

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Totalrevision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 20. März 2009
Objekt: 15034

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Geltende Ortsplanung	5
1.2	Beweggründe für die Revision der Ortsplanung	5
1.3	Organisation Planungsträger.....	6
2.	Grundlagen	6
2.1	Kantonaler Richtplan.....	6
2.2	Regionaler Richtplan.....	8
2.3	Projekt MACU	8
2.4	Waldentwicklungsplan.....	9
2.5	Leitbild.....	9
2.6	Weitere Projektvorhaben.....	10
2.7	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), Stand Februar 2009	10
2.8	Grundlagen Siedlungsgestaltung	11
2.9	Grundlagen Verkehrsplanung.....	12
2.10	Natur- und Heimatschutzinventare	12
2.11	Standortevaluation Forstwerkhof.....	13
2.12	Siedlungsentwicklungskonzept.....	14
2.13	Aufnahme der Quellenstandorte und der Anlagen der Wasserversorgung	15
3.	Chronologie der Totalrevision	15
3.1	Planungsablauf	15
3.2	Sitzungen Planungskommission	16
3.3	Begehungen.....	17
4.	Sachthemen	18
4.1	Sachthemenliste.....	18
5.	Nutzung	19
5.1	Siedlungserweiterung.....	19
5.2	Wohnbauzonen	21
5.2.1	Wohnbauzonengrösse.....	21
5.2.2	Dorfzone 2 und 3.....	21

5.2.3	Wohnzonen W3, W2	21
5.2.4	Mischzonen	22
5.2.5	Wohnbauzonenverfügbarkeit / Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung.....	22
5.3	Gewerbe-/Industriezonen	22
5.4	Öffentliche Nutzungen	23
5.5	Zone künftige bauliche Nutzung	23
5.6	Schlosszone	24
5.7	Bahnhofzone	24
5.8	Wald.....	24
5.9	Zonenzuweisung Gebiet alter Werkhof.....	24
5.10	Landwirtschaftszonen	25
5.11	Gefahrenzonen	25
5.12	Natur / Landschaft	25
5.12.1	Naturschutzzonen.....	25
5.12.2	Landschaftsschutzzonen	26
5.12.3	Freihaltezone	26
5.13	Archäologiezone	26
5.14	Weitere Nutzungen	26
6.	Erschliessung	27
6.1	Verkehr.....	27
6.1.1	Sammel- und Erschliessungsstrassen	27
6.1.2	Tempo 30 Zonen	28
6.1.3	Land- und Forstwirtschaftswege	28
6.2	Radwege	28
6.3	Fuss- und Wanderwege	28
6.4	Öffentlicher Verkehr	29
6.5	Parkierung	29
6.6	Versorgung / Entsorgung	29
6.6.1	Wasserversorgung	29
6.7	Abwasserentsorgung	30
6.8	Energieversorgung	30
6.9	Mobilfunkanlagen	30
6.10	Umwelt	30

7.	Gestaltung	31
7.1	Gestaltungsplanung Ortskern	31
7.2	Siedlungsbegrenzung Ratiras	31
7.3	Richtlinie klassizistischer Haustyp	31
7.4	Natur und Kulturobjekte.....	31
8.	Weitere Planungen / Folgeplanungen	32
8.1	Generelle Ausrichtung / Zeitplan.....	32
8.2	Quartierplanung Dorfkern	32
8.3	Quartierplanung Quadra	32
8.4	Quartierplanung Saulzas	33
8.5	Erschliessungsgesetz, Erschliessungsplanung, Energievorschriften.....	33
9.	Baugesetz.....	33
10.	Verfahrensablauf.....	36
11.	Anhang / Beilagen.....	37
11.1	Allgemein	37
11.2	Gemeindeintern.....	37

1. Ausgangslage

1.1 Geltende Ortsplanung

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns stammt aus dem Jahre 1986 und wurde verschiedentlich teilrevidiert.

Umfang / Teilgebiet / Sachthema	Beschluss / Genehmigung
Totalrevision	16.10.1986; RB 1191 und RB 1685 vom 11.05.1987
Teilrevision ZP	27.10.1988; RB 482 vom 6.3.1989
Teilrevision GEP	22.10.1991; RB 3096 vom 12.11.1991
Teilrevision ZP und GEP Undrau	3.5.1995; RB 1406 vom 6.6.2005
Teilrevision ZP, GEP, BauG	30.04.1997; RB vom 1960 16.09.1997
Teilrevision BauG	28.03.2000; RB 1004 vom 13.06.2000
Teilrevision ZP und Gestaltungselemente	4.12.2002; RB 1006 vom 1.7.2003; Beschwerdeentscheid RB 1005 vom 1.7.2003
Teilrevision ZP	21.10.2003; RB 243 vom 21.10.2003

Die zahlreichen Teilrevisionen erschwerten zunehmend eine Anwendung der Ortsplanung. In verschiedenen Sachbereichen stimmen die Inhalte der Ortsplanung nicht mehr überein mit den Vorgaben des übergeordneten Rechts.

1.2 Beweggründe für die Revision der Ortsplanung

Die Gemeinde gelangte im Rahmen des Leitbildprozesses zur Überzeugung, dass die geltende Ortsplanung, nachdem sie rund 20 Jahre in Kraft war, einer umfangreichen Überprüfung und Anpassung bedurfte. Insbesondere aus Sicht der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton drängte sich eine Revision der Ortsplanung auf. Hauptargumente für die Revision lieferten zudem folgende Sachaspekte:

- Wunsch nach einer zeitgemässen, auf eine wachsende Wohnbevölkerung und Arbeitsplatzentwicklung ausgerichteten Ortsplanung
- Steigerung der Attraktivität als Wohnort
- Bereitstellung angemessener Reserven an Wohnbauzonen
- Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren
- Reduktion der Durchfahrten durch den Ortskern (Nordanschluss)
- Regionale Einbettung (Positionierung)
- Abstimmung Ortsplanung mit Nachbargemeinde Bonaduz

1.3 Organisation Planungsträger

Der Gemeindevorstand beschloss die Einleitung der Ortsplanung und sicherte sich über die entsprechenden Budgetbeschlüsse der Stimmberechtigten die erforderlichen finanziellen Mittel.

Der Gemeindevorstand bildete eine breit angelegte Planungskommission, in welcher alle Exponenten der verschiedenen Interessengruppen vertreten waren.

Die Planungskommission nahm ihre Tätigkeit im Juni 2006 auf und behandelte an zahlreichen Sitzungen die aufgeworfenen Sachfragen. Die entsprechenden Diskussionen und Beschlüsse wurden protokolliert. Die Planungskommission stellte Antrag an den Gemeindevorstand, welcher die notwendigen Beschlüsse fasste.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand wurden von den externen Beratern Rechtsanwalt Dr. iur. Gieri Caviezel und Christoph Zindel vom Raumplanungsbüro STW AG für Raumplanung Chur (Planungsleiter), geführt und unterstützt. Zudem wurden punktuell noch weitere Fachleute und einzelne kantonale Fachstellen beigezogen.

Die Gemeindeversammlung beschloss im Rahmen der laufenden Totalrevision der Ortsplanung über eine Teilrevision im Gebiet Ratiras. Weitere Entscheidungen werden bei Abschluss der Ortsplanung fällig.

2. Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Rhäzüns befindet sich gemäss kantonalem Richtplan 2000 (RIP2000) im „städtischen Raum / Agglomeration“. Als Teil des in Graubünden am dichtesten besiedelten Gebiets des Bündner Rheintals, beschäftigen die Gemeinde Rhäzüns die gleichen Fragestellungen wie andere Agglomerationsgemeinden (Siedlungsentwicklung, Wohnqualität, Standortpromotion / Standortqualität, Erschliessung motorisierter Individualverkehr MIV und öffentlicher Verkehr ÖV, Ver- und Entsorgung, Lärm-, Luft-, Umweltfragen, u.a..

Die wesentlichen Inhalte betreffend die Gemeinde Rhäzüns weist der Kantonale Richtplan (RIP2000) in den Sachbereichen Räumliche Entwicklung, (Kap. 2.3), Landschaft (Kap. 3), Siedlungsgebiet und Ausstattung (Kap. 5.2) und Verkehr (Kap. 6) auf.

Konkret trägt der RIP2000 bezüglich Rhäzüns folgende Eintragungen:

Nr. Kanton	Bezeichnung	Bedeutung	Stand der Koordination
Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung			
01.LK.14K*	Bonaduz, Rhäzüns		Festsetzung
BLN Objekt			
BLN 1903	Rheinauen Rhäzüns		
Auen			
A-27	Rhäzünser Rheinauen	national	Festsetzung
A-1269	Isla, Rhäzüns	regional	prov. Festsetzung
Flachmoore			
FM-822	Weihermühle	national	Ausgangslage
FM-11001	Paliu Fravi	regional	prov. Festsetzung
FM-11003	Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns	regional	Festsetzung
FM-1104	Veier	regional	prov. Festsetzung
Amphibienlaichgebiete			
Am-397	Rhäzüns, Bonaduz		
AM-442	Alp da Razén, Rhäzüns	national	Ausgangslage
AM-569	Lag Miert	national	Festsetzung
Weitere Naturschutzflächen			
W-193	Toma bei Suitgs; korrekt wäre die Bezeichnung Cresta Liunga	regional	prov. Festsetzung
Angebot Öffentlicher Verkehr			
01.TO.01	Rhäzüns – Chur - Landquart		Festsetzung
Tarifverbund			
01.TV.01	Bündner Rheintal und angrenzende Regionen		Zwischenergebnis
Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs			
03.TB.04	Neue RhB Haltestelle Talstation LRF		Vororientierung
Fussgänger- und Veloverkehr			
XX.TF.01	Kantonales Fuss- und Wanderwegnetz	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.02	Radwegkonzept GR	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.03	Schweizer Radwander Routen	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.04	Regionale Radwander Routen	Ausbau	Zwischenergebnis

Wie im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 26. Juni 2008 unter Ziffer 3.1 festgehalten wird, hat die Gemeinde Rhäzüns die im

RIP2000 enthaltenen strategischen Schwerpunkte grundsätzlich richtig und zweckmässig in der Ortsplanung umgesetzt.

2.2 Regionaler Richtplan

Im Rahmen des am 1. Januar 2007 neu gebildeten Regionalverbandes Nordbünden bildet die Gemeinde Rhäzüns eine Grenzgemeinde zur Nachbarregion Heinzenberg / Domleschg.

Die Region Nordbünden verfügt über folgende rechtskräftige Regionale Richtpläne:

Richtplanobjekt	Inhalt	Erlass
RRIP Landschaft		2006
RRIP Tourismus	Golf	1994
RRIP Siedlung / Ausstattung	Arbeitsplatzstandorte	2006
	Einkaufs- und Freizeitzentren	2006
	Erhaltungszonen	2006
RRIP übrige Raumnutzungen	Materialabbau	1997
	Materialablagerung	1997
	Inertstoffdeponie	1997
RRIP Ruinaulta	Naturmonument	2006

Für die Gemeinde Rhäzüns sind derzeit die Regionalen Richtpläne Siedlung / Ausstattung und Landschaft von Relevanz. Der Arbeitsplatzstandort Undrau, mit der Abfüllanlage der Rhäzünser Quellen, böte theoretisch das Potential für einen regionalen Arbeitsplatzstandort, ist derzeit aber im Regionalen Richtplan Siedlung noch nicht als solcher bezeichnet. Im kommunalen Siedlungsentwicklungskonzept hat die Gemeinde den Standort Undrau für eine gewerblich / industrielle Nutzung vorgezeichnet.

2.3 Projekt MACU

Die Abkürzung MACU steht für den Begriff „Modell Agglomeration Chur und Umgebung“. Das Agglomerationsprogramm wurde federführend vom Kanton erarbeitet und führte zu einer Anpassung des Kantonalen Richtplanes RIP2000 (Kapitel 5.2 und 5.2.1). Über Modellvorhaben sollen innovative Projekte, welche einen Verbund von Siedlungsentwicklung und Verkehrsentwicklung sicherstellen, unterstützt werden. Der Kanton Grau-

bünden reichte per Ende 2007 sein Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung beim Bund ein. Der Prüfbericht des Bundes liegt seit Januar 2009 vor. Darin werden Aussagen zu verschiedenen Vorhaben im MACU festgehalten..

Die Gemeinde Rhäzüns gehört zum Teilraum „Kernraum und Achsen“, wo ein grosses Potential für Wohnen und Arbeiten mit guter Erschliessung und optimaler Erreichbarkeit vorliegt. Die Massnahmen zielen vor allem auf die Verbesserung im Angebot des öffentlichen Verkehrs und die Unterstützung des Langsamverkehrs.

Im Rahmen der Vertiefung des Projektes MACU Langsamverkehr wurden spezifisch in Bezug auf Rhäzüns folgende Massnahmen beschrieben:

- Nr. 114: Anbindung Bonaduz / Rhäzüns an Polenweg
- Nr. 115: Langsamverkehrsverbindung Bonaduz – Rhäzüns
- Nr. 116: Langsamverkehrsverbindung Rhäzüns – Heinzenberg / Domleschg

Die Massnahme 115 soll nach Auffassung des Bundes unterstützt werden, wohingegen die Massnahmen 114 und 116, weil sie eher touristisch ausgerichtet sind und kaum einen Beitrag zur Bewältigung des Agglomerationsverkehrs leisten, von Bund nicht unterstützt werden sollen. Die Gemeinde kann sich zu diesem Prüfbericht bis Mitte März 2009 vernehmen lassen. Die Gemeinde Rhäzüns hat die Grundsätze aus dem MACU Projekt bezüglich Siedlungsentwicklung und bezüglich Verkehr im wesentlichen untersucht und umgesetzt. Zu den einzelnen Sachthemen wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) Stellung bezogen.

2.4 Waldentwicklungsplan

Mit Beschluss Nr. 1415 vom 11. Dezember 2007 genehmigte die Regierung den Waldentwicklungsplan Churer Rheintal – Trin/Flims. Darin werden die Sachthemen Schutz vor Naturgefahren, Holzproduktion, Natur- und Landschaft, Erholung und Tourismus, Landwirtschaft und Wild / Jagd behandelt. Einziges Objekt, welches zusätzlich zu den schon vorhandenen Grundlagen des RIP 2000 und des RRIP in der Ortsplanung aufzunehmen ist, bildet die neu geplante Walderschliessung „Rhäzüns Bergzone Nr. 7304 und Rhäzüns Maler Sut Nr. 7305.

2.5 Leitbild

Die Gemeinde Rhäzüns bearbeitete anlässlich der Zukunftskonferenz vom November 2003 die strategischen Ausrichtungen der Zukunft. Daraus entstand bis Dezember 2005 neben anderem auch das Gemeindeleitbild. Die für die Bearbeitung der Ortsplanung relevanten Aussagen aus dem Leitbild lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wir erhalten und steigern unsere Wohnqualität
- Wir erkennen, nutzen und fördern unsere Ressourcen nachhaltig

- Gestalten und pflegen des Dorfbildes (Gestaltungsplanung)
- Aktives suchen nach Gewerbetreibenden für eine Ansiedlung
- Möglichkeiten für neue Verwaltungsräume prüfen
- Bauwesen zusammen mit Bonaduz organisieren
- Langsamverkehr fördern
- Förderung erneuerbarer Energien

Diese Leitgedanken sind in die laufende Planungstätigkeit der Revision der Ortsplanung eingeflossen und weitestgehend berücksichtigt worden.

2.6 Weitere Projektvorhaben

Weitere für die Entwicklung der Gemeinde wegweisende Projekte bilden die Fusion des Gemeindewerkbetriebes mit dem Werkbetrieb der Gemeinde Bonaduz und die Schaffung der notwendigen, gemeinsamen Infrastruktur an einem zentralen Standort, kombiniert mit den Anlagen der Feuerwehr, sowie die Vorbereitung für eine zukünftige, gemeinsame Mehrzweckanlage. Zudem trägt die Gemeinde mit verschiedenen punktuellen Eingriffen zur Verkehrsberuhigung und zu einer verbesserten Gestaltung des Ortsbildes bei. Im Bereich Verkehr ist auch noch der geplante Nordanschluss von Bedeutung.

Währenddem das Projekt der Fusion der Werkbetriebe und die Bereitstellung des Standortes Ratiras im Rahmen der laufenden Ortsplanung bereits abgeschlossen sind, stellt die Mehrzweckanlage eher ein mittel- bis langfristiges Vorhaben dar. Im Rahmen des Siedlungskonzeptes und der Ortsplanung wurden die entsprechenden Vorbereitungen jedoch getroffen (Einzonungsbeschluss und Genehmigung ZöBA Ratiras, Ausscheidung Zone für künftige bauliche Nutzung).

2.7 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), Stand Februar 2009

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt gemäss Vorlage (Stand Februar 2009) über 42,1 ha Bauzonen, davon sind 33,0 ha überbaut und 9,1 ha nicht überbaut. Von der gesamten Fläche gehören rund 40 ha zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 RPG.

Die für die Grösse der Wohnbauzonen nach Art. 15 RPG massgebenden Flächen umfassen 28,3 ha. Davon sind 22,1 ha überbaut und 6,2 ha nicht überbaut. Von den nicht überbauten Wohnbauzonen sind 5,2 ha sofort verfügbar und überbaubar und 1,0 ha erst innert 5 Jahren überbaubar. Für alle vorgeschlagenen Neueinzonungen liegen die Verfügbarkeitserklärungen der betroffenen Grundeigentümer vor.

Gemäss Vorprüfungsvorlage schied die Gemeinde in den Gebieten Suitgs und Vegnas grössere neue Wohnbauzonen überlagert mit einer Quartierplanpflicht aus. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass sich grundsätz-

lich beide Gebiete für eine Erweiterung der Wohnbauzonen eignen würden. In beiden Gebieten ist das Terrain eben, der Baugrund gut, die Erschliessung gut lösbar und die Flächen ermöglichen ein kontinuierliches Wachstum der bestehenden Siedlung. Bezüglich beider Teilgebiete wurde eine schriftliche Umfrage bei den Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit, inkl. der Abklärungen betreffend eine Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Letztlich entschied sich die Gemeinde, das Gebiet Suits teilweise der Wohnzone 2 und der Wohnzone 3 zuzuweisen. Die Abgrenzung der entsprechenden Nutzungszonen erfolgte nach raumplanerischen Kriterien wie Zweckmässigkeit der Zonenabgrenzung, umliegende Nutzungszonen, Erschliessung, Folgeplanverfahren. Die Neueinzonung rundet in dieser Lage die bestehenden Wohnbauzonen zweckmässig ab. Durch die Ausscheidung einer Wohnzone 2 und einer Wohnzone 3 kann das bestehende Angebot bedürfnisgerecht ergänzt werden.

Zudem erhob die Gemeinde neben den Flächenreserven auch die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet. Das entsprechende Arbeitspapier mit Planbeilage stammt vom 11. August 2008 und wurde mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) besprochen. Aus diesem Dokument ist ersichtlich, dass die inneren Nutzungsreserven keine wesentliche Relevanz auf die Wohnbauzonenreserven aufweisen und deren Verfügbarkeit nicht gegeben ist, bzw. mit den heute vorhandenen planerischen Instrumenten nicht erzwungen werden kann.

2.8 Grundlagen Siedlungsgestaltung

Am 29. Juni 2006 und am 9. November 2006 fanden zwei Begehungen im Ortsbild und in verschiedenen Einzelbauten in Rhäzüns statt. An der Begehung nahmen die Gemeindevertreter von Rhäzüns, die kantonale Denkmalpflege und die Eigentümer teil. Anlässlich der Begehungen wurden ein Fotoinventar und ein Einzelgebäudeinventar erstellt.

Wesentliche Teile des Dorfes Rhäzüns wurden beim Dorfbrand von 1903 zerstört und dann wieder aufgebaut. Deshalb sind einige prägnante Bauten im spätklassizistischen Stil vorhanden.

Das Ortsbild von Rhäzüns zeichnet sich durch einzelne bedeutende Bauten (Kirchen, Kapellen, Schloss) und die Strassenrandbebauung aus. Zudem wurde scheinbar nach dem Brand von 1903 ein spezieller Haustyp entwickelt und mehrfach erstellt, welcher das Ortsbild prägt.

Gestützt auf die Ergebnisse dieser Analyse erfolgte die Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan, im Baugesetz und in einer Richtlinie zum Umgang mit dem speziellen Haustyp. Die Gemeinde kann sich vorstellen weitere Richtlinien für die Baubehörde zu erarbeiten und als Praxishilfe einzusetzen.

2.9 Grundlagen Verkehrsplanung

Im Bereich der Verkehrsplanung wurden zwei Gutachten erstellt. Es handelt sich dabei um das Gutachten für die Ausscheidung einer Zone Tempo 30 inkl. einer Begegnungszone und die Parkierung im Dorf.

Die Tempo 30 Zone ist mittlerweile bewilligt und realisiert. Im Dorfkern konnte auch ein Abschnitt der Kantonsstrasse in die Tempo 30 Zone einbezogen werden. Diese Massnahme trägt wesentlich zu einer Beruhigung des Verkehrs im Dorfkern bei. Die Begegnungszone ist noch nicht vollumfänglich realisiert.

Im Rahmen der Studie Parkierung und Strassenraum vom März 2006 wurden Bedarfs- und Angebotsabklärungen hinsichtlich der Parkierung im Dorf sowie Optimierungen untersucht und entwickelt. Mit beschränkten Eingriffen konnten zusätzlich 24 öffentliche Parkplätze im Dorfkern vorgeschlagen werden. Kombiniert mit einer Bewirtschaftung durch die Gemeinde kann so die Parkplatzfrage für die nächsten Jahre gelöst und das störende „Laternenparkieren“ im Strassenraum verhindert werden.

Die Luftseilbahnen Rhäzüns Feldis verfügen derzeit über rund 20 öffentliche Parkplätze. Oft stehen bedeutend mehr Fahrzeuge im Nahbereich der Bergbahn-Talstation. Ein früheres Projekt für eine grössere Parkierungsanlage im Nahbereich der Talstation konnte infolge der hohen Kosten noch nicht realisiert werden.

Mit den Verantwortlichen der Rhätischen Bahn wurde Kontakt aufgenommen um deren Bedürfnisse hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschliessung früh aufzunehmen. Für die Rhätische Bahn sind vor allem die unbewachten Bahnübergänge problematisch. Die Rhätische Bahn beabsichtigt diese sukzessive aufzuheben, soweit diese nicht zwingend für Anstösser oder die Öffentlichkeit offen bleiben müssen. Eine Lösung konnte mittlerweile für den unbewachten Bahnübergang bei der Bergbahn Rhäzüns – Feldis vorgezeichnet werden.

2.10 Natur- und Heimatschutzinventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

- Rhäzüns weist gemäss ISOS regionale Bedeutung auf. Einzelne Bauten wie das Schloss Rhäzüns, die Kirche St. Georg, die Pfarrkirche St. Maria Geburt und die Kirche St. Paul sind von nationaler bzw. kantonaler Bedeutung und dementsprechend unter Schutz gestellt.
- Im ISOS wird auch auf die spezielle Bedeutung der Bebauungen an den Hauptachsen und auf die nach dem Dorfbrand um 1900 n.Chr. erfolgten Wiederaufbauten im charakteristischen, klassizistischen Stil verwiesen. Für diese Bauten wird auf die Bedeutung der Volumen aber auch speziell auf die Erhaltenswürdigkeit der baulichen Details wie Balkongeländer, Haustüren, Zierelemente, etc. hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutzinventare des Bundes und des Kantons; Synthesekarte zum Kantonalen Richtplan

- Die vorhandenen und geltenden Inventare von Bund und Kanton wurden im Rahmen der Bearbeitung der Ortsplanung beigezogen und im Wesentlichen in Form von Schutzzonen umgesetzt.
- Die Gemeinde erstellte gestützt auf diese Grundlagendaten eine Übersicht N-L

2.11 Standortevaluation Forstwerkhof

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen initiierten die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns eine Standortevaluation für den Forst/Werkbetrieb. Aufgrund der Vorgabe, dass die Stützpunkte der Feuerwehren beider Gemeinden aus Synergiegründen am Standort des Forst/Werkbetriebes anzusiedeln sind, und der Vorgabe, dass beide Siedlungen für die Feuerwehr auf kurzer Distanz erreichbar sein müssen, wurde die Evaluation auf den Bereich zwischen den Siedlungsgebieten der beiden Gemeinden ausgerichtet. Da diese Flächen ausschliesslich Territorialgebiet der Gemeinde Rhäzüns betreffen, übernahm die Gemeinde Rhäzüns die Federführung für die Evaluation.

Im Rahmen der Evaluation wurden folgende Kriterien mit folgender Gewichtung angewendet:

Kriterium		Gewichtung
Fläche	Grundbedarf 6'000 m ²	3
	Erweiterungsmöglichkeit angrenzend 2'000 – 4'000 m ²	2
Synergien	Andere öffentliche Dienstleistungen	2
	Synergien andere Nutzungen und Erschliessungen (bspw. Langsamverkehr oder ÖV)	1
Erschliessung	Strassenmässige Haupteerschliessung ab Kantonsstrasse oder Sammelstrasse, nicht durch Wohngebiet	2
	Direkte Erreichbarkeit des zu bewirtschaftenden Waldes (Wegerschliessung)	2
	Möglichkeit Fernwärmenutzung (Nähe zu nicht überbauten Wohnzonen)	1
Siedlung / Gestaltung	Siedlungsanbindung	1
	Integration in Siedlungsentwicklung	1
	Ortsbild	1
Landschaft / Natur Umwelt	Landschaftliche Einbettung	1
	Konfliktfreiheit zu Naturobjekten	1

	Lärm- / Luftemissionen	1
	Grundwasser (evtl. Ausschlussgrund)	1
Sicherheit	Distanz / ständige, gefahrlose Erreichbarkeit von / zu intensiven Nutzungen (Standortkriterium Feuerwehr)	2
	Gefahrenzonen (GFZ1 Ausschlussgrund)	1
Kosten	Landerwerbskosten	3
	Baugrund (betrifft auch Investitionskosten Bau)	2
	Betriebskosten	2
	Erschliessungskosten	2
Realisierungschancen	Verfügbarkeit	3
Total		35

Anlässlich der Begehung vom 20. Juli 2006 einer Kommission, welche aus Vertretern beider Gemeinden gebildet wurde, konnten vier mögliche Standorte bewertet werden. Im Ergebnis wurde der Standort Ratiras zur Weiterbearbeitung und Realisierung vorgeschlagen.

Die Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet Ratiras wurde von den Stimmberechtigten am 12. Dezember 2007 beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 170 vom 19. Februar 2008 genehmigt. Diese Festlegungen bilden nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage und der-einst auch nicht der Bestandteil der Beschlussunterlagen. Der Vollständigkeitshalber werden jedoch diese Planinhalte abgebildet.

2.12 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Gemeindevorstände der Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns haben am 8. Oktober 2007 ein unter beiden Gemeinden abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) verabschiedet. Darin werden die Wesentlichen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Das SEK beinhaltet für die Überbauung prädestinierte Gebiete, freizuhaltende Gebiete, Entwicklungsrichtungen, Hauptverkehrsachsen, örtliche Verbindungen des Langsamverkehrs sowie den Standort für den Forst-/Werkhof beider Gemeinden. Konkret wurden folgende Punkte beschlossen:

1. Das Siedlungsentwicklungskonzept, dargestellt im Übersichtsplan 1:5'000 mit zugehörigem Bericht, wird beschlossen.
2. Die Gemeindevorstände verfolgen in der weiteren Planungstätigkeit eine konsequente Umsetzung dieses Siedlungsentwicklungskonzepts, dies unter Vorbehalt des Entscheids der Stimmbürgerschaft über die Ortsplanung.
3. Der Standort Ratiras soll für die Erstellung des gemeinsamen Forst-/Werkplatzes mit Feuerwehr weiterverfolgt werden. Die Gemeinde Rhäzüns will die Voraussetzungen dafür mittels einer vorgezogenen

Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) schaffen.

4. Die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns treffen innert kürzest möglicher Frist alle erforderlichen Kredit-, Planungs- und Baubeschlüsse.

Das Amt für Raumentwicklung misst dem erarbeiteten überkommunalen Siedlungsentwicklungskonzept nicht die von den Gemeinden gewünschte Bedeutung zu. Die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns betrachten diese Überlegungen jedoch als Basis für die weitere nutzungsplanerische Entwicklung.

2.13 Aufnahme der Quellenstandorte und der Anlagen der Wasserversorgung

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt über einen hinreichenden Zufluss von Brauchwasser. Die für die Versorgung notwendigen Bauten und Anlagen wurden erstellt oder sind langfristig geplant. Die entsprechenden Grundlagen und Erkenntnisse sind in den Generellen Erschliessungsplan eingeflossen.

3. Chronologie der Totalrevision

3.1 Planungsablauf

Die Gemeinde Rhäzüns startete Mitte 2006 die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung. Seither wurden gestützt auf die Aussagen im Leitbild im Rahmen von über 20 Sitzungen der Planungskommission und mehreren Sitzungen des Gemeindevorstandes Entscheide hinsichtlich der baulichen, erschliessungstechnischen, gestalterischen und organisatorischen Entwicklung und Ausrichtung der Gemeinde getroffen.

Die Gemeinde Rhäzüns hat gestützt auf das Leitbild im Rahmen der ersten Phase der Revision 10 Themenblätter verabschiedet. Diese wurden zu den Sachthemen Wohnbauzonen, Gewerbezone, öffentliche Nutzungen, Schutzzonen, Forst / Werkplatz, Landwirtschaft, Ortsverkehr, Erschliessungsplanung, Baugesetz, Spielregeln verfasst und allesamt durch den Gemeindevorstand beschlossen. Darin sind der Ausgangszustand, die Zielsetzung, Varianten / Szenarien, Lösungsansatz / Entscheid und der Koordinationsbedarf festgehalten. Danach richteten sich die Planungsarbeiten der Planungskommission aus.

Parallel dazu beschäftigte sich seit Mitte 2007 eine Unterkommission zusammen mit Vertretern der Gemeinde Bonaduz mit der Bearbeitung eines harmonisierten Baugesetzes, welches sich auf das neue Kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO), das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) sowie die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abstützt.

3.2 Sitzungen Planungskommission

An den bisher 18 Sitzungen wurden folgende schwergewichtige Sachthemen bearbeitet:

PK 1	01.06.2006	Einführung, Grundsätze, Arbeitsprogramm, Organisation / Organigramm, Kompetenzen, Information, Spielregeln, Sachthemen
PK 2	14.06.2006	Terminplanung, Themenblätter allgemein, Siedlungsanalyse, Begehung Denkmalpflege, Antrag Planungszone
PK 3	13.09.2006	Themenblätter Schutzzonen, Gewerbenutzungen, öffentliche Nutzungen, Erschliessungsprogramm und Erschliessungsplanung, Ortsbildschutz, Standortevaluation Forst-/Werkhof, Radwege, Digitalisierung, QP Saulzas
PK 4	21.09.2006	Themenblatt Ortsverkehr, Standortevaluation Forst-/Werkhof, Radwege, Tempo 30
PK 5	03.10.2006	Siedlungsentwicklungskonzept in Zusammenhang Standortnachweis Forst-/Werkhof, Orientierung Gemeindeversammlung
PK 6	23.10.2006	Siedlungsentwicklungskonzept, Antrag Standortentscheid Forst-/Werkhof,
PK 7	14.11.2006	ZöBA, diverse Quartierpläne
PK 8	05.12.2006	Ortsbild, Bautyp, QP Dorfkern, Baugesetz, ZöBA
PK 9	14.03.2007	Vorstellung Planänderungen, Natur / Landschaft, Bauzonenausscheidung, Erschliessungsplanung, Forstwegplanung
PK 10	03.04.2007	Wohnbauzonenausscheidung, Wohnmischzonen / Gewerbemischzonen, Nordanschluss, Radwegverbindung Rhäzüns – Bonaduz, Leitbild / Abgleichung Sachthemen, Parkierung
PK 11	01.05.2007	Problematik Walker, Gestaltungsplanung, Ideenwerkstatt ZöBA Saulzas
PK 12	05.06.2007	Genereller Gestaltungsplan, QP Dorfkern, Schrebergartenzone
PK 13	03.07.2007	Gewerbezone Undrau, Vorprüfung Ratiras, QP

		Dorfkern, QP Saulzas, Maiensässe, Baugesetz
PK 14	18.09.2007	Teilrevision Ratiras, Problematik Walker, Erweiterung Gewerbezone Dorf, Waldfeststellungen, Mobilfunkanlagen (Positivplanung), Ergebnisse MACU, Mehrwertabschöpfung, Zonen übriges Gemeindegebiet
PK 15	24.10.2007	Mehrwertabschöpfung, Waldabgrenzung, QP Dorf-kern, MACU Langsamverkehr
PK 16	21.11.2007	Mehrwertabschöpfung, Ausscheidung Gewerbezo-nen, Übersicht Plandarstellungen und bisherige Entscheidungen
PK 17	09.01.2008	Mehrwertabschöpfung, Gewerbezoneflächen, Wohnbauzoneabgrenzungen, Trockenstandorte
PK 18	21.02.2008	Überblick Entscheidungen, Planungs- und Mitwir-kungsbericht, Baugesetz, Wohnmischzonen / Ge-werbemischzonen, Ausscheidung Wohnbauzone (Varianten kombiniert mit Mehrwertabschöpfung), Erschliessungsplanung, Gestaltungsplanung
PK 19	03.06.2008	Kenntnisnahme und Diskussion Vorprüfungsbericht ARE
PK 20	20.08.2008	Diskussion Vorprüfungsbericht ARE; Entscheidun-gen hinsichtlich verschiedener Sachfragen. Diskus-sion Quartierplanung Dorf-kern
PK 21	03.09.2008	Diskussion Vorprüfungsbericht ARE; Entscheidun-gen hinsichtlich verschiedener Sachfragen. Diskus-sion Quartierplanung Dorf-kern
PK 22	09.12.2008	Behandlung Eingaben aus öffentlicher Mitwirkungs-auflage mit Antragstellung zu Händen Gemeindevorstand, Diskussion Kaufrechts- und Mehrwertaus-gleichsverträge, Diskussion Quartierplanung Dorf-kern (Kostenteiler nach Geschossflächen, weiteres Vorgehen)

3.3 Begehungen

Es fanden folgende Begehungen statt:

- Ortsbild, Einzelgebäude: Gemeinde, Denkmalpflege, STW (2 Begehungen)
- Forstwerkhof Ratiras: Fachstellen, Gemeinden, STW (2 Begehungen)

- Radwege: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Aktualisierung UEB: STW (1 Begehung)
- Waldabgrenzung: Regionalforstamt, STW (1 Begehung)
- Gebiet alter Werkhof: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Tempo 30: Gemeinde, STW, Verkehrsplaner (2 Begehungen)

4. Sachthemen

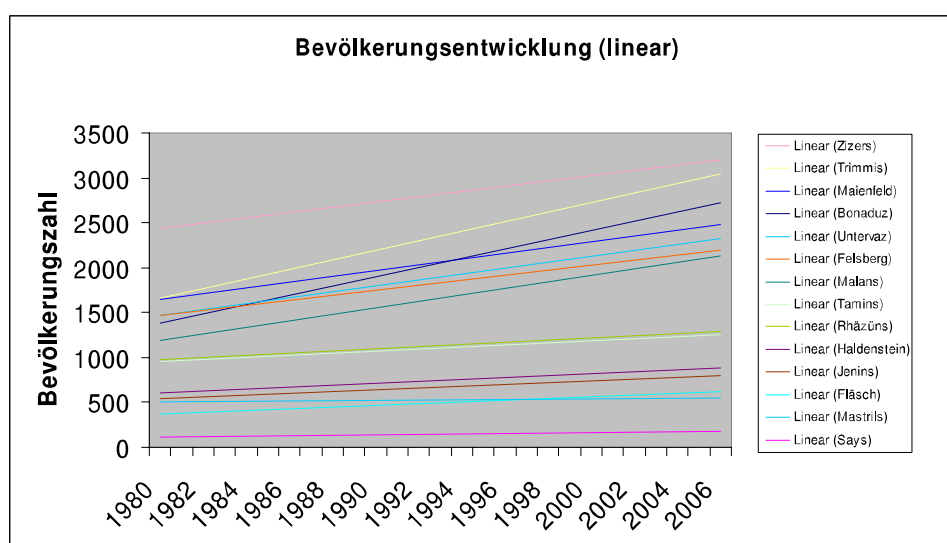
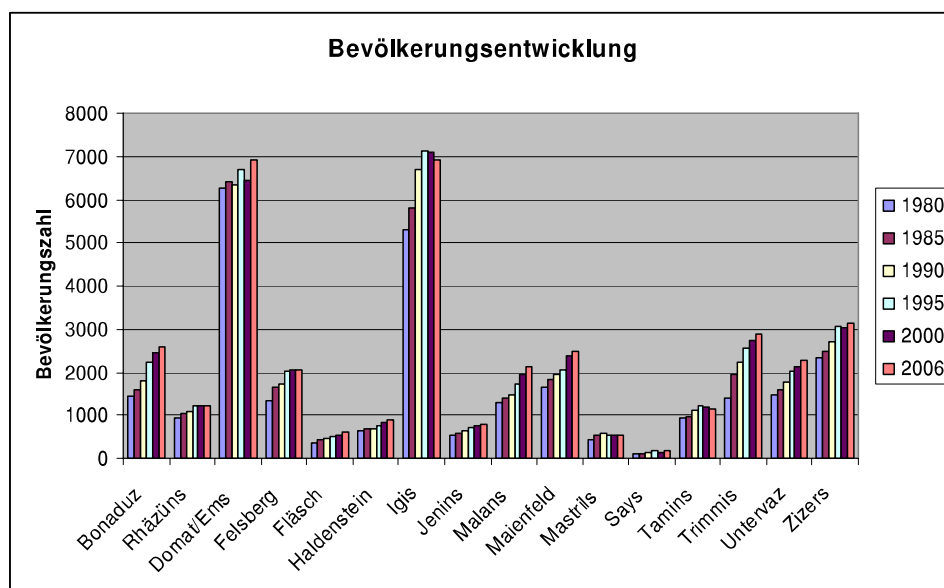
4.1 Sachthemenliste

Grundlagen	
UEB und Nutzungsreserven	Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife inkl. Nutzungsreserven
Siedlungsanalyse	Ortsbegehung mit Denkmalpflege
Verkehr	Verkehrsgutachten Hartmann & Sauter
Digitalisierung	Gesuch an ARE
Planungsarbeit	
Nutzung	Stossrichtung Siedlungsentwicklung (nach innen, nach aussen, beides)
	Bedürfnisse öffentlicher Raum / Nutzung
	Bedürfnisse KMU
	Bedürfnisse Erholung in und um die Siedlung
Erschliessung	Grundsätzliche Überlegungen zur strassenmässigen Erschliessung des Baugebietes (Bahnüberquerungen); Entleerung / Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsgebiete; Nordanschluss
	Parkierungskonzept für Teilgebiete
	Fuss- / Wanderwege
	Konzeption und Umsetzung Energieversorgung
Gestaltung	Gestaltungsrichtlinien, Baugestaltungslinien, Baulinien, Baufluchten, Bauberatung
	Naturobjekte, Kulturobjekte
	Rheinauen
Natur / Umwelt	Energiehaushalt, alternative Energie
	Lärmschutz
	Mobilfunk
	Trockenstandortszone
BauG	Zusammenarbeit Bonaduz, Baukommission
	Integration IVHB; Modellrechnungen
	MBauG 2007
	Thema Energiestandard
Information	Mitwirkung Bevölkerung / Interessengruppen
	Informationsmittel (Gemeindemitteilungen, Gemeindeversammlungen, Veranstaltungen, etc.)

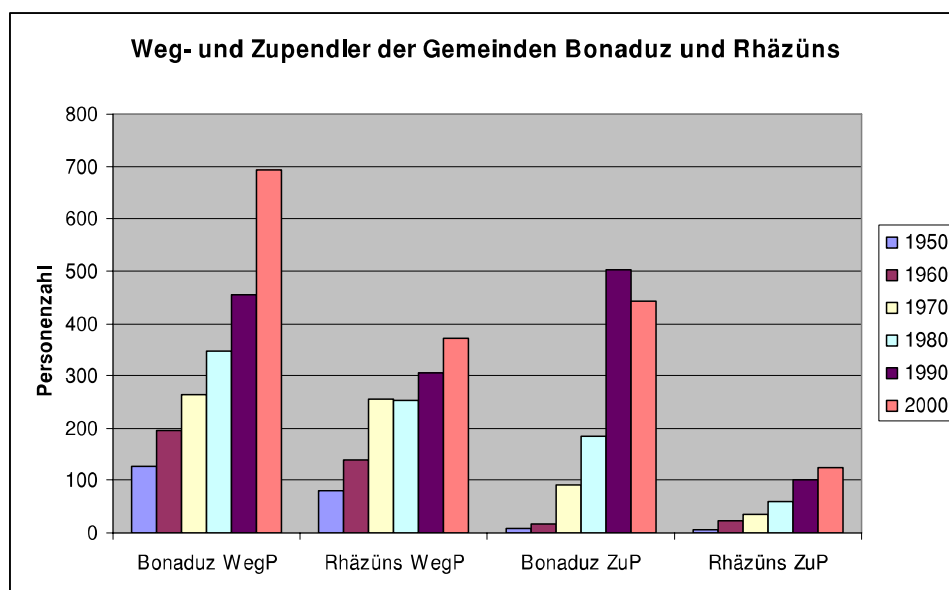
5. Nutzung

5.1 Siedlungserweiterung

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt rückblickend über die letzten Jahre einen stetigen geringen Zuwachs an überbauter Fläche und eine lineare Zunahme der Bevölkerung. Rhäzüns konnte sich im durchschnittlichen Rahmen der Gemeinden des Bündner Rheintals als Wohngemeinde im Agglomerationsperimeter positionieren.



Die Pendlerentwicklung weist für Rhäzüns einen linear wachsenden Trend auf. Sowohl Wegpendler als auch Zupendler nehmen stetig zu. Das Verhältnis betrug im Jahre 2000 rund 370 Wegpendler gegenüber 130 Zupendlern. Im Vergleich dazu werden die Pendlerdaten der Gemeinden Bonaduz abgebildet, welche eine etwas stärkere Entwicklung als Wohn-gemeinde erfährt.



Als Basis für die Überlegungen zur Siedlungsentwicklung dienten die Ergebnisse des Leitbildprozesses, die Erhebungen zum trendmässigen Bedarf an Wohnbauzonen, das erarbeitete Siedlungsentwicklungskonzept und die Überlegungen zur Verfügbarmachung von Bauland und die Grundsätze zur Mehrwertabschöpfung.

Im Grundsatz möchte die Gemeinde Rhäzüns harmonisch weiterwachsen nach innen, aber auch in der Randlage, soweit dieses Wachstum zu einem geschlossenen Siedlungsbild beiträgt. Die heutige Nutzungsdurchmischung sollte erhalten bleiben.

Die Siedlungsentwicklung soll angrenzend an die heute bestehenden Bauzonen erfolgen und die Erschliessungsqualität angrenzend an den Nordanschluss nutzen. Aus siedlungsbaulicher Sicht haben sich die Voraussetzungen somit seit der letzten Revision nicht grundsätzlich geändert. Die Gemeinde ist auf grösstmögliche Planbeständigkeit ausgerichtet. Die gewählte Bauzonenausscheidung deckt sich inhaltlich mit den Vorgaben des Siedlungsentwicklungskonzeptes.

Im Hinblick auf die übernächste Planungsperiode möchte die Gemeinde die Siedlungsentwicklung ebenfalls vorzeichnen mittels Ausscheidung von Zonen für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG).

5.2 Wohnbauzonen

5.2.1 Wohnbauzonengrösse

Zu den Wohnbauzonen gehören die Dorfzonen, die Wohnzonen und die Wohnmischzonen, soweit diese einen hohen Wohnanteil von über 50% ermöglichen.

In der Gemeinde Rhäzüns ist gestützt auf die Bautätigkeit der letzten 15 – 20 Jahre bei gleich bleibendem Verbrauch ein trendmässiger Baulandbedarf von rund 5 ha Wohnbauzonen ausgewiesen. In der vorliegenden Nutzungsplanung wurden Wohnbauzonenreserven im Umfang von 6,2 ha ausgeschieden, wobei die Gemeinde nördlich angrenzend an die bestehende Siedlung Wohnzonen 2 und 3 im Umfang von rund 1,1 ha für eine Neueinzonung vorschlägt. Aufgrund der im Sog von Bonaduz zu erwartenden Entwicklung, ausgelöst durch die Erweiterung der Hamilton und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Agglomerationsgemeinden ist die Gemeinde der Auffassung, dass diese Wohnbauzonenreserve angemessen ist und ein harmonisches Wachstum ermöglicht.

Die Umfragen bei den betroffenen Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit der Parzellen für eine bauliche Nutzung und hinsichtlich einer beabsichtigten Mehrwertabschöpfung durch die Gemeinde im Falle einer Einzonung in die Bauzone ist erfolgt. Letztendlich hat die Gemeinde nur die Teilfläche im Gebiet Suitgs für eine Neueinzonung vorgeschlagen. Zusammenfassend ergibt sich bezüglich der Wohnbauzonengrösse für eine Agglomerationsgemeinde ein ausgewogenes Bild.

5.2.2 Dorfzone 2 und 3

Die Dorfzonen 2 und 3 umfassen die zwei gewachsenen Dorfkerngebiete. Die Unterscheidung in Teilbereiche mit 2 und 3 Geschossen berücksichtigt die heutige Bebauung. Mit der Zonenausscheidung wird die ursprüngliche Trennung in die beiden Dorfteile und die ringförmige Überbauung um den zentralen, heute von öffentlichen Bauten und Anlagen eingenommenen Siedlungsbestand unterstützt.

5.2.3 Wohnzonen W3, W2

Die Gemeinde Rhäzüns bietet gute Voraussetzungen für eine Wohnansiedlung im Agglomerationsbereich von Chur. Attraktiv sind die Wohnzonen 2, welche in den Gebieten Prada und Bergerareal bereits baureif vorliegen sowie mittelfristig in den Neubaugebieten nördlich der bestehenden Bauzonen geschaffen werden. Im Gebiet Caplutta strebt die Gemeinde eine verdichtete Bauweise in Form einer Wohnzone 3 an. Sämtliche Neubaugebiete sind mit einer Quartierplanpflicht belegt. Diese Gebiete erlangen die Baureife nach Abschluss dieser Folgeplanverfahren innert rund 2 - 5 Jahren.

5.2.4 Mischzonen

Anstelle der bisherigen Wohn-/Gewerbezone, welche einen maximalen Wohnanteil von 80% zulies, wird neu die Wohnmischzone ausgeschrieben, welche ähnlich ausgerichtet ist, jedoch keine Beschränkung hinsichtlich Wohnnutzung mehr aufweist. Die Gemeinde ist im Rahmen der intensiven Diskussionen zur Ausscheidung von Mischzonen zur Schlussfolgerung gelangt, dass die Wohnmischzone die Bedürfnisse besser erfüllt als eine Gewerbemischzone. Hinsichtlich der Emissionen werden in der Wohnmischzone die gleichen Belastungen zugelassen wie in einer gewerblich ausgerichteten Mischzone.

5.2.5 Wohnbauzonenverfügbarkeit / Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde Rhäzüns versucht entsprechend dem gesetzlichen Auftrag in Art. 19 KRG und Art. 3 Baugesetz die Verfügbarkeit des einzuzonenden Baulands mittels Kaufrechtsverträgen sicherzustellen. Damit will die Gemeinde ihren Beitrag für eine Mobilisierung des Baulandes leisten.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde bei Neueinzonungen auch eine Mehrwertabschöpfung zulasten der bevorzugten Grundeigentümer und zugunsten der Allgemeinheit statuieren. Die Grundlage für diese Mehrwertabschöpfung wird in Art. 3 BauG geschaffen, wo ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere Massnahmen gesetzlich abgestützt werden. Der Mehrwertabschöpfungssatz soll zusammen mit der zu erhebenden Grundstückgewinnsteuer, welche insgesamt bis 30% des Mehrwertes umfassen kann, maximal 50% betragen. Vorgeschlagen wird demzufolge ein Mehrwertabschöpfungssatz von 10 %. Im Rahmen der laufenden Abklärungen bezüglich Verfügbarkeit haben sich die betroffenen Grundeigentümer auch hinsichtlich einer beabsichtigten Mehrwertabschöpfung geäußert. Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung werden die Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsverträge ausgefertigt.

Die Gemeinde wird nach der Beschlussfassung zur Ortsplanung die entsprechende Verordnung zur Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabschöpfung erlassen.

Zudem wurden bereits früher und sollen auch in Zukunft Nutzungsverdichtungen mittels Quartierplanverfahren angestrebt werden.

5.3 Gewerbe-/Industriezonen

Zu den Gewerbe-/Industriezonen gehören die Gewerbezone im Dorfbereich und die Gewerbe- und Industriezone im Gebiet Undrau. Die Gewerbezone im Nahbereich des Dorfes dienen dem örtlichen Gewerbe für Ansiedlungen. Derzeit ist eine steigende Nachfrage nach Gewerbebeständen im Dorfbereich spürbar. KMU Betriebe finden in Rhäzüns im Moment geeignete, freie Gewerbeparzellen zu guten Konditionen. Die Indu-

strie- und Gewerbezone im Gebiet Undrau umfasst derzeit die Anlagen der Mineralwasserabfüllanlage.

Die Gemeinde schlägt im Rahmen der vorliegenden Revision die Schaffung von rund 2,0 ha Reserveflächen für die gewerbliche Nutzung vor, welche gemäss Rückfragen bei den Grundeigentümern baureif und verfügbar sind. Im Siedlungsentwicklungskonzept wird für mittlere und grössere produzierende Gewerbe auf das Gebiet Undrau fokussiert. Derzeit ist Undrau noch kein Arbeitsplatz von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde Rhäzüns will den Standort Undrau im Rahmen allfälliger Standortevaluationen auf einer regionalen Ebene positionieren. Das entsprechende Potential für eine Erweiterung besteht.

5.4 Öffentliche Nutzungen

Die öffentlichen Nutzungen der Gemeinde wie Schule, öffentliche Anlagen und Parkierungen, Kirche, Friedhof und Sportanlagen sind bereits in der geltenden Ortsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Neu wurde das Gebiet Ratiras, welches für die Erstellung eines Forst-/Werkhofes vorgesehen ist, einer ZöBA zugewiesen und von der Regierung bereits genehmigt.

Weitere Ergänzungen oder Anpassungen der ZöBA waren nicht erforderlich. Die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns gründeten einen Schulverband und damit konnten die Bedürfnisse nach öffentlichen Schul- und Schulsportanlagen dauerhaft gelöst werden. Verbesserungen werden dadurch im Bereich der Langsamverkehrsverbindungen notwendig, weil die Schüler zukünftig je nach Altersstufe ins Nachbardorf zur Schule gehen werden.

Einem Antrag der Kirchgemeinde für die Umzonung der Parzelle 116 in die Wohnbauzone und der gleichzeitigen Aufhebung des Kinderspielplatzes wurde in den Planungsgremien nicht entsprochen.

5.5 Zone künftige bauliche Nutzung

Die Gemeinde will in der laufenden Revision der Ortsplanung auch die weitergehende, über die nächste Planungsperiode hinausreichende Siedlungsentwicklung vorzeichnen. Zu diesem Zweck werden westlich der heutigen Wohnbauzonen und nördlich der Gewerbezonon Flächen der Zone künftige bauliche Nutzung mit einer Empfindlichkeitsstufe II resp. III zugewiesen. Damit wird klar deklariert, dass die westlich gelegenen Flächen für eine zukünftige Wohnbauzononenentwicklung reserviert werden; die nördlich gelegenen Flächen hingegen für eine Mischnutzung (Mehrzweckanlage) vorgesehen sind.

Bei den Zonen künftige bauliche Nutzung handelt es sich um Nichtbauzonen. Mit der Ausrichtung auf eine spezifische Nutzungsart kann jedoch diese Präferenz dauerhaft festgelegt werden.

5.6 Schlosszone

Das Schloss Rhäzüns, welches bisher dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet war, wird neu einer Schlosszone zugewiesen, in welcher primär die bestehende Nutzungsart und das bestehende Nutzungsmass erhalten bleiben sollen. Für bauliche Eingriffe an diesem schützenswerten Objekt ist ergänzend zur Baubehörde der Gemeinde Rhäzüns auch die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

Weitergehende Bestimmungen sind nach Auffassung der Gemeinde für das Schloss Rhäzüns weder zweckmässig noch zwingend notwendig.

5.7 Bahnhofzone

Die Bahnhofzone unterscheidet zwischen bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach den Vorgaben des Eisenbahnrechts beurteilt und bewilligt werden, sowie den nicht bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach kommunalem Bau- und dem übergeordneten Planungsrecht zu beurteilen und zu bewilligen sind.

5.8 Wald

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurden die Waldabgrenzungen im ganzen Gemeindegebiet gestützt auf die vorhandenen Grundlagen überprüft und angepasst. Zudem wurde von Seiten der Forstorgane der Wald im Nahbereich der zukünftigen Bauzonen verpflockt und vom Geometer eingemessen. Diese Waldabgrenzungen sind als statische Waldgrenzen im Zonenplan bezeichnet worden.

Für die betriebliche Modernisierung der Forst-/Werkbetriebe wurden zusammen mit der Gemeinde Bonaduz ein Organisationsstatut entwickelt, eine Standortevaluation sowie ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und eine vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung (Ratiras) beschlossen.

5.9 Zonenzuweisung Gebiet alter Werkhof

Gemäss geltender Ortsplanung befinden sich die bestehenden Gebäude im übrigen Gemeindegebiet. Gemäss neuem Zonenplan werden die landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Landwirtschaftszone zugeordnet und die gewerblich genutzten Gebäude sowie die Wohnbauten mit zugehöriger Parkierung verbleiben in der Zone Übriges Gemeindegebiet. Die Ausscheidung von isolierten Bauzonen in dieser Lage ist nicht zweckmässig. Die bestehenden Bauten sollen auch zukünftig unter dem

Rechtstitel der Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beurteilt und wenn nötig baulich erneuert und geändert werden können.

Im Nahbereich des alten Werkhofs wurden seit jeher Holz und andere Materialien zwischengelagert und umgeschlagen. Dementsprechend schied die Gemeinde neu eine Lager- und Materialumschlagzone als Nichtbauzone aus.

5.10 Landwirtschaftszonen

Die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, einbezogen die Fruchtfolgeflächen, soweit diese nicht für eine Bauzonenausscheidung vorgesehen sind, werden der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Zusätzlich wurden verschiedene weitere im Vorprüfungsbericht des ARE erwähnte Einzelparzellen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.11 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzone und die Erfassungsbereiche Naturgefahren wurden entsprechend den aktuellen Vorgaben der zuständigen Gefahrenkommission in den Zonenplan übernommen.

Die Abgrenzungen der Erfassungsbereiche Naturgefahren stimmen nicht überall mit den Abgrenzungen des Waldes überein. Die Bereinigung des Datensatzes Erfassungsbereichs fällt jedoch in die Zuständigkeit der Forstorgane, die Gemeinde kann hierzu keine Korrekturen vornehmen.

5.12 Natur / Landschaft

Die Gemeinde schied gestützt auf die bestehenden Inventargrundlagen von Bund und Kanton verschiedene Schutzzonen aus. Bewusst verzichtet wurde bis anhin auf die Umsetzung der inventarmässig erhobenen Trockenstandorte. Im Moment läuft in den Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns das Vernetzungsprojekt an und die Gemeinde möchte zuerst die Ergebnisse dieses Projektvorhabens abwarten, bevor sie zu dieser Sachfrage Entscheidungen fällt oder gar Festlegungen in der Nutzungsplanung trifft.

5.12.1 Naturschutzzonen

Im Zonenplan wurden verschiedene Flachmoore, Amphibienlaichgebiete und weitere Naturschutzflächen der Naturschutzzone zugewiesen. Nicht aufgenommen als Naturschutzzone wurde das Element L-106, weil es sich um eine Objekt handelt, welches vollumfänglich innerhalb des Waldes liegt und somit bereits gestützt auf die Waldgesetzgebung hinreichenden Schutz geniesst.

5.12.2 Landschaftsschutzzonen

Im Zonenplan wurden die Auen Isla und Rhäzünser Rheinauen, sowie Bereiche der Alp Sura, im Gebiet Lag Miert und Cresta Biema der Landschaftsschutzzone zugeordnet.

Bezüglich des Objekts im Bundesinventar für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN 1903 Rhäzünser Rheinauen) wurde in Koordination mit der Gemeinde Bonaduz eine Begrenzungslinie der Landschaftsschutzzone gewählt, welche sowohl die effektiven Schutzinteressen als auch die örtlichen Gegebenheiten hinreichend und zweckmässig berücksichtigt.

5.12.3 Freihaltezonen

Freihaltezonen wurden für die Hügelkuppe im Siedlungsbereich Rhäzüns sowie im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision Ratiras für den Bereich zwischen den beiden Siedlungen festgelegt.

5.13 Archäologiezone

Im Dorfkern wurde die bekannte Befundstelle der Archäologiezone aus dem geltenden Zonenplan übernommen. Zudem wurden die Kirche St. Georg und die Schlossanlage der Archäologiezone zugewiesen.

5.14 Weitere Nutzungen

Die Gemeinde suchte im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung bisher erfolglos einen Alternativstandort für den im Nahbereich des Bahnhofs gelegenen Lager-/Zeltbetrieb Walker. Es wurden verschiedene Varianten auf Gemeindegebiet Rhäzüns evaluiert um diese das Ortsbild störende Nutzung zu verlegen (Gebiet Undrau, Fussballfeld Bieler). Wenn sich im Rahmen einer Gewerbeansiedlung im Gebiet Undrau eine Möglichkeit für die Verlegung des Betriebes Walker ergibt, sollte eine solche Lösung weiterverfolgt und vertieft werden.

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung beschäftigte sich die Gemeinde auch mit der Ausscheidung einer Schrebergartenzone. Nachdem kein eigentliches Bedürfnis nach einer Schrebergartenanlage nachgewiesen werden konnte, verzichtete die Gemeinde jedoch auf eine solche Zonenausscheidung.

Auf Gemeindegebiet Rhäzüns ist keine hinreichend grosse, gesamthafte Kompostierungsanlage vorhanden und vorgesehen. In Absprache mit der Gemeinde Bonaduz wird eine Benutzung der vorhandenen Anlage in Bonaduz in Betracht gezogen. Die Gemeinde Bonaduz will im Rahmen der parallel verlaufenden Revision der Ortsplanung die Voraussetzungen für eine grössere Kompostierungsanlage evaluieren und nach Möglichkeit

schaffen. Alternativ kann auch beim neuen Forstwerkhof eine Lösung gesucht werden.

Die Gemeinde Rhäzüns verzichtete bewusst auf die Ausscheidung von Parkierungszonen. Teilweise wurden diese Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, ansonsten wurden die Parkierungsanlagen als Elemente der Erschliessung im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Die Sportanlagen im Gebiet Saulzas bieten an und für sich ideale Voraussetzungen für Fussball und andere Aussensportarten. Die Benutzung der Anlage ist, nachdem in Nachbargemeinden zusätzliche Anlagen erstellt wurden, stark rückläufig und die Betriebs- und Unterhaltskosten stehen in einem Missverhältnis zu den Betriebseinnahmen. Die Gemeinde hat sich in intensiven Gesprächen bezüglich der Zukunft der Anlagen entschieden, an der Nutzungsordnung vorderhand keine Änderungen vorzunehmen und diese Flächen wie bisher in der ZöBA resp. der ZöA zu belassen.

Im Bereich der touristischen Nutzung sind in der Gemeinde Rhäzüns keine wesentlichen Anlagen oder Investitionen vorgesehen. Im touristischen Bereich bietet die Gemeinde ein ausgebautes Fuss- und Wanderwegnetz und Radwege an. Diese Anlagen sind mit den überkommunalen, regionalen, kantonalen und nationalen Wegnetzen und Routen verknüpft.

Die Freihaltung des bekannten Wildtierwechsels von regionaler Bedeutung zwischen Bonaduz und Rhäzüns wird mittels der Ausscheidung einer Freihaltezone sichergestellt.

6. Erschliessung

Die Erschliessungsplanung wird in den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr und Ver-/Entsorgung flächendeckend für die ganze Gemeinde abgebildet. In den Generellen Erschliessungsplänen sind die Groberschliessung und die wichtigsten Bauten und Anlagen der Erschliessung bezeichnet.

6.1 Verkehr

6.1.1 Sammel- und Erschliessungsstrassen

Die Sammel- und Erschliessungsstrassen wurden entsprechend der jeweiligen Erschliessungsfunktion bezeichnet und ausgeschieden. Teilweise handelt es sich um private Erschliessungsstrassen.

Beim nördlichen Dorfeingang will sich die Gemeinde die Option eines Bahnübergangs und einer Erschliessung der östlich der Bahnlinie gelegenen Flächen für die Zukunft freihalten. Dementsprechend sollen diese Flächen auch keiner Bauzone zugewiesen werden.

6.1.2 Tempo 30 Zonen

Das im März 2006 erstellte Gutachten Tempo 30 und Begegnungszone wurde im Generellen Erschliessungsplan Verkehr abgebildet. Ein Teil der Kantonsstrasse konnte in den Perimeter der Tempo 30 Zone einbezogen werden. Diese Massnahme trägt wesentlich zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs bei.

6.1.3 Land- und Forstwirtschaftswege

Das Netz der Land- und Forstwirtschaftswege wurde entsprechend dem heutigen Wegnetz und unter Berücksichtigung der Neuerschliessung im Waldentwicklungsplan „Churer Rheintal – Trin / Flims“ in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

6.2 Radwege

Bezüglich der Radwegverbindungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zwei Aspekte behandelt und umgesetzt. Einerseits wurden die Verbindungen an die überregionalen und nationalen Radwegrouten vorgezeichnet und andererseits wurden die Langsamverbindungen zur angrenzenden Gemeinde Bonaduz für die Schul- und Arbeitswegverbindungen evaluiert. Die entsprechenden Radwege sind im Generellen Erschliessungsplan Verkehr abgebildet.

Derzeit wird der Regionale Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV) der Region Nordbünden erarbeitet. Darin werden möglicherweise zusätzliche Radwege bezeichnet. Die Gemeinde wird sich aktiv an der Bearbeitung / Vernehmlassung zum RRIP LV beteiligen und die Umsetzung dieser Richtplaninhalte auf Stufe Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt prüfen bzw. nachvollziehen.

6.3 Fuss- und Wanderwege

Basis des im Generellen Erschliessungsplan abgebildeten Fuss- und Wanderwegnetzes bilden der Inventarplan der Bündner Wanderwege sowie das Signalisationskonzept der Gemeinde Rhäzüns. Zusätzlich wurden die Wegverbindungen des lokalen Netzes aufgenommen.

Derzeit wird der Regionale Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV) der Region Nordbünden erarbeitet. Darin werden möglicherweise zusätzliche Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Die Gemeinde wird sich aktiv an der Bearbeitung / Vernehmlassung zum RRIP LV beteiligen und die Umsetzung dieser Richtplaninhalte auf Stufe Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt prüfen bzw. nachvollziehen.

6.4 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Rhäzüns ist über die Bahnlinie der Rhätischen Bahn sowie die Buslinie der Stadtbuss AG und die Postauto Verbindungen am öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Verbindung in die Zentrumsstadt Chur ist grundsätzlich gut. Bei steigendem Pendlerverkehr sollten die Verbindungen ausgebaut bzw. verdichtet werden. Damit könnte die Gemeinde Rhäzüns zusätzlich an Attraktivität als Wohngemeinde gewinnen.

In der Gemeinde Rhäzüns bestehen verschiedene unbewachte Bahnübergänge. Die Rhätische Bahn beabsichtigt diese teilweise aufzuheben und hat dafür entsprechende Auflageverfahren eingeleitet. Die Gemeinde kann der Aufhebung zustimmen soweit Gebiete nicht von der strassen- oder wegmässigen Erschliessung abgeschnitten werden.

6.5 Parkierung

Die private Parkierung erfolgt gemäss Baugesetz auf der Parzelle des jeweiligen Eigentümers (Pflichtparkierung). Zudem sind im Dorfkern verschiedene öffentliche Parkieranlagen ausgeschrieben und gestützt auf ein Parkierungskonzept optimiert worden. Die im Konzept vorgeschlagenen öffentlichen Parkierungen im Strassenraum wurden bis dato noch nicht umgesetzt. Die Gemeinde will zunächst abwarten und die weitere Entwicklung beobachten, bevor solche Parkfelder, welche letztlich auch den Verkehrsfluss beeinträchtigen, erstellt werden. Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze ist in Diskussion.

Im Rahmen der Neukonzessionierung der Bergbahnen Rhäzüns – Feldis wurden Aussagen hinsichtlich der vorhandenen Parkplatzanzahl festgehalten, welche nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Die Gemeinde hat im dazumaligen Zeitpunkt auf diesen Umstand hingewiesen. Offen bleibt die Frage, ob mittelfristig im Bereich der Talstation, allenfalls auch auf der anderen Seite der Kantonsstrasse eine Erweiterung der Parkierung erfolgen kann.

6.6 Versorgung / Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt über eine gut ausgebaute Brauchwasserversorgung mit hinreichendem Zufluss und guter Qualität. Im Generellen Erschliessungsplan Ver-/Entsorgung sind die bestehenden und die neu geplanten Anlagen der Wasserversorgung bezeichnet. In den Neubaugebieten wird die definitive Versorgung nach Bedarf im gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert.

Die Gemeinde Rhäzüns verfügt auch über eine ausgebaute Löschwasserversorgung mit hinreichenden Wasserdruckverhältnissen.

6.7 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Rhäzüns ist dem Abwasserverband ZRAI angeschlossen. Die Hausabwässer werden in der Kläranlage der Ems Chemie AG entsorgt. Die Entsorgung ist dauerhaft und nach heutigem Standart der Technik sichergestellt. In den Neubaugebieten wird die definitive Versorgung im gegebenen Zeitpunkt nach Bedarf im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert.

6.8 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in der Gemeinde Rhäzüns über das Elektrizitätswerk Tamins (EWT) sichergestellt. Für die Versorgung der Bauzonen sind hinreichenden Installationen wie Hauptleitungen, Trafostationen, Verteilkasten etc. vorhanden. In den Neubaugebieten wird die definitive Versorgung im gegebenen Zeitpunkt nach Bedarf im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert.

6.9 Mobilfunkanlagen

Die Versorgung des Gebiets der Gemeinde Rhäzüns mit Mobilfunkverbindungen erfolgt derzeit ausgehend von Standorten, welche entfernt von der Siedlung Rhäzüns (Bonaduz und Rothenbrunnen) liegen. Im Gebiet Tarmuz liegt eine Bewilligung für die Errichtung einer Mobilfunkanlage der Betreiberfirma Orange vor. Diese Anlage wurde bis anhin nicht realisiert. Die Versorgung kann offensichtlich auch von den bereits bestehenden Antennenstandorten sichergestellt werden.

Die Gemeinde verzichtet im Moment auf die Feststellung von möglichen Standorten oder Bereichen für die Platzierung von Mobilfunkanlagen (Positivplanung), verfolgt aber die Entwicklung genau, im Hinblick auf einen bestmöglichen Schutz der Bevölkerung und der Wohngebiete von Einflüssen ausgehend von den Antennenanlagen.

6.10 Umwelt

Im Sachbereich Luftreinhaltung wurden im Rahmen der Ortsplanung keine speziellen Vorgaben festgelegt.

Die gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 zwingend vorgeschriebene Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt im Zonenschema und in der Legende des Zonenplans

Es wurden keine Bauzonen in Bereichen mit erhöhter Belastung durch nicht ionisierende Strahlung ausgeschieden.

7. Gestaltung

7.1 Gestaltungsplanung Ortskern

Ausgangspunkt für die revidierte Gestaltungsplanung bildeten zwei Ortsbegehungen mit der kantonalen Denkmalpflege sowie die neuen Bestimmungen des KRG (Art. 42 ff KRG und Art. 73 KRVO).

Die in der geltenden Ortsplanung ausgeschiedene Ortsbildschutzzone wurde in der vorliegenden Nutzungsplanung durch einen „Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen“ ersetzt, bzw. ergänzt. Innerhalb dieses Bereiches sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft nach Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest.

7.2 Siedlungsbegrenzung Ratiras

Ein wesentlicher Entscheid bezüglich der zukünftigen Siedlungsgestaltung erfolgte bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Ratiras, indem die Gemeinde die Ausscheidung einer Freihaltezone zwischen den beiden Siedlungen Bonaduz und Rhäzüns beschloss und von der Regierung genehmigen liess (RB Nr. 170 vom 19.02.2008).

7.3 Richtlinie klassizistischer Haustyp

Bereits im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird festgehalten, dass in Rhäzüns als Folge der Dorfbrände um 1903 eine grössere Anzahl Gebäude im klassizistischen Stil errichtet wurden, welche den Dorfkern prägen. Diese Gebäude werden im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan nicht einer Schutzkategorie unterstellt. Hingegen hat die Gemeinde gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen zu diesem Haustyp eine Praxishilfe für die Baukommission und die Baubehörde entwickelt, welche einen einheitlichen, gezielten Umgang mit dieser Baub substanz im Baubewilligungsverfahren gewährleisten soll. Diese Richtlinie soll als Anhang des Baugesetzes angewendet werden. Es sollen nach Bedarf weitere Anhänge erarbeitet werden, welche eine konsistente Anwendung des Baugesetzes unterstützen.

7.4 Natur und Kulturobjekte

Im Generellen Gestaltungsplan wurden neu Natur- und Kulturobjekte bezeichnet zum Schutze der baukulturhistorisch bedeutenden Gebäuden und zum Schutz der vorhandenen Fledermausquartiere. Diese stützen sich direkt auf Art. 44 KRG ab.

8. Weitere Planungen / Folgeplanungen

8.1 Generelle Ausrichtung / Zeitplan

Das kantonale Vorprüfungsverfahren wurde per Ende Juni 2008 abgewickelt, parallel zur Vorprüfung der Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Bonaduz. Gleichzeitig wurden die Umfragen bei den betroffenen Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit der Bauzonen und der geplanten Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Sämtliche Grundeigentümer erklärten ihr Einverständnis zur Verfügbarkeit, eine Mehrzahl auch zur Mehrwertabschöpfung.

Im Anschluss an die Vorprüfung wurden in drei Sitzungen der Planungskommission in den Monaten Juni – September 2008 die Anträge der Fachstellen diskutiert und teilweise übernommen bzw. bereinigt.

Die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO startete ab 31. Oktober 2008 und dauerte den ganzen November.

Nach einer erneuten punktuellen Überarbeitung der Vorlage in den Monaten Dezember 2008 – Januar 2009 und der Ausfertigung der Botschaft fand am 18. März 2009 die beschlussfassende Gemeindeversammlung statt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das notwendige Genehmigungsverfahren in den Monaten April – Juli 2009 abgewickelt werden kann.

8.2 Quartierplanung Dorfkern

Die Quartierplanung Dorfkern ist seit 2005 im Gange und bereits früher fanden erfolglose Versuche statt, den betroffenen Bereich des Dorfkerns gesamtheitlich zu erschliessen und dessen Überbaubarkeit zu sichern. Erst mit dem Einverständnis eines betroffenen Eigentümers kann nun ein mögliches Erschliessungs- und Überbauungskonzept in die Umsetzung geführt werden. In der laufenden Ortsplanung sind die planerischen Vorkehrungen (Erschliessung, Gestaltung) auf Stufe Grundordnung getroffen worden, welche nötig sind um diesem Lösungsvorschlag zum Durchbruch zu verhelfen. Die Quartierplanung Dorfkern wird umgehend nach einem positiven Beschluss der Stimmbürger zur Ortsplanungsrevision verfahrensmässig abgewickelt.

8.3 Quartierplanung Quadra

Innerhalb des Bezugsperimeters des Quartierplanes Quadra wurden infolge von Landverkäufen verschiedene neue Bauparzellen geschaffen, welche nun mittels einer zu ergänzenden Erschliessung der Baureife zu geführt werden sollen. Soweit nötig sind auf Stufe Ortsplanung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen.

8.4 Quartierplanung Saulzas

Innerhalb des Quartierplanes Saulzas wurden im Einvernehmen mit allen Grund- und Stockwerkeigentümern Anpassungen an der Neuzuteilung und Konkretisierungen an der Gestaltung (Baubereiche mit zulässiger Geschossfläche) vorgenommen.

8.5 Erschliessungsgesetz, Erschliessungsplanung, Energievorschriften

Im Anschluss an die Ortsplanungsrevision beabsichtigt die Gemeinde Rhäzüns wiederum in einer kombinierten Aktion mit der Gemeinde Bonaduz, die geltenden Erschliessungsreglemente zu überarbeiten und als Erschliessungsgesetze zu erlassen.

Zudem wird die Gemeinde den Erschliessungsstand innerhalb der bestehenden und den geplanten Bauzonen analysieren und soweit nötig ein Erschliessungsprogramm erlassen, in welchem die örtliche und zeitliche Etappierung, sowie die Finanzierung der nötigen Neubauten oder Neuanlagen grob festgelegt werden. Dazu ist festzuhalten, dass der Erschliessungsstand der ausgeschiedenen Bauzonen bereits heute sehr hoch ist.

Zudem plant die Gemeinde anschliessend an den Beschluss der Ortsplanung verschiedene Folgearbeiten und Vertiefungen im Sachthema „Rahmenbedingungen und Vorschriften im Hinblick auf das energieeffiziente Bauen“.

Entsprechend dem bewährten Vorgehensmuster, werden die Grundlagen, die Szenarien und die Umsetzung in den jeweiligen gemeindlichen Kommissionen zuhanden der Gemeindevorstände aufbereitet und anschliessend in den breiten Meinungsbildungsprozess bei den Stimmberechtigten eingespielen. Die Quartierplanungen, die Erschliessungsgesetzgebung und die Vorgaben zum „energieeffizienten Bauen“ sollen im Jahre 2010 abgeschlossen werden. Die Gemeinde verfolgt damit in allen Belangen eine zukunftsgerichtete Strategie.

9. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Rhäzüns wurde zusammen mit Vertretern der Gemeinde Bonaduz in einer gemeinsamen Planungskommission, gestützt auf das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR), erarbeitet. Erst in der Schlussphase wurden die beiden Baugesetze auf die jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten massgeschneidert. Das vorliegende Baugesetz weist noch 66 Baugesetzartikel auf, gegenüber einer Anzahl von 98 Bestimmungen im alten Baugesetz.

Die Verfahrensbestimmungen sind im kantonalen Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abschliessend geregelt. Auf kommunaler Stufe sind keine Bestimmungen in Recht zu setzen.

Ganz am Anfang der Planungstätigkeit wurde der Grundsatzentscheid getroffen, dass die neuen Baugesetze den Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welchem der Kanton Graubünden beigetreten ist, zu genügen haben.

Zum Baugesetz sind folgende Bemerkungen von Bedeutung:

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

In diesem Artikel schafft die Gemeinde die gesetzliche Voraussetzung um die Verfügbarkeit von Bauland sichern und die Mehrwertabschöpfung von neu eingezontem oder wesentlich aufgezontem Bauland zu ermöglichen. Diese Bestimmung stützt sich auf Art. 19 KRG ab und stellt eine Neuerung im Kanton Graubünden dar. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass eine Mehrwertabschöpfung nur in einem Mass erfolgen soll, welches sicherstellt, dass sie noch verträglich ist für den Grundeigentümer. Konkret sollen Mehrwertabschöpfung und Grundstückgewinnsteuer nicht mehr als ca. 50 % des Bodenwertes ausmachen.

Art. 6 Baukommission

Im Rahmen der Diskussionen zum Baugesetz wurde die Bildung einer gemeinsamen Baukommission für beide Gemeinden diskutiert. Aus rechtlichen Gründen ist dies nicht möglich, weil die Mitglieder der Baukommission als gewählte Behördenvertreter nur auf dem Territorium der Wohnortsgemeinde aktiv operieren können. Anders verhielte es sich mit einem Bauamt für beide Gemeinden. Nicht eingeschränkt sind auch der fachliche Austausch und die gegenseitige Information der Baukommissionen im Sinne einer einvernehmlichen Abstimmung der Praxis im Hinblick auf eine spätere gemeinsame Lösung.

Art. 12 Zonenschema

Im Zonenschema sind die Masswerte gemäss neuen Begriffsbestimmungen der IVHB angewendet. Einzig bei der Ausnützungsziffer nach Art. 421 SIA weicht die Baugesetzgebung von den Vorgaben der IVHB ab, dies im Einklang mit den derzeitigen Bestrebungen des Kantons, punktuelle Anpassungen der IVHB im Bereich der Nutzungsziffern zu ermöglichen und auch zu genehmigen ohne die Zielsetzungen der IVHB grundsätzlich in Frage zu stellen.

Art. 15 Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Art. 16 Gebäudelänge, Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand, Art. 19 Masse gemäss IVHB

Hier werden die neuen Begriffe der IVHB angewendet und mit Massangaben (Minimal- und Maximalwerten) konkretisiert.

Art. 22 Wohnmischzone

Die Wohnmischzone ist eine Mischzone, welche anstelle der früheren Wohn-/Gewerbezone ausgeschieden wird. In der Wohnmischzone sind

reine Wohngebäude und gemischtgenutzte Gebäude zulässig. Es gibt keinen Bonus mehr für gewerbliche Anteile wie im früher geltenden Baugesetz.

Art. 25 Schlosszone

Das Schloss Rhäzüns wird aufgrund der Vorgabe, dass für unbestimmte Nutzungen kein Übriges Gemeindegebiet ausgeschieden werden soll, als spezielle Nutzungszone bezeichnet.

Art. 26 Bahnhofzone

Das Areal des Bahnhofs Rhäzüns wird aufgrund der Vorgabe, dass ausschliesslich für nicht nutzbares Land eine Zone übriges Gemeindegebiet ausgeschieden werden darf, als spezielle Nutzungszone bezeichnet. Darin unterstehen ausschliesslich bahnbetrieblich bedingte Bauten und Anlagen dem Eisenbahnrecht.

Art. 27 Lager- und Materialumschlagzone

Die Gemeinde schied im Bereich des ehemaligen Forstwerkhofs und Eingangs Dorf Richtung Bonaduz für die seit jeher als Lagerfläche genutzten Bereiche eine Lager- und Materialumschlagszone als Nichtbauzone aus.

Art. 28 Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Ähnlich der früheren Ortsbildschutzzone sind Bauvorhaben innerhalb „des Strassenbereichs mit besonderen Gestaltungsanforderungen“ mit besonderer Sorgfalt zu planen und bedürfen der Begleitung durch die Gestaltungsberatung. Bauprojekte in dieser ortsbaulich bedeutenden Lage werden gemeinsam nach abgestimmten Rahmenbedingungen entwickelt.

Art. 29 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Diese Bestimmung nimmt inhaltlich Bezug auf die neuen Vorschriften des KRG, indem vorgängig der Planung eines baulichen Eingriffes an einem bedeutenden Gebäude der Kontakt mit der Baubehörde gesucht wird, welche je nach Bedeutung des geplanten Eingriffes weitere Fachpersonen in die Projektentwicklung einbeziehen kann.

Art. 30 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Hier werden die verschiedenen Typen von Baulinien (Baulinien mit gestalterischer Absicht, Baulinien mit freizuhaltendem Charakter) nach IVHB aufgeführt.

Art. 32 Freihaltebereich und Art. 34 Versorgungs- und Entsorgungsreich

Hier werden zwei Sachaspekte vorsorglich im Baugesetz geregelt, weil die Gemeinde unter Umständen in einer späteren Phase vielleicht auch

gestützt auf eine Folgeplanung dieser Elemente benötigt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass es richtig und zweckmässig und auch nicht rechtswidrig ist diese Vorkehrungen im jetzigen Zeitpunkt der Gesamtrevision der Ortsplanung zu treffen.

Art. 43 Dächer

Die Bestimmungen zu den Dächern orientieren sich an den Vorgaben des bisher geltenden Baugesetzes, wobei gewisse Vorschriften flexibilisiert wurden.

Art. 48 Behindertengerechte Bauweise

Die Gemeinde fixiert hier Vorgaben für die behindertengerechte Bauweise für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Abs. 1), sowie für Gebäude mit fünf und mehr Wohnungen (Abs. 2).

10. Verfahrensablauf

Die laufende Revision der Ortsplanung wurde mit den weiteren laufenden Geschäften der Gemeinde koordiniert, soweit dies erforderlich war. Einer speziellen Koordination bedurfte die Revision mit der allgemeinen Finanzplanung, der Schulraumplanung bzw. dem Zusammenschluss der Oberstufe und dem Projekt Zusammenlegung Forst-/Werkhof der Gemeinde Bonaduz.

Zudem wurde die laufende Ortsplanungsrevision mit der Nachbargemeinde Bonaduz intensiv (die Gemeinden wurden vom gleichen Beraterteam unterstützt und bildeten teilweise gemeinsame Kommissionen), sowie mit den Interessen und Vorhaben des Regionalverbands Nordbünden und des Kantons abgestimmt.

Die kommunale Planungszone welche 26. Juni 2006 vom Gemeindevorstand beschlossen, publiziert und unangefochten in Rechtskraft erwuchs, musste in einem Fall angewendet werden. Einzelne Bauinteressenten verschoben ihr Bauvorhaben auf den Zeitpunkt nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung. Die Planungszone wurde am 5. Juni 2008 gestützt auf Art. 21 KRG ordentlich verlängert um ein weiteres Jahr bis zum 26. Juni 2009.

Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 10. März 2008 die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens.

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 31. März 2008 informierte der Gemeindevorstand die Interessierten über den Zwischenstand der Revision.

Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 26. Juni 2008.

Anlässlich der Sitzung vom 20. Oktober 2008 beschloss der Gemeindevorstand die Freigabe der Ortsplanungsrevision für die öffentliche Auflage

nach Art. 13 Abs. 1 KRVO. Diese Auflage erfolgte im Monat November 2008.

Anschliessend erfolgte die Bearbeitung und Beantwortung der Einwänden. Der Gemeindevorstand verabschiedete in der Folge die Revision Ortsplanung zuhanden der Gemeindeversammlung.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschliessen an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2009 die Revision Ortsplanung.

Publikation und Beschwerdeaufgabe erfolgen vom 26. März bis 27. April 2009.

11. Anhang / Beilagen

11.1 Allgemein

Siedlungsentwicklungskonzept vom 08.10.2007

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), Erhebung Bautätigkeit und Nutzungsreserven

11.2 Gemeindeintern

Leitbild 2005

Sachthemenliste

Standortevaluation Forst-/Werkhof

Grundlagen der Verkehrsplanung (Gutachten Tempo 30, Parkierungskonzept)

Grundlagen der Gestaltungsplanung (ISOS, Gebäudeinventar vom November 2006, Richtlinie klassizistischer Haustyp)

Synthesekarte / Übersicht N-L-Inventare

Protokolle der Kommissionssitzungen

Chur, 20. März 2009