



Sitzung vom

18. März 2025

Mitgeteilt den

18. März 2025

Protokoll Nr.

201/2025

Gemeinde Rhäzüns

OP-Teilrevision "Umsetzung KRL / Antennenanlagen"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Rhäzüns beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. März 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz vom 9. März 2023
- Teilrevision Baugesetz, Art. 47 vom 9. März 2023
- Zonenplan 1:10 000 vom 9. März 2023
- Zonenplan 1:2000 Dorf/Caplutta vom 9. März 2023
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Dorf/Caplutta vom 9. März 2023
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000/1:5000 vom 9. März 2023

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Rhäzüns die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) Umsetzung KRL vom 30. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) inkl. Beilagen A, B, C1–C6, D, E, F, G, H, I, J
- PMB Antennenanlagen vom 30. März 2023 gemäss Art. 47 RPV
- Zonenplan 1:10 000 Informationsplan vom 13. Februar 2023
- Zonenplan 1:2000 Dorf/Caplutta Informationsplan vom 13. Februar 2023

- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Dorf/Caplutta Informationsplan vom 13. Februar 2023
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000/1:5000 Informationsplan vom 13. Februar 2023
- Grundlagenplan 1:5'000 Dorf/Caplutta Gebietsausscheidung Mobilfunkanlagen vom 1. Juni 2021
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung bezgl. Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen
- Entwürfe Veranlagungsverfügungen bezgl. Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte
- Entwürfe Grundbuchanmeldungen für Überbauungspflicht bei bestehenden Bauzonen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 14. Dezember 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. März 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 24. März 2023. Es gingen sechs Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Rhäzüns um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014

in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Rhäzüns die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 5712 m² erweitert (ca. 6925 m² Erweiterung Wohnzone, 3117 m² Reduktion Mischzone und ca. 1904 m² Erweiterung Zentrumszone). Es wurden aufgrund der vorliegenden Verdichtungsstudie vom 26. März 2020 verschiedene Aufzonungen vorgenommen und in verschiedenen Gebieten eine Quartierplanpflicht festgelegt. Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan (GGP) Schutz- und Gestaltungsbereiche sowie Gestaltungsobjekte festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr sind ebenfalls Änderungen vorgesehen. Die Revision des kommunalen Baugesetzes umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern in

den WMZ, wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 8c BauG). Ebenfalls wurden Um- und Aufzonungen als zusätzliche Abgabetatbestände zur Erhebung einer Mehrwertabgabe festgelegt. Bei Einzonungen wurde die Höhe der Abgabe auf 40 % festgelegt. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neuesten Plangrundlagen der amtlichen Vermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Siedlung der Region Imboden übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele,

Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Rhäzüns hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeiten lassen, welches am 30. August 2018 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über eine effektiv knapp dimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Rhäzüns hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros und in Koordination mit dem KRL-Prozess. Unter anderem wurde gestützt auf das KRL eine Verdichtungsstudie vom 20. März 2020 erarbeitet, welche Grundlage für verschiedene Festlegungen in der Ortsplanung darstellt.

Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3 Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die Gemeinde Rhäzüns hat seit Inkrafttreten des KRIP-S keine Veränderungen des Siedlungsgebiets zu verzeichnen. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 2905 m² verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Rhäzüns ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte „**A-Gemeinde**“, welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Rhäzüns diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5 Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden. Hierbei sollen Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben.

Ob die Gemeinde Rhäzüns diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist.

4. Regionale Richtplanung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Imboden.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 9. März 2023 von der Gemeinde Rhäzüns verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das Baugesetz (BauG) der Gemeinde Rhäzüns wurde bereits im Zuge der Gesamtrevision 2009 auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit den vorliegenden Anpassungen wird das BauG mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Rhäzüns unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung von bestehenden Bauzonen (Art. 8c BauG) und zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 13 BauG). Ausserdem hat sie zusätzliche Vorgaben zum Mehrwertausgleich in Art. 8d ff. BauG aufgenommen. Dies umfasst zusätzliche Abgabetatbestände (Art. 8e BauG) und eine Differenzierung des Abgabesatzes (Art. 8f BauG) von u. a. 40 % bei Einzonungen und von 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse.

2.1 Höhe des Mehrwertabgabesatzes (Art. 10h BauG)

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im BauG den Abgabesatz bis auf maxi-

mal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Senkt eine Gemeinde in ihrem BauG den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 %, hat sie Folgendes zu beachten: dem Kanton ist dennoch der gesetzliche Mehrwertabgabeertrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Ansonsten müsste die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % dem Kanton mehr abliefern, als sie von der Grundeigentümerschaft erhoben hat. Dies stünde gegen den Normzweck von Art. 19I Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist. Umgekehrt kommt eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % sowie weitere Abgabetatbestände ausschliesslich der Gemeinde zugute.

Vorliegend hat die Gemeinde Rhäzüns den Mehrwertabgabesatz für Einzonungen auf 40 % erhöht (Art. 8f Abs. 1 lit. a BauG). Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht sowie ebenfalls bei den zusätzlich definierten Abgabetatbeständen (Um- und Aufzonung, Zuweisung zu Materialabbau- und Deponiezonen, wertvermehrnde Festlegungen im GGP oder im GEP) sieht Art. 8f Abs. 1 lit. b BauG einen reduzierten Mehrwertabgabesatz von 20 % vor. Bei zusätzlich definierten Abgabetatbeständen, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht, wird der Abgabesatz auf 10 % des Mehrwerts reduziert.

2.2 Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 13 BauG)

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren BauG sicherzustellen, dass die festgelegten Minstdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14). Mit Art. 13 BauG hat die Gemeinde Rhäzüns eine entsprechende Bestimmung erlassen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde der Handlungsanweisung des KRIP-S nachgekommen ist.

2.3 Masse gemäss IVHB (Art. 19 BauG)

Die anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten ist gemäss Art. 19 BauG auf max. 60 m² festgelegt. Im bis anhin gültigen BauG waren max. 70 m² festgelegt. Die vorgesehene Fläche ist allerdings mehr als doppelt so gross als die maximale Fläche für Klein- und Anbauten von 20 m² bis 30 m², welche als Bandbreite in Art. 32 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020, Stand 13. November 2020) empfohlen wird. Dieser Flächenumfang wird hinsichtlich seiner hohen Raumwirksamkeit im Ortsbild als problematisch beurteilt. Klein- und Anbauten sollten eine untergeordnete Bedeutung zu den Hauptbauten spielen. Den Planungsunterlagen ist weiter zu entnehmen, dass die Gemeinde die Empfehlung aus der Vorprüfung, wonach die diesbezügliche maximale Fläche auf 40 m² herabzusetzen sei, zwar ursprünglich in ihrer Überarbeitung übernommen hatte, dann allerdings aufgrund einer Mitwirkungseingabe wieder auf 60 m² erhöht hat. Dieses Vorgehen ist insofern fragwürdig, als damit private Partikularinteressen ohne weitere Begründung höher gewichtet werden als das öffentliche Interesse an einer hohen Siedlungsqualität.

In ihrer Stellungnahme vom 20. August 2024 legt die Gemeinde diesbezüglich dar, dass die festgelegte maximale Grösse der zulässigen Klein- und Anbauten ohnehin keinen grossen Einfluss bezüglich der Raumwirksamkeit habe und die Grössenbeschränkung von An- und Kleinbauten keinen Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit von An- und Kleinbauten habe. Weiter sei die Erstellung von allzu grossen Klein- und Anbauten schon aufgrund der neuen Regelung bezüglich Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses beschränkt. Schliesslich komme der erwähnten Bestimmung im Musterbaugesetz keine Rechtswirkung zu.

Die von der Gemeinde vorgebrachten Begründungen vermögen nicht zu überzeugen. Die Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche von An- und Kleinbauten hat sehr wohl einen Einfluss auf die Grösse sowie die Wirkung derselben. Gerade im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Gebot der qualitativen Verdichtung der Siedlung ist es von grosser Wichtigkeit, die verbleibenden Frei- und Grünräume sorgsam zu planen. Obwohl dem Musterbaugesetz keine unmittelbare Rechtswirkung zukommt, ist die darin beschriebene Bandbreite gestützt auf materielle Überlegungen definiert worden. Insofern kann das Musterbaugesetz als Anhaltspunkt dienen. Abweichungen davon sind entsprechend substantiiert zu begründen. Im Ergebnis wird die Gemeinde daher angewiesen, die gemäss Art. 19 BauG maximal anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten von 60 m² bei nächster sich bietender Gelegenheit nochmals zu überprüfen.

2.4 Ortsbildschutzbereich (Art. 27a BauG)

Zur Schaffung von architektonisch-gestalterischen sowie orts- resp. städtebaulichen Qualitäten sind gemäss Kapitel 5.1 KRIP qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren durchzuführen. Dies kann beispielsweise durch den Beizug von einer Gestaltungsberatung erfolgen. Das Gebiet innerhalb des Ortsbildschutzbereichs und insbesondere des "Strassenbereichs mit besonderen Gestaltungsanforderungen" ist ortsbaulich das wertvollste Gebiet von Rhäzüns. In der Aufnahme des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist der Bereich mit dem Erhaltungsziel "a" definiert. Das Ziel bedeutet "Erhalten der Bausubstanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen."

Gemäss BauG bezeichnet der Ortsbildschutzbereich ein Gebiet mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Stellung, Form oder Gliederung von erheblicher räumlicher oder ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Rahmen der Vorprüfung wurde empfohlen, bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich die Gestaltungsberatung beizuziehen, um eine qualitative Weiterentwicklung sicherzustellen. Die Gemeinde hat auf diese Festlegung verzichtet mit der Begründung, dass im engeren Perimeter "Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen" bereits eine Gestaltungsberatungspflicht besteht. Gemäss Art. 28 BauG wird die Ge-

staltungsberatung jedoch nur bei Bedarf beigezogen. Demzufolge geht die Gemeinde davon aus, dass sie die sorgfältige Weiterentwicklung und Ergänzung der Siedlungsstruktur und Bauweise des Ortsbildschutzbereichs ohne Gestaltungsberatung gewährleisten kann. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Beurteilung ohne Fachwissen im Falle von Rechtsmitteln leichter bestritten werden kann. Zumindest im "Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen" wäre eine ständige Pflicht zur Gestaltungsberatung daher angebracht. Zudem kann die Baubewilligungsbehörde entlastet werden, wenn die Entscheidung, ob die Gestaltungsberatung beigezogen werden soll oder nicht, schon im Baugesetz klar definiert ist. Diesbezüglich legt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 20. August 2024 dar, dass ihre bisherige Praxis zweckmässig sei und sie weiterhin Fachpersonen fallweise beiziehen wolle. Dieses Anliegen ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, dadurch kann allerdings die Kontinuität der Gestaltungs- und Beratungsqualität im Ortsbildschutzbereich nicht umfassend sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die Einführung einer Bauberatungspflicht im Ortsbildschutzbereich zu prüfen.

2.5 Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 29 BauG)

Auch bei zu erhaltenden Bauten und bemerkenswerten Bauten entscheidet die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 29 BauG über den Beizug der Gestaltungsberatung. Dadurch kann jedoch die Kontinuität der Gestaltungs- und Beratungsqualität bei Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen ebenfalls nicht umfassend gewährleistet werden. Insofern scheint es auch hier zweckmässig, dass die Gestaltungsberatung regelmässig beigezogen wird. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Einführung einer Bauberatungspflicht bei wertvollen Bauten und Anlagen zu prüfen.

2.6 Antennenanlagen (Art. 47 BauG)

Die geplanten Standorte für die Antennenanlagen werden priorisiert. In einem Grundlagenplan (informativ) werden Prioritäten flächig dargestellt. Die Flächen befinden sich ausserhalb von Waldareal, jedoch einige im Waldabstandsbereich. Die definitiven Standorte der Antennenanlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für den Mindestabstand von Bauten und Anlagen sowie auch von Kleinbauten gegenüber Wald die minimalen Anforderungen gemäss Art. 29 und 30 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100)

gelten, sofern keine Waldabstandslinien oder Baulinien in den Zonenplänen festgelegt sind.

Die gültigen Gefahrenzonen sind im Zonenplan festgelegt. Betreffend Naturgefahren werden die geplanten Antennenanlagen im Rahmen der nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu beurteilen sein, wenn die genauen Standorte der Antennenanlagen bekannt sind.

2.7 Solaranlagen

Erneuerbare Energien gewinnen an Bedeutung, so auch die Erstellung von Solaranlagen. Solaranlagen an Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Gemäss bundesrechtlichen Vorgaben bedürfen lediglich Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Die Regionen Landquart, Plessur und Imboden haben sich im "regionalen Richtplan Erneuerbare Energien" (RRIP) zum Ziel gesetzt, Solaranlagen in Ortskerngebieten erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einordnung zu unterstellen. Gemäss RRIP sollen die Gemeinden die ordentliche Baubewilligungspflicht für die Erstellung jeglicher Solaranlagen in den Kernzonen sowie Erhaltungszonen mit Ortsbildschutzziel in ihren Baugesetzen verankern. In der Nutzungsplanung sollen die Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen in den Ortskernen überprüft und bei Bedarf ergänzt werden. Zudem sollten die Gemeinden bei der Baubewilligung von Solaranlagen den kantonalen Leitfaden berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die Einführung einer Regelung mit erhöhten Anforderungen für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich im BauG zu prüfen. Dabei sollte die Erstellung von Solaranlagen nicht verhindert werden, sondern eine gute Einpassung erreicht werden (Art. 73 KRG).

In ihrer Stellungnahme vom 20. August 2024 hat die Gemeinde die empfohlene Prüfung einer allfälligen Ausweitung der Baubewilligungspflicht von Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich bei nächster sich bietenden Gelegenheit in Aussicht gestellt.

E.

Zonenplan 1:10 000

Zonenplan 1:2000 Dorf / Caplutta

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1 Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. So wurden die neu einzuzonenden Flächen (Wohnzone W2 und Gewerbezone) analog zur Mobilisierung von bestehenden Bauzonen mit einer Verfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG versehen und mit einer entsprechenden Schraffur dargestellt. Neueinzonungen sind allerdings zwingend nach Art. 19c KRG zu mobilisieren und die Flächen sind im Zonenplan nicht darzustellen. Art. 19c KRG ist bei Einzonungen nicht anwendbar. Mit Schreiben vom 20. August 2024 stimmte die Gemeinde einer Behebung dieser formellen Mängel zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan 1:2000 Dorf Caplutta vorzunehmen.

1.2 Allgemeine Bemerkungen zur Bauzonendimensionierung

1.2.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

1.2.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonale so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)

- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Gütekategorie D entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinden) treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven. Einzonungen kommen hier in Betracht, wenn die Anforderungen des Art. 15 RPG sowie des KRIP-S erfüllt werden (KRIP-S, S. 5.2-13).

1.3 Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.3.1 Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Rhäzüns bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 2442 m²
- **Umzonungen** (Bauzone in WMZ) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
+ 7980 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) einer Wohnzone von gesamthaft rund
+ 174 m²

In der Summe beträgt die **Ein-, Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund
+ 5712 m² (174 m² + 7980 m² – 2442 m²).

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist oder weitere Aus- und Umzonungen erforderlich sind.

1.3.2 Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnungen des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik

(BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario „hoch“.

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Rhäzüns vom 3. Februar 2023 entsprechen die überbauten WMZ (26,97 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (2,87 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von **216**

Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz, AZ 1 in Zentrumszone ohne AZ, zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ;
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von den Daten der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016–2045 (Szenario hoch) konnte bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 213 EW in der Gemeinde Rhäzüns ausgegangen werden. Bis 2040 lag die entsprechende Prognose bei + 198 EW. Im Mittel ging die Prognose somit bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von rund + 205 EW aus. Auf dieser Grundlage wurde die Gemeinde Rhäzüns im KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinde) eingestuft.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 geht für den Gesamtkanton von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum als 2016 aus. Für die Gemeinde Rhäzüns hatte dies zur Konsequenz, dass die hier prognostizierte Bevölkerungszunahme mehr als sechsmal tiefer lag als vormals angenommen. Basierend auf den Zahlen des BFS resultierte entsprechend für Rhäzüns im Jahr 2036 noch eine angenommene Bevölkerungszunahme von + 31 EW.

Die aktuellste Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2022 geht für die Jahre 2022–2050 für Rhäzüns bis ins Jahr 2036 wiederum von einer Bevölkerungszunahme von + 296 EW aus.

1.3.3 Vorbringen der Gemeinde

a) Zu den WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss PMB geht die Gemeinde davon aus, dass die Mobilisierbarkeit tatsächlich geringer ausfallen wird als die verwendeten Werte. Die Mobilisierungsregelungen auf bestehenden Bauparzellen, welche neu eingeführt werden solle, wird gemäss Einschätzung der Gemeinde mehr Zeit in Anspruch nehmen als angenommen.

b) Zur Bevölkerungsentwicklung

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (gemäss Bevölkerungsperspektive 2019–2050, hohes Szenario) mit + 31 EW deutlich unter dem angestrebten Bevölkerungswachstum gemäss KRL (jährlich 1 %, ca. + 250 EW bis 2036) und auch weit unter der Annahme des regionalen Richtplans Imboden liegt. Die Gemeinde erachtet das Szenario des Bundes als fraglich und zweifelt an den prognostizierten Zahlen in Anbetracht der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre. Weiter seien in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nur geringfügige Einzonungen vorgesehen. Mit den geplanten Um- und Aufzonungen könne das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre jedoch voraussichtlich aufgenommen werden.

1.3.4 Beurteilung WMZ-Bedarf

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Die Berechnungen der Gemeinde orientieren sich an der Übersicht BZK bzw. an der hierfür vom Kanton entwickelten Berechnungsmethodik. Sie können somit akzeptiert werden. (vgl. PMB, Kap. 3.5.2, S. 10).

b) Bevölkerungsentwicklung

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine

exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Gerade bei Gemeinden mit einer relativ kleinen Gesamtbevölkerung können die periodischen Prognosen eine hohe Varianz aufweisen. Dies ist zumindest teilweise auf die Grenzen der statistischen Prognosemodelle zurückzuführen. Auf Richtplanebene begegnet Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV diesem Umstand damit, dass eine Überschreitung des aktuell höchsten BFS-Szenarios dann in Betracht gezogen werden kann, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat.

Aufgrund der Ende 2022 aktualisierten Bevölkerungsszenarien hat das ARE eine Neuberechnung der Übersicht BZK der Gemeinde Rhäzüns mit den aktuellsten Zahlen vorgenommen. Demnach ist wieder von einem deutlich höheren Bevölkerungswachstum auszugehen (+ 296 EW), welches die bestehenden mobilisierbaren Kapazitätsreserven von ca. 216 EW übersteigt. Demzufolge können die mit der vorliegenden Revision geschaffenen Kapazitätsreserven die erwartete Bevölkerungsentwicklung rechnerisch voraussichtlich aufnehmen. Die diesbezügliche Argumentation der Gemeinde kann somit gestützt werden.

1.4 Prüfung der WMZ-Einzonungsflächen

a) Einzonungskriterien

Gemäss KRIP-S können Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ Einzonungen vornehmen, wenn sie die Anforderungen von Art. 15 RPG und des KRIP-S, Kap. 5.2, erfüllen, (S. 5.2-10). Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) sowie die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kommen für eine Einzonung nur Flächen in Frage,

- bei denen Fruchtfolgeflächen erhalten sowie Natur und Landschaft geschont werden (Art. 15 Abs. 3 RPG);
- die sich für die Überbauung eignen (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG);
- der Bedarf auch bei einer konsequenten Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven ausgewiesen ist (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG);
- Kulturland nicht zerstückelt wird (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);

- die Verfügbarkeit gesichert ist (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG);
- die erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Der KRIP-S konkretisiert diese Ziele in Kap. 5.2 folgendermassen:

- Die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung müssen erfüllt sein.
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
- Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor.
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgefächflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu erfüllen.

b) Vorbringen der Gemeinde

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision weist die Gemeinde Rhäzüns lediglich eine einzige Teilfläche (174 m²) einer Parzelle (Parzelle Nr. 1436) einer neuen Bauzone (W2) zu. Die entsprechende Einzonung selbst wird im PMB nicht näher begründet. Die Einzonungsfläche wird zusammen mit der Restfläche der Parzelle Nr. 1436, welche sich bereits in der Bauzone befindet, mit einer Bauverpflichtung belegt, wie die Gemeinde im Kap. 4.5.1 des PMB erläutert. Für die Wohnzone W2 wird der Dichtewert von einer Ausnützungsziffer (AZ) 0.5 auf eine AZ von 0.6 angehoben, was die Gemeinde in Kap. 4.4.1 des PMB mit den Erkenntnissen der zu Grunde liegenden Verdichtungsstudie im Zusammenhang mit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung begründet. Ebenfalls sind verschiedene Um- und Aufzonungen vorgesehen, welche ebenfalls auf Basis der Verdichtungsstudie umgesetzt wurden. Die betreffende Teilparzelle unterliegt ebenfalls der Mehrwertabgabepflicht, was in Kap. 4.6.1 des PMB entsprechend dargelegt wird.

c) Beurteilung der WMZ-Einzonungsflächen

Grundsätzlich ist der Bedarf für die Einzonung dargelegt und die übrigen Voraussetzungen können als erfüllt betrachtet werden.

Im Übrigen ist allerdings festzustellen, dass die Gemeinde bei einer Teilfläche der Parzelle Nr. 142 eine Zuweisung von der Erschliessungsfläche in eine WMZ (Dorfzone 3) vornimmt. Die Erschliessungsflächen in der Gemeinde Rhäzüns sind der Bauzone zugewiesen. Demzufolge handelt es sich diesbezüglich um eine Umzonung. Eine Zuweisung zum kantonalen Fonds ist daher nicht vorgesehen. Somit ist die im Entwurf vorliegende Veranlagungsverfügung anzupassen und es sind auch keine diesbezüglichen Anordnungen im Rahmen des vorliegenden Entscheids notwendig.

1.5 Prüfung der WMZ-Mobilisierung

Die Gemeinde Rhäzüns hat für die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven eine Verfügbarkeitsfrist von acht Jahren angesetzt. Damit ist sie auf das gesetzliche Maximum gegangen (Art. 19g Abs. 2 KRG). Zudem führt die Gemeinde die Möglichkeit zusätzliche Massnahmen bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung anzuordnen ein. Damit wird die Möglichkeit zur Erhebung einer zeitlich abgestuften Lenkungsabgabe sowie zur Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe festgelegt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Vorlage somit auch im Einklang mit den einschlägigen Vorgaben zur Baulandmobilisierung steht und entsprechend genehmigt werden kann.

1.6 Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Rhäzüns den Anforderungen von RPG 1 sowie des KRIP-S entspricht. Einer Genehmigung der Vorlage in dieser Hinsicht steht folglich nichts im Wege.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Rhäzüns nachzuführen.

2. Arbeitszonen

2.1 Vorgaben nach Art. 15 RPG und nach KRIP-S

Art. 1 Abs. 1 RPG gebietet einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Konkretisiert wird dies in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind und die Entwicklung innerhalb der Siedlungen aufzufangen ist. Im Weiteren verlangt Art. 3 Abs. 3 RPG die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Aus diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung leitet sich das Konzentrationsprinzip ab. Im Übrigen sind auch bei der Ausscheidung von Arbeitszonen die Vorgaben gemäss Art. 15 RPG zu erfüllen.

Nach Kap. 5.2.3 KRIP-S sind Arbeitsgebiete gemäss ihren Standortprofilen zu entwickeln. Dabei sind die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung auf die jeweiligen Standortprofile auszurichten. Einzonungen für Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung können für Betriebserweiterungen gewährt werden, wenn eine Erweiterung innerhalb der bestehenden Bauzone nicht möglich ist.

Folgende Anforderungen gemäss Kap. 5.2.3 KRIP-S sind an Arbeitszonenerweiterungen zu stellen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitgleich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z. B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

2.2 Gewerbezone im Gebiet Ratiras

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung "Nordanschluss" der Gemeinde Rhäzüns vom 22. Mai 2014 war im **Zonenplan 1:1000** im Gebiet Ratiras auf den Parzellen Nrn. 842, 843, 844, 845, 846, 848 und 849 die Ausscheidung einer Gewerbezone im Umfang von rund 1,1 ha vorgesehen. Das Genehmigungsverfahren für die durch die Gemeindeversammlung am 22. Mai 2014 beschlossene Gewerbezone im Gebiet Ratiras wurde mit dem Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2015 (Prot. Nr. 475/2015) sistiert. Grund für die Sistierung war die fehlende Kompensationsfläche an Bauzone. Die Pflicht zur direkten Kompensation von neuen Bauzonenflächen besteht heute grundsätzlich nicht mehr. Jedoch ist aufgrund der Vorgaben im Raumplanungsgesetz des Bundes sowie im kantonalen Richtplan Graubünden unter Anderem der Bedarf für neue Bauzonen aufzuzeigen. Zudem sind die Bauzonen überkommunal abzustimmen.

Das KRL der Gemeinde Rhäzüns sieht eine Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet Ratiras mit primär arbeitsplatzintensiven Betrieben aus dem Dienstleistungssektor vor. Generell sind Betriebe mit hohem Warenumsatz nicht erwünscht (vgl. KRL, Kap. 3.3, S. 27ff).

Im regionalen Richtplan Teil Siedlung der Region Imboden ist das Gebiet als Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung bezeichnet. Ebenfalls ist die Fläche bereits im Siedlungsgebiet enthalten. Im Entwurf des regionalen Richtplans wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei neu ausgeschiedenen Arbeitszonen und die entsprechende Sicherstellung mittels konkreter Vorgaben (z. B. Nutzungsbeschränkungen, Minstdichten, Parkierung, etc.) verlangt. Gemäss der vorliegenden Planung wird die gesetzliche Bauverpflichtung sowie die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses auf die neue Gewerbezone Ratiras Anwendung finden. Zudem ist eine Folgeplanungspflicht festgelegt. Weitergehende Vorgaben fehlen. Zwar werden im Bericht Auslegeordnung und Bedarfsnachweis zur Gewerbezone Ratiras vom 20. April 2020 Aussagen zur erwünschten Profilierung des Gewerbegebiets Ratiras formuliert, wonach der Standort vorwiegend für lokal (Rhäzüns/Bonaduz) tätige Unternehmen ohne hohen Warenumsatz dienen soll. Ausdrücklich nicht erwünscht sind Detailhandelsgeschäfte und Nutzungen mit grossem Publikumsverkehr. Es wird erwähnt, dass die Gemeinde Rhäzüns bei unerwünschten Entwicklungen eine entsprechende

Planungszone erlassen wird. Ebenfalls wird erwähnt, dass die Inhalte der Profilierung des Arbeitsstandorts Ratiras im Rahmen des notwendigen Quartierplanverfahrens in grundeigentümergebundene Vorschriften überführt werden.

Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 14. Dezember 2021 wurde angeregt, die vorgesehene Profilierung mit konkreten Vorgaben schon in der Nutzungsplanung sicherzustellen. Die schon sehr konkreten und auch zweckmässigen planerischen Vorstellungen der Gemeinde könnten so bereits frühzeitig sichergestellt werden. Die Gemeinde verzichtet gemäss Auswertungstabelle der Vorprüfung, Beilage I zum PMB vom 21. Juni 2022 auf entsprechende Festlegungen in der Nutzungsplanung und will die Profilierung im Rahmen des Quartierplanverfahrens festlegen.

2.3 Beurteilung Arbeitszone Gebiet Ratiras

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die Arbeitszone Ratiras den Anforderungen von RPG 1 sowie des KRIP-S entspricht.

Das mit Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2015 (Prot. Nr. 475/2015) sistierte Genehmigungsverfahren für die durch die Gemeindeversammlung am 22. Mai 2014 beschlossene Gewerbezone im Gebiet Ratiras kann somit abgeschlossen werden und die Vorlage kann in dieser Hinsicht genehmigt werden.

Die Gemeinde wird ersucht, die notwendige Profilierung gemäss Bericht Auslegeordnung und Bedarfsnachweis zur Gewerbezone Ratiras vom 20. April 2020 im Rahmen der anschliessenden Folgeplanung im Quartierplanverfahren festzulegen. Die entsprechende Profilierung im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde von der Gemeinde dem Schreiben vom 20. August 2024 in Aussicht gestellt.

3. Lärmschutz

Im Vorprüfungsbericht wurde beantragt, gestützt auf Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für das Genehmigungsverfahren bei der Einzonung von Teilflächen der Parzellen Nrn. 842 bis 846, 848 und 849 im Gebiet Ratiras von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone (ES III) mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, ob und allenfalls mit welchen Massnahmen die Planungswerte bei

zukünftigen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Die Massnahmen seien in den Planungsmitteln festzuhalten.

Gemäss Auswertungstabelle Vorprüfung seien aus Sicht der Gemeinde Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte im Rahmen des Quartierplanverfahrens abzuklären. Die Ausgangslage bzw. Lärmsituation werde sich aufgrund des geplanten Nordanschlusses massgeblich verändern. Der PMB werde ergänzt. Die Ergänzung des PMB im Bereich Lärmschutz ist allerdings nicht ersichtlich. Beim Quartierplan handelt es sich zudem um eine kommunale Planung. Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV ist jedoch im Rahmen der Ausscheidung der Gewerbezone zu regeln mit Genehmigung durch die Regierung. Aus unserer Sicht wird sich bezüglich Lärmimmissionen infolge der kantonalen Hauptstrasse (H13 Italienische Strasse) bezogen auf die Einzonung der Gewerbezone auch mit Nordanschluss nichts Wesentliches ändern. In der Gewerbezone ist Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal sowie für Arbeiterunterkünfte zulässig (Art. 23 Baugesetz). Gemäss Generellem Strassenlärmbelastungskataster (LBKgen) wird entlang der kantonalen Hauptstrasse (H13 Italienische Strasse) bis zu einer Distanz von rund 30 m zur Strassenachse der PW der ES III überschritten. Ohne Massnahmen kann Art. 29 LSV nicht eingehalten werden; die Einzonung wäre nicht genehmigungsfähig. In diesem Zusammenhang wird nun beabsichtigt, dass die Einzonung der Parzellen Nrn. 842 bis 846, 848 und 849 in die Gewerbezone im Gebiet Ratiras in einem Streifen von 30 m ab Strassenachse der Kantonsstrasse mit folgender Auflage verknüpft wird:

- Im Folgeverfahren (Quartierplanverfahren) ist gestützt auf ein Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte bei den geplanten Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Ohne entsprechenden Nachweis, der dem ANU zur Beurteilung einzureichen ist, ist keine Wohnnutzung zulässig und es dürfen keine Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume an der Fassade gegen die Kantonsstrasse hin errichtet werden.

Zur Sicherung der vorgenannten Auflage werden die Planungsmittel (Zonenplan) mit einer entsprechenden Schraffur "Lärmschutz Art. 29 LSV" versehen. Die Gemeinde hat sich mit der Stellungnahme vom 20. August 2024 mit der diesbezüglichen direkten Korrektur durch die Regierung einverstanden erklärt. Im Quartierplanverfahren

wird sie gestützt auf ein Lärmschutzgutachten aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Das ARE wird infolgedessen beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan 1:2000 Dorf Caplutta vorzunehmen.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Dorf/Caplutta

1. Wertvolle Bauten

1.1 Ausgangslage

Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung sind nach Art. 43 KRG in den GGP aufzunehmen. Als Grundlage sind Siedlungsanalysen, Gebäude- und Landschaftsinventare etc. anzuwenden (Art. 42 KRG). Zur Festlegung der wertvollen Bauten im GGP wurde die "Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten" der Denkmalpflege verwendet (Art. 42/43 KRG). Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 110 (Assek.-Nr. 110) und die dahinterliegende Doppelstallscheune (Assek.-Nrn. 108 und 109) sind auf der Liste aufgeführt, wurden jedoch nicht im GGP als wertvolle Bauten definiert. Die Gemeinde erachtet die betreffenden Bauten als nicht besonders erhaltens- oder schützenswert, obwohl die Schutzwürdigkeit auf der Liste dargestellt ist. Zudem befürchtet die Gemeinde, dass bei einer entsprechenden Aufnahme in den GGP künftige bauliche Erneuerungen dieser Gebäude nicht erfolgen werden.

Es ist zu bedauern, dass die Gemeinde die Bauten trotz ihrer Schutzwürdigkeit nicht sichern will. Vor dem Hintergrund der im Dorfkern angestrebten Siedlungsentwicklung hat sie jedoch nachvollziehbar dargelegt, weshalb sie die Doppelstallscheune (Assek.-Nrn. 108 und 109) nicht in den GGP aufgenommen hat. Demgegenüber handelt es sich beim ehemaligen Gasthaus "Alpenblick" (Assek.-Nr. 110) um einen ortsbaulich wichtigen Baukörper. Er liegt direkt an der Hauptstrasse (Via Nova) und bildet den Auftakt zum Dorfkern. Zudem ist zu vergegenwärtigen, dass die Bebauung ent-

lang der Hauptstrasse gemäss KRL entgegen der allgemeinen Strategie für die Siedlungskerngebiete nicht weiter verdichtet werden soll (KRL, S. 21). Ein Vergleich mit dem historisch südöstlichen Dorfeingang zeigt weiter, dass die Gemeinde das hier gelegene Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 186 (Assek.-Nr. 186-A) im GGP als "bemerkenswerte Bauten" nach Art. 29 Abs. 4 BauG qualifiziert hat. Bemerkenswerte Bauten können abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn die siedlungsbaulichen Qualitäten erhalten oder verbessert werden. Gerade vor dem Hintergrund der von der Gemeinde angestrebten Zentrumsaufwertung im Bereich des nördlichen historischen Dorfeingangs, erscheint eine entsprechende Unterschutzstellung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 110 als bemerkenswerte Baute ebenfalls als prüfenswert. Dadurch könnte das markante Volumen im Siedlungsgefüge erhalten werden. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Umsetzung des Bauinventars hinsichtlich des Gebäudes Assek.-Nr. 110 sowie die diesbezüglichen Festlegungen im GGP bei nächster Gelegenheit zu überprüfen.

2. Freiräume

Nicht nur die Bauten, sondern auch der Raum zwischen den Bauten sowie die räumlichen Bezüge der Bauten untereinander sind für das Ortsbild von grosser Bedeutung (KRIP). Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei. Mit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen kommt den Grünräumen eine erhöhte Bedeutung zu. Die Gemeinde wird angehalten, den Erhalt von wichtigen Grün- und Freiräumen in der Nutzungsplanung sicherzustellen. Die Bedeutung des Freiraums im Zentrum des Dorfes wird beispielsweise in der ISOS-Aufnahme von Rhäzüns erläutert.

Die Gartenanlagen auf den Parzellen Nrn. 107 und 1381 sind auf der Liste des International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz sowie auf der Inventarliste der Denkmalpflege verzeichnet.

Die Gemeinde wird dementsprechend darauf hingewiesen, dass sie die siedlungsprägenden Grün- und Freiräume in den nachgelagerten Folgeverfahren (Quartierplan-, Arealplan- und Baubewilligungsverfahren) zu berücksichtigen hat. In ihrer Stel-

lungnahme vom 20. August 2024 führt die Gemeinde aus, dass sie die siedlungsprägenden Freiräume in den nachgelagerten Folgeverfahren entsprechend berücksichtigen wird.

G.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000/1:5000

1. Anschlusspunkt Unterführung

1.1 Ausgangslage

Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde ersucht, auf die Festsetzung der nördlich des Siedlungsgebiets zwischen Caplutta Sura und Caplutta Sut geplanten Unterführung zu verzichten. Als Grund hierfür wurde im Vorprüfungsbericht vom 14. Dezember 2021 ausgeführt, dass die Realisierung einer Unterführung am geplanten Ort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund des verfügbaren Raums zwischen der Kantonsstrasse und des Bahntrassees sowie der topografischen Verhältnisse, kaum umsetzbar sei. Dennoch hat die Gemeinde am Anschlusspunkt für die geplante Unterführung vorliegend festgehalten.

Die von der Gemeinde nach der Vorprüfung vorgenommene Korrektur des Standorts der Unterführung in Richtung Norden trägt zu keiner Optimierung der Linienführung bei. Die Linienführung, welche im Übrigen zwischen der Kantonsstrasse und dem Trasse der Rhätischen Bahn AG eine Höhendifferenz von mind. 5 m zu überwinden hat, ist stattdessen auf der Grundlage einer Varianten- und Machbarkeitsstudie zu ermitteln. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sowie die Projektierungsgrundlagen des Tiefbauamts Graubünden.

Der geplante Anschlusspunkt / Unterführung nördlich des Siedlungsgebiets zwischen Caplutta Sura und Caplutta Sut kann somit nicht genehmigt werden und wird zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Gemeinde hat eine geeignete Linienführung aufgrund einer Varianten- und Machbarkeitsstudie zu ermitteln und die Strassenbaupoli-

zei des Tiefbauamts Graubünden frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen. Die Gemeinde nimmt gemäss ihrer Stellungnahme vom 20. August 2024 zur Kenntnis, dass der geplante Anschlusspunkt Unterführung nicht genehmigt werden kann.

2. Sammelstrasse Parzelle Nr. 847

Die auf der Parzelle Nr. 847 als "geplante Sammelstrasse" eingetragene Erschliessung des Quartiers Caplutta wurde zwischenzeitlich realisiert. Die Sammelstrasse kann somit als "bestehend" festgelegt werden. Die Gemeinde nimmt gemäss ihrer Stellungnahme vom 20. August 2024 den entsprechenden Hinweis zur Kenntnis und wird die Nachführung bei nächster sich bietender Gelegenheit vornehmen.

3. Langsamverkehr

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung tangiert das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege, da der GEP einzelne Änderungen erfährt. Gegen die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung ist aus der Sicht des Langsamverkehrs nichts einzuwenden. Im rechtsgültigen GEP bestehen allerdings einzelne Abweichungen zum kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege. Diese betreffen das Wanderwegnetz, wobei die Wanderwege an zwei Stellen (im Gebiet Quadra und in der Via Surò) nicht komplett übertragen worden sind.

Die Gemeinde wird entsprechend darauf hingewiesen, dass diese Abweichungen in Zusammenarbeit mit Wanderwege Graubünden im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision zu bereinigen sind. Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs, wie die Signalisation einzelner Wanderwegabschnitte, welche Teil der vorliegenden Revision sind, gemäss Art. 5a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig dem Tiefbauamt Graubünden, Fachstelle Langsamverkehr zur Prüfung vorzulegen sind.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das **Baugesetz** sowie das **Baugesetz (Art. 47)**, beide am 9. März 2023 verabschiedet, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgender Empfehlung genehmigt.
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, das in Art. 19 BauG festgelegte Mass von max. 60 m² anrechenbarer Gebäudefläche bei An- und Kleinbauten, bei nächster sich bietender Gelegenheit nochmals zu überprüfen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, die Einführung einer Bauberatungspflicht im Ortsbildschutzbereich sowie bei wertvollen Bauten und Anlagen zu prüfen.
2. Der **Zonenplan 1:10 000 Rhäzüns** sowie der **Zonenplan 1:2000 Dorf Caplutta** beide vom 9. März 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu Bauverpflichtungen, folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), sowie folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

- a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung
Die Einzonung der ca. 174 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 1436 in die Wohnzone W2 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.
- b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen
Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 9. März 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.
- c) Veranlagung der Mehrwertabgabe
Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die

Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

e) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

g) Meldung Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungsstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungsstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungsstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen bestehen gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG und Art. 8c BauG.

- Einzonung Parzelle Nr. 1436 in Wohnzone 2 ca. 174 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 842 in Gewerbezone ca. 4675 m²

- Einzonung Parzelle Nr. 843 in Gewerbezone ca. 665 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 844 in Gewerbezone ca. 544 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 845 in Gewerbezone ca. 1442 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 846 in Gewerbezone ca. 487 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 847 in Gewerbezone ca. 577 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 848 in Gewerbezone ca. 387 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 849 in Gewerbezone ca. 514 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 1910 in Gewerbezone ca. 379 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 1911 in Gewerbezone ca. 234 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 1912 in Gewerbezone ca. 238 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 1913 in Gewerbezone ca. 642 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 1914 in Gewerbezone ca. 140 m²

b) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten bestehenden Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 8c BauG.

c) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3 Direkte Korrekturen und Hinweise

- a) Die neu einzuzonenden Flächen (Wohnzone W2 und Gewerbezone) sind nach Art. 19c KRG zu mobilisieren und die im Zonenplan enthaltene Schraffur (Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit nach Art. 19g KRG) ist nicht darzustellen. Die entsprechenden direkten Korrekturen werden im Zonenplan 1:2000 Dorf Caplutta vorgenommen.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 142 von der Erschliessungsfläche in eine Dorfzone 3 um eine Umzonung handelt und eine Speisung des kantonalen

Fonds somit nicht vorgesehen ist. Die im Entwurf vorliegende Veranlagungsverfügung ist deshalb anzupassen und es sind auch keine diesbezüglichen Anordnungen im Rahmen des vorliegenden Entscheids notwendig.

3. Der **Zonenplan 1:1000** vom 22. Mai 2014 wird im Sinne der Erwägungen nunmehr auch hinsichtlich der mit Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2015 (Prot. Nr. 475/2015) sistierten Genehmigung der Einzonung der Parzellen Nrn. 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 1910, 1911, 1912, 1913 und 1914 mit folgenden Anweisungen, folgendem Hinweis und folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, die notwendige Profilierung gemäss Bericht Auslegeordnung und Bedarfsnachweis zur Gewerbezone Ratiras vom 20. April 2020 im Rahmen der anschliessenden Folgeplanung im Quartierplanverfahren festzulegen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass folgende Nutzungen gemäss Profilierung im Bericht Auslegeordnung und Bedarfsnachweis zur Gewerbezone Ratiras vom 20. April 2020 ausgeschlossen sind:
 - Betriebe mit hohem Warenumsatz
 - Betriebe mit grossem Publikumsverkehr
 - Einkaufsnutzungen wie Lebensmittelgeschäfte und Fachmärkte
 - Exportorientierte Betriebe
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, im Quartierplanverfahren gestützt auf ein Lärmschutzgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.
 - d) Die Einzonung der Parzellen Nrn. 842 bis 846, 848 und 849 in die Gewerbezone im Gebiet Ratiras in einem Streifen von 30 m ab Strassenachse Kantonsstrasse wird mit einer Schraffur "Lärmschutz Art. 29 LSV" versehen. Die entsprechenden direkten Korrekturen werden im Zonenplan 1:2000 Dorf Caplutta vorgenommen.

4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Dorf Caplutta** vom 9. März 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgender Empfehlung genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die siedlungsprägenden Grün- und Freiräume im Rahmen der nachgelagerten Folgeverfahren (Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren) bei Innenentwicklungsprojekten entsprechend zu berücksichtigen sind.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, die Umsetzung der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, hinsichtlich des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 110 (Assek.-Nr. 110, Wohnhaus und Restaurant, ehemaliges Gasthaus Alpenblick) sowie die diesbezüglichen Festlegungen bei nächster Gelegenheit zu überprüfen.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2000/1:5000** vom 9. März 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Hinweisen genehmigt:
- a) Der geplante Anschlusspunkt / Unterführung nördlich des Siedlungsgebiets zwischen Caplutta Súra und Caplutta Sut wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Gemeinde hat eine geeignete Linienführung aufgrund einer Varianten- und Machbarkeitsstudie zu ermitteln und die Strassenbaupolizei des Tiefbauamts Graubünden frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die auf der Parzelle Nr. 847 als "geplante Sammelstrasse" eingetragene Erschliessung des Quartiers Caplutta bei nächster sich bietender Gelegenheit als "bestehend" festgelegt werden kann.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass einzelne Abweichungen zum kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege (bei Quadra und in der Via Surò) in Zusammenarbeit mit Wanderwege Graubünden im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision zu bereinigen sind.

- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs, wie die Signalisation einzelner Wanderwegabschnitte, welche Teil der vorliegenden Revision sind, gemäss Art. 5a Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig dem Tiefbauamt Graubünden, Fachstelle Langsamverkehr zur Prüfung vorzulegen sind.
6. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Der Gemeindevorstand Rhäzüns wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 9. März 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv

