten des Ortsbildes von Oberrongellen fokussiert sich die Gemeinde auf die Sicherung des Charakters des ehemaligen Strassendorfs. Aufgrund des geringen Nutzungsdrucks in Oberrongellen, der sich in der Ortsplanungsperiode dadurch offenbarte, dass kaum Neubauten entstanden (Ausnahme: Überbauung Brandi mit Baubeginn Herbst 2020), wird jedoch auf Restriktionen verzichtet und mit Anreizen versucht eine ansprechende Entwicklung des Ortsbildes zu erreichen. So wird mit Sonderregelungen zum Grenz- und Strassenabstand eine strassennahe Bebauung gefördert, wie sie für den Kern Oberrongellens typisch ist. Aufgrund der Hanglage bringt eine strassennahe Bebauung auch Vorteile für die Bebauung und Erschliessung der Grundstücke.

Die in der kantonalen Inventarliste vermerkten Einzelobjekte werden über den GGP gesichert, so werden die drei im Inventar enthaltenen Gebäude als «zu erhaltende» oder «bemerkenswerte Bauten» eingestuft und damit der Erhalt gefördert. Die beiden Auftaktbauten Rongellens werden als «zu erhaltende Bauten» festgelegt, sie bilden eine wichtige Auftaktsituation und sind in gutem Zustand. Ein freiwilliger Abriss soll beim Wohnhaus mit Stallscheune (Parz. Nr. 16) möglich sein, wenn die Nachfolgerbaute über eine mindestens gleiche Siedlungsqualität verfügt. Die Baute liegt seit mehreren Jahren brach und das Fundament ist beschädigt. Der Gemeindevorstand ist der Meinung, dass dem Ortsbild mit einer moderaten Regelung und damit hoffentlich einer baldigen Nutzung des Gebäudes resp. derer eines allfälligen Ersatzneubaus besser gedient ist.

Der im kant. Inventar verzeichnet Brunnen wird als Kulturobjekt geschützt, genauso wie die beiden weiteren historischen Brunnen der Gemeinde.

5.5 Gewässerräume

5.5.1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz und im Juni 2011 die Gewässerschutzverordnung in Kraft. Eine der wesentlichen Neuerungen des Gesetzes verpflichtet dazu, im Grundsatz für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer der Schweiz, einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf für den Erhalt der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie für Gewässernutzungen. Der Kanton Graubünden hat für die Gewässerraumausscheidung einen Leitfaden erarbeitet, in welchem ein zweistufiges Vorgehen empfohlen wird. In einer ersten Stufe wird der Gewässerraum zentrisch ab Gewässerachse abgetragen und dort angepasst, wo es erforderlich oder gesetzlich zulässig und aufgrund bestehender Kriterien möglich ist. In einer zweiten Stufe ist der berechnete Gewässerraum im Rahmen einer Nutzungsplanrevision eigentümerverbindlich festzulegen.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Gemeindegebiet von Rongellen. Im Sömmerungsgebiet kann, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen vorerst auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Das Gemeindegebiet von Rongellen befindet sich gesamthaft innerhalb des Berggebiets III. Damit ist die Gewässerraumausscheidung für das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmen. Davon betroffen sind der Hinterrhein sowie mehrere Seitenzuflüsse.

Festlegung des Gewässerraums

Die Festlegung der Gewässerräume muss in einem Planungsverfahren erfolgen, das parzellenscharfe, grundeigentümerverbindliche und anfechtbare Festlegungen trifft.

In Graubünden erfolgt die Festlegung der Gewässerräume im Nutzungsplanverfahren. Der Kanton hat die Aufgabe der Festlegung der Gewässerräume den Gemeinden übertragen. Die erforderliche Abstimmung und Interessenabwägung zwischen gewässerschutzrechtlichen und nutzungsplanerischen Festlegungen kann so in einem Verfahrensschritt erfolgen.

Dimensionierung der Gewässerräume

Die Breiten der Gewässerräume richten sich nach der «natürlichen Breite» der Gerinnesohle. Diese kann je nach Gewässerzustand grösser ausfallen, als die Breite der «bestehenden» Gerinnesohle. Durch die Verwendung der natürlichen Gerinnesohlenbreite bei der Berechnung der Gewässerraumbreiten wird sichergestellt, dass dem Gewässer genügend Raum zur Verfügung steht, um seinen Ursprungszustand wiederherzustellen. Bei stark begradigten und korrigierten Gewässern kann dies dazu führen, dass der ausgeschiedene Gewässerraum sehr breit erscheint.

Planerische Grundlagen

Natur- und Landschaft

In Rongellen befinden sich keine für die Gewässerraumausscheidung relevanten Biotope oder Landschaften.

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte bildet Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche ab, mit dem Ziel den Schutz des Grundwassers in der Schweiz sicher zu stellen. Sowohl für die nutzbaren unterirdischen Gewässer (Schutzbereich Au), als auch für oberirdische Gewässer (Schutzbereich Ao) werden besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche festgelegt. Für oberirdische Gewässer gilt dies nur, sofern diese ein nutzbares Grundwasservorkommen speisen oder einer Trinkwasserfassung dienen. Für diese Gewässer ist daher sinnvollerweise ein Gewässerraum auszuscheiden, um sie vor Verunreinigung zu schützen und ihre Funktion zu wahren. Die Gewässerschutzkarte stellt somit eine wesentliche Grundlage bei der Ausscheidung der Gewässerräume, insbesondere hinsichtlich der Erfordernisprüfung dar.

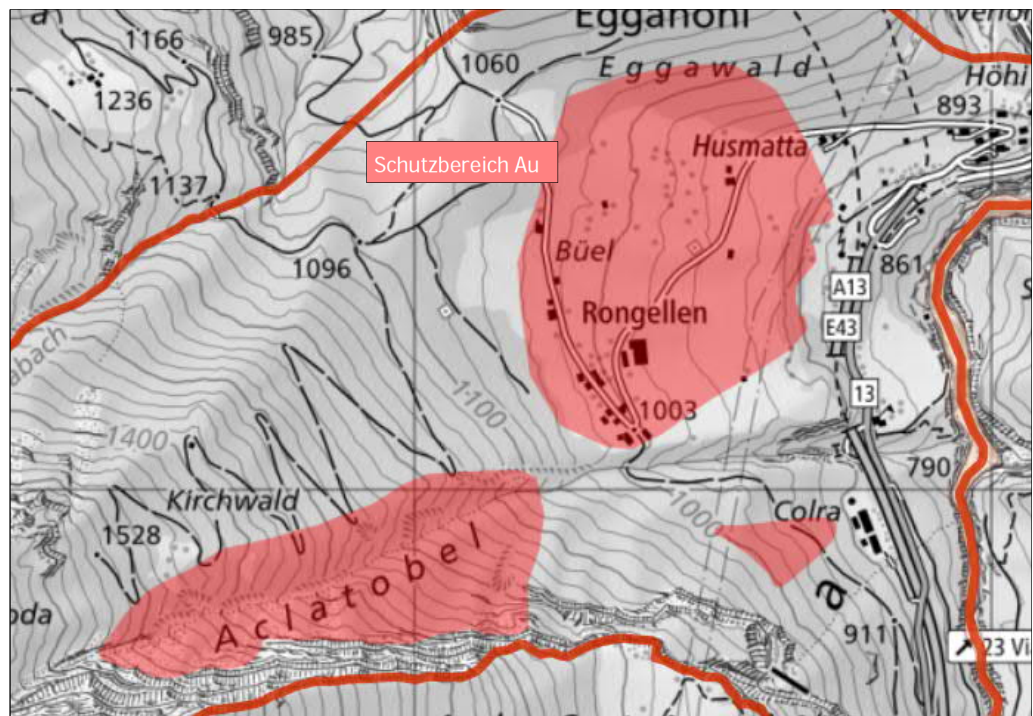


Abbildung 1: Auszug aus der Gewässerschutzkarte für das Gemeindegebiet von Rongellen. Es sind lediglich Schutzbereiche für unterirdische Gewässer vorhanden (Au).

Belastete Standorte

Das Kataster der belasteten Standorte umfasst Standorte, für die mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass diese belastet sind. Verzeichnet sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte und Unfallstandorte, durch die umweltgefährdende Stoffe in die Landschaft gelangen können. Im Kataster werden zudem Altlasten verzeichnet. Dabei handelt es sich um belastete Standorte, welche sanierungsbedürftig sind, da es durch diese Standorte zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen kommt oder kommen kann. In der Gemeinde Rongellen sind keine belasteten Standorte innerhalb des möglichen Gewässerraums verzeichnet.

Gefahrenkarte Prozess Wasser

In den Bereichen, für die eine Gefahrenkartierung vorliegt, wird die Gefahrenkarte vollumfänglich berücksichtigt.

5.5.2 Abwägung

Erfordernisprüfung

Gemäss Art. 41a Abs. 5 sowie Art. 41b Abs. 4 GSchV kann unter den nachfolgenden Bedingungen auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen vorhanden sind:

- wenn sich die Gewässer (Fliess- und Stillgewässer) im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befinden;
- Gewässer eingedolt sind;
- künstlich angelegt sind;
- Fliessgewässer sehr klein sind;
- stehende Gewässer eine Wasserfläche von weniger als 0,5 ha aufweisen

Bei den in der Gemeinde Rongellen vorhandenen Gewässern handelt es sich gesamthaft um Fliessgewässer, stehende Gewässer sind nicht vorhanden.

Es wurden keine Verzichte aufgrund eines künstlichen, sehr kleinen oder eingedolten Gewässers vorgenommen.

Für die im Wald liegenden Gewässer wird vorerst, im Sinne einer Nichtvornahme, kein Gewässerraum ausgeschieden. Dies betrifft alle Gewässer auf dem Gemeindegebiet von Rongellen (Abbildung 2). Der Gewässerraum kann im Wald zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, sofern allfällige projektbezogene Vorhaben dies erfordern.

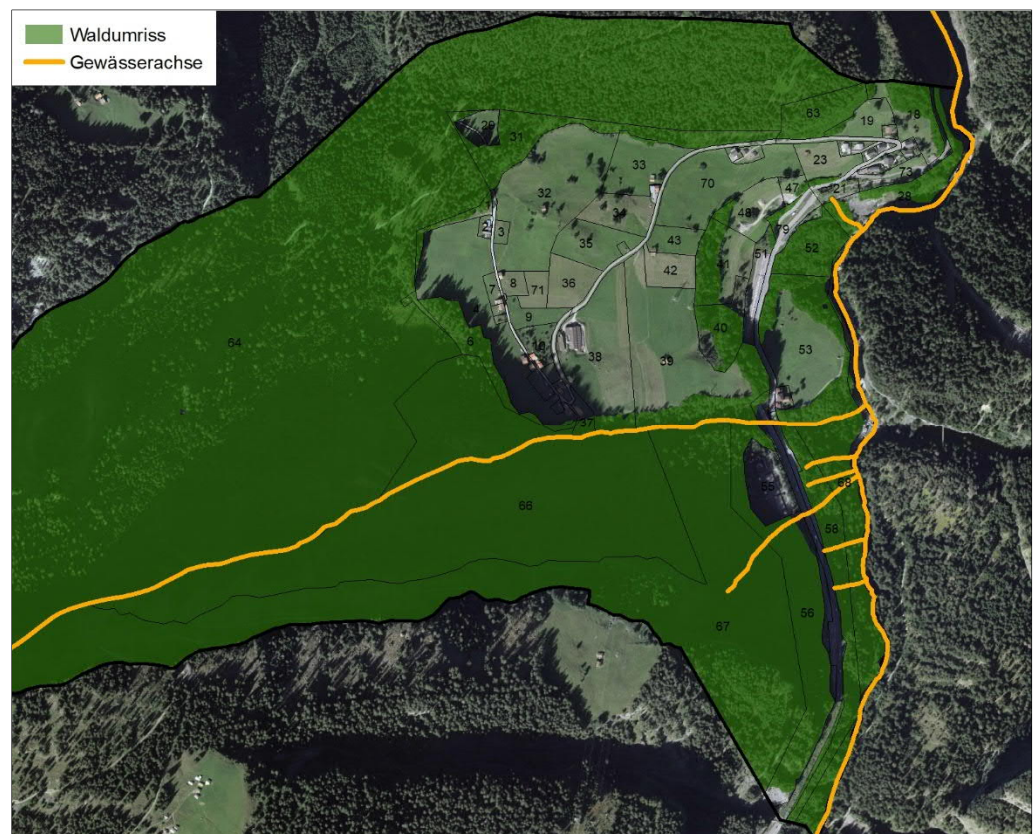


Abbildung 2: Gewässer im Gemeindegebiet von Rongellen. Alle vorhandenen Gewässer befinden sich im Wald.

Folgende Punkte wurden bezüglich der Erfordernisprüfung zur Gewässerraumausscheidung im Wald vertiefend betrachtet:

Der Hinterrhein grenzt auf einem Abschnitt im Nordosten von Rongellen an übriges Gemeindegebiet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums in diesem Bereich wird trotz der einseitigen Lage ausserhalb des Waldes jedoch vorerst verzichtet. Das übrige Gemeindegebiet umfasst in diesem Bereich ausschliesslich Fels und übrige vegetationslose Fläche, ist von Wald umgeben und kann somit auch langfristig nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Es ergeben sich daher keinerlei Nutzungskonflikte, die die Ausscheidung eines Gewässerraums erforderlich machen (Abbildung 3).

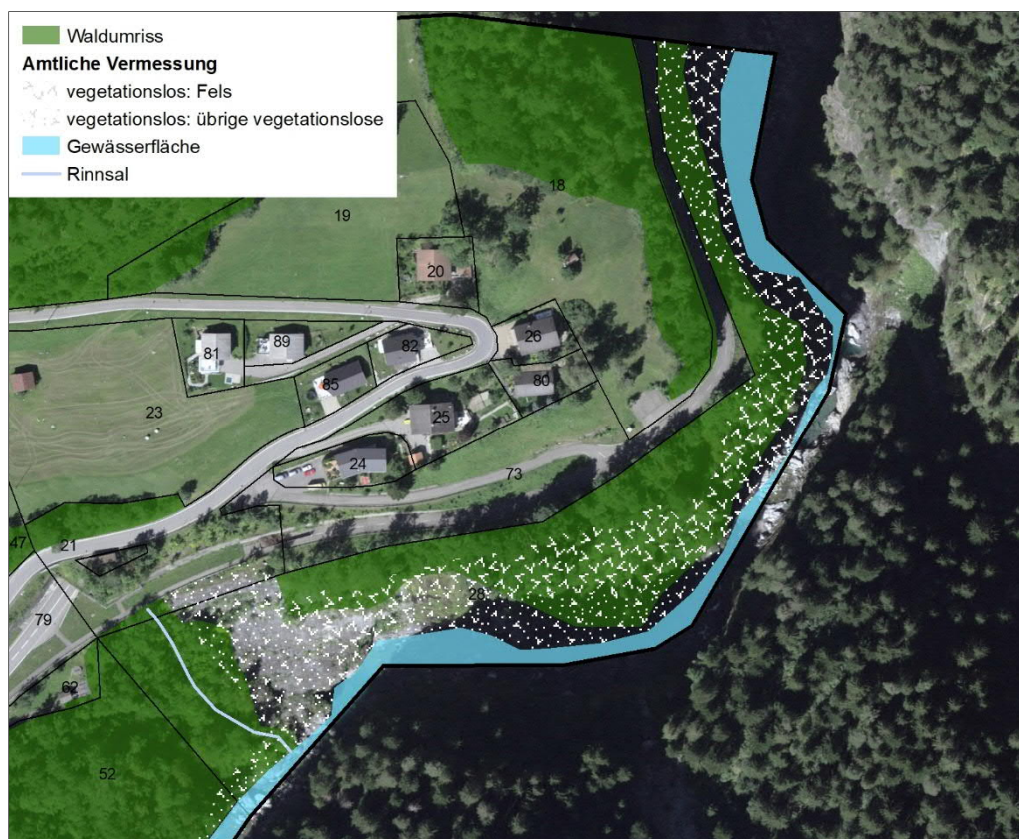


Abbildung 3: Der Hinterrhein im Bereich des übrigen Gemeindegebiets im Nordosten von Rongellen.

Zwei Zuflüsse des Hinterrheins schneiden auf einem kurzen Abschnitt die durch den Wald verlaufenden Strassen N13 und H13. Eine Gewässerräumausweisung lediglich für diese kurzen Abschnitten scheint trotz des Nutzungskonfliktes mit der Strasse nicht zielführend. Die Strasse unterliegt gemäss Gewässerschutzverordnung dem Bestandsschutz, ist standortgebunden und von hohem öffentlichem Interesse (Nationalstrasse und Kantonsstrasse). Bauliche Tätigkeiten innerhalb des Gewässerraums sind daher ohnehin möglich (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Auf die Ausweisung eines Gewässerraums wird für diese Abschnitte aufgrund der Lage im Wald daher ebenfalls vorerst verzichtet. Der angenommene minimale Gewässerraum sowie die Gefahrenzone der beiden Gewässer überlagern zudem nicht die Gewerbezone Colra, sodass es auch dort nicht zu Nutzungskonflikten kommt. Die Situation wurde vorab mit dem Amt für Natur und Umwelt GR abgestimmt.¹ Der Gewässerraum kann zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, sofern allfällige weitere projektbezogene Vorhaben, welche nicht die Strasse betreffen bzw. über die Bestimmungen gemäss Art. 41c Abs. 1 & 2 GSchV hinausgehen, dies erfordern.

Weitere Nutzungskonflikte, die den Zielsetzungen innerhalb des Gewässerraums entgegenstehen, sind in den Waldbereichen nicht vorhanden.

5.5.3 Entscheid

Für alle in Rongellen vorhandenen Gewässer wird aufgrund ihrer Lage im Wald resp. im nicht nutzbaren Gebiet (üG) vorerst kein Gewässerraum ausgeschieden. Auf die sich an die Erfordernisprüfung anschliessenden Arbeitsschritte gemäss Leitfaden zur Gewässerräumausweisung Graubünden, kann daher verzichtet werden.

Es werden keine Gewässerräumzonen in der Nutzungsplanung festgelegt.

¹ Mail Thomas von Wyl (Amt für Natur und Umwelt GR) vom 21.12.2020

6. Baugesetz

Dieses Kapitel hält die wichtigsten Grundlagen, Abwägungen und Entscheide zum Baugesetz fest und dient damit der Nachvollziehbarkeit dieses.

6.1 Aufbau und Systematik

Das Baugesetz baut auf dem aktuellen Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung vom 19. März 2020 auf. Dadurch sind die Abstimmung auf die übergeordnete Gesetzgebung (KRG und KRVO) und die Konformität mit der IVHB gewährleistet. Der Aufbau des Baugesetzes entspricht grösstenteils demjenigen des Musterbaugesetzes:

- I. Allgemeines
- II. Grundlagen, Konzepte, Leitbilder
- III. Grundordnung
- IV. Erschliessungsordnung
- V. Kommunale Bauvorschriften
- VI. Formelles Baurecht
- VII. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Kernstück des Baugesetzes ist sicherlich die Grundordnung. Hier werden die wichtigsten Festlegungen zu den verschiedenen Zonen gemacht und die Grundlagen für Zonenplan, GGP und GEP festgehalten.

Grundsätzlich ist es dem Gemeindevorstand ein Anliegen ein einfaches, verständliches Baugesetz zu schaffen, das die Eigentümer*innen nicht unnötig einschränkt. Trotzdem sollen auch die öffentlichen Interessen durch das Baugesetz gewahrt werden, wodurch gewisse Einschränkungen entstehen, es wird jedoch versucht vornehmlich Anreize zu schaffen, um die öffentlichen Interessen bei der Projektierung zu berücksichtigen und nicht auf Restriktionen zu fokussieren.

Die Bestimmungen zu den Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bauen ebenfalls auf dem Musterbaugesetz auf. Die detaillierten Erläuterungen zu den Festlegungen finden sich in den Kapiteln 8 und 9.

Das Baugesetz wurde bewusst auf die für die Gemeinde Rongellen relevanten Vorschriften reduziert.

6.2 Themen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Mit RPG 1 kamen mit der Mehrwertabgabe und der Baulandmobilisierung zwei Themen in den Fokus der Raumplanung, die vorher vielerorts eher von untergeordneter Bedeutung waren. Die revidierten übergeordneten Gesetzgebungen führen dazu, dass die Gemeinde Rongellen die Mehrwertabgabe und die Baulandmobilisierung baurechtlich zu verankern hat. Die Umsetzung der Baulandmobilisierung kann dem Kapitel 5.3 entnommen werden. Die folgenden Erläuterungen betreffen die Umsetzung der Mehrwertabgabe.

6.2.1 Ausgangslage

Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze dazu im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG). Die Mehrwertabgabe kommt bei Flächen zum Zug, die durch planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren. Dies sind in der Regel Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen. Im KRG wird einzig die Einzonung (Nichtbauzone wird Bauzone) als Tatbestand festgelegt, die Gemeinden können jedoch weitere Tatbestände im Rahmen der Ortsplanungen festlegen.

Im Rahmen dieser Totalrevision der Ortsplanung gibt es eine Einzonung (1'041 m²), zudem werden 3'946 m² nicht überbaute Bauzone auf drei verschiedenen Parzellen wiederum der Bauzone zugewiesen. Um- und Aufzonungen werden im Rahmen der Totalrevision keine vorgenommen.

6.2.2 Abwägung

Aufgrund der relativ geringen Nachfrage nach Bauland wird davon abgesehen den kantonalen Abgabesatz von 30% des Mehrwerts für Einzonungen zu erhöhen. Ebenfalls wird aus selbem Grund davon abgesehen weitere Tatbestände zur Erhebung der Mehrwertabgabe festzulegen.

6.2.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand setzt mit dem Artikel 9 im Baugesetz die Vorgaben des KRG und des KRIP um, verschärft diese jedoch nicht zusätzlich, dies hauptsächlich um die Überbauung der nicht überbauten Parzellen nicht zu hemmen. Damit ist einzig die Einzonung (siehe Anhang A5) von 1'289 m² in die Dorferweiterungszone und die Gartenzone auf Parz. 19 von der Mehrwertabgabe betroffen.

6.3 Grundordnung

6.3.1 Ausgangslage

In der rechtskräftigen Ortsplanung werden neben der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) Dorf-, Dorferweiterungs- und Gewerbezone ausgedacht.

Tabelle 2: Zonenschema rechtskräftige Ortsplanung

	Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufen
D	Dorfzone	0.8	7.5 m	3.5 m	25.0 m	2.5 m	III
DE	Dorferweiterungszone	0.6	5.5 m	3.0 m	20.0 m	4.0 m	III
G1	Gewerbezone 1	0.8	-	-	50.0 m	2.5 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	-	-	-	-	2.5 m	II

Zur Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses wird bisher die Ausnutzungsziffer verwendet. Bei der Begrenzung der Höhe werden veraltete Baubegriffe und Messweisen verwendet, die es an die IVHB anzupassen gilt.

6.3.2 Abwägung

Zur Wahrung der Kontinuität und um Bewährtes fortzuführen wird an den bisherigen Zonentypen festgehalten. Gleiches gilt für die Systematik zur Abmessung der zulässigen Nutzung, die Festhaltung an der Ausnutzungsziffer drängt sich vor allem aus zwei Gründen auf. Erstens ist es für den Gemeindevorstand als Baubehörde, die sich aus Laien zusammensetzt, sehr wertvoll ein bekanntes Bemessungssystem beibehalten zu können. Zweitens erleichtert die Anwendung der AZ die Bemessung von neu geforderten Minimalmassen, die für die Erfüllung der Überbauungsverpflichtung respektive der minimalen Ausnutzung erforderlich ist.

Die AZ wird gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung nicht erhöht, trotzdem wird mit der Festlegung von Mindestdichten eine dichtere Bauweise erreicht, da bisher die zulässige AZ kaum ausgenutzt wurde. Die maximalen Höhenmasse und Gebäudelängen in der Dorferweiterungszone werden denjenigen der Dorfzone angeglichen, dies da es für die Differenzierung keine ortsbauliche Begründung gibt. Die höhere Maximalhöhe ermöglicht zudem einen flexibleren Umgang mit der Hanglage Rongellens.

Bei den Grenzabständen (Art. 19 BauG) wird für unterirdische Bauten ein Grenzabstand von 2.5m eingefordert, dies hauptsächlich für den Fall, dass Durchleitungen nicht verunmöglicht werden. Das Baugesetz ermöglicht dem Gemeindevorstand jedoch Unterschreitungen dieses Grenzabstands zu bewilligen, wenn keine übergeordneten Interessen dagegensprechen. Eine Spezialregelung wird entsprechend den Abwägungen in Kapitel 5 für die Dorfzone getroffen um im Dorfkern Oberrongellens eine strassennahe Bebauung zu ermöglichen

Entsprechend den Abwägungen in Kapitel 5 wird zur Gliederung der Siedlung und zur Reduktion der WMZ-Flächen die Gartenzone geschaffen. Diese orientiert sich stark an der Zone für Grünflächen (KRG Art. 30). Erlaubt sind jedoch explizit Bauten und Anlagen zur Gartengestaltung und Anlagen in Zusammenhang mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen.

6.3.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand legt folgende Bauzonen gemäss dem untenstehendem Zonenschema (Art. 13 BauG) und entsprechend den Abwägungen im vorgängigen Abschnitt fest.

Tabelle 3: Zonenschema der revidierten Ortsplanung (Art. 13 BauG)

Zone			Ausnützungsziffer (AZ)		Gesamthöhe (h) ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig (Fh) ¹⁾	Gebäudelänge	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) ³⁾
Art.	Name	Abk.	min.	max.					
Art. 22	Dorfzone	D	0.5	0.8	11.0 m	8.0 m	25.0 m	2.5 m	III
Art. 23	Dorferweiterungszone	DE	0.5	0.6	11.0 m	8.0 m	25.0 m	4.0 m	III
Art. 24	Gewerbezone	G	-	0.8	11.0 m	-	50.0 m	2.5 m	III

Neben dem Zonenschema werden in den nachfolgenden Artikeln die Bestimmungen zur Grundnutzung weiter präzisiert. Neben den rechtskräftigen Bauzonen wird neu die Gartenzone festgelegt.

6.4 Folgeplanungen

Auf Festlegungen betreffend Folgeplanungen wird im Baugesetz verzichtet. Folgeplanungen sind in Rongellen nicht üblich, so wurden bisher nie Quartierpläne oder Arealpläne erlassen. Sämtliche eingezonten Flächen sind erschlossen und können eigenständig überbaut werden, womit kein Bedarf nach Folgeplanungen besteht.

6.5 Kommunale Bauvorschriften

Auf Vorschriften zur Förderung von Gesundheit und Wohnhygiene wird verzichtet, da in Rongellen üblicherweise die künftigen Eigentümer als Bauherren auftreten und eine angemessene Wohnhygiene daher nicht zusätzlich geregelt werden muss. Betreffend Gestaltung wird auf Kap. 5.3 verwiesen. Es wird mit dem Baugesetz sichergestellt, dass in Rongellen die ortstypische Bauweise gestärkt wird. Dazu finden sich spezifische Gestaltungsvorschriften in den Art. 52 bis 60 des Baugesetzes.

Betreffend die Bereitstellung der Parkierungsmöglichkeiten wird ein Pflichtparkplatz pro Wohnung bis 80 m² gefordert, darüber sind es zwei Parkplätze. Diese vergleichsweise hohen Anforderung hängen mit dem hohen Motorisierungsgrad Rongellens zusammen, die aufgrund der geringen ÖV-Erschliessungsqualität und der peripheren Lage in der Viamalaschlucht zustande kommt.

6.6 Formelles Baurecht und Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Die beiden letzten Kapitel des Baugesetzes «Formelles Baurecht» und «Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen» bauen auf den Artikeln des Musterbaugesetzes auf.

7. Zonenplan

7.1 Übersicht

Es werden die nachfolgend aufgelisteten Bauzonen/Nichtbauzonen (Grundnutzung) sowie überlagerten Zonen in der neuen Ortsplanung der Gemeinde Rongellen festgesetzt.

7.1.1 Grundnutzung Bauzonen

Innerhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende Bauzonenarten:

- Dorfzone (D)
- Dorferweiterungszone (DE)
- Gewerbezone (G)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Gartenzone (GZ, technische Bauzone)

7.1.2 Grundnutzung Nichtbauzonen

Ausserhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende Grundnutzungen:

- Landwirtschaftszone
- übriges Gemeindegebiet
- *Wald (Hinweis)*

7.1.3 Überlagerte Nutzungen

Zusätzlich sind folgende überlagerte Zonen festgelegt:

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzone I / Gefahrenzone II
- Wildruhezone
- Trockenstandortzone

7.2 Bauzonen

Die folgenden Flächen mit den jeweiligen Anteilen an überbauten und nicht überbauten Flächen werden für die verschiedenen Bauzonen ausgeschieden. Eine Übersicht über die Ein-, Aus- und Umzonungen findet sich im Anhang A5.

Tabelle 4: Auszug UEB-Tabelle der revidierten Ortsplanung

Nutzungszonen	Bauzonen	Überbauungsstand		
		überbaut (m2)	Nicht überbaut	Überbaut %
Dorfzone	6'382	5'436	946	85%
Dorferweiterungszone	11'920	8'049	3'870	68%
WMZ total	18'302	13'485	4'816	74%
Gewerbezone	6'022	6'022	-	100%
ZöBA	716	716	-	100%
Gartenzone	2'593	1'802	791	69%
Weitere total	9'331	8'540	791	92%
Total	27'633	22'025	5'607	80%

Die UEB-Tabelle zur rechtskräftigen Ortsplanung findet sich in Tabelle 1 unter Kapitel 5.2.1, die detaillierten UEB-Tabellen inkl. Verortung finden sich in Anhang A2.

7.2.1 WMZ

Die Abwägungen und Entscheide bezüglich der Dimensionierung der WMZ finden sich in Kapitel 5.2. Im Folgenden werden die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen WMZ erläutert.

Reduktionen der WMZ

Gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung werden die WMZ im gesamten Siedlungsgebiet auf der strassenabgewandten Seite reduziert und die Flächen der Gartenzone und Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe auch Kapitel 5.1 und 5.3). Des Weiteren wird die bisherige WMZ-Fläche auf Parzelle 18 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies da die Fläche nur beschränkt bebaubar ist, es müsste ein sehr kleiner Grundriss realisiert werden um die nötigen Grenz- und Strassenabstände einzuhalten, zudem führt über die Fläche eine Zufahrt zu einer Mobilfunkanlage.

Eine zweite grössere zusammenhängende Fläche wird auf Parzelle 13 in Oberrongellen neu der Gartenzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Fläche wird für die Erschliessung des bestehenden Stallgebäudes in der zweiten Bautiefe des südlichen Teils der Parzelle 13 benötigt. Die Gewährleistung dieser Erschliessung und die steile Hanglage sprechen gegen eine Bebauung der Reservefläche, zudem würde eine gegenüber der Strasse zurückversetzte Bebauung nicht in das Kerngebiet Oberrongellens passen (siehe Kap. 5.3).

Verlagerung der WMZ

Die angesprochenen Reduktionen werden grösstenteils mit der Einzonung einer Teilfläche von Parz. 19 in Unterrongellen kompensiert, womit von einer teilweisen Verlagerung der WMZ-Reserven gesprochen werden kann. Grundsätzlich ist die Verlagerung von WMZ-Reserven von Ober- nach Unterrongellen vom Gemeinderat gewünscht, da diese Flächen aufgrund der vergleichsweise langen Sonnenscheindauer in der Regel attraktiver sind, als diejenigen in Oberrongellen. So konnten in der letzten Ortsplanungsperiode mit attraktivem Baulandangebot in Unterrongellen Neuzuzüger*innen für die Wohnsitznahme in Rongellen gewonnen werden.

Eine Einzonung auf Parzelle 19 ist vor allem aus folgenden Überlegungen sinnvoll. Die Erweiterung ist wie die restlichen Bauzonen in Unterrongellen auf dem östlichsten Teil der Lichtung situiert und die Kompaktheit der Siedlung wird trotz Erweiterung gewahrt. Die Erweiterungsflächen sind erschlossen und können sinnvoll abparzellierte werden. Die in Anspruch genommene Landwirtschaftsfläche wird auf den Parzellen 13 und 18 kompensiert. Der Mindestabstand gemäss NIS-Verordnung zur Freileitung der Kraftwerke Hinterrhein AG wird eingehalten (vgl. Anhang A4). Flächen des Trockenstandorts von nationaler Bedeutung werden nicht in Anspruch

genommen, im Grenzbereich ist im Baubewilligungsverfahren dafür zu sorgen, dass keine negativen Auswirkungen für das geschützte Biotop entstehen. Aufgrund der Hanglage, der Zuweisung zur Gartenzone der nördlichen Flächen und des Grenzabstands von 4 m sollte dies jedoch grundsätzlich kein Problem sein. Zudem wird mit der Reduktion der Bauzone auf Parzelle 18, wo bisher ebenfalls Bauzone direkt an den Trockenstandort grenzte, ein ähnlich grosser Kontaktbereich reduziert. Die Anforderungen an Einzonungen gemäss KRIP werden mit einer Ausnahme erfüllt, so ist der Bedarf ausgewiesen (Kap. 5.2), die Flächen werden wie oben beschrieben kompensiert, es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen und die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind sichergestellt (Kap. 6.2). Die Ausnahme bildet der Umstand, dass das Siedlungsgebiet Rongellens nur mit einer ÖV-Güteklasse F erschlossen ist. Das Bustaxi schliesst das gesamte Siedlungsgebiet (mit Ausnahme der Gewerbezone Colra) in wenigen Minuten an den Bahnhof Thusis an. Aufgrund der morgendlichen und nachmittäglichen Taktlücke wird trotz stündlichen Verbindungen zu den Hauptverkehrszeiten nur eine ÖV-Güteklasse F erreicht. Eine durchgängige stündliche Verbindung ist aufgrund der geringen Bevölkerungszahl nicht mit verhältnismässigem finanziellen Aufwand umzusetzen.

Ein weiteres Erfordernis bei Einzonungen gemäss dem KRIP ist die Erstellung eines groben Bauungs- und Erschliessungskonzepts (siehe Abbildung 4). Die Abbildung zeigt zwei denkbare Varianten für ein solches Grobkonzept. Es wird davon ausgegangen, dass in Rongellen weiterhin primär kleinere Bauvolumen zur Nutzung als Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Die geplante Einzonung bietet Platz für drei freistehende Einfamilienhäuser (Darstellung links) und die minimale Ausnutzung von 0.5 wird dabei für eine vergleichsweise kompakte Bebauung und kleinere Grundstücke sorgen. Alternativ wäre auch die Erstellung von zwei Doppel-einfamilienhäusern möglich (Darstellung rechts). Dabei müsste jedoch auf eine sorgfältige Gestaltung (beispielsweise mit Versätzen) geachtet werden, damit sich die künftige Bebauung stimmig ins feinstrukturierte Siedlungsbild von Unterrongellen einfügt.

Die Erschliessung erfolgt parzellenweise direkt von der Kantonsstrasse. Alternativ ist natürlich auch eine gemeinsame Parkierungsanlage beispielsweise in Form einer gemeinsamen Tiefgarage möglich.

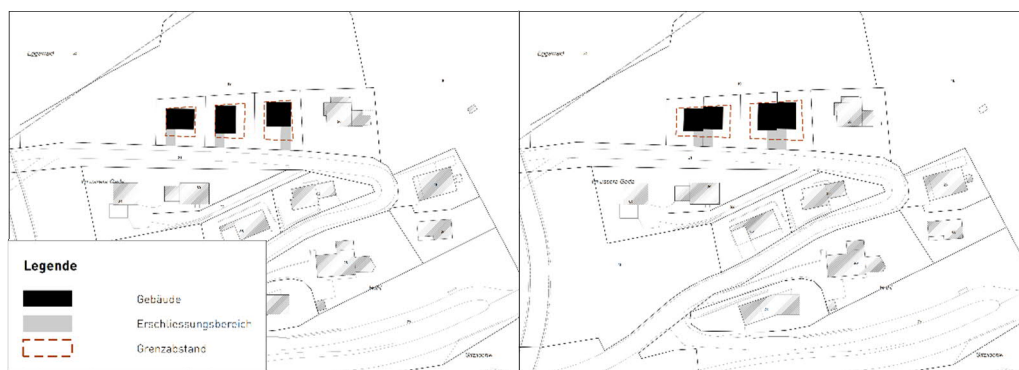


Abbildung 4: Bebauungskonzepte für EFH (links) und Doppel-EFH (rechts)

7.2.2 Weitere

Des Weiteren werden die rechtskräftigen Bauzonen mit der Totalrevision wiederum der Bauzone zugewiesen. Es sind dies die ZöBA beim alten Schulhaus und die Gewerbezone im Gebiet Colra. Die ZöBA wird als Gemeindehaus mit Kanzlei und Gemeindesaal genutzt. Zudem befindet sich auf der Parzelle ein Jugendraum. Untergeordnet finden sich im Gebäude auch Wohnnutzungen. Die Gewerbezone Colra ist überbaut und wurde für den Betrieb der Ölleitung Oleodotto del Reno genutzt. Da diese Leitung nicht mehr in Betrieb ist, werden dazugehörige Bauten und Anlagen aktuell nur noch gewartet. Die Gemeinde hat im Rahmen des KRL festgehalten, dass aus Sicht der Gemeinde die Räumlichkeiten künftig wieder gewerblichen Nutzungen zugeführt werden sollen. Die Gewerbezone musste um die Flächen, die der Gefahrenzone I zugewiesen sind,

verkleinert werden. Diese werden neu dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Die Entwicklung des Gebiets wird mit der Überlagerung durch Gefahrenzonen zwar eingeschränkt, jedoch ist vor allem im nordöstlichen Teil eine bauliche Entwicklung weiterhin möglich.

Neu wird in Rongellen die Gartenzone als Bauzone ausgeschieden, in dieser sind lediglich Bauten und Anlagen für die Gartengestaltung und Anlagen in Zusammenhang mit der Erschliessung und Parkierung zulässig.

7.3 Nichtbauzonen

7.3.1 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone erfährt kleinere Anpassungen insbesondere aufgrund der Aktualisierung der Waldfläche und aufgrund der Anpassungen der Bauzonen.

7.3.2 Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet richtet sich nach Art. 41 KRG. Es umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen von öffentlichen Strassenparzellen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

7.4 Überlagernde Festlegungen

7.4.1 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone richtet sich nach Art. 33 KRG. Die rechtskräftigen Naturschutzzonen werden in die neue Trockenstandortzone (siehe Kap. 7.4.6) überführt. Der Naturschutzzone wurde einzig ein inventarisiertes Naturobjekt nördlich von Unterrongellen zugewiesen, das rechtskräftig der Landschaftsschutzzone zugewiesen war.

7.4.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone richtet sich nach Art. 34 KRG. Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone in der Viamala wurde übernommen. Im nördlichen Bereich erfolgte auf Basis des aktualisierten Landschaftsinventars eine geringfügige Anpassung der Zonenabgrenzung.

7.4.3 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG. Die aktuellsten verfügbaren Grundwasserschutzzonenausscheidungen wurden berücksichtigt, dies sind jedoch noch nicht rechtskräftig festgelegt und befinden sich im Verfahren (siehe Kap. 4.9.1).

7.4.4 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen I und II richten sich nach Art. 38 KRG. Diese werden gemäss der Beurteilung der Gefahrenkommission festgelegt (siehe Kap. 4.8).

7.4.5 Wildruhezone

Die Wildruhezone gemäss Art. 26 BauG wird auf Basis der rechtskräftigen Wildschutzzone (siehe Kap. 4.10) festgelegt.

7.4.6 Trockenstandortzone

Die Trockenstandortzonen gemäss Art. 27 BauG wurde auf Basis des nachgeführten Biotopinventars festgelegt (siehe Kap. 4.5.2). Die beiden Trockenwiesen von nationaler Bedeutung gemäss Biotopinventar wurden rechtskräftig als Naturschutzzone festgelegt und werden neu der Trockenstandortzone zugewiesen. Die Abgrenzung richtet sich nach dem aktuellen Inventar und wurde für den Zonenplan generalisiert, enthält jedoch alle im Biotop erfassten Flächen.

Auf die Festlegung von Trockenstandortzonen für Trockenwiesen von lokaler Bedeutung wurde aus folgenden Gründen verzichtet. Die verschiedenen kleinflächigen Gebiete mit Trockenwiesen von lokaler Bedeutung sind zerstückelt. Die Bewirtschaftung mit speziellen Schnittzeitpunkten kann aufgrund der isolierten Lage nicht umgesetzt werden, ohne dabei die restliche landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Die Trockenwiesen sind aufgrund der bestehenden extensiven Bewirtschaftung in ihrem Erhalt nicht gefährdet, die grösste von ihnen im Gebiet Rütland wird zudem bereits heute mit einem langfristigen Bewirtschaftungsvertrag gesichert.

7.5 Weitere Zonenplaninhalte

7.5.1 Statische Waldgrenzen

Die Statischen Waldgrenzen richten sich nach den Art. 10 und 13 des kantonalen Waldgesetzes. Im Rahmen der parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung durchgeführten Einspracheaufgabe zu den Waldfeststellungen sind beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität keine Einsprachen eingegangen. Weitere Hinweise zu den statischen Waldgrenzen sind dem Kap. 4.7 zu entnehmen.

8. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Der GGP wird gemeinsam mit dem Zonenplan auf einem Plan dargestellt.

8.1 Ausgangslage

In der rechtskräftigen Ortsplanung war im GGP lediglich ein schützenswertes Kulturobjekt (Brücke der Commercialstrasse vis-à-vis der «alten Post») festgelegt.

Als Grundlage wurden die Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten für die Gemeinde Rongellen vom 29.07.2019 der Denkmalpflege Graubünden (siehe Kap. 4.5.1) und das IVS (siehe Kap. 4.5.3) verwendet. Weitere Erläuterungen betreffend dem Ortsbild Rongellens finden sich unter Kapitel 5.3.

8.2 Abwägung

Im Rahmen der Revision sollen neu drei Brunnen und drei Gebäude einen erhöhten Schutz erhalten. Die beiden gusseisernen Brunnen und die drei Gebäude in Oberrongellen sind wichtige Elemente des Ortsbildes. Die Objekte im Dorfkern Oberrongellens bilden eine wichtige Auftakt-situation und sind Zeugen der Geschichte Oberrongellens als Strassendorf am alten Viamalaweg.

Der rund zweihundert jährige Brunnen und die Brücke der Commercialstrasse belegen gemeinsam mit der «Alten Post» die Entwicklung Rongellens entlang der vor zweihundert Jahren erstellten Commercialstrasse. Die weiteren Bauten des damaligen Unterrongellens mussten der Kantons- und der Nationalstrasse weichen.

Der Erhalt dieser Elemente entlang der historischen Verkehrswege ist dem Gemeindevorstand ein Anliegen. Er gewichtet den Erhalt dieser Objekte höher als die Freiheit der Grundeigentümer in der Entwicklung ihrer Grundstücke.

8.3 Entscheid

Es werden drei Brunnen und eine Brücke als «schützenswerte Kulturobjekte» und drei Gebäude als «zu erhaltende Bauten» respektive «bemerkenswerte Bauten» festgelegt.

9. Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird unterteilt in die Themenfelder «Ver- und Entsorgung» und «Verkehr». Die für die Erarbeitung verwendeten Grundlagen werden im Folgenden aufgelistet. Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt. Der GEP Verkehr enthält zudem eine Festlegung aus dem Teilbereich Ausstattung (siehe Kap. 9.2).

9.1 GEP Ver- und Entsorgung

Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie. In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung werden Wasserleitungen und weitere Anlagen der Wasserversorgung wie Quellen, Reservoirs und Hydranten festgelegt. Des Weiteren werden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung die Abwasser- und Regenabwasserleitungen und die dazugehörigen Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Entsorgungsanlagen wie Multisammelstellen festgelegt. Betreffend Energieversorgung werden lediglich die Verteilstationen festgelegt, die Trafostationen werden lediglich als informativer Inhalt abgebildet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) wurden gemäss Leitungskataster festgelegt. Der aktuelle Leitungskataster wurde mit Mail vom 15.09.2020 von der Firma HMQ AG zugestellt. Die Quellen wurden anhand des Plans des ausgeführten Bauwerks der Firma Marugg & Bruni AG mit Plandatum 12.03.2020 festgelegt. Die Trafostationen und elektrischen Verteilstationen wurden gemäss den Werkleitungsplänen der Kraftwerke Hinterrhein AG (Mail vom 16.09.2020) festgelegt.

Zur Erschliessung der neuen Bauzone in Unterrongellen ist lediglich eine marginale Verlängerung der bestehenden Leitungen notwendig, die Flächen sind damit bereits grob erschlossen. Die voraussichtlichen Verlängerungen sind als «geplante Anlagen» festgelegt.

9.2 GEP Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltenen Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Fuss- und Veloverkehrswege festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan werden zusätzlich Bushaltestellen festgelegt. Kantonsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Der Generelle Erschliessungsplan gibt keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion.

Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Leitsätze des KRL umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind die Fuss- und Velowege sicherer und attraktiver durch Rongellen zu führen. Dafür soll der Veloweg und damit die nationale Veloroute 6 künftig auf der Commercialstrasse und damit separiert vom MIV geführt werden. Voraussetzung für die Verlegung ist jedoch die Absicherung gegen Naturgefahren sowie die Instandstellung der Fahrbahn und stellenweise der Absturzsicherungen der Commercialstrasse. Die Gemeinde Rongellen ist bereit sich an einem solchen Projekt angemessen zu beteiligen.

Neu wird im Generellen Erschliessungsplan Verkehr die Besenbeiz Alte Post als Ausstattung in Zusammenhang mit den Verkehrsanlagen festgelegt. Damit soll die Standortgebundenheit der Besenbeiz bereits in der Nutzungsplanung bestätigt werden und damit die Weiterentwicklung der Besenbeiz im Rahmen der dazu notwendigen BAB-Verfahren ermöglicht werden. Die Besenbeiz hat mit der Lage an der Kantonsstrasse eine Bedeutung für diese, als einziger Gastronomiebetrieb zwischen Thusis und Zillis-Reischen. Viel grösser ist jedoch die Bedeutung im Wander- und Velowegnetz, es ist die einzige Verpflegungsmöglichkeit an der nationalen Veloroute 6

(Graubündenroute) und am Fernwanderweg (Via Spluga) im Bereich der Viamalaschlucht. Die Besenbeiz trägt dazu bei, dass auf der Via Spluga zwischen Thusis und Splügen keine Abschnitte mit gegen zwei Stunden Wanderzeit ohne Verpflegungsmöglichkeit entstehen. Eine längerfristige Verlegung des Gastronomiebetriebs in das Siedlungsgebiet würde den Fortbestand existenziell bedrohen, da die Lage direkt an den Verkehrswegen entfällt. Es ist also von grosser Wichtigkeit, den Fortbestand am heutigen Standort sicherzustellen, damit Rongellen auch weiterhin über einen Gastronomiebetrieb verfügt.

10. Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft

Die Gemeinde Rongellen hat mit der Revision der Ortsplanung einen Beitrag für eine positive räumliche Entwicklung geleistet. Die übergeordneten Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzvorgaben werden eigentümerverbindlich umgesetzt und auf die aktuellsten Grundlagen und Inventare abgestützt. Damit können die Auswirkungen auf die Umwelt in Rongellen auch in der nächsten Planungsperiode minimiert werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht schafft die Gemeinde mit der Festlegung der Besenbeiz Alte Post im GEP Verkehr und der Zuweisung des Gebiets Colra die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Zudem setzt sie sich im Rahmen der Ortsplanung für attraktive Rahmenbedingungen bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ein.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist die Revision der Ortsplanung ein wichtiger Bestandteil zur Wahrung der Selbstbestimmung Rongellens. Die Anliegen der ansässigen Bevölkerung werden im Prozess durch den Gemeindevorstand eingebracht und umgesetzt. So hat der Gemeindevorstand ein spezielles Augenmerk auf das ortstypische Bauen gelegt. Die Entwicklung des Ortsbildes Rongellen kommt der gesamten Dorfbevölkerung zu Gute.

11. Schlussfolgerungen

Die Gemeinde Rongellen schafft mit der Revision der Ortsplanung die Voraussetzung für die räumliche Entwicklung der nächsten rund 15 Jahre. Sie erfüllt damit die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsinstrumente und setzt die Leitsätze des KRL um.

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung bestimmen die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung und sorgen bei den Grundeigentümern für Rechtssicherheit.

Die Gemeinde Rongellen hat mit der totalrevidierten Ortsplanung eine Planung, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Eigenständigkeit wird gestärkt und die Voraussetzungen für eine räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Zielsetzungen aus dem KRL sind mit der Revision gegeben.

Chur, 25. Mai 2022 / Projektleitung: Samuel Keller, Sachbearbeitung: Jonas Grubenmann, Ina Geisseler