



Gemeinde Rongellen

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht 1998

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN	
1.1	Organisation des Planungsträgers	2
1.2	Ablauf der Planung • Orientierung und Mitwirkung	2
2	AUSGANGSLAGE	
2.1	Ortsplanung 1973	4
2.2	Aktuelle Problemstellung	4
2.3	Grundlagen	5
3	ZIELE UND GRUNDSÄTZE	
3.1	Leitbild	6
3.2	Bevölkerung und Arbeitsplätze	6
4	NUTZUNGSPLÄNE	
4.1	Bauzonkapazität und Baulandverbrauch	8
4.2	Zonenplan	9
4.3	Genereller Erschliessungsplan	11
4.4	Genereller Gestaltungsplan	13
5	BAUGESETZ	
5.1	Ausgangslage und Grundsätze	14
5.2	Hinweise auf wichtige Änderungen	14
6	MITWIRKUNGSVERFAHREN UND VERABSCHIEDUNG	
6.1	Form und Mittel der gewählten Instrumente	16
6.2	Anliegen seitens der Bevölkerung und Grundeigentümer	16
6.3	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.....	16

Anhang UEB, Zusammenstellung nach Parzellen

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeindeversammlung hat den Entscheid zur Durchführung einer Ortsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung vom 8. März 1996 gefällt. Mit Beschluss vom 11. März 1996 beauftragte der Gemeindevorstand Rongellen unser Büro mit der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision. Als begleitendes Gremium wurde der Gemeindevorstand beauftragt, der sich wie folgt zusammensetzt:

- Luzi Conrad, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Chr. Kunfermann, Gemeindevorstand
- R. Casty, Gemeindevorstand
- I. Conrad (Protokoll)

1.2 Ablauf der Planung • Orientierung und Mitwirkung

Zwischen 23. April 1996 und Oktober 1998 fanden insgesamt 12 Sitzungen der Planungskommission sowie zwei Begehungen statt. Gestützt auf das Arbeitsprogramm wurde die Revision in verschiedene Phasen aufgeteilt und entsprechend durchgeführt:

- Bestandesaufnahme und Problemstellung
- Formulierung der Zielsetzungen
- Baugesetz
- Nutzungsplanung Siedlungsgebiet, mit Schwergewicht auf Bauzonen-grösse und Gewerbezone
- Nutzungsplanung restliches Gemeindegebiet.

Am 29. Oktober 1996 (Leitbild und Baugesetz) und am 10. Februar 1998 (Nutzungspläne) wurde die Gemeindeversammlung über den jeweiligen Zwischenstand der Ortsplanungsrevision orientiert.

Eine Informationsauflage fand anschliessend an die Orientierungsversammlung vom 10. 2. 1998 statt.

Am 25. März 1998 reichte die Gemeinde die OP-Revision dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung ein. Der Vorprüfungsbericht des Kantons wurde am 19. August 1998 der Gemeinde zugestellt und am 24. August mit Vertretern des Amtes für Raumplanung besprochen. Anlässlich einer weiteren Sitzung der Planungskommission (22. September 1998) wurden die noch offenen Fragen bereinigt und das Auflageverfahren festgelegt.

Die öffentliche Auflage im Sinne von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes fand vom 19. Oktober 1998 bis zum 9. November 1998 statt. Beim Gemeindevorstand sind zwei Wünsche und Anträge zur Ortsplanungsrevision eingegangen. Gleichzeitig fand die Auflage der im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald und Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG), ausgeschiedenen und vermessenen Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen statt. Es sind keine Wünsche oder konkrete Anträge eingegangen.

Am 3. November 1998 wurde eine Sprechstunde durchgeführt, an der neben den Vertretern der Gemeinde auch der beauftragte Planer zur Verfügung stand.

Die stimmberechtigten Einwohner von Rongellen hiessen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1998 sämtliche Planungserlasse gut.

Die Auflage gemäss Art. 37a KRG (Beschwerde) erfolgte ab dem 18. Dezember 1998, sie dauerte 20 Tage und wurde ordnungsgemäss im «Pöschli» publiziert..

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Ortsplanung 1973

Die geltende Ortsplanung stammt im wesentlichen aus dem Jahre 1973, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Februar und 31. Juli 1973) und genehmigt von der Regierung am 3.9.1973 (RB Nr. 1965). Sie ist somit bald 25 Jahre alt.

Die Ortsplanung der Gemeinde Rongellen umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz (BauG)
- Zoneplan 1:2'000 / 1:5'000
- Strassenplan 1:2'000
- Gefahrenzonenplan 1:2'000 / 1:5'000

In den Jahren 1975 und 1987 wurde der Zonenplan 1:2'000 teilrevidiert (vgl. RB Nr. 1109 vom 9.6.1975 und RB Nr. 3049 vom 30.11.1987).

2.2 Aktuelle Problemstellung

Im Verlauf der vergangenen Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für die Nutzungsplanung (Ortsplanung) einer Gemeinde erheblich geändert. Dieser Entwicklung können sich auch kleinere Gemeinden nicht entziehen. Dazu gehören insbesondere:

- Neue übergeordnete Bundesgesetze wie das Gesetz über die Raumplanung (RPG), den Umweltschutz (USG) oder das Waldgesetz (WaG), mitsamt ihren dazugehörigen Verordnungen
- Die veränderte Rechtsprechung durch die kantonalen Behörden und die Gerichtsinstanzen
- Die veränderte Zielsetzung innerhalb der Gemeinde Rongellen selbst, aufgrund von Erfahrungen, Ansprüchen und Vorstellungen seitens der Bevölkerung sowie nicht zuletzt die neue A13 (Crap Teig Tunnel mit Nebenanlagen) und die damit verbundene neue Erschliessung der Gemeinde Rongellen.

Als wichtiger Revisionspunkt wird vom kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) die Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung angesehen, da die Ortsplanung von Rongellen vor Erlass der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung erfolgte.

Aus Sicht der Gemeinde Rongellen sind die fehlende Gewerbezone, das veraltete Baugesetz sowie nicht mehr aktuelle Plangrundlagen wesentliche Revisionspunkte der Ortsplanung.

2.3 Grundlagen

Die Ortsplanung von 1973 wurde auf einem vergrösserten Übersichtsplan ausgearbeitet. Da diese Plangrundlage nicht mehr den heutigen Anforderungen zu genügen vermag, entschloss sich die Gemeinde, den Grundbuchplan kurzfristig so aufarbeiten zu lassen, dass für den Kernbereich des Siedlungsgebietes eine numerische Plan-Grundlage zur Verfügung stand. Allerdings sind die umfangreichen Neubauten und Anlagen im Bereich der A13 noch nicht nachgeführt. Aus diesem Grunde musste teilweise auf die Projektierungsgrundlagen aus dem Nationalstrassenbau zurückgegriffen werden. Für das restliche Gemeindegebiet wurde der Übersichtsplan 1:10'000 verwendet. Neben den Unterlagen der rechtsgültigen Ortsplanung wurden folgende Grundlagen in die Revisionsarbeit einbezogen:

- diverse Inventare und Verzeichnisse (Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Landschaftsinventar ALN)
- Fuss- und Wanderwege
- Oleodotto del Reno, Situationspläne u. Profile 1:1'000 / 500
- diverse Infrastrukturprojekte (Strassenbau, Wasserversorgung, Kanalisation).

3 ZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 Leitbild

Auf die Ausarbeitung eines eigentlichen Leitbildes wurde verzichtet. Hingegen hat die Gemeinde, als Grundlage für die Ortsplanungsrevision, eine Reihe von Zielsetzungen formuliert. Sie betreffen die Sachbereiche:

Siedlung

- Bevölkerung/Wohnen,
- Gewerbe/Fremdenverkehr,
- öffentliche Bauten u. Anlagen

Landwirtschaft

Forstwirtschaft

Verkehr und Versorgung

Bodenpolitik

Baugesetz.

Für Einzelheiten wird auf die separate Unterlage «Raumplanerische Zielsetzungen» verwiesen.

3.2 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Bevölkerung der Gemeinde Rongellen ist nach 1960 stark zurückgegangen (1960: 76 EW) um dann zwischen 1980 und 1990 wieder anzuwachsen. Während 1980 nur noch 32 Personen in Rongellen wohnten, waren es 1990 wieder 48, dies bedeutet einen Zuwachs von 16 Einwohnern (+ 50%) innerhalb von 10 Jahren. Allerdings hat sich diese Tendenz in den 90er Jahren nicht fortgesetzt. So zählte die Gemeinde Ende 1997 noch 47 Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung 1860–1997

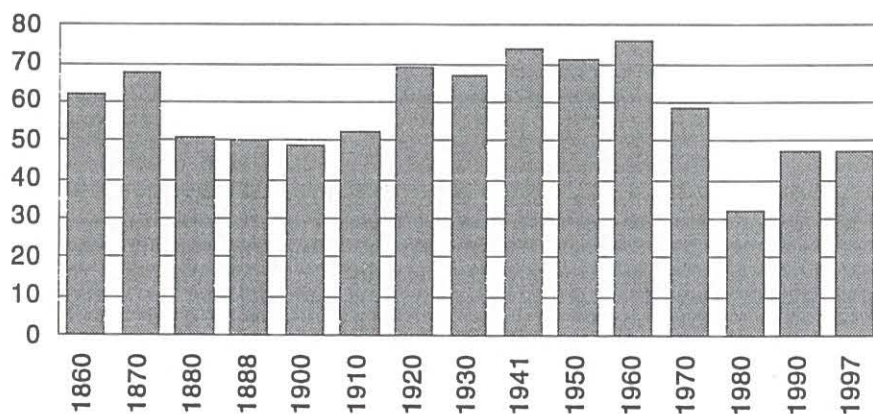


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1860–1997

Nach der Betriebszählung von 1995/96 arbeiteten 12 Personen im Dienstleistungssektor und 3 in der Land- und Forstwirtschaft. Im gewerblich- industriellen Sektor wurden keine arbeitenden Einwohner gezählt.

In Rongellen gibt es heute noch einen Landwirtschaftsbetriebe. Aussiedlungen oder neue landwirtschaftliche Wohnbauten sind daher in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

4 NUTZUNGSPLÄNE

4.1 Bauzonenkapazität und Baulandverbrauch

Recht

Die Bauzonengrösse ist aufgrund von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) an den Bedarf der nächsten 15 Jahre anzupassen. Der Bedarf der nächsten 15 Jahre bemisst sich nach dem bisherigen Baulandverbrauch (Trendmethode gemäss Genehmigungspraxis der Regierung). Bei altrechtlichen Plänen, die nicht den Anforderungen des RPG genügen, gilt im wesentlichen das eigentliche Siedlungsgebiet als bisherige Bauzone.

Verbrauch / Bedarf an Bauland

Der Baulandverbrauch in der Gemeinde Rongellen war bisher sehr bescheiden, wurden doch seit Erlass des Zonenplanes 1973 lediglich 10 Neubauten erstellt. Das Amt für Raumplanung kommt aufgrund seiner 1991 erstellten Übersicht UEB zum Schluss, dass für die nächsten 15 Jahre mit einem Baulandbedarf von 0.4 ha zu rechnen sei.

Baulandreserven

Der revidierte Zonenplan verfügt über Baulandreserven von ca. 0.6 ha, d.h. die Reserven der Wohnbauzonen sind geringfügig grösser als der vom Amt für Raumplanung geschätzte Bedarf der nächsten 15 Jahre (0.4 ha). Dazu kommen noch zwei Ökonomiegebäude in Oberrongellen, die mittelfristig nicht mehr benötigt werden. Für den revidierten Zonenplan ergeben sich somit folgende Werte:

Nutzungszonen	Bauzonen Total	überbaut	nicht überbaut	baureif	in 5 Jahren baureif
Dorfzone	8'352 m ²	6'425 m ²	1'927 m ²	1'927 m ²	0 m ²
Dorferweiterungszone	13'218 m ²	8'761 m ²	4'457 m ²	2'753 m ²	1'704 m ²
Subtotal 1	21'570 m²	15'186 m²	6'384 m²	4'680 m²	1'704 m²
Gewerbezone	12'087 m ²	12'087 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
ZöBA	716 m ²	716 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesamttotal	34'373 m²	27'989 m²	6'384 m²	4'680 m²	1'704 m²

Tab. 1: Überbauungsstand • Beurteilung Baureife (für Details vgl. Tabelle Parzellenverzeichnis UEB im Anhang)

Diese Wohnbaulandreserven ergeben ungefähr 7 Bauplätze, die sich auf die Bauzonen wie folgt verteilen:

Oberrongellen

DZ: 2 Bauplätze (Pz. 13 u. 15)

DE: 3 Bauplätze (Pz. 4 u. 7)

Dazu kommen noch zwei Ökonomiegebäude die mittelfristig nicht mehr benötigt werden und somit für eine Umnutzung zur Verfügung stehen.

Unterrongellen

DE: 2 Bauplätze (Pz. 22)

Damit liegen die Baulandreserven der Gemeinde Rongellen beim oberen Grenzwert des geschätzten Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre.

4.2 Zonenplan

4.2.1 Bauzonen

Der Spielraum zur Abgrenzung der Bauzonen war aufgrund des kleinen Baulandbedarfs stark eingeengt. Der gute Erschliessungsstand und die ungleiche Verteilung zwischen Ober- und Unterrongellen engten den Handlungsspielraum der Gemeinde weiter ein. Grundsätzlich soll sowohl in Oberongellen als auch in Unterrongellen die Möglichkeit zur Erstellung von Neubauten bestehen. Die bisherige Dorfkernzone (K) wurde aufgeteilt in eine Dorfzone und eine Dorferweiterungszone. Die Dorfzone umfasst die bereits überbauten Grundstücke, die zum gewachsenen Siedlungsgebiet zählen. Die Qualität der einzelnen Bauten und das Ortsbild haben keinen Einfluss auf die Zuordnung zu dieser Zone. Die Dorferweiterungszone (DE) umfasst die an die Dorfzone angrenzenden Gebiete, die baulich noch nicht genutzt sind und weiterhin für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, evtl. auch Landwirtschaft) in Frage kommen.

Dorfzone D

Die Dorfzone beschränkt sich auf das «Zentrum» von Oberrongellen und umfasst neben der bestehenden Bausubstanz noch je einen Bauplatz ober- und unterhalb der Kantonsstrasse.

Dorferweiterungszone DE

Die Dorferweiterungszone umfasst die bisherige Dorfkernzone im Gebiet Brandi sowie die Bauzone in Unterrongellen. In Oberrongellen sind dies drei und in Unterrongellen zwei Baustandorte. Gesamthaft stehen folglich in der Dorferweiterungszone fünf Bauplätze zur Verfügung.

Gewerbezone G

Die Gemeinde Rongellen verfügt über keine eigene Gewerbezone. Im Gebiet Colra besteht allerdings schon seit den 60er Jahren die Druckreduzierstation Rongellen der Oleodotto-Ölleitung Genua-Ingoldstadt. Gemäss Zonenplan 1973 gehört dieses Areal zum Übrigen Gemeindegebiet. Mit der vorgesehenen Umwandlung der Ölleitung in eine Gasleitung werden verschiedene Anlagen und Bauten überflüssig. Die Gemeinde Rongellen hat ein Interesse, dass der nicht mehr benötigte Teil des Gebietes Colra als Gewerbefläche zur Verfügung steht. Anstelle einer neuen Gewerbezone, sollen in erster Linie die frei werdenden Industriebauten genutzt werden.

ZöBA

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst nur noch die Schulanlage (z.Z. Gemeindkanzlei, Mehrzwecksaal und Abwartwohnung). Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) im Gebiet Zipf unterhalb der Kantonsstrasse wurde – wie bereits im rechtsgültigen Zonenplan – ebenfalls einer ZöBA zugewiesen. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes (vgl. Ziff. 2.1.2) hat die Gemeinde sich entschlossen, diese standortgebundene Anlage dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuteilen. Es besteht kein Bedarf für eine Erweiterung der ZöBA.

4.2.2 Weitere Zonen der Grundnutzung

Landwirtschaftszone

Die bisherige Landwirtschaftszone wurde im grossen und ganzen beibehalten. Geringfügige Korrekturen ergaben sich in den Gebieten Höhi, Püntli und im Bereich der Kantonsstrasse in Oberrongellen, wo kleinere Flächen aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgeteilt wurden.

Übriges Gemeindegebiet

Als übriges Gemeindegebiet verbleiben nur noch die grossen Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich nicht nutzbare Gebiete (Viamala-Schlucht, Felswände etc.).

Forstwirtschaftszone

Das Waldareal bzw. die Forstwirtschaftszone grenzt sowohl in Oberrongellen als auch in Unterrongellen und im Gebiet der neu geschaffenen Gewerbezone an die Bauzone. Im Grenzbereich dieser Zonen gilt der statische Waldbegriff, und der Waldrand ist im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

In Unterrongellen wird für die Parzellen 18 und 20 eine Baulinie (Waldabstandlinie) von 5 m bzw. entlang der bestehenden Wohnbaute festgelegt. Diese Baulinie soll den Fortbestand der zu nahe am Wald stehenden Wohnbaute (Parzelle Nr. 20) gewährleisten (im Falle einer Zerstörung durch Naturgewalten) oder eine sinnvolle bauliche Nutzung des betroffenen Grundstücks zulassen (Teilparzelle Nr. 18). Eine Beeinträchtigung des Waldes durch diese Massnahme ist nicht zu befürchten und die Bewirtschaftung der kleinen, isolierten Waldfläche, die lediglich 553 m² umfasst, wird nicht tangiert.

4.2.3 Überlagerte Nutzungen

Gefahrenzonen

Die Gefahrensituation hat sich seit der erstmaligen Ausarbeitung des Zonenplanes nur unwesentlich verändert, weshalb die Gefahrenzonen nur geringfügig angepasst wurden. Auf eine Unterscheidung der Gefahrenquellen wird verzichtet und es wird nur noch zwischen **Zonen mit hoher Gefahr** (rote Zone) und **Zone mit geringer Gefahr** (blaue Zone) unterschieden. Weitere Änderungen sind:

- Nesselboden/Colra/Viamala: Neubeurteilung der örtlichen Gefahrensituation. Entlassung des Gebietes zwischen der Forststrasse und der Nationalstrasse A13 aus der Gefahrenzone, da in diesem Gebiet seit 1972 keine aktiven Rutschungen festgestellt werden konnten.
- Aclatobel, Aclatobelbrücke, Italienische Strasse: Neuausscheidung einer Zone mit geringer Gefahr (Stein- und Eisschlag) im Bereich über der «Italienischen Strasse» nördlich der Aclatobelbrücke. Verlängerung der Lawinen- und Rufenzone im Aclatobel bis zum Hinterrhein.
- Höll/Verlorenes Loch: Vergrösserung der Stein- und Eis Schlagzone im Felsbereich oberhalb der alten «Italienischen Strasse».

Landschaftsschutzzone

Für das Gebiet zwischen A13 und Hinterrhein südlich des Aclatobels bis zur Gemeindegrenze (Viamala-Schlucht) wurde eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Ebenso für den markanten, bewaldeten Felsbuckel im Gebiet Höhi, an der Grenze zur Gemeinde Thusis.

Naturschutzzone

Die bezeichneten Naturschutzzonen umfassen die Trockenstandorte, wie sie sich aufgrund einer Begehung mit dem ALN im Mai 1997 ergaben. Dabei zeigte sich, dass im Gegensatz zum Inventar von 1984/85, die Gebiete Egga, Brandi und Tristel nicht mehr zu den Trockenstandorten gezählt werden können.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Aufgrund der Lage der gefassten Quellen – im unzugänglichen und bewaldeten Felsgebiet des Aclatobels – wurde, im Einvernehmen mit dem Amt für Umweltschutz, auf eine Ausscheidung summarischer Gewässerschutzzonen verzichtet. Es wurden die Gewässerschutzzone gemäss Gewässerschutzkarte 1:25'000 übernommen.

4.2.4 Gestaltungselemente

Geschützte Kulturobjekte

Als geschützte Kulturobjekte wurden die 1977 im Gebiet Crapteig-Eggenwald entdeckten Felszeichnungen sowie die alte Brücke der Viamala im Aclatobel bezeichnet. Allerdings stellte sich heraus, dass die Felszeichnungen im Zuge des Baus eines Waldweges zerstört wurden und somit der vorgesehene Schutz hinfällig wurde.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Plandarstellung

Im Interesse der besseren Lesbarkeit der Pläne wurde der Generelle Erschliessungsplan (GEP) aufgeteilt in die Sachbereiche VERKEHR und VERSORGUNG (umfasst auch die Entsorgung). Sowohl in rechtlicher als auch in sachlicher Hinsicht ergeben sich mit dieser Aufteilung keine Schwierigkeiten.

Verkehr

Wie in vielen kleineren Gemeinden hat die kantonale Verbindungsstrasse auch die Funktion einer Sammelstrasse bzw. für eine Vielzahl von Liegenschaften gar diejenige einer Erschliessungsstrasse. Zusätzlich zur Kantonsstrasse wird die verkehrsmässige Erschliessung im wesentlichen durch das bestehende Strassennetz bestimmt. Zur Erschliessung der bezeichneten Bauzonen sind keine zusätzlichen Sammel- oder Erschliessungsstrassen erforderlich. Der Anschluss der kantonalen Verbindungsstrasse an die Kantonsstrasse Thusis–Zillis ist zur Zeit im Bau. Im Plan wird die neue Linienführung übernommen (als bestehend eingezeichnet).

Im weiteren umfasst der GEP VERKEHR die Wirtschafts- und die Fuss- und Wanderwege. Neue Elemente im GEP VERKEHR sind die beiden Bushaltestellen südlich des Tunnelportals sowie der Standort für einen Sammelplatz für Spezialabfahren (Glas und andere Recyclinggüter etc.).

Versorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Rongellen verfügt über eine gut ausgebaute Wasserversorgung, die lediglich im Gebiet Unterrongellen, zur Erschliessung der Parzelle Nr. 22, geringfügig ergänzt werden muss (Hauptleitung und Hydrant). Die neu ausgeschiedene Gewerbezone ist nicht an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen, sondern verfügt über eine eigene Anlage, die im Zusammenhang mit dem Bau der Druckreduzierstation der Oleodotto erstellt wurde. Diese Anlage umfasst neben eigenen Quelfassungen auch zwei Druck-Reservoirs zu je 90 m³. Für die Löschbereitschaft stehen 4 Hydranten zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftwerk Hinterrhein AG (KHR). Im GEP VERSORGUNG wurden lediglich die Trafostationen, die Verteilnkabinen und Kleinverteiler aufgenommen.

Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit ist in Unterrongellen kurz- bis mittelfristig der Bau einer neuen Transformatorenstation vorgesehen. Die neue Gewerbezone verfügt bereits über eine eigene Trafostation, die auch zusätzlichen Bedarf abdecken kann.

Entsorgung

Abwasser

Die Gemeinde Rongellen verfügt über eine eigene Abwasserreinigungsanlage (ARA). Zur Erschliessung der Wohnbauzonen sind keine weiteren Kanalisationsleitungen nötig, hingegen ist bei Neu- und grösseren Umbauten vermehrt auf die Trennung von Schmutz- und Meteorwasser zu achten.

Die neu geschaffene aber bereits genutzte Gewerbezone ist nicht an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Der GEP VERSORGUNG sieht nun einen Anschluss vor, indem eine Kanalisationsleitung parallel zur stillgelegten Ölleitung verlegt wird.

Kehricht

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt über die Sammelplätze sowie ein neu zu schaffende Sammelstelle für recycelbare Abfälle. Der Kehricht wird in der KVA Trimmis verbrannt. Die Gemeinde erhebt eine Sackgebühr.

4.4 Genereller Gestaltungsplan

Allgemeines

Die heutige Siedlungsstruktur von Rongellen ist gekennzeichnet durch eine Zweiteilung, bestehend aus dem alten Oberrongellen und einer Ansammlung von neueren Bauten in Unterrongellen. Oberrongellen entstand entlang der alten Passroute zwischen dem «Verlorenen Loch» und der Viamala. Die entlang der Strassenachse entstandenen Bauten lassen kaum räumliche Qualitäten erkennen und der architekturhistorische Wert der einzelnen Bauten ist bescheiden. Auf eine Inventarisierung im Rahmen des ISOS hat der Bund daher verzichtet. Hingegen haben wir im Rahmen der OP-Revision und im Sinne einer Bestandesaufnahme, die meisten Bauten fotografiert und mit den wichtigsten Merkmalen/Daten auf einem Inventarblatt festgehalten. Dabei wurden auch Bauten dokumentiert, die in der Zwischenzeit bereits abgebrochen wurden. Dieses Inventar ist in erster Linie als Arbeitsinstrument der Baubehörde gedacht.

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ist im Zonenplan integriert (vgl. Ziff. 4.2.4 Gestaltungselemente).

5 BAUGESETZ

5.1 Ausgangslage und Grundsätze

Das seit 1973 geltende Baugesetz entspricht in weiten Teilen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung.

Das Kantonale Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973 (KRG), das 1987 revidiert wurde, bestimmt lediglich den Mindestinhalt des kommunalen Baugesetzes (Art. 18 ff. KRG). Neben dem Kantonalen Raumplanungsgesetz sind aber weitere übergeordnete Gesetze und Verordnungen zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und die Umweltschutzgesetzgebung von Kanton und Bund. Daneben haben noch andere Gesetze und Verordnungen direkte Auswirkungen auf das Baugesetz einer Gemeinde. Es sind dies insbesondere:

- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- kant. Energiegesetz (EnG) und die Vollziehungsverordnung (VEnG)
- kantonales Meliorationsgesetz
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) und Waldverordnung (WaV)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mit den verschiedenen dazugehörigen Verordnungen
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) mit den dazugehörigen Verordnungen und Ausführungsbestimmungen.

Zahlreiche Bestimmungen in diesen Erlassen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten, unabhängig davon, ob entsprechende Artikel im kommunalen Baugesetz vorhanden sind oder nicht.

Anlässlich einer Grundsatzdiskussion wurde beschlossen, das Baugesetz auf die Systematik des Musterbaugesetzes auszurichten. In Anbetracht der doch sehr kleinen Bauzone wurden keine Bestimmungen zur Quartierplanung ins Baugesetz aufgenommen. Einzelne Artikel, insbesondere Definitionen (z.B. Grenz- und Gebäudeabstände), wurden mittels Zeichnungen ergänzt. Diese Zeichnungen sollen in anschaulicher Art und Weise zeigen, was mit Worten oft nicht so klar und eindeutig umschrieben werden kann.

5.2 Hinweise auf wichtige Änderungen

Neben den – aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Änderungen – sind die folgenden neuen Bestimmungen und Ergänzungen besonders zu erwähnen:

- Energie
- Gewerbezone, Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone (alle neu)
- Finanzierung der Erschliessung (Grundeigentümerbeiträge etc.)
- Projektierung und Ausführung von Erschliessungsanalgen
- einheitliche Fristen (Einsprache, Rekurs etc.).

Eingehend diskutiert wurde die Frage der Quartierplanung. Schliesslich gelangte Planungskommission und Vorstand zum Schluss, die Durchführung einer Quartierplanung komme in nächster Zeit kaum in Frage, weshalb auf die Aufnahme dieser Bestimmungen ins Baugesetz verzichtet werden kann.

6 MITWIRKUNGSVERFAHREN UND VERABSCHIEDUNG

6.1 Form und Mittel der gewählten Instrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden bisher zwei öffentliche Orientierungen durchgeführt. Eine Informationsauflage erfolgte im Februar 1998

Die Auflage gemäss Art. 37 KRG erfolgt vom 19. Oktober bis 9. November 1998. Eine öffentliche Sprechstunde wurde am 3. November 1998 durchgeführt.

6.2 Anliegen seitens der Bevölkerung und Grundeigentümer

Im Rahmen der Informationsauflage vom Februar 1998 gingen keine Anträge ein, hingegen wurden anlässlich der Orientierungsversammlung vom 10. Februar 1998 verschiedene Anregungen gemacht.

Während der öffentlichen Auflage (Oktober/November 1998) gingen lediglich zwei Wünsche ein, denen entsprochen werden konnte.

6.3 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1998 stimmte sämtlichen Planungsmitteln zu.

2