Kanton Graubünden
Gemeinde Rothenbrunnen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Beschwerdeauflage

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Rothenbrunnen, 7405 Rothenbrunnen

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder, Projektleitung
+41 81 555 332 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung
Februar 2024 – Mai 2024 / März – November 2025 / 20. Januar 2026

Bearbeitungsstand
Stand Beschwerdeauflage

251118_Rothenbrunnen_Gesamtrevision_PMB_Beschwerdeauflage

Inhalt

1 Einleitung 1
1.1 Anlass zur Planung 1
1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Rothenbrunnen 1
1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung 2

2 Organisation und Verfahren 2
2.1 Organisation und Ablauf 2
2.2 Übersicht Ablauf und Termine 3
2.3 Kantonale Vorprüfung 3
2.4 Ergebnisse der öffentliche Mitwirkungsauflage 3
2.5 Beschlussfassung, Bechwerdeauflage und Genehmigung 6

3 Grundlagen Gesamtrevision 7
3.1 Raumplanungsgesetzgebung 7
3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen 8
3.3 Kommunales räumliches Leitbild Rothenbrunnen 2023 10
3.4 Weitere Planungsgrundlagen Gemeinde 11
3.5 Räumliche Schwerpunkte Planungskonzept der Gemeinde 13

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 14
4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 14
4.2 Massgebende Bevölkerungsprognose von 2019 / 2025 15
4.3 Bedarf an WMZ für eine Einwohnerzahl von 350 Einwohner 16
4.4 Rahmenbedingung und strategische Planungsmassnahmen 17
4.5 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien 21
4.6 WMZ-Reserven gemäss revidierter Ortsplanung 22
4.7 Beurteilung der Einwohnerkapazität (im Fokus Bauplätze) 23
4.8 Beurteilung der WMZ bezüglich Einwohnerdichte 26
4.9 Schlussfolgerungen zu den WMZ-Reserven 26

5 Öffentliche Zonen, Arbeitszonen und weitere Bauzonen 27
5.1 Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage 27
5.2 Absicherung der räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen 27
5.3 ZöBA beim Wohnheim und bei den Werkstätten ARBES der PDGR 28
5.4 ZöBA Parkplatz der PDGR: Schutz vor nichtionisierender Strahlung 28
5.5 ZöBA Pädagogikzentrum Giuvaulta: Freihaltung Siedlungsrand 29
5.6 Gewerbegebiet Tomilser Löser, neu Gewerbezone 29
5.7 Zone für Grünflächen 30
5.8 Fazit weitere Bauzonen 31

6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen 31
6.1 Ziel, verfügbares Angebot an WMZ sicherstellen 31
6.2 Ausnützungsziffer (AZ) / Festlegung der AZ in der Dorfkernzone 32
6.3 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile 33
6.4 Entwicklungsanreize für die Innenentwicklung im Überblick 35

7 Ortsbild- und Landschaftsschutz 37
7.1 Auftrag gemäss KRIP-S 37
7.2 Konzept und Massnahmen Ortsbild- und Landschaftsschutz 37

8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz 39

8.1 Moore und Trockenwiesen, Auen 39
8.2 Landschaftsschutzzone 40
8.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen 40
8.4 Gewässerraumzone 40
8.5 Archäologische Objekte 41
8.6 Gefahrenzonen 41
8.7 Wald und statische Waldgrenzen 46
8.8 Lärmschutz beim Landwirtschaftsbetrieb Parz. 106 46
8.9 Störfallvorsorge, Erdgasleitung (ehemals Ölpipeline) 48

9 Erschliessung Gemeindegebiet 50
9.1 Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne 50
9.2 Erschliessungsfestlegungen in den Plänen 50

10 Revision Baugesetz 51
10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 51
10.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) 51
10.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB 51
10.4 Ausnützungsziffer (AZ) und Anpassung Regelbauweise 51
10.5 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung 52
10.6 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich 53
10.7 Weitere Bestimmungen im Baugesetz 56

11 Umsetzung in den Planungsmitteln 58
11.1 Zonenplan 58
11.2 Genereller Gestaltungsplan 59
11.3 Genereller Erschliessungsplan 59
11.4 Baugesetz 59

12 Schlussfolgerungen 60

Beilagen

1 Tabelle Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung 21. Januar 2025

2 Übersichtstabelle Umgang mit den Mitwirkungseingaben (anonymisiert)

3 Baugesetz Beschlussfassung mit Änderungen gegenüber Mitwirkung

4 Kommunal Räumliches Leitbild (KRL) – a) Änderungen Nutzungsplanung mit b) Überbauungskonzept Pro Leung 2025 Parz. 36 – 38 (Anhang KRL)

5 Übersichten Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR):
a) Stand rechtskräftige Ortsplanung – Bev.-Prognose 2019 und 2025
b) Stand Revisionsvorlage – Bev.-Prognose 2019 und 2025

6 Beilageplan: Ein-, Rückzonungen und Mobilisierung 1:1’500

7 Inventarliste kant. Denkmalpflege, mit nutzungsplanerischer Umsetzung

8 Fotodokumentation Ortskern, Entwicklungsgebiete 11.2023 – 08.2025

9 Botschaft, Präsentation und Protokoll Gemeindeversammlung 04.12.2025

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Rothenbrunnen wurde im Jahr 2009 letztmals gesamtrevidiert und ist mittlerweile über 15-jährig. Im Jahr 2014 erfolgte eine Teilrevision des Baugesetzes mit wenigen formellen Anpassungen. Eine weitere und letzte Teilrevision wurde im April 2020 von der Regierung im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG genehmigt.

Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und an die laufend sich verändernden Verhältnisse anzupassen. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung massgeblich geändert (kurz: RPG1). RPG1 zielt darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Es gilt primär die Bauzonengrösse auf den Bedarf von 15 Jahre auszurichten und die benötigten Reserven gezielt und konsequent zu mobilisieren. Die Bestrebungen von RPG1 zielen auf das Schaffen kompakter Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten und Schaffen räumlicher Qualitäten.

Für die Durchführung des Nutzungsplanungsverfahrens ist die Frist gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) auf das Jahr 2023 angesetzt. Prozess und Verfahren zur Nutzungsplanung wurden vorliegend im 2023 aufgenommen und können im Laufe des Jahres 2025 weitergeführt und voraussichtlich im 2026 mit der Genehmigung der Nutzungsplanung durch die Regierung abgeschlossen werden.

1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Rothenbrunnen

Gegenstand der Planung und die massgeblichen Ziele der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen:

- Aktualisieren und Anpassen der Nutzungsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde (gemäss Leitbild, insb. die Weiterentwicklung der Zentrums- und Wohnbauzonen, der Standorte mit öffentlichem Nutzungscharakter sowie der Gewerbestandorte);
- Anpassen an die geänderten übergeordneten Anforderungen von RPG1 und KRIP-S hinsichtlich der Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insb. bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonengrösse, Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte und Erschliessung; und
- Schaffen von Rahmenbedingungen und Planungs- und Rechtssicherheit für Bau- und Nutzungsvorhaben mittels gesamthafter Baugesetzesrevision, insb. Abstimmen an die Systematik des Musterbaugesetzes 2020 (MBauG 2020).

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision gilt es schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die kommunalen Strategien der räumlichen Entwicklung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen sind:

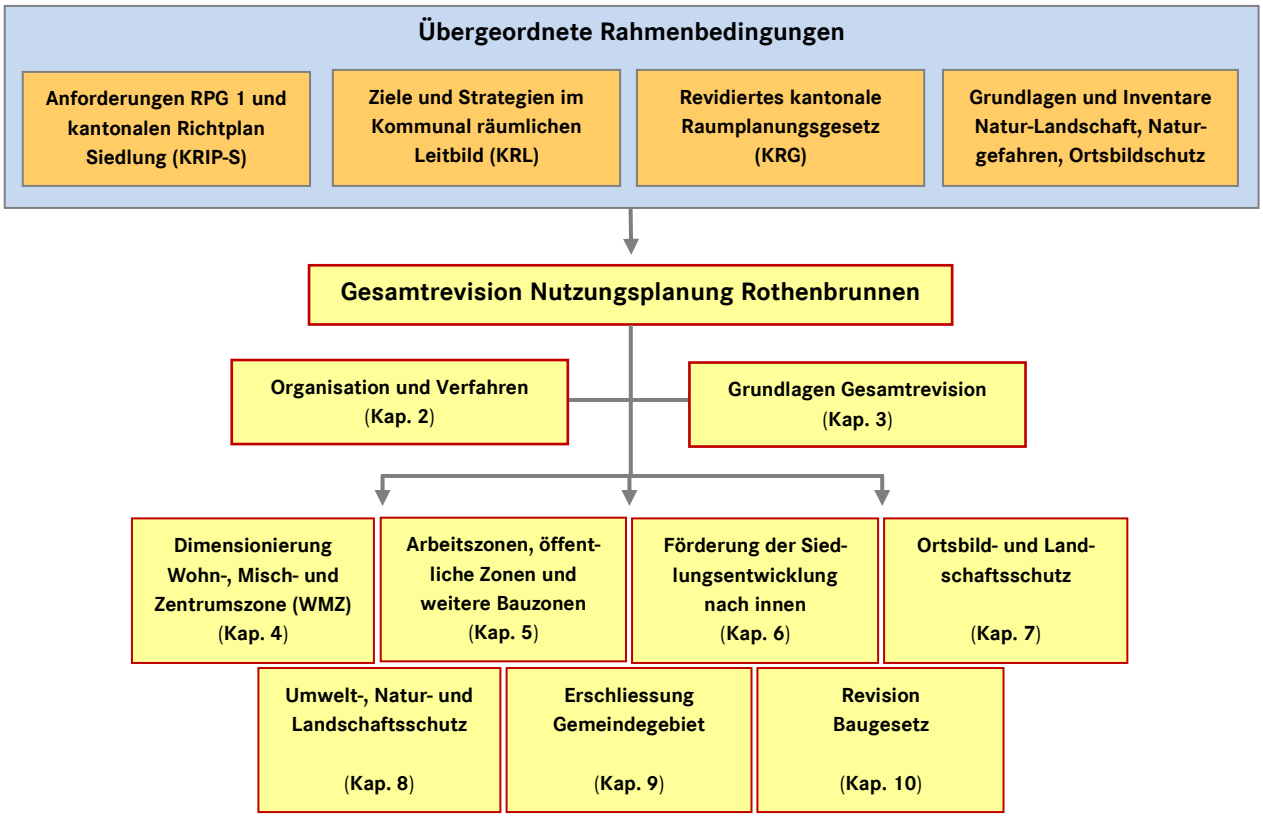


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation und Ablauf

Mit der Ausarbeitung der Gesamtrevisionsvorlage ist das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, betraut (Planer: Toni Broder). Die Vorlage entstand in Begleitung des Gemeindepräsidenten und von Vertretern des Gemeindevorstands, der Baukommission und der Gemeindeverwaltung.

Der Gemeindevorstand ist zuständig für strategische Entscheide und die Durchführung des formellen Nutzungsplanungsverfahrens. Am 28. Mai 2024 gab der Vorstand die Planung frei für die kantonale Vorprüfung. Nach der Vorprüfung fällt der Gemeindevorstand die abschliessenden Entscheide zur Planungsvorlage und zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Anschliessend bereitet der

Vorstand die Vorlage für die finale Beschlussfassung durch die Gemeindebevölkerung (Gemeindeversammlung) vor.

2.2 Übersicht Ablauf und Termine

Grundlagen- und Analysephase	Sommer 2023 – Ende 2023
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Ende 2023 – Mai 2024
Kantonale Vorprüfung	Juni 2024 – Januar 2025
Bereinigung nach Vorprüfung	Februar – März 2025
Infoveranstaltung Gemeindebevölkerung	1. April 2025
Mitwirkungsauflage	3. April – 5. Mai 2025
Bereinigung nach der Mitwirkung	Mai - November 2025
Gemeindeversammlung	4. Dezember 2025
Beschwerdeauflage und Genehmigungsverfahren	ab Januar 2026
Genehmigung und Abschluss der Planung	2026

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im Juni 2024 zur Vorprüfung nach Art. 12 KRVO eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2025 äusserte sich das ARE positiv zur Vorlage und machte einzelne Hinweise und Anmerkungen. Das ARE anerkennt, dass die Gemeinde Rothenbrunnen mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen hat. Die Resultate der Vorprüfung und die Behandlung der einzelnen Punkte zu Handen der Mitwirkungsvorlage sind in der Beilage 1 detailliert beschrieben.

2.4 Ergebnisse der öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 3. April 2025 bis 5. Mai 2025 (30 Tage). Während der Frist gingen insgesamt rund 30 Anträge ein. Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Mitwirkenden beantwortet. Zwecks Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtliche Mitwirkenden zugestellt worden ist.

Die Mitwirkungsanträge sowie die Entscheide der Gemeinde sind in der Beilage 2 aufgeführt. Die Änderungsfassung zum Baugesetz seit der Mitwirkung liegt der Vorlage ebenfalls bei (Beilage 3).

Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsauflage und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst umfangreichen Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst (Auflistung in Stichworten):

Dorferweiterungszone „Gebiet Pro Leung" (Parz. Nr. 36 – 38)"
Zwecks Schaffen einer Hofsituation innerhalb der Parz. 36, zur Freihaltung der Fernsicht der benachbarten Parz. 183 und zur bestmöglichen Erschliessung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Baukörper wurden im Überbauungskonzept (Anhang zum KRL) geringfügig Richtung Wald (hangaufwärts) geschoben;
- die Dorferweiterungszone der Parzellen Nrn. 36 – 38 wurde im Zonenplan zwecks Schieben möglicher Wohnbauten bis 10.0 m an den Waldrand (Waldabstand) ausgedehnt;
- es wurden im Generellen Gestaltungsplan ein Freihaltebereich und ein Baubereich neu festgelegt sowie der Neugestaltungsbereich auf die neue Zonenabgrenzung erweitert, so dass absehbar ist, in welchem Teil der Parzelle eine Hochbaute entstehen darf und auf welchen Flächen nicht;
- es wurde im Generellen Erschliessungsplan die geplante Privatstrasse in eine geplante (öffentliche) Erschliessungsstrasse geändert; und
- es wurde Art. 18 Zonenschema mit folgender Anmerkung für die Dorfkernerweiterungszone ergänzt: «Bei Überbauung „Pro Leung" Parzelle Nr. 36 darf der halbe Baubereich nördlich nur mit einem Gebäude zu max. 2.5 Vollgeschossen überbaut werden».

Gewerbezone „Tomilser Löser" (diverse Baurechtsparzellen)
Auf Anregung der Mitwirkenden (Baurechtsnehmende) und in Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die ursprünglich vorgesehene Bauverpflichtung im Zonenplan wurde fallen gelassen (die betreffenden Bereiche sind allesamt zonenkonform genutzt), stattdessen wurde Art. 27 BauG zugunsten einer bei Bedarf anzustrebenden kooperativen Planung sowie bezüglich Redaktionelles bei unzulässigen «störenden» Lagerplätzen angepasst;
- ebenfalls wurde im Generellen Erschliessungsplan zur Ermöglichung einer arealinternen Zugangsberechtigung zur Baurechtsparzelle Nr. 153 eine geplante Privatstrasse festgelegt.

Weitere Anpassungen in den Plänen

- Schutzmassnahmen gegen Gefahren: Es wurden im Generellen Gestaltungsplan vier «Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes» festgelegt (an den Schutzmassnahmen wird festgehalten).

- Dorfteil Kurhaus: Der Erhaltungsbereich im Generellen Gestaltungsplan wurde auf die Parz. 1 und 2 ausgedehnt, analog rechtskräftige Planung, und es wurden die bezüglich der Parz. Nr. 1 bisher gültigen Bestimmungen gemäss Art. 18 Abs. 4 BauG im neuem Baugesetz unter Art. 25 sinngemäss übernommen.
- Neugestaltungsbereich «Pro da Bottas»: Weil in Bau, wurde dieser im Generellen Gestaltungsplan gelöscht.
- Freihaltebereich für Hochbauten Parz. 139: Auf diesen wurde im Generellen Gestaltungsplan bei der ZöBA Giuvaulta verzichtet.
- Wohnbauparzelle Parz. 135: Die Parzellenfläche wurde im Zonenplan der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Geplante Direktverbindung Erschliessungsstrasse «Pro Sut»: Diese wurde im Generellen Erschliessungsplan vorerst ersatzlos fallen gelassen und nicht nutzungsplanerisch festgelegt (im KRL jedoch als solche beibehalten).
- Auen-Perimeter des Objekts Nr. A 27: Das Objekt wurde im Zonenplan vollständig der Naturschutzzone zugeordnet.
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Form: Zwecks Lesbarkeit wurden daraus zwei Pläne erstellt.

Weitere Anpassungen im Baugesetz

- Förderung, Art. 5: In Abs. 1 wurden Fördertatbestände (Gewerbeentwicklung, Gefahren- und Gewässerschutz) ergänzt.
- Baukommission, Beizug Fachleute Art. 6: In Abs. 4 wurde eine «kann»-Formulierung gewählt.
- Externe Fachleute, Art. 10: Abs. 2 wurde gelöscht, Abs. 4 der Praxis angepasst.
- Mehrwertabgabe, Art. 13: In Abs. 3 lit. b) wurde die Mehrwertabgabeschwelle bei Aufzonungen angehoben (ab Nutzungsflächenerhöhung 50%) und in Abs. 5 die möglichen vertraglichen Leistungen redaktionell verbessert.
- Baulandmobilisierung, Art. 14: Es wurde Mobilisierungsvorschriften für Stallbauten etc. aufgenommen.
- Änderung an Grundstücken, Art. 15: Die Formulierung Abs. 1 wurde verbessert.
- Begriffe, Art. 17: Abs. 2 lit. e) wurde ergänzt (als wesentliche Erweiterung gilt eine Ausdehnung der HNF über 30%), und in Abs. 4 wird neu eine behördliche Zustimmung bei begründeten Nutzungen auf Verkehrsflächen verlangt.
- Antennen, Mobilfunkanlagen, Art. 59: Der Artikel wurde im Sinne der Rechtsprechung optimiert.
- Campieren Art. 60, Verkehrssicherheit, Art. 61: Anstelle der Baukommission ist der Vorstand für Ausnahmen und für Rückbauten/Ersatzvornahmen zuständig.
- Im Detail siehe in der Änderungsfassung in der Beilage 3 zum Bericht.

Auf Grundlage der Behandlung der Mitwirkungsvorlage erfolgten die Vorbereitungen auf die beschlussfassende Gemeindeversammlung.

2.5 Beschlussfassung, Beschwerdeauflage und Genehmigung

Gemeindeversammlung (Beschlussfassung)

An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025 wurde die Gesamtrevisionsvorlage der Ortsplanung durch die Stimmberechtigten mit 48 Ja-Stimmen zu einer Nein-Stimme bei einer Enthaltung gutgeheissen. Der während der Gemeindeversammlung diskutierte Änderungsvorschlag zu Art. 27 Abs. 4, wonach zur Klarstellung der Gemeindevorstand anstelle «Baubehörde» genannt werden soll, wird vorgängig ebenfalls mit 48 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen angenommen.

Das Protokoll und die weiteren Unterlagen der Gemeindeversammlung liegen dem Bericht bei (siehe Beilagen 9).

Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage startet am 23. Januar 2026 und dauert 30 Tage bis zum 23. Februar 2026 (Art. 48 Abs. 4 KRG). Beschwerden sind an die Regierung des Kantons Graubünden (Genehmigungsbehörde) zu richten. Der Entscheid über die Beschwerden erfolgt im Rahmen des Genehmigungsentscheids zur Gesamtrevisionsvorlage (Art. 49 KRG).

Genehmigung (Prozess bis ca. Ende 2026)

Ende Januar 2026 wird die Vorlage zur Genehmigung beim Departement für Volkswirtschaft und Soziales DVS eingereicht. Das Genehmigungsverfahren dauert in der Regel rund ein Jahr. Die Genehmigung der Gesamtrevisionsvorlage erfolgt mit Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden und wird anschliessend im kantonalen Amtsblatt publiziert (mit Rechtsmittelbelehrung).

3 Grundlagen Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.* Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Rothenbrunnen beträgt rund 18.2 % (Datenstand Ende Dezember 2025). Somit untersteht die Gemeinde nicht den Bestimmungen des ZWG.

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind in KRG und Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten etc.) enthalten.

Als Vorlage für die Baugesetzesrevision dient das an RPG1 aktualisierte und aufdatierte Musterbaugesetz für die Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Wie die Vorgaben von RPG1 und KRG berücksichtigt sind, ist nachfolgend näher aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1 überarbeitet. Den Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Zu betrachten sind nicht nur die Bauzonenfläche, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke Platz finden könnten.

Die Gemeinde Rothenbrunnen hat im Vorfeld der Richtplanung ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB» erhoben. Diese Erhebung sowie die Bevölkerungsprognose Graubünden 2016 – 2040 dienten als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt») im KRIP-S. Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft.

Rothenbrunnen ist im KRIP-S als **A-Gemeinde** festgelegt. D.h., die Kapazitätsreserve in der WMZ ist grundsätzlich in Bezug auf die Bevölkerungsprognose 2016 - 2040 kleiner, als für das prognostizierte Wachstum benötigt. Für Rothenbrunnen als A Gemeinde sind v.a. folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant**:**

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	**Kapitel KRIP-S**
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 *(S. 5.2-13)*
Die Gemeinde reduziert Bauzonenflächen sowie Kapazitätsreserven der WMZ an für eine Überbauung ungeeigneten Lagen.	5.2.2 *(S. 5.2-10)*
Die Gemeinde nimmt Verlagerungen und Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vor unter Einhaltung der Einzonungsvoraussetzungen.	5.2.2 *(S. 5.2-10 bis -14)*
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 *(S. 5.2-14)*
Die Verlagerung oder Erweiterung des Siedlungsgebiets von jeweils über 1 ha (inkl. Aufsummierung allfälliger Arrondierungen) erfordert zusätzlich ein Richtplanverfahren.	5.2.1 *(S. 5.2-3 und -4)*

Abb. 2: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs sind zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierten Bevölkerungsprognosen 2019 resp. 2022-2025 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Richtplananforderungen im Umgang mit Bauzonen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen sind für die Gemeinde Rothenbrunnen auch die übrigen Inhalte der Richtplanung (Kanton) zu berücksichtigen. An die Gemeinde sind entsprechende Handlungsanweisungen adressiert. Solche bezüglich einzelner verorteter Richtplanobjekte (bspw. im Bereich Ortsbildschutz, Landschaft etc.), und solche, die allgemein bei Planungstätigkeiten zu beachten sind (ohne spezifischen Objektbezug). Dabei kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage – soweit planungsrelevante Berührungspunkte zu den Einträgen gemäss kantonalem Richtplan bestehen – inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht. Zu einzelnen Themen siehe die Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

3.2.3 Regionale Richtplanung Viamala

Die Region Viamala ist daran, die regionale Richtplanung (RRIP) im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des KRIP-S auszuarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor (Stand Mitwirkung). Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regionalen Themenschwerpunkten abgestimmt (Kapitelnummerierung gemäss Entwurf RRIP):

Bemessung Siedlungsgebiet und Erweiterungen (Kap. 5.1 im RRIP)
Die festgelegte Bauzone entspricht der im RRIP vorgenommenen Perspektivenrechnung und Wachstumsverteilung in der Region. Die planerische Abstimmung Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterung (Parzellen Nr. 36 -38) erfolgt im Rahmen der vorgesehenen Nachführung durch den Kanton (Fortschreibung).

Gemeindestruktur – Ortskern stärken, attraktiv gestalten (Kap. 5.2)
Rothebrunnen wird im regionalen Richtplan als Gemeinde mit einem funktionalen Ortskern definiert. Die in der Vorlage enthaltenen Aufwertungsmassnahmen entsprechen den Vorgaben des RRIP-Entwurfs.

Gebiete Innenentwicklung, Weiterentwicklung der Baustruktur (Kap. 5.3)
Die Gemeinde Rothenbrunnen legt im Sinne des RRIP massvolle Verdichtungsmassnahmen fest, bei gleichzeitiger Aufwertung der Siedlungsqualität und -struktur (Erhaltungsbereich, Neugestaltungsbereich an zentraler Lage).

Arbeitsgebiete (Kap. 5.4)
In der Gemeinde Rothenbrunnen befinden sich keine Arbeitsgebiete von regionaler oder kantonaler Bedeutung. Das lokale Gewerbegebiet Tomilser Löser wird zur Stärkung des Standorts und der Betriebe in eine reine Gewerbezone umgezont. Die allgemeinen Ziele und Leitsätze des RRIP werden entsprechend erfüllt.

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (Kap. 5.6)
In Rothenbrunnen sind Anlagen der ARBES der PDGR sowie das Sonderpädagogikzentrum Giuvaulta angesiedelt. Die Standorte werden mittels ZöBA gesichert.

3.2.4 Weitere Planungsgrundlagen

In die Gesamtrevision der Ortsplanung Einzug gefunden haben weiter u.a. die folgenden übergeordneten und weiteren Inventare und Planungsgrundlagen:

- Kantonales Bauinventar Liste Rothenbrunnen (2014), Denkmalpflege / ergänzend zum Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder ISOS lokal 1983
- Archäologische Objekte und Schutzgebiete (2023), Archäologischer Dienst
- Waldentwicklungsplan WEP (2018), Waldumrisse (2023) und Gefahrenzonen (2022), Amt für Wald und Naturgefahren
- Biotop- und Landschaftsinventare (2021), Amt für Natur und Umwelt
- Planungsgrundlagen Gewässerkarten (2021), landw. Bewirtschaftungsflächen (2022) und ausgeschiedene Gewässerraumzonen (2020)
- Quellen, Wasserfassungen und detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3, summarische Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche A_O - A_U (Stand Gemeinde), Datengrundlagen geo.gr.ch
- Langsamverkehrsnetz (Rad-, Mountainbike-, Fuss-, Wander- und Winterwanderwege) gemäss aktuellen Inventare – Bündner Wanderwege
- Leitungskataster Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen (2023), Datengrundlagen Geometer
- Kantonaler Richtplan Störfallvorsorge 2024, Amt für Raumentwicklung

3.3 Kommunales räumliches Leitbild Rothenbrunnen 2023

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (KRIP-S, S. 5.1-10). Für die Erarbeitung des KRL hat die Gemeinde Rothenbrunnen eine Arbeits- und eine Begleitgruppe eingesetzt. Das KRL wurde vom Gemeindevorstand im April 2023 beschlossen. Die Nutzungsplanung bedingt indes Ergänzungen im KRL. Das ergänzte KRL wurde zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt (vgl. Beilagen 4a und 4b).

Das KRL definiert unter anderem die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Rothenbrunnen positioniert sich als selbständig funktionierende Wohn- und Arbeitsgemeinde an gut erschlossener Lage in der Nähe zu Chur, zum Regionalzentrum Thusis und damit zu vielfältigen Beschäftigungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Gemeinde möchte unter Vermeidung von sprunghaften Infrastrukturinvestitionskosten gezielt die Voraussetzungen für eine darauf abgestimmte Bevölkerungsentwicklung und den Fortbestand und die Entwicklung ortsansässiger Betriebe schaffen. Sie strebt eine Stabilisierung mit moderatem, verträglichem Wachstum der Einwohner- und Beschäftigtenzahl an (+10% bis 2030 resp. rund +15% bis 2040 gemäss Nutzungsplanung).

Das KRL bildet die konzeptionelle Basis für die Umsetzung kurz- bis langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde und ist wesentlicher Bestandteil der Begrün-

dungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Für Rothenbrunnen wurden auf Grundlage eines räumlichen Konzepts Umsetzungsschwerpunkte definiert, diese mit der Nutzungsplanung soweit zweckmässig umgesetzt werden sollen.

Kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 – 25 Jahre

	Massnahmen	Realisierungs-Horizont	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
1	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Umsetzung der bestehenden Baulandverfügbarkeitsregelung bzw. Ausweitung Regelung)	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
2	Massvolle Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Gebiet Dorfstrasse Südost	kurz- bis mittelfristig	Qualitätssicherndes Verfahren, Nutzungsplanung	Gemeinde
3	Überprüfung Verkehrsführung zur Reduktion Verkehrsbelastung im historischen Dorfkern (z.B. Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, Einbezug alte Rheinbrücke, alternative Erschliessung der Heime Nord)	kurz- bis langfristig	Verkehrskonzept, Projektbezogen, Nutzungsplanung	Gemeinde
4	Prüfung / Realisierung von Hofläden und ähnlichem	kurz- bis mittelfristig	Projektbezogen	Gemeinde, Private
5	Sicherstellen effiziente Nutzung Gebiet Pro da Bottas gem. Baubewilligungen	kurz- bis mittelfristig	Projektbezogen, Baukontrolle	Gemeinde, Private
6	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Pro Leung mit dem Ziel von attraktiven Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Mehrgenerationenhaus - Überbauungskonzept **Anhang KRL**	kurzfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
7	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Pro Graund	mittel- bis langfristig	Nutzungsplanung nächste Generation	Gemeinde, Private
8	Umstrukturierung / effiziente Nutzung des Arbeitsgebiets Tomilser Löser	kurz- bis langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
9	Umstrukturierung ZöBA (wertvolle Grün- und Naherholungsräume bei Anlagen PDGR sowie beim Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta: von Hochbauten freizuhalten)	kurzfristig	Wettbewerb, Nutzungsplanung	Gemeinde, Private

Abb. 3: Umsetzungsschwerpunkte KRL (grau = wichtigstes Instrument, rot = Ergänzungen 2025)

3.4 Weitere Planungsgrundlagen Gemeinde

3.4.1 Quartierplan «Pro da Bottas»

Das Gebiet «Pro da Bottas» wird auf Grundlage des gleichnamigen Quartierplanes (genehmigt im März 2013) qualitätsvoll und effizient erschlossen und überbaut. Das Gebiet ist gemäss Baubewilligungen Herbst 2023 seit 2024 in Bau. Die kurzfristig während des Revisionsprozesses stattfindende Entwicklung mit Bevölkerungszuwachs wird in der Bemessung der Bauzonengrösse zweckmässig mitberücksichtigt.

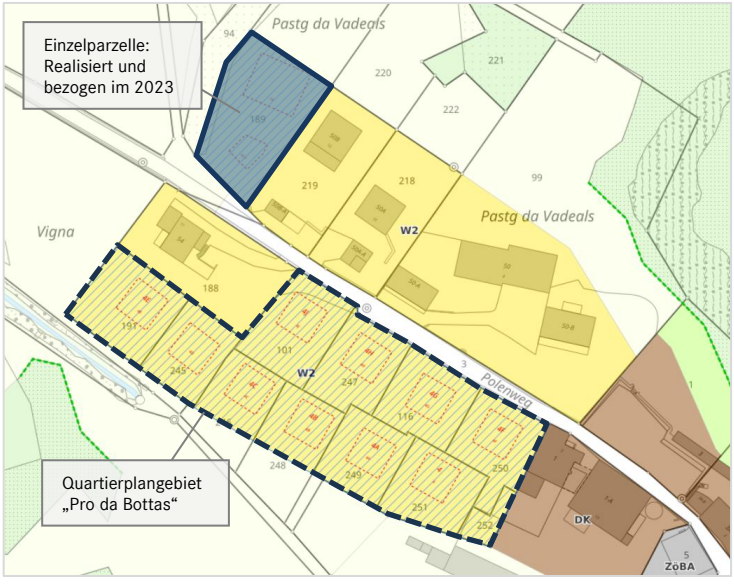
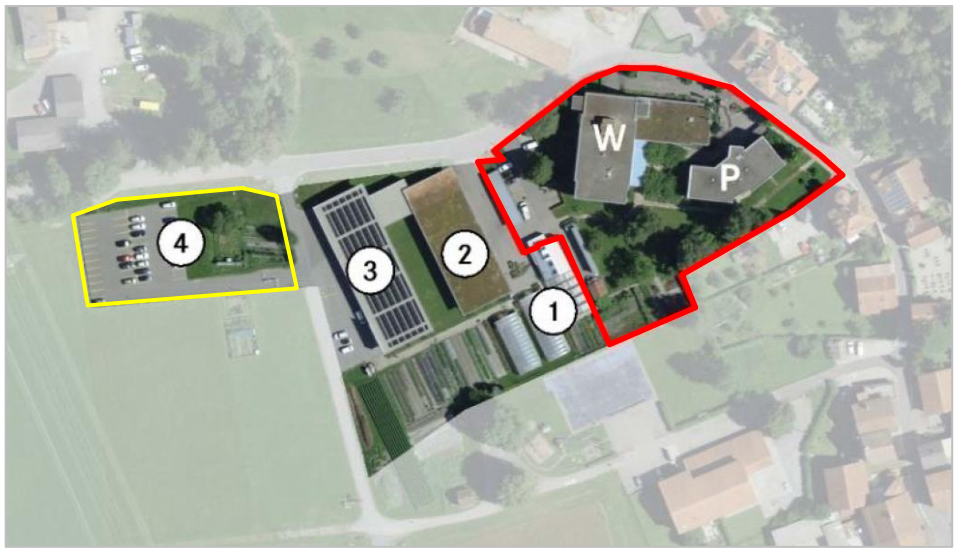


Abb. 4: in Bau befindliche und realisierte Bauprojekte als Folge einer gezielten Baulandmobilisierung

3.4.2 Projektwettbewerbe Standort PDGR in Rothenbrunnen

Anfangs 2024 haben die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) an ihrem Wohnheim- und Werkstättenstandort ARBES in Rothenbrunnen (Parz. 11 und 224) zwecks Sanierung und Erweiterung der Gesamtanlage einen qualitätsvollen Planungsprozess mittels zweier Projektwettbewerbe gestartet. Beabsichtigt wird ein neues Wohnheim mit öffentlicher Cafeteria, Arbeitsräumlichkeiten und Neugestaltung der Umgebung sowie eine neue Werkstätte (ergänzende Stätte) zu realisieren. Die beanspruchten Areale liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Der Gemeindevorstand sitzt dem Jurierungsteam bei. Die Resultate aus den Projektwettbewerben sind in der Ortsplanungsvorlage entsprechend berücksichtigt. Die bisherigen nutzungsplanerischen Festlegungen der Ortsplanung können – nebst geringfügigen Arrondierungen – übernommen werden.



W Wohnheim
P Personalhaus

Einrichtung ARBES

1. Gärtnerei / Gewächshaus
2. Schreinerei (Werkgebäude 1)
3. Druckerei / Verpackung / Anlieferung (Werkgebäude 2)
4. Neuer Standort Werkstätte Steinbearbeitung / zentrale Parkierung

Abb. 5: Rot = Projektwettbewerb Wohnheim / Gelb = Projektwettbewerb Werkstätte

Die Schutzfestlegungen und -regelungen zum Ortsbild- und Einzelobjektschutz basieren grundsätzlich auf dem für Rothenbrunnen erstellten Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Scheitz (ISOS) von lokaler Bedeutung aus dem Jahre 1983.

Die rechtskräftigen Festlegungen im bisherigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Rothenbrunnen aus dem Jahr 2009 wurden gestützt auf das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (Inventarliste 2014) überprüft. Die bisherigen Festlegungen werden im Grundsatz übernommen und punktuell aktualisiert (vgl. Kap. 7).

3.5 Räumliche Schwerpunkte Planungskonzept der Gemeinde

Auf Basis der übergeordneten und kommunalen Grundlagen liegt für die Ortsplanungsrevision ein vertieftes Planungskonzept vor. Ansatz und Inhalt der Planung orientieren sich auf die folgenden, für Rothenbrunnen wesentlichen Schwerpunkte für die räumliche Entwicklung:

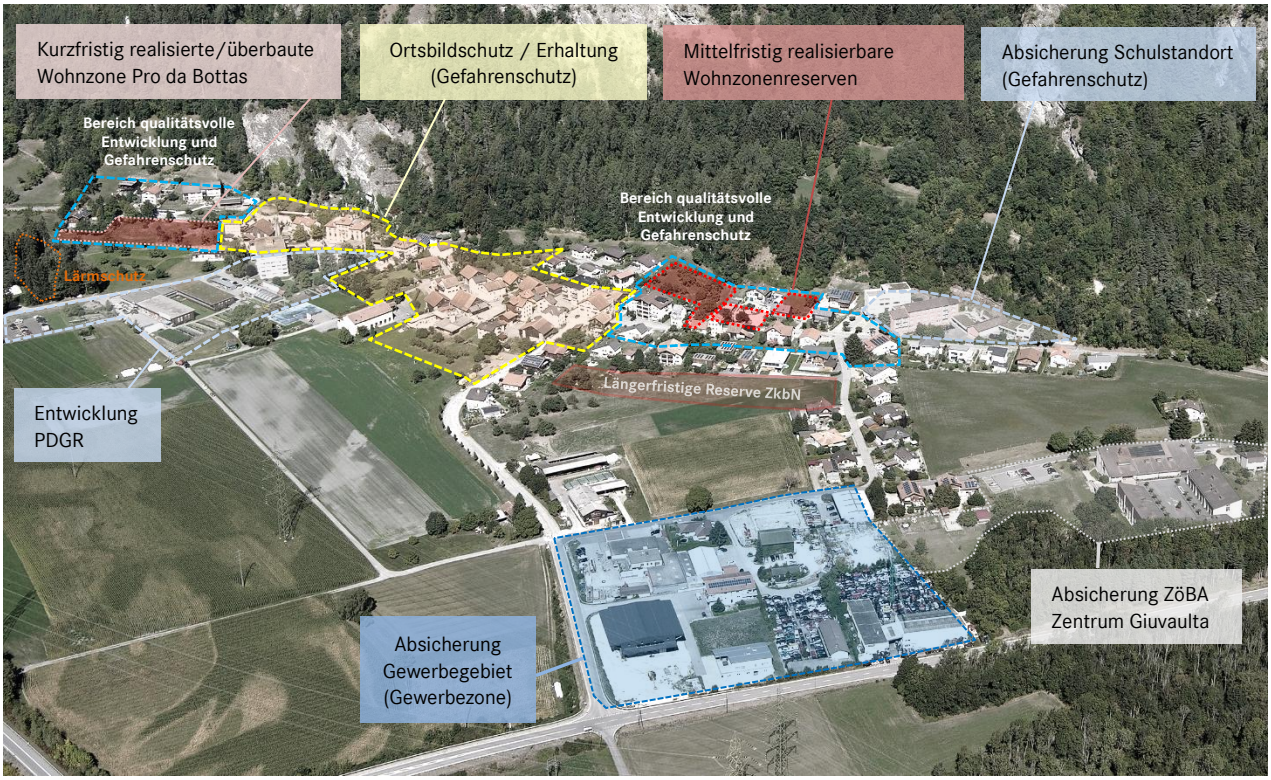


Abb. 6: Räumliche Schwerpunkte im Planungskonzept Rothenbrunnen (Luftbild 2018)

Mit dem Planungskonzept werden folgende Ziele verfolgt:

Die zentralen Ziele und Planungsabsichten (zusammenfassend)

1. Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer, Projektträger und Behörden, namentlich mittels Erfüllung der übergeordneten (neuen) Vorgaben von RPG1, der Richtplanung (KRIP-S, RRIP) und weiteren relevanten Grundlagen.
2. Schaffen von nutzungsplanerischen Voraussetzungen für ein moderates und verträgliches Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 von ca. +15% (zusätzliche Einwohner resp. Beschäftigte).
3. Aufbau der neuen Ortsplanung auf der bisher bewährten Planung 2009: Es geht primär um Optimieren und Anpassen an die aktuellen Verhältnisse mit Blick auf die nächsten 15-20 Jahre, namentlich die Bauzonen justieren und richtig dimensionieren (Art. 15 RPG), die Regelbauweise und Dichten an den ortsbildprägenden Baubestand anpassen sowie die blockierten Flächen auf Basis des Modells 2009 weiter mobilisieren (Baufristen, Verlagerungen).

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Der Überbauungsstand (November 2025) weist gesamthaft eine Fläche von 6.07 ha aus, wovon 5.34 ha überbaut und 0.74 ha nicht überbaut sind. Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt bei 88 % (Abb. 7 / siehe auch Beilagen 5a).

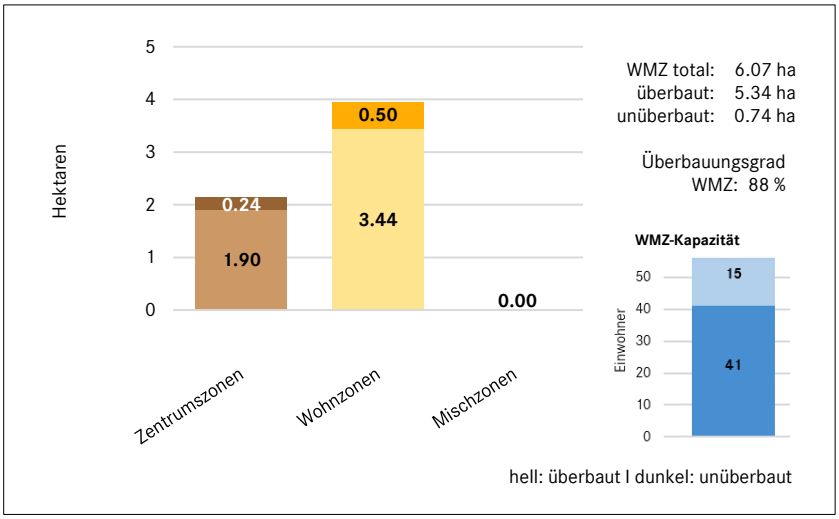


Abb. 7: Überbauungsstand Rothenbrunnen 2025

Unter Berücksichtigung einer kurzfristig realisierten und überbauten Wohnzone im Quartierplangebiet «Pro da Bottas» (Baubewilligungen erteilt im Herbst 2023, in Bau seit 2024) weist der Überbauungsstand bei einer gesamthaften Fläche von 6.07 ha in absehbarer Zeit überbaute Flächen von 5.74 ha (+ 0.40 ha) und unüberbaute Flächen von 0.33 ha (- 0.40 ha) aus. Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt in absehbarer Zeit bei 95 % (Abb. 8 / siehe auch Beilage 5a, zweites Dokument).

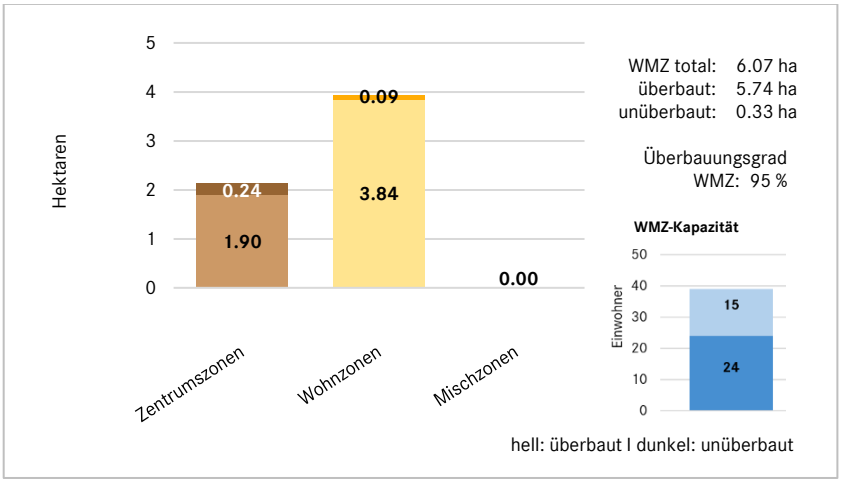


Abb. 8: Überbauungsstand Rothenbrunnen in absehbarer Zeit (Überbauung Pro da Bottas)

4.2 Massgebende Bevölkerungsprognose von 2019 / 2025

Seit Mitte der 1980er Jahre konnte Rothenbrunnen die Einwohnzahl, mit Schwankungen in den 1990er bis 2000er Jahren, auf einem Niveau von rund 300 Einwohnern (EW) halten. Die publizierten Bevölkerungsprognosen 2016 (KRIP-S), 2019 und 2022 divergieren stark (vgl. Abb. 9). Während die Prognose 2016 bis ins Jahr 2040 von einem starken Wachstum ausgeht (ca. +70 EW, +24 %), wird das Wachstum in der Prognose 2019 relativiert (ca. +40 EW, ca. +15 %). Die aktuelle Prognose von 2022 geht sogar von einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 aus (ca.- 15 EW, -5 %). Die neuste Prognose 2025 liegt in der Mitte der Vorgängerprognosen.

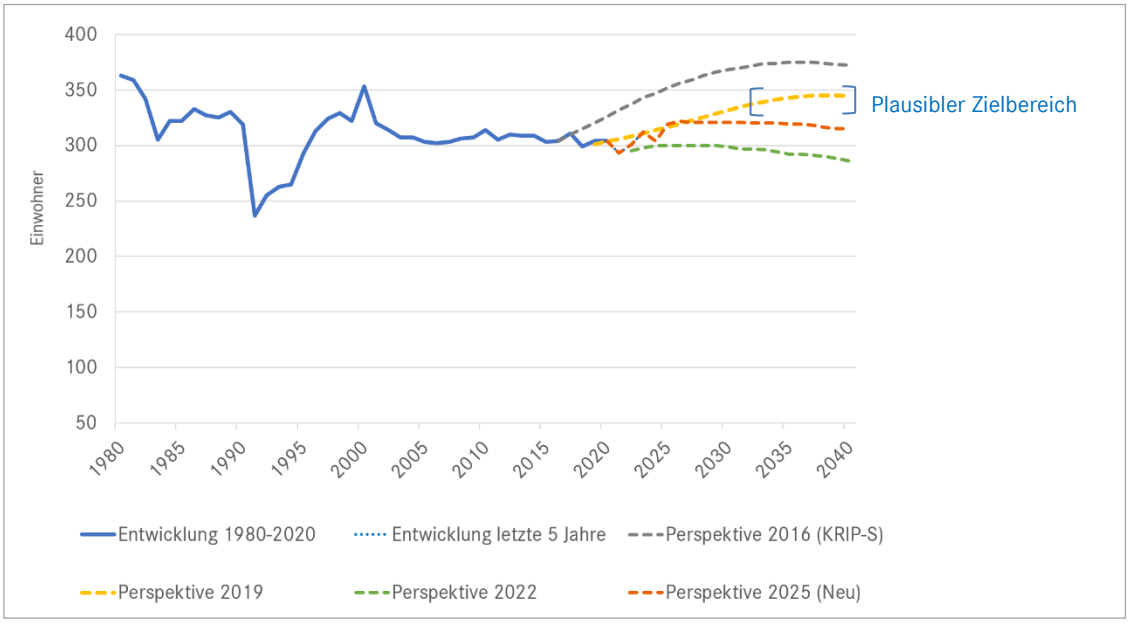


Abb. 9: Einwohnerentwicklung inkl. Bevölkerungsprognosen (massgebliche Szenarien «hoch»)

Die Bevölkerungsprognosen des Kantons gehen von der jeweiligen gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus. Es ist selbstredend, dass ein Herunterbrechen einer solchen Prognose auf kleine Einheiten zu Ergebnissen führen kann, welche statistisch problematisch sind und mit den tatsächlichen Entwicklungsaussichten nur mässig oder nicht übereinstimmen.

Die Gemeinde Rothenbrunnen erachtet die neueste Prognose 2025 (Bevölkerungsrückgang von ca. 1,3 %) und die Prognose 2022 (Bevölkerungsrückgang von 5 %) als nicht nachvollziehbar und unglaubwürdig. Dies vor allem vor dem Hintergrund des im Raum Domleschg seit Jahren bemerkbaren grossen Nutzungsdrucks (das Domleschg gehört zu den am stärksten wachsenden Gebieten im Kanton) und der genauso damit verbundenen bereits laufenden Entwicklung im Gebiet «Pro da Bottas» mit 10 in Bau befindlichen Neubauprojekten. Die Prognosen 2016 und 2019 sind diesbezüglich nachvollziehbar. Die Prognose 2016 mit rund +70 EW war noch optimistisch, die jüngere Prognose 2019 mit rund +40 EW zeigt sich aber als plausibel und realistisch. Mit Blick auf den in absehbarer Zeit zu erwartenden Bevölke-

rungszuwachs infolge Pro da Bottas (+10 Neubauten, ca. +20 bis 25 Einwohner) prognostiziert die Prognose 2019 weitere +15 bis 20 EW auf einen Stand von in etwa 345 Einwohner. Dieser Zuwachs liegt im Bereich der Verhältnisse. Zudem geht die Prognose 2019 von einem in etwa gleichmässig ansteigenden linearen Wachstum aus, was den Wachstumszielen am nächsten kommt. Die Prognose 2019 in der Grössenordnung von rund +35 bis 45 EW (± 10%) wird daher als die für Rothenbrunnen bis 2040 in erster Linie massgebende Prognose betrachtet.

Der **Prognose 2019** steht derweil eine nach kantonaler Berechnungsmethode mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 56 EW (soweit das Gebiet Pro da Bottas als unüberbaut betrachtet wird) resp. von rund 39 EW (soweit Pro da Bottas als überbaut gilt) gegenüber (vgl. Abb. 10).

Einwohnerkapazitäten rechtskräftige Ortsplanung

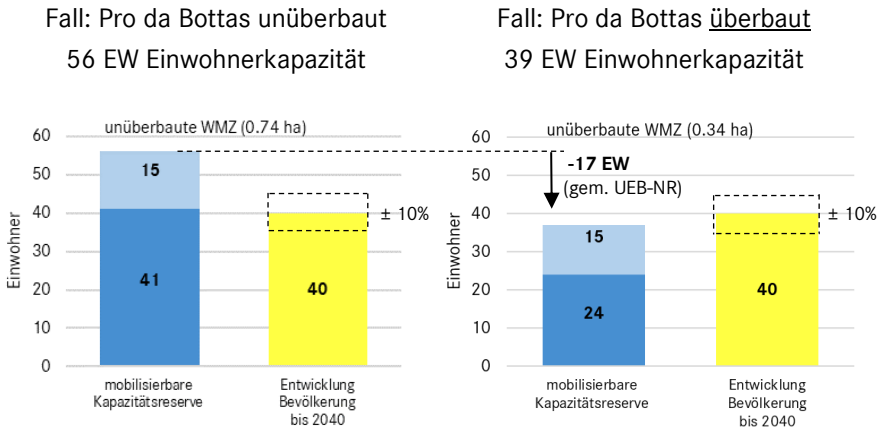


Abb. 10: Einwohnerkapazitäten im Vergleich Prognose 2019 (in beiden Fällen)

4.3 Bedarf an WMZ für eine Einwohnerzahl von 350 Einwohner

Die Gemeinde erachtet eine isolierte Abstützung nur allein auf die Prognosen weder als ein sachgerechtes noch verhältnismässiges Vorgehen für die Bemessung und Dimensionierung der Bauzonengrösse bis 2040. Aus Sicht der Gemeinde wird die als am plausibelsten angesehene Prognose 2019 als massgebliche Grundlage für die Bauzonendimensionierung beigezogen. Weiter sind die konkreten Voraussetzungen wie angestossene Entwicklungen (Pro da Bottas), das weitere Baulandangebot sowie die Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemäss KRL ebenso massgebend zur Bemessung der Bauzonenreserve. Entsprechend erachtet es die Gemeinde als realistisch, bis im Jahr 2040 (15 Jahre) die bisher stabil gehaltene Bevölkerungszahl um die prognostizierten zusätzlichen Einwohner auf **bis zu 350 EW** (rund 300 EW innerhalb der WMZ) erhöhen zu können. Dies entspricht den im KRL formulierten Wachstumserwartungen und führt zu einem angemessenen und moderaten Wachstum von rund +1 % pro Jahr. Dafür werden mit Blick auf den zu erreichenden Dichtewert von 50-60 EW/ha **ca. 0.80 ha WMZ-Reserven** benötigt.

Folgende Verhältnisse und Gegebenheiten in der Gemeinde Rothenbrunnen rechtfertigen den formulierten WMZ-Bedarf:

- Lagevorteile im Nahbereich prosperierender Zentren: Rothenbrunnen liegt entlang der Verkehrsachse A13 nach Süden (Tessin) unmittelbar im Wirkungsbereich der Zentren Thusis (Regionalzentrum) und Chur (Kantonshauptstadt). Rothenbrunnen profitiert unweigerlich von der wachsenden Entwicklungserwartung der Zentren, analog der letzten Jahre im Raum Domleschg-Heinzenberg.
- Konkurrenzfähige Baulandpreise: Die Baulandpreise in Rothenbrunnen sind im Vergleich zu den Zentren sowie auch zu den umliegenden Gemeinden attraktiv (ca. –20 bis 30 %), was den Bau von neuen Wohnungen wie auch die Ansiedlung von neuen Einwohnern zusätzlich begünstigt.
- Konsequente Mobilisierung der WMZ-Reserven: Die Baulandreserven werden konsequent mittels Baufrist mobilisiert (vgl. nachstehendes Kapitel). Dadurch werden Hemmnisse abgebaut und das Angebot an Bauplätzen gezielt gefördert.
- Neue Arbeitsformen: Die Pandemie hat der Digitalisierung merklich Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice, remote work) wurde spürbar verstärkt.
- Hoch attraktive Naherholungsgebiete: In unmittelbarer Umgebung (Domleschg, Heinzenberg) bestehen vielfältigste Naherholungsräume von hohem natur- und kulturkundlichem Wert (Burgenlandschaft, Isla Bella, BLN, Feldis, Canovasee, Viamalaschlucht, Heinzenberg mit Skigebieten) und guter Erreichbarkeit (zu Fuss, per Velo, mit dem öffentlichen Verkehr).
- Angestrebte Einwohnerzahl (Relativierung der Grundlagen): Wie vorerwähnt kann ein Herunterbrechen der Prognosen auf sehr kleine Einheiten zu Ergebnissen führen, welche mit tatsächlichen Entwicklungsaussichten – gerade über längere Zeiträume – nur mässig übereinstimmen. Daher sind aus Sicht der Gemeinde die konkreten Voraussetzungen wie regionale Einbettung der Gemeinde im Arbeits- und Wohnumfeld, Baulandangebot, eigene Entwicklungsabsichten gemäss KRL sowie planerische Anstrengungen ebenso massgebend zur Bemessung der Bauzonenreserven. Zudem belegt die Entwicklung der letzten Jahre, dass ein kontinuierliches Wachstum bis auf die beabsichtigten 350 EW realistisch ist (9 Bauvorhaben innert 10 Jahren, 10 Bauvorhaben bewilligt im 2023 und in Bau seit 2024).

Zusammenfassend gibt es gute und plausible Gründe, das Ziel, auf rund 350 Einwohner zu wachsen, erreichen zu können.

4.4 Rahmenbedingung und strategische Planungsmassnahmen

Um genügende für die angestrebte Bevölkerungszahl von rund 350 EW benötigte, verfüg- und überbaubare WMZ-Reserven von rund 0.80 ha zu schaffen, werden mit der Revision auf Basis des KRL folgende planerische Ansätze verfolgt:

- Setzen der Rahmenbedingung zur Bemessung der WMZ-Grösse, dass die absehbare Entwicklung bei Pro da Bottas gebührend mitzuberücksichtigen ist; v.a. in Bezug auf Neueinzonungen (Gewährleistung kontinuierliche Entwicklung).
- Setzen von vier strategischen Planungsmassnahmen mit einem mittel- bis langfristigen Entwicklungshorizont, welche der Vorlage zu Grunde gelegt werden.

Zentrale Rahmenbedingung
zur Bemessung der WMZ-Grösse

Kurzfristiger Anstieg der Bevölkerungszahl infolge Überbauung Pro da Bottas
Die kurzfristig noch während des Revisionsprozesses und darüber hinaus stattfindende Entwicklung im Gebiet Pro da Bottas mit Bevölkerungszuwachs von +20 und mehr Einwohner (-0.40 ha) ist in der Bemessung der WMZ-Grösse bis 2040 gebührend mitzuberücksichtigen und keinesfalls zulasten der Gemeinde auszulegen.

Dies führt dazu, dass die strategisch bedeutsamen Planungsmassnahmen in der Vorlage auf einen mittel- bis langfristigen Horizont auszurichten sind.

Strategische Massnahmen
Entwicklungshorizont:
mittel- bis langfristig

Mittel- bis langfristig verfüg- und bebaubare WMZ-Reserven schaffen
Zur Ermöglichung eines durchgängig moderaten und bis ins Jahr 2040 ausgeglätteten Bevölkerungswachstums sind unter bestmöglicher Berücksichtigung der gängigen Parameter für die Kapazitätsberechnung (vgl. Beilagen 5) mittel- bis langfristig fortlaufend verfüg- und überbaubare WMZ-Reserven zu schaffen. Dafür sind gestützt auf das KRL folgende konkreten **Massnahmen 1 – 4** zentral:

1. Mobilisierung
bestehende Bauzonen

- Die Wohnbauzonenreserven sind konsequent zu mobilisieren. Entsprechend ist das erstmals im 2009 geschaffene, modellhafte und bewährte **Bauverpflichtungsmodell Rothenbrunnen** (Art. 22 rechtskräftiges Baugesetz), welches Einzug ins KRG gefunden hat (Art. 19g KRG, Bauverpflichtungen auf bestehenden Bauzonen), gezielt auf den verbleibenden Entwicklungsreserven weiterzuführen (19 wurden bisher überbaut, eine Parzelle bleibt übrig – vgl. Abb. 17). Weil die noch nicht überbauten eigenständigen Bauparzellen bereits seit 2009 mit einer Baufrist belegt sind, wird für die einzig verbliebene Bauparzelle **keine Baufrist** festgelegt, sondern folgerichtig die **Kaufrechtsausübung nach Art. 19d KRG für direkt anwendbar** erklärt (Art. 14 Abs. 3 Baugesetz). Damit besteht für die Gemeinde die Handhabe, bei Widererwarten ausbleibenden privaten Investitionen eine sukzessive Entwicklung auf allen Reserven zu gewährleisten. Die Gemeinde hat es dadurch selbst in der Hand, die fortlaufende Entwicklung mit dem Kaufrechtsinstrument in den nächsten 15 Jahren gezielt zu steuern und ermöglichen.

Ausschnitt Zonenplan

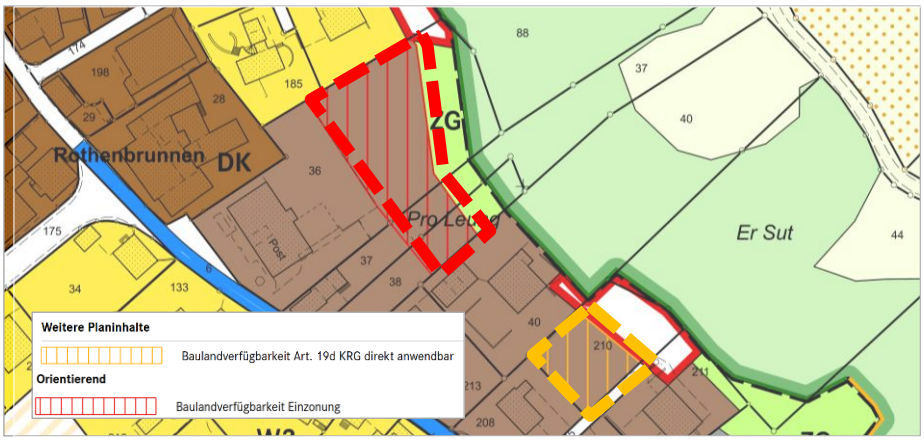


Abb. 11: Einzonung Parzellen Nrn. 36-38, Pro Leung – Baulandmobilisierung nach Art. 19c KRG und Parzelle Nr. 210 (letzte Reserve)

2. Einzonung
Gemeindeparzelle

Basis: Überbauungskonzept Pro Leung

\-

Infolge Bebauung Pro da Bottas ist die Zeit reif, die nächste Entwicklungsetappe vorzubereiten, womit einem mittelfristigen Entwicklungsstopp entgegengewirkt werden kann. Dazu sind **WMZ-Einzonungen** an geeigneter Lage im weitgehend überbauten Gebiet (wüG) vorzunehmen. In Betracht fällt die einzig verbliebene innere **Potenzialfläche bei «Pro Leung» Parz. 36 – 38** (1'120 m^2), welche in die Dorfkernerweiterungszone eingezont wird (AZ 0.8). Eine Entwicklung wird innert 5-10 Jahren angestrebt (Konzept, Bauprojekt, Bau).

Ausschnitt Zonenplan (links)
Genereller Gestaltungsplan (rechts)



Abb. 12: Einzonung Parz. 36 – 38 «Pro Leung» - Überbauungskonzept siehe Anhang KRL

Der Standort verfügt über eine öV-Basis-Erschliessung (öV-Güte «E»). Die Parzelle Nr. 36 gehört der Gemeinde. Die Fläche eignet sich für einen grösseren Baukubus (Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus), die Erschliessung erfolgt über die Parz. Nr. 37-38, optional über Parz. 36. Die Fläche ist mit einer Baufrist von 8 Jahren belegt (Art. 14 Abs. 2 Baugesetz) und vom Neugestaltungsbereich mit Konzeptpflicht (Art. 32-33 Baugesetz) erfasst. Eine qualitätsvolle Entwicklung ist mittels Überbauungskonzept (Anhang KRL) sichergestellt.

3. Verdichtung
Pro Leung – Davos, Pro Graund

\-

Zwecks **Ausschöpfung von Verdichtungspotenzialen** ist punktuell die Dichte zu optimieren. In Betracht fällt das südlich des Ortskernbereichs teilbebaute **Wohnquartier «Pro Leung – Davos, Pro Graund»** (12 Parzellen), dieses dem Neugestaltungsbereich zugehört (Art. 32 Baugesetz).

Ausschnitt
Genereller Gestaltungsplan

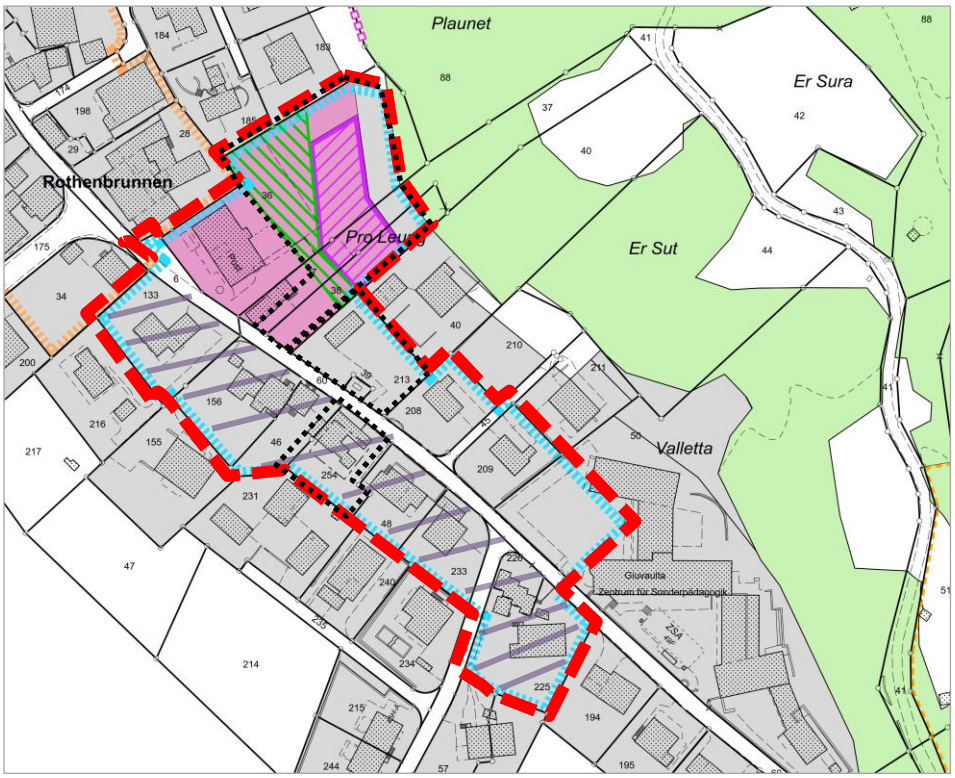


Abb. 13: Vom Neugestaltungsbereich erfasstes Verdichtungsgebiet (rot gestrichelte Umrandung)

Im Bereich der Zone W2 (blaue Schraffur) wird die Ausnützungsziffer AZ an die Kerngebiete (Dorfkernzone und Dorfkernerweiterungszone) angeglichen: AZ von 0.8, die nur bei wesentlichen Bauvorhaben (Neu-, Ersatz-, Wiederauf-, Um- und Erweiterungsbau) zur Anwendung kommt (Art. 18 Zonenschema, Fussnote 3 Baugesetz). Der Zeithorizont für Projekte im Neugestaltungsbereich (insb. die Potenzialflächen schwarz gepunktet) ist auf 10 und mehr Jahre ausgelegt.

4. Zone ZkBN
Übernächste Etappe
Pro Graund

- Abschliessend sind im Rahmen der vorliegenden Revision die potenziell möglichen Siedlungserweiterungsflächen für die übernächste Planungsperiode anzuzeigen. Bei Pro Graund werden die teils erschlossenen und grundsätzlich baufähigen Parz. 47, 214 und 217 der **Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN)** zugewiesen.

  Sofern künftig zusätzlicher Bedarf ausgewiesen werden kann und sich politisch eine Siedlungserweiterung als mehrheitsfähig erweist, werden diese Flächen im Sinne einer dritten Etappe, in 15 oder mehr Jahren voraussichtlich in die WMZ eingezont werden (Wohnzone W2). Diese Flächen, die als Nichtbauzone gelten, sind derzeit nicht in die Bedarfsermittlung miteinzubeziehen.

Ausschnitt Zonenplan

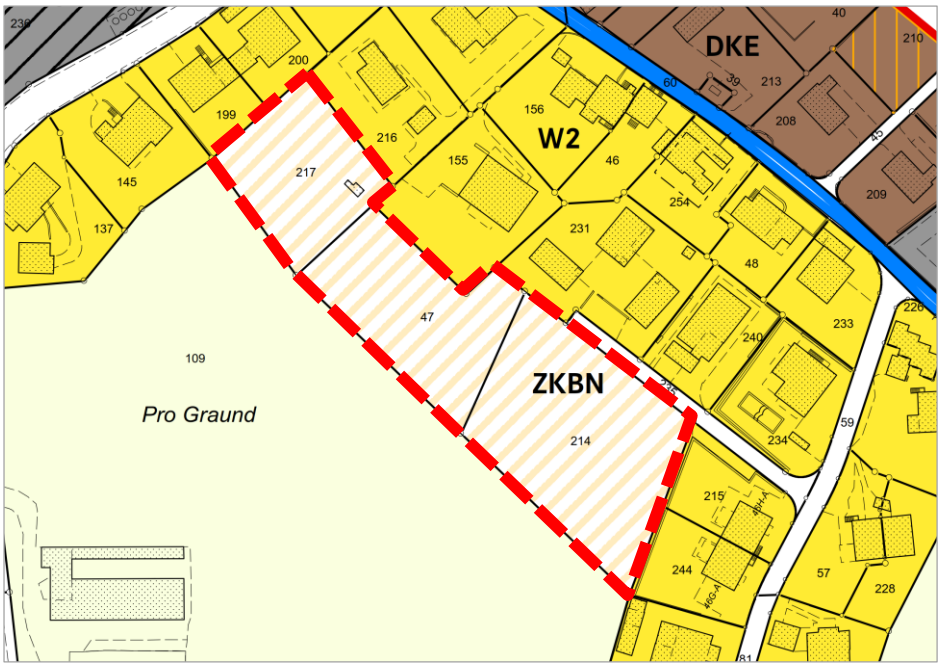


Abb. 14: Zone für künftige bauliche Nutzung (rot gestrichelte Umrandung)

4.5 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien

Sämtliche WMZ-Flächen wurden auf ihre Überbauungseignung untersucht. Dabei wurde Lage und Topografie, der Erschliessungssituation und Nutzungsmöglichkeit näher betrachtet. Reduktionspotenziale wurden ausgezont. Betroffen von Reduktionsmassnahmen sind vor allem WMZ-Flächen entlang des Hangfusses, die aufgrund der Neuausscheidung der Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren (Grundlage 2022) der roten Gefahrenzone (erhebliche Gefährdung, Art. 38 KRG) zugewiesen worden sind. Bei einzelnen Gebieten erfolgten keine Auszonungen, dies aufgrund absehbaren Gefahrenschutzmassnahmen (mehr dazu nachfolgend unter Kap. 8.6).

WMZ-Flächen, die reduziert worden sind, betreffen folgende Grundstücke oder Grundstücksteile:

- Parz. 181, 182 und 189, Umschwungsflächen bebauter Wohnbauzonen, welche neu in der Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) liegen – Rückzonung Wohnzone W2 in Zone übriges Gemeindegebiet (üG) resp. in einem Fall in die Landwirtschaftszone (Parz. 189)
- Parz. 40, 210 und 211, unbebaute Reservebauzone, welche neu in der Gefahrenzone 1 liegt – Rückzonung Dorfkernerweiterungszone in üG
- Parz. 207, Strassenfläche, nicht mit Hochbauten überbaubar – Rückzonung Gewerbe- und Wohnzone in üG (Strassenfläche)

Die betreffenden Grundstücke sind in der Beilage 6 (Plan 1:1'500) gekennzeichnet.

Weitere Reduktionen sind weder ortsbaulich noch aufgrund laufender Entwicklungs- und Bauprojekte zweckmässig und sinnvoll. Durch die Rückzonungen können ungeeignete WMZ in Rothenbrunnen um rund - 1'100 m^2 reduziert werden, was gleichzeitig in etwa der Einzonungsfläche Pro Leung (Parz. 36 – 38) entspricht.

4.6 WMZ-Reserven gemäss revidierter Ortsplanung

Flächenmässig erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Stand eine lediglich marginale Zunahme der unüberbauten, tatsächlich überbaubaren WMZ-Reserven um rund **+1'000 m²**. In der Bilanz umfasst aktuell die in der Vorlage enthaltene unüberbaute WMZ-Reserve die angestrebten rund **0.80 ha** (0.83 ha). Wird die kurzfristig absehbare Überbauung des Quartierplangebiets Pro da Bottas mitberücksichtigt und die 10 Bauparzellen als überbaut betrachtet, umfasst die unüberbaute WMZ-Reserve noch **0.43 ha**. In diesem Fall reduziert sich flächenmässig die WMZ-Reserve um ca. **-0.40 ha** resp. gegenüber dem rechtskräftigen Stand um rund -0.30 ha.

In der Gesamtbetrachtung, dargestellt im aktuellen Stand März-November 2025 und im Stand Pro da Bottas vollständig überbaut (in ca. 2 - 4 Jahren), zeigt sich folgendes Bild:

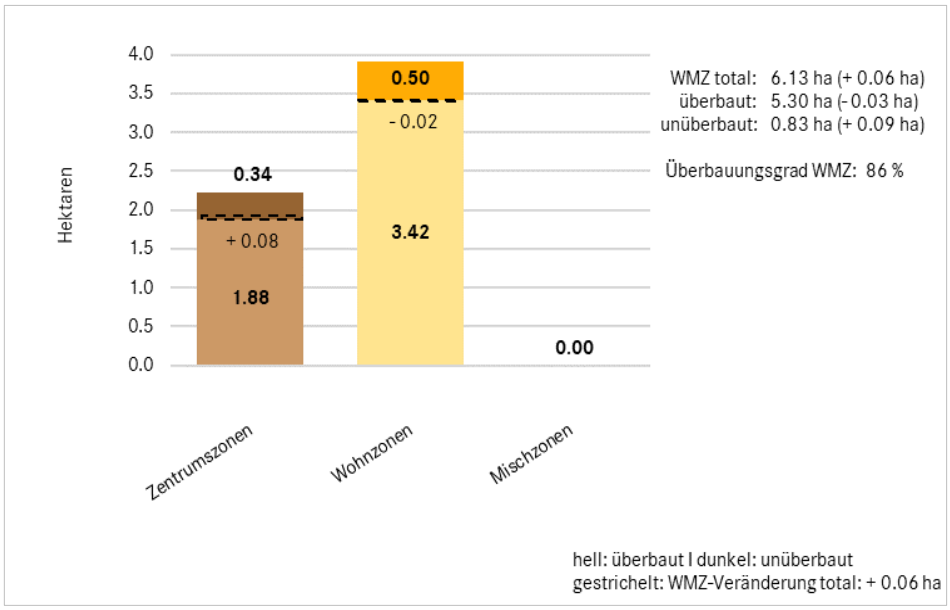


Abb. 15: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ – aktueller Stand

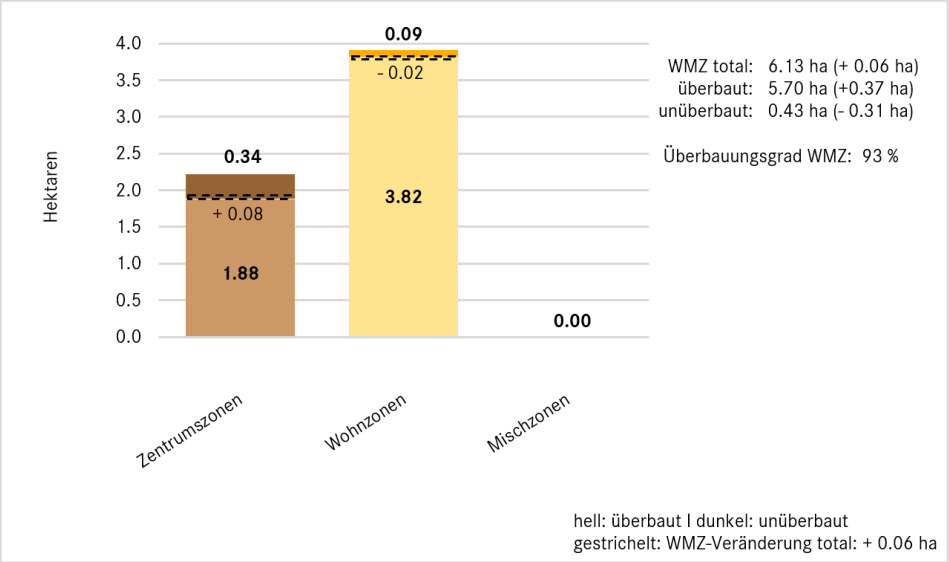


Abb. 16: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ – Stand Pro da Bottas überbaut

4.7 Beurteilung der Einwohnerkapazität (im Fokus Bauplätze)

Gemäss Planungsvorlage bestehen in der WMZ der Gemeinde Rothenbrunnen rund **12-13 Bauplätze**, was gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Ortsplanung und dem Überbauungsstand einer Zunahme von einem bis zwei zusätzlichen Bauplätzen entspricht (vgl. Abb. 17).

Das Quartierplangebiet «Pro da Bottas» bildet mit 10 der insgesamt 12-13 Bauplätzen die Hauptreserve in der Gemeinde. Das bereits bewilligte Baugesuch im Gebiet «Pro da Bottas» sieht eine bauliche Entwicklung mit Einfamilienhausbauten vor (Ausnützungsziffer, AZ 0.5). Die Gemeinde möchte in «Pro Leung» (Einzonung Dorfkernerweiterungszone, AZ 0.8) ein Mehrfamilienhaus mit Geschosswohnungen (allenfalls Mehrgenartionenhaus) realisieren (vgl. KRL), weshalb bei der Einwohnerkapazitätsbetrachtung insgesamt von einer leicht höheren Belegungsdichte ausgegangen werden kann, als dies der Gesamtbelegungsdurchschnitt je Wohnung für die Gemeinde Rothenbrunnen ausweist[1]. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3-4 Personen pro Haushalt (HH), bei insgesamt 12-13 Bauplätzen sowie einem geplanten Mehrfamilienhaus mit Geschosswohnungen resultiert daraus – je nach Berechnungsweise – eine in den Reserven enthaltene Einwohnerkapazität für ungefähr +40 bis +50 Personen. Kapazitäten in den überbauten Wohnbauparzellen sind nicht oder nur punktuell in sehr geringem Rahmen vorhanden (+3 bis 4 Einwohner).

Trotz erteilter Baubewilligungen in Pro da Bottas und weiterer griffigen Mobilisierungsmassnahmen ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze unmittelbar einer Überbauung zugeführt werden können. In Anlehnung an die kantonale Weglei-

[1] Durchschnitt Gemeinde Rothenbrunnen 2.26 Personen pro Haushalt (HH), Durschnitt Kanton 2.1 Personen pro HH.

tung «Ermittlung Bauzonenbedarf» und nach Abzug für touristische Vorhaben reservierte resp. nicht in absehbarer Zeit aktivierbarer Reserveflächen für theoretisch ca. -5 bis 8 EW auf den Parz. 1, 38 und 213 (vgl. Abb. 17) wird daher von einem Mobilisierungsgrad bis 2040 von ca. 3/4 (75%) ausgegangen. Somit liegt das als realistisch anzusehende Einwohnerpotenzial auf den Bauplätzen bei rund 30 Einwohnern (im Falle einer geringeren Belegung als erwartet und bei etwas reduzierter Entwicklung) resp. bei rund 40 Einwohnern (im Falle einer überdurchschnittlichen Belegung und verhältnismässig guter Entwicklung).

Weitere Nutzungsreserven bestehen in Form von nicht mehr benötigten Stallbauten innerhalb der Bauzone. Die Mobilisierung dieser Nutzungsreserven bedingt in der Regel mehr Zeit und wird zuhanden der nächsten Planungsperiode daher nur zu ca. 1/3 berücksichtigt. Von den insgesamt 7 bis 8 grundsätzlich ausbaufähigen Stallbauten sind folglich nur etwa 2 bis 3 Stallbauten in der Kapazitätsbeurteilung miteinzubeziehen. Damit erhöht sich die nachzuweisende Einwohnerkapazität wiederrum um ca. +8 bis 10 EW auf rund **38-50 Personen**.

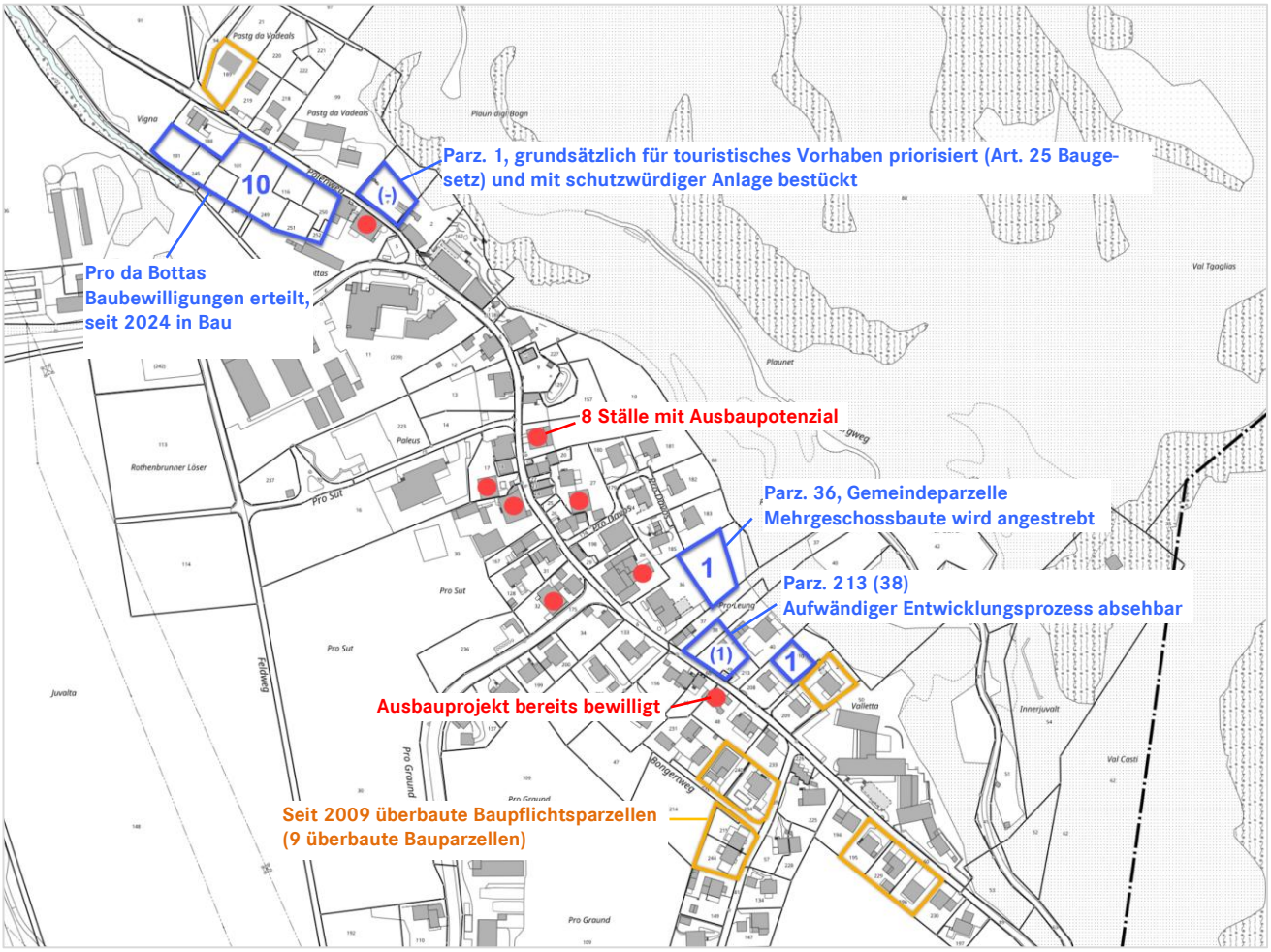


Abb. 17: 12-13 Bauplätze (blau), Ställe (rot) und seit 2009 überbaute Baupflichtparzellen (orange)

Im Ergebnis beläuft sich das nach Bauplätzen eruierte Einwohnerpotenzial auf rund 50 Einwohner (im Falle einer überdurchschnittlichen Belegung und Entwicklung) resp. auf rund 38 Einwohner (im Falle einer geringeren Belegung und reduzierten Entwicklung). In Bezug auf die Prognose 2019 mit Wachstum bis 2040 von rund +35 bis 45 EW (± 10%) ist das Einwohnerpotenzial innerhalb der WMZ-Reserven (12-13 Bauplätze) wie folgt einzuschätzen:

Betrachtung Einwohnerkapazitäten der Revisionsvorlage, in Szenarios

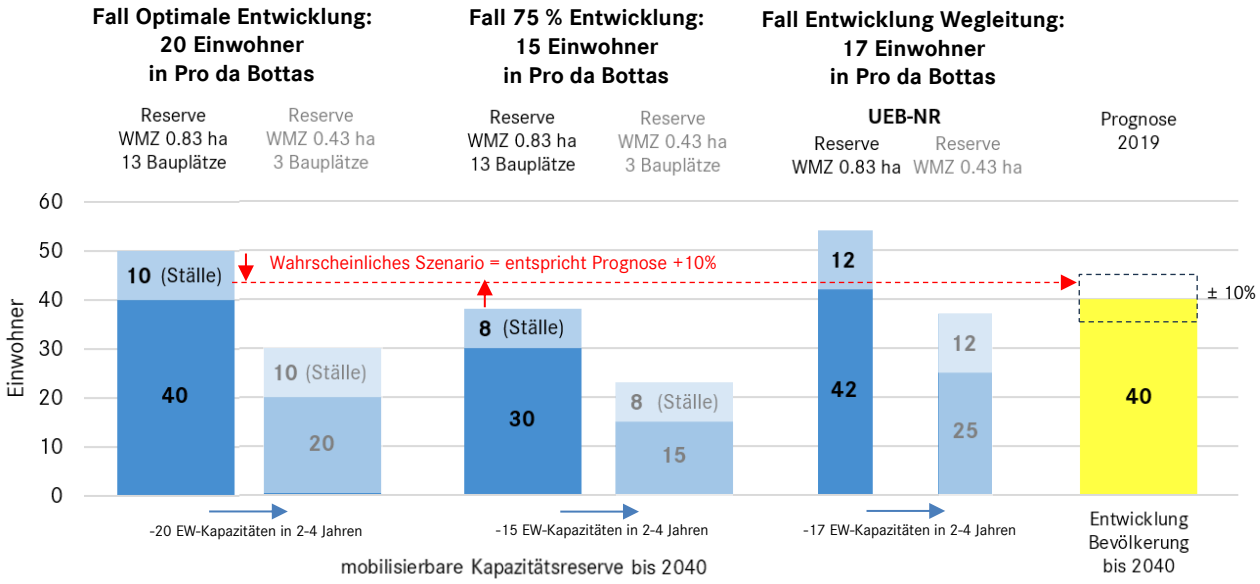


Abb. 18: Einwohnerkapazitäten je nach Entwicklungsszenario im Vergleich Prognose 2019

Das wahrscheinlichste Entwicklungsszenario wird sich aus Sicht der Gemeinde zwischen dem optimalen und dem etwas reduzierten Szenario abspielen. Realistisch ist ein Zuwachs von etwas über 40 Einwohner (ca. +42 bis 44 EW). Dieser Zuwachs kommt denn auch im oberen Bereich der Prognose 2019 von rund +35 bis 45 EW (± 10%) zu liegen. Demgegenüber zeigt sich die rein rechnerische, nach kantonaler Berechnungsmethode mobilisierbare Kapazitätsreserve nur unwesentlich grösser (54 EW) als die vorgenommene Betrachtung und Beurteilung im optimalen Szenario (vgl. Abb. 18). Unter Beachtung leichter Schwankungen der im KRL und in der Planung angestrebten Entwicklung entsprechen die Reserven im Ergebnis dem angestrebten Niveau von bis zu 350 Einwohnern (derzeit rund 300 Einwohner).

Entsprechend erweisen sich die WMZ-Reserven von 0.83 ha und die darin enthaltenen rund 12-13 Bauplätze in der Grössenordnung als plausibel und für Rothenbrunnen als angemessen dimensioniert für die nächste Planungsperiode bis ins Jahr 2040.

4.8 Beurteilung der WMZ bezüglich Einwohnerdichte

In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im suburbanen Raum eine Einwohnerdichte von mindestens rund 50 EW/ha anzuvisieren. Bezogen auf die 350 EW entspricht die **Einwohnerdichte** bei Vollauslastung innerhalb der WMZ von 6.13 ha und abzüglich von rund 50 EW ausserhalb der WMZ (vgl. Datenblätter) neu rund **49 EW/ha** (300 EW / 6.13 ha). Im derzeitigen Bestand (Zahlen auf Basis 2022) beträgt die Einwohnerdichte 41 EW/ha (250 EW / 6.07 ha). Zusammenfassend wird die Einwohnerdichte für Rothenbrunnen mit vorliegender Planung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung mit Blick auf die anzustrebende Vollauslastung merklich erhöht und der formulierte Zielwert gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» erreicht.

4.9 Schlussfolgerungen zu den WMZ-Reserven

Einzelne wenige Wohnbauzonenflächen sind von der neu ausgeschiedenen Gefahrenzone I (erhebliche Gefährdung) betroffen. Diese Grundstücke werden ausgezont. Gleichzeitig erfolgt an geeigneter Lage (Pro Leung) innerhalb des wüG eine in etwa flächengleiche Einzonung (Parz. 36 – 38). Die WMZ nimmt im Total um wenige +0.06 ha (neu 6.13 ha) zu, die noch unüberbauten WMZ-Reserven betragen je nach Betrachtungsweise 0.83 ha (Stand heute) resp. 0.43 (nach Überbauung Pro da Bottas in nächster Zeit).

Insgesamt werden die WMZ-Reserven faktisch gleich gross belassen und wo Entwicklungspotenzial besteht mittels Einzonung (Pro Leung) und konsequenten Mobilisierungs- und Verdichtungsmassnahmen (Pro da Bottas, Pro Leung – Davos, Pro Graund) optimiert. Die schliesslich verbleibende WMZ-Reserve von 0.83 ha mit rund 12-13 Bauplätzen ist aus Sicht der Gemeinde im Sinne des KRIP-S angemessen und ermöglicht eine unter Berücksichtigung der Ausstattung und Infrastrukturen bewältigbare Entwicklung hin zu rund 350 Einwohnern.

Die Planung wird dazu beitragen, dass die steigende Nachfrage mit adäquatem Angebot an Bauland bedient werden kann. Aus Sicht der Gemeinde erweisen sich die verbleibenden Wohnbauzonen, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre und etwas darüber hinaus zur moderaten Erhöhung der Bevölkerungszahl benötigt werden, im Sinne der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG und in Bezug auf Art. 15 RPG und der angedachten regionalen Wachstumsverteilung im Raum Domleschg-Heinzenberg als **richtig dimensioniert**.

5 Öffentliche Zonen, Arbeitszonen und weitere Bauzonen

5.1 Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage

Mit der Gesamtrevision werden die übrigen Bauzonen gegenüber dem rechtskräftigen Stand von 8.26 ha um rund -0.29 ha (-3.5 %) auf neu 7.97 ha reduziert.

Die Zone für Grünflächen umfasst neu rund 1.09 ha (10'915 m^2). Die Reduktion bei den öffentlichen Zonen resp. bei den Arbeitszonen ist v.a. auf Bereinigungen in die Zone übriges Gemeindegebiet (insbesondere Rückzonung im Bereich Kirche und bei den Einrichtungen der PDGR Parz. 11) zurückrückzuführen.

In der Bilanz zeigt sich folgendes Bild:

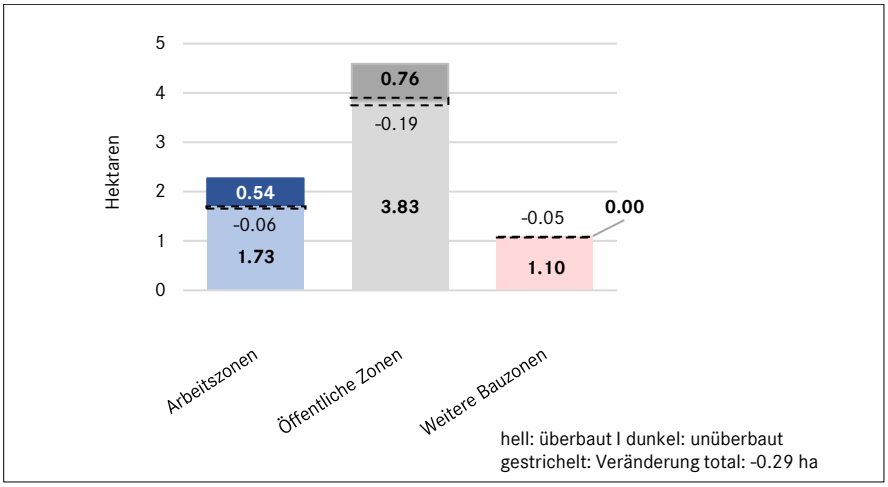


Abb. 19: Bilanz Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen gemäss Revisionsvorlage

5.2 Absicherung der räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen

Die sozialen Einrichtungen der PDGR und das Pädagogikzentrum Giuvaulta sowie das Gewerbegebiet Tomilser Löser sind die zentralen Standbeine in der Wirtschaftsleistung der Gemeinde und ebenso bedeutende Faktoren zur Erreichung der angestrebten Entwicklung für die nächsten 10-15 Jahre (und darüber hinaus).

Insgesamt verzeichnet Rothenbrunnen derzeit rund 520 Erwerbstätige, wodurch die Gemeinde sich auch regional zu einem wichtigen Arbeitsort etablierte. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 nahm die Beschäftigtenanzahl insgesamt zu, namentlich im Dienstleistungssektor (3. Sektor) um +40 Beschäftigte. Die Anzahl Betriebe blieb im genannten Zeitraum unverändert. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Anlagen der PDGR (Wohnzentrum / Werkstatt ARBES) ist mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigtenzahl zu rechnen.

Zusammengefasst ist die Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ortsansässigen Betriebe eine wichtige und gemäss KRL zentrale Aufgabe der Gemeinde Rothenbrunnen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind somit entsprechende nutzungsplanerische Massnahmen für den langfristigen Fortbestand der Betriebe und Einrichtungen zu treffen.

5.3 ZöBA beim Wohnheim und bei den Werkstätten ARBES der PDGR

Wie vorstehend unter Kap. 3.4.2 ausgeführt, haben anfangs 2024 die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) an ihrem Wohnheim- und Werkstättenstandort ARBES (Parz. 11 und 224) zwecks Sanierung und Erweiterung der Gesamtanlage einen qualitätsvollen Planungsprozess mittels zweier Projektwettbewerbe gestartet. Geplant sind ein neues Wohnheim mit öffentlicher Cafeteria, Arbeitsräumlichkeiten und Neugestaltung der Umgebung sowie eine neue Werkstätte (ergänzende Stätte).

Die beanspruchten Areale liegen seit jeher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), diese in der Planungsvorlage für den langfristigen Fortbestand der Einrichtungen übernommen wird. Kleinräumige Anpassungen sind in die Planung aufgenommen. Für die Entwicklung nicht benötigte Flächen werden im Sinne von kleinflächigen Arrondierungen zurückgezont. So etwa beim Wendeplatz Parz. 70 (neu Zone üG), beim heutigen Parkplatz Parz. 224 entlang der Wegparzelle 70 (ebenfalls Zone üG) oder beim Grünstreifen Parz. 11 entlang der Parz. 12 und der Ortsdurchfahrtsstrasse Parz. 6 (neu Zone für Grünflächen resp. Zone üG) – vgl. die entsprechenden Kennzeichnungen im Beilageplan 1:1'500 (Beilage 6).

5.4 ZöBA Parkplatz der PDGR: Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Zwischen Dorf und Autobahn erstrecken sich Hochspannungsleitungen mit Spannungen bis zu 380 kV. Nebst dem Stromtransport erzeugen die Leitungen als Nebenerscheinung auch niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder. Zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) wurden in der Verordnung (NISV) einzuhaltende Grenzwerte festgelegt. Mit der Folge, dass Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo der Anlagegrenzwert bei bestehenden Stromleitungen eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann.

Auf dem westlichen Teilbereich der ZöBA der Parz. 224 kann der Anlagegrenzwert seitens der nahe vorbeiführenden Hochspannungsleitung bekanntlich nicht eingehalten werden. Der westliche Bereich der ZöBA wird im Zonenplan als «Bereich keine Orte empfindlicher Nutzungen nach Art. 3 Abs. 3 NISV» gekennzeichnet. Dieser hinweisende Inhalt wird von der Planung 2009 übernommen (Schraffur).

Ausschnitt Zonenplan und Orthofoto 2022



Abb. 20: Schraffur «Bauten und Anlagen mit empfindlicher Nutzung nicht zulässig» Parz. 224

5.5 ZöBA Pädagogikzentrum Giuvaulta: Freihaltung Siedlungsrand

Die Anlagen des Sonderpädagogikzentrums Giuvaulta liegen ebenfalls in der ZöBA. Die Flächen werden unverändert in der Planungsvorlage übernommen. Das Areal wurde derweil auf mögliche Optimierungen überprüft. Die Anlage soll sich bei Bedarf und in der ersten Priorität im Arealinnern in westlicher Richtung weiterentwickeln (vgl. KRL). Da der langfristige Weiterbetrieb der Schulinfrastruktur im Gebiet Valletta unsicher ist, wird die Möglichkeit einer Erweiterung der Anlagen des Sonderpädagogikzentrums Giuvaulta nach Osten zum Ersatz der bestehenden Schulinfrastruktur offengelassen (unten rot).

Foto Sept. 2023



Ausschnitt Zonenplan

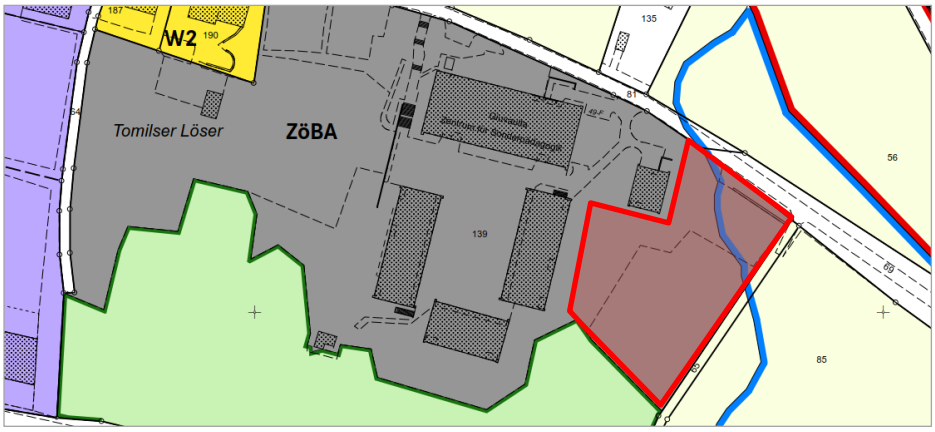


Abb. 21: Möglicher Ersatzstandort für die KIGA und Primarschule östlich der Anlage (rote Fläche)

5.6 Gewerbegebiet Tomilser Löser, neu Gewerbezone

Im Gewerbegebiet Tomilser Löser sind mehrheitlich Gewerbebetriebe, vereinzelt mit (ehemaligen und aktuellen) Betriebsleiterwohnbauten angesiedelt. Weitere Bereiche werden zu Lagerzwecken genutzt, die ostseitig des Gewerbegebiets das Ortsbild massgebend prägen (offene Autoabstellflächen, Schrottplatz ähnliche Situation, Materiallagerung). Das Areal ist von der vorbeiführenden Kantonstrasse (Domleschgerstrasse) gut einsehbar, die bauliche Dichte ist tief, teilweise sind die Bausubstanzen in die Jahre gekommen (sanierungsbedürftig). Insgesamt erweist sich das Gebiet in Bezug auf die theoretisch vorhandenen Flächen- und Nutzungsmöglichkeiten als ineffizient genutzt, entsprechend verfügt das Areal mittel- bis langfristig über Umstrukturierungs- und Entwicklungspotenzial.

In Absprache mit der Bürgergenossenschaft Tomils, Grundeigentümerin des Arbeitsgebiets Tomilser Löser, wurde ein Vorschlag für eine mögliche Folgeplanung,

zur Aufbesserung der Erschliessungssituation sowie zur Sicherung der bestehenden Lagerplätze ausgearbeitet, der die Baurechte nicht mehr direkt tangiert und zugleich die Anträge aus der Mitwirkung bestmöglich berücksichtigt. Das überarbeitete Art. 27 BauG ermöglich eine künftige kooperativen Planung. Die Baubehörde kann eine Quartierplanung einleiten. Zudem wird im GEP zur Ermöglichung einer arealinternen Zugangsberechtigung eine Privatstrasse – geplant aufgenommen.

Ausschnitt Zonenplan und **Orthofoto 2022**

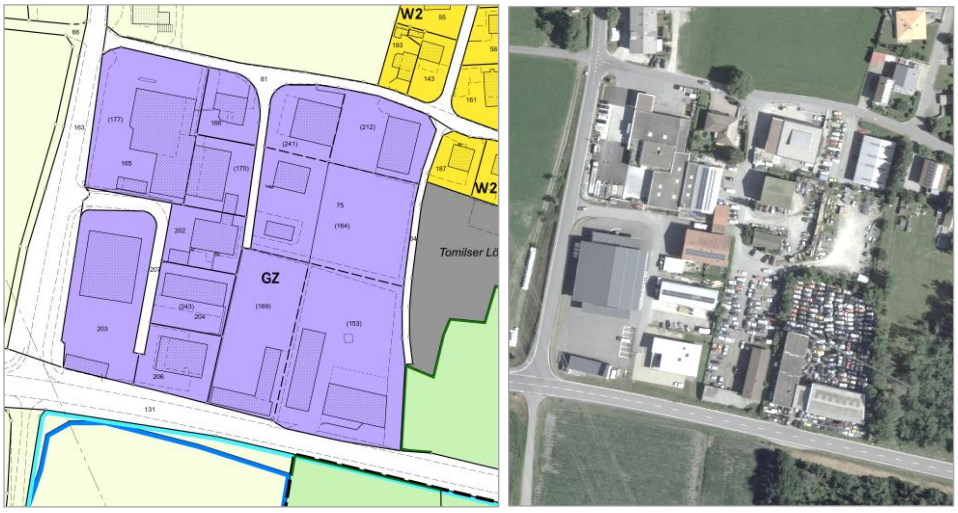


Abb. 22: Gewerbegebiet Tomilser Löser, neu Gewerbezone (violette Fläche)

Bisweilen ist das Gewerbegebiet der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Um eine sanfte Umstrukturierung mittel- bis langfristig anzustossen, sieht die Gemeinde vor, das gesamte Areal in eine reine Gewerbezone umzuzonen (vgl. Abb. 22). Wohnraum bleibt als Betriebsleiterwohnung und für das Personal zulässig, jedoch darf die Haupt- und Nebennutzfläche pro Grundstück nunmehr max. 30% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen, wobei die aGF von bestehenden rechtmässigen Wohnbauten gewährleistet bleibt (Abs. 2 und 3). Diese Massnahmen tragen dazu bei, einer schleichenden Umwandlung zu mehr Wohnen entgegenwirken und Gewerbenutzungen mit weiteren Produktionsbetrieben sichern zu können.

5.7 Zone für Grünflächen

Randlich der Siedlung existieren wichtige siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume, die aufgrund ihrer Lage und Funktion sowie ihrer historischen Bedeutung für das Ortsbild als Pufferflächen für etwaigen Steinschlag nötig und wertvoll sind. Diese mehrheitlich mit Obstbäumen bepflanzten Grünräume sind im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität zu sichern und vor einer Überbauung freizuhalten. Die Flächen sind im Zonenplan als Zone für Grünflächen nach Art. 30 KRG aufgenommen, im Umfang von 1.10 ha. Einzelne Flächen entlang des Waldrands wurden ergänzt (Parz. 11, 36 – 38, 44, 50, 99 und 210), in den Steinschlag gefährdeten Bereichen (Gefahrenzone 1) wurden die bisherigen Grünflächen praxisge-

mäss der Zone üG (Nichtbauzone) zugewiesen (Parz. 8, 10, 36, 40, 129, 157, 181 – 183, 210, 211 und 277) – vgl. im Zonenplan und im Plan 1:1'500 Beilage 6.

5.8 Fazit weitere Bauzonen

Die weiteren Bauzonen erweisen sich unter dem Aspekt der Grösse als angemessen. Für Erweiterungen besteht kein Bedarf, Arrondierungen erfolgen zur Bereinigung an die Verhältnisse. Mit der Revisionsvorlage kann eine bedarfsgerechte und zeitgemässe Nutzung und Weiterentwicklung der Standorte gewährleistet werden.

6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

6.1 Ziel, verfügbares Angebot an WMZ sicherstellen

Die Gemeinde hat sich bereits in der letzten Revision 2009 zum Ziel gesetzt, ein angemessenes, rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland für Neubauten für Ortsansässige bereit stellen zu können. Dieses Ziel und das damit einhergehende bewährte Bauverpflichtungsmodell Rothenbrunnen (Art. 22 rechtskräftiges Baugesetz) führt die Gemeinde konsequent weiter (neu in Art. 14 Baugesetz).

Die Förderung der Verfügbarkeit der Nutzungsreserven erfolgt seit der Revision RPG1 auf Grundlage von Art. 15a RPG und des KRIP-S Kap. 5.2.2 vorwiegend mittels Bauverpflichtungsregelung auf den betreffenden unüberbauten Baugrundstücken nach den Vorgaben von Art. 19a und insb. Art. 19g KRG. Erforderliche ergänzende Regelungen hat die Gemeinde in Art. 14 Baugesetz getroffen (Baufrist, besondere Anwendbarkeitsregelungen und Details i.S. Zuständigkeiten). Die betroffenen Grundstücke sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Schraffur i.S. Regelungen zur Baulandverfügbarkeit). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete und Flächen konzentriert, bei denen eine Mobilisierung planerisch und ortsbaulich Sinn macht und diese sich aufgrund der Lage, Ausdehnung, Raumnutzung in Abhängigkeit der Umgebung tatsächlich noch massgeblich oder eigenständig überbauen lassen (Kriterium: **Unüberbaute abparzellierte Bauparzellen, ab ca. 400 m²**, welche sich eigenständig überbauen lassen). Flächen von bereits mit Bauten oder Anlagen bebauten oder genutzten Grundstücken (bspw. Parz. 1, 27, 34, 188, 213) sowie unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Zone für Grünflächen, die aus Gründen des Ortsbildes wichtige Freiräume freihalten), sind davon ausgenommen.

Seit der Revision 2009 wurden 9 mit einer Bauverpflichtung belegte Grundstücke überbaut. 10 ebenfalls bisher mobilisierte Bauparzellen im Gebiet Pro da Bottas blieben nach der erfolgten Quartierplanung bisher unbebaut, indes konnten im Herbst 2023 die Bauprojekte bewilligt werden und seit 2024 mit dem Bau begonnen werden. Darüber hinaus existiert nurmehr eine Privatparzelle (Parz. 210), wel-

che mit einer Bauverpflichtung seit der Planung 2009 belegt ist. Weil diese noch nicht überbaute Bauparzelle bereits seit 2009 mit einer Baufrist belegt ist, wird für diese keine weitere Baufrist festgelegt, sondern stattdessen folgerichtig die Kaufrechtsausübung nach Art. 19d KRG für direkt anwendbar erklärt (Art. 14 Abs. 3 Baugesetz). Wird diese mit einer Bauverpflichtung belegte Flächen nicht in absehbarer Zeit überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks zeitnaher Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Aufgrund der absehbaren baulichen Entwicklung bei Pro da Bottas sieht sich die Gemeinde jedoch zurzeit nicht veranlasst, die Kaufrechte auszuüben.

Die Neueinzonung «Pro Leung» Parz. 36 – 38 ist derweil mit der nach kantonalem Recht (KRG) erforderlichen gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG belegt. Für diese Fläche, welche der Gemeinde im Eigentum steht, gilt – analog den bisherigen Regelungen – eine Baufrist von 8 Jahren (Art. 14 Abs. 2 Baugesetz).

6.2 Ausnützungsziffer (AZ) / Festlegung der AZ in der Dorfkernzone

Die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmasse hat sich in der Gemeinde Rothenbrunnen bewährt. Die bisherige Ausnützungsziffer wird mit der vorliegenden Revision an das Modell gemäss Art. 37a KRVO (kantonal vereinheitlichte Ausnützungsziffer) angepasst. Die Berechnungsweise nach Art. 37a KRVO unterscheidet sich nur marginal zur bisherigen Berechnungsweise (Art. 14 rechtskräftiges Baugesetz). Die für die einzelnen Bauzonen zugewiesenen AZ entsprechen zudem den Dichtevorgaben gemäss KRIP-S für suburbane Gemeinden (AZ 0.5 bis AZ 0.8).

Zwecks Ausschöpfung von punktuellen Verdichtungspotenzialen wurde einzig für das am Ortskern teilbebaute Wohnquartier «Davos, Pro Graund» die Dichte optimiert. Bei der vom Neugestaltungsbereich überlagerten Zone W2 entlang der Kantonsstrasse wird die Ausnützungsziffer AZ an die Kernzonengebiete angeglichen. Neu gilt gemäss Art. 18 Zonenschema Fussnote 3 Baugesetz eine AZ von 0.8 bei wesentlichen Bauvorhaben (vgl. auch Kap. 4.4, Massnahme Ziffer 3). Weil unzweckmässig wird für die übrigen Bereichen der Wohnzone W2 auf eine Erhöhung der AZ verzichtet. Gemäss KRL Rothenbrunnen 2023 soll die angestrebte Erweiterung, Entwicklung und Verdichtung des Dorfkerns Rothenbrunnen primär in den im GGP festgelegten Neugestaltungsbereichen im Nahbereich des Ortskerns erfolgen.

Im Weiteren wird zudem das Nutzungsmass in der Dorfkernzone definiert. Bislang wurde das Nutzungsmass in der Dorfkernzone mittels Grenzabstandsregelungen und Gebäudeabmessungen (Höhe/Länge etc.) unter Berücksichtigung der Einordnungsvoraussetzung (Art. 18 rechtskräftiges Baugesetz) definiert. Das Einordnungsprinzip hinsichtlich Stellung, Grösse, Proportionen und Materialisierung von Bauten bleibt eine Voraussetzung (Art. 25 Baugesetz). Neu gilt zusätzlich für die Dorfkernzone eine AZ von 0.8, welche mit den gebauten Gegebenheiten im Ortskern (die Dichtewerte innerhalb der Dorfkernzone liegen zwischen AZ 0.6 – 0.8)

übereinstimmt. Allfällige übersehene Ausnahmen, d.h. Bauten höher als AZ von 0.8, würden in jedem Fall gewährleistet bleiben (Art. 18 Zonenschema, Fussnote Baugesetz). Die Festlegung der AZ ermöglicht die Gleichbehandlung aller Ortskernparzellen, insb. bezüglich der ergänzenden funktional mit dem ursprünglichen Ortskern verbundenen Dorfkernerweiterungsgebiete «Pro Leung, Davos, Pro Graund» entlang der Kantonsstrasse.

6.3 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

Gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen Einzonungen zwingend einer Mehrwertabgabe von 30 %. Die Gemeinden können den Abgabesatz erhöhen und bei Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse auf bis zu 20 % reduzieren und weitere Abgabetatbestände gemäss Art. 5 RPG festlegen. Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (wie bspw. für die Schule, Kirche, Abfallentsorgung udgl.) besteht. Ebenfalls sind Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

6.3.1 Regelungen zur Mehrwertabgabe seitens der Gemeinde

Die Gemeinde sieht im Baugesetz folgende Mehrwertabgaberegelung bzw. folgende Abgabesätze für die einzelnen Abgabetatbestände vor (Art. 13 Baugesetz):

1) Bei Einzonungen (wie bspw. bei Pro Leung):
   Abgabesatz 30 % des Mehrwerts.

2) Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (bspw. bei allfälligen Einzonungen für das Wohnheim der PDGR):
   Abgabesatz 20 % des Mehrwertes.

3) Umzonungen von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 % erhöhen:
   Abgabesatz 20 % des Mehrwerts, bei einer Freigrenze von 40'000.- Franken.

4) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 % erhöhen:
   Abgabesatz 20 % des Mehrwerts, bei einer Freigrenze von 40'000.- Franken.

Die Höhe der Mehrwertabgabe bei den nach Ziffer 3) und 4) reduziert sich auf 10 %, sofern an der betreffenden Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesses besteht.

6.3.2 Abgabepflichtige Baugrundstücke (Einzonung Parz. 36, 37 und 38)

Voraussichtlich sind mit der Revisionsvorlage die Grundstücke Nrn. 36, 37 und 38 - «Gebiet Pro Leung» - von der Mehrwertabgabe betroffen. Die erwähnten Parzellen werden von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernerweiterungszone eingezont.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Eine tatsächliche Mehrwertabgabepflicht werden voraussichtlich alle drei eingezonten Grundstücke Parz. 36, 37 und 38 (Einzonung «Pro Leung») auslösen. Die diversen in der Vorlage enthaltenen Kleinsteinzonungen im Sinne von mehrheitlich technisch bedingten Arrondierungen von wenigen Quadratmetern sind entsprechend von der Mehrwertabgabe befreit.

6.3.3 Keine Mehrwertabgabe infolge AZ-Festlegung in der Dorfkernzone

Infolge der Festlegung der maximalen AZ der Dorfkernzone (AZ 0.8) und des Wohnquartierstreifens Davos, Pro Graund (AZ 0.8) erfahren die Grundstücke keinen erheblichen abgabepflichtigen Mehrwert im Sinne des einleitend beschriebenen Grundsatzes (1. Abschnitt Kap. 6.3) und der Vorgaben gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG. Die vorzufindende bauliche Dichte innerhalb der Dorfkernzone entspricht weitestgehend dem festgelegten Wert von 0.8. Dadurch wird kein Mehrwert generiert.

6.3.4 Keine Mehrwertabgabe infolge AZ 0.8 bei Davos, Pro Graund

Demgegenüber folgt die Festlegung der AZ 0.8 im Wohnquartier Davos, Pro Graund dem gleichen planerischen und im öffentlichen Interesse liegenden Ordnungsprinzip des Ortskerns.

Im betreffenden Bereich ist bereits im Baugesetz 2009 (Art. 25 Abs. 1 und 2 rechtskräftiges Baugesetz) die Pflicht zur Anlehnung und Weiterführung von Struktur und Volumen der Ortskernsituation vorgeschrieben, ohne jedoch gleichzeitig und erforderlich die Dichte AZ 0.5 auf die Gegebenheiten von AZ 0.8 angehoben zu haben. Es handelt sich bei der Anhebung der AZ auf 0.8 entsprechend um einen Nachvollzug und eine Korrektur an die Regelungen, welche bereits seit 2009 gelten. Zudem kann die AZ 0.8 nur bei Neubau-, Ersatz- oder Wiederaufbau-, Umbau- oder Erweiterungsvorhaben konsumiert werden, sie ist nicht generell festgelegt, sondern abhängig vom Erneuerungsbedarf der Substanz und der geplanten Investition in die jeweilige Liegenschaft. Dem gewissen «Zwang» zur Dichteangleichung soll kein zusätzliches ungerechtfertigtes Investitionshindernis auferlegt werden, die Abgeltung des Mehrwerts erfolgt in diesem Bereich vielmehr und bereits schon mittels gestalterischer Pflichten zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Ortsbildes.

Entsprechend handelt es sich nicht um gemäss Art. 5 RPG (erhebliche) Mehrwerte allein nur für den Privaten, weshalb die Abgabepflicht entfällt.

6.3.5 Veranlagung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Soweit eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist (Einzonung Pro Leung), wird diese von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des eingezonten Landes ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens derselben. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind gemäss festgelegter Abgabehöhe (bspw. 30 %) die Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassende Veranlagungsverfügung steht den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

6.3.6 Fondszuweisung der Abgabeerträge und Einsatz der Mittel

Von den Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen sind 75 % dem kantonalen Fond zuzuweisen, die übrigen 25 % verbleiben der Gemeinde. Die Mehrwertabgaben aufgrund von allfällig künftigen Um- oder Aufzonungen verbleiben vollumfänglich bei der Gemeinde. Die Mehrwerterträge aus dem kommunalen Fonds sind und werden zweckgebunden eingesetzt, in der Gemeinde Rothenbrunnen primär für Gestaltungs- und Erschliessungsmassnahmen im öffentlichen Raum sowie bspw. auch für qualitätsfördernde Planungsprozesse im Rahmen von Folgeplanungen oder besonderen baugesetzlichen Vorgaben.

Weiteres zum Thema Mehrwertabgabe siehe unter Kap. 10.6.

6.4 Entwicklungsanreize für die Innenentwicklung im Überblick

Gute Rahmenbedingungen, die eine zeitnahe und verdichtete Überbauung gewährleisten, können innerhalb der WMZ sowie in den weiteren Bauzonen vor allem mit gezielten **Entwicklungsanreizen** und gut aufeinander abgestimmten Regelungsinstrumenten erreicht werden.

Die Gemeinde setzt – zur Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung – zusammenfassend folgende im Sinne des KrL aufeinander abgestimmten Planungsmassnahmen ein:

1) **Durchsetzungsfähige Bauverpflichtungen auf allen Reserven**
   Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung zwischen den Baulandeigentümern ist für eine zeitnahe Überbauung – unabhängig der Grundeigentümerschaft

(Privat oder Gemeinde) – auf den Reserveflächen jeweils eine Bauverpflichtung nach dem KRG-Modell festgelegt. Die Bauverpflichtung wirkt (erfahrungsgemäss) äusserst mobilisierungsfördernd, für Private und auch für die Gemeinde. Zudem besteht infolge lückenloser Bauverpflichtungsregelung Gewähr, dass die Bauverpflichtung notfalls auch tatsächlich durchgesetzt werden kann (im Hinblick auf die strengen Hürden betr. Auswahl des Grundstücks im Zuge der allfälligen Kaufrechtsausübung der Gemeinde: Art. 19d KRG).

2) **Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses**
Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise wird im Baugesetz zusätzlich eine Bestimmung (Art. 21 Baugesetz) aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der möglichen Ausnützung (AZ) auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden (besondere Verhältnisse und Hemmnisse), muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Betreffen Überbauungshemmnisse triftige Ortsbildschutzgründe, die eine Minderausnützung auf Basis eines Befunds der Gestaltungsberatung rechtfertigen, kann auf das Aufzeigen der Restausnützung verzichtet werden (Art. 21 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu gewährleisten.

3) **Die verdichtete Bauweise fördernde Regelbauweisevorschriften**
Es liegen auf die übergeordneten Vorgaben sowie auf die Baustruktur und den Baubestand abgestimmte, harmonisierte Zonen- und Regelbauweisevorschriften vor, die eine raumplanerisch und ökonomisch zweckmässige Ausnützung sowie eine rechtssichere Realisierung der Bauparzelle gewährleisten (vgl. Kap. 10.4 und 10.5).

4) **Qualitätssichernde Massnahmen / Umsetzung der Quartierpläne**
Der rechtskräftige Quartierplan «Pro da Bottas» wird sukzessive umgesetzt (dichte Bauweise, effiziente Erschliessung). Für die Parz. 36 – 38 (Einzonung «Pro Leung») besteht zudem die Konzeptpflicht für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung (Art. 33 Baugesetz). Baubewilligungen dürfen nur gestützt auf einem durch die Gestaltungsberatung beurteilen Gesamtkonzept erteilt werden, wenn die Situierung, die Gestaltung der Bauten samt Aussenräume und die Erschliessung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung) den Ansprüche an eine qualitativ hochwertige Entwicklung genügen (Art. 43 Abs. 4 Baugesetz).

5) **Abschöpfung planungsbedingter Vorteile**
Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Erfolgen Einzonungen (wie bei Pro Leung, Parz. 36 - 38) oder eine erhöhte Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die im Sinne des Grundsatzes

und von Art. 5 RPG nur dem Privaten zugutekommen, werden künftig entsprechende erhebliche Mehrwerte gemäss den Regelungen von Art. 13 Baugesetz abgeschöpft. Die Mehrwerte aus dem kommunalen Fonds werden zweckgebunden eingesetzt, in der Gemeinde Rothenbrunnen primär für Gestaltungs- und Erschliessungsmassnahmen im öffentlichen Raum sowie für qualitätsfördernde Planungsprozesse (vgl. Kap. 10.6).

7 Ortsbild- und Landschaftsschutz

7.1 Auftrag gemäss KRIP-S

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbild- und Landschaftsschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln. Der historische Ortskern von Rothenbrunnen mit einzelnen wertvollen Einzelobjekten ist seit 1983 erfasst vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Gemäss ISOS ist das Ortsbild von lokaler Bedeutung. Diese Grundlagen sind in der Ortsplanung soweit zweckmässig zu berücksichtigen.

7.2 Konzept und Massnahmen Ortsbild- und Landschaftsschutz

In der rechtskräftigen Ortsplanung von Rothenbrunnen sind umfassende und örtlich spezifische Ortsbildschutzmassnahmen sowie einzelne Schutzeinstufungen von Objekten enthalten. Die Schutzfestlegungen und -regelungen basieren auf fachlichen Grundlagen der Gemeinde sowie der Denkmalpflege (ISOS lokal, Bauinventar, Schutzliste). Die bisherigen Schutzkonzepte und Schutzmassnahmen haben sich bewährt und werden im Grundsatz übernommen resp. überprüft und wo nötig aktualisiert. In der vorliegenden Revision ist auf Grundlage des ISOS und der Grundlagen der Gemeinde (rechtskräftige Ortsplanung, KRL, Bauinventar Denkmalpflege) zusammenfassend folgendes Schutzkonzept aufgearbeitet und enthalten:

- Schutz der besonderer Siedlungsteile (Ortskern): Festlegung eines Erhaltungsbereichs über den historisch wertvollen Ortskern sowie von Neugestaltungsbereichen am nördlichen und südlichen Rand des Ortskerns zwecks bauliche Ergänzung und Weiterführung wesentlicher Gestaltungsprinzipien – vgl. im Generellen Gestaltungsplan.
- Schutz der Einzelobjekte: Festlegung der bezeichneten, wertvollen Einzelbauten als generell geschützte Bauten, der wertvollen Einzelanlagen als erhaltenswerte Mauern sowie der wertvollen Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet – vgl. im Generellen Gestaltungsplan resp. in der Beilage 7, darin der Umgang der einzelnen Schutzobjekte gekennzeichnet ist.

- Umgebungsschutz: Festlegung der Zone für Grünflächen zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume, die zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) beitragen. Sowie Festlegung von erhaltenswerten Hecken und Feldgehölzen und der Landschaftsschutzzone zwecks längerfristig gesicherter Freihaltung wertvoller Landschaftselemente und -bereiche – vgl. im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan.

- Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz: In Bezug auf den Schutz und Erhalt des vom Ortsbildschutz erfassten Ortskerns sowie bezüglich der ortstypischen Bauweise (insb. hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Strassenraumgestaltung) sind gegen störende Beeinträchtigungen Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz aufgenommen:

  Art. 25 Baugesetz: Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone
  Bestimmungen zu den innerhalb des Ortskerns festgelegten Dorfkernzone und Dorfkernerweiterungszone im Zonenplan (Erhalt von Siedlungsstruktur und Bauweise, Einordnungsgebot bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Beibehalt Fassadenfluchten, Gestaltungs- und Materialisierungs- sowie Projektierungsvorgaben).

  Art. 31 Baugesetz: Erhaltungsbereich
  Bestimmungen zum innerhalb des Ortskerns festgelegten Erhaltungsbereich im Generellen Gestaltungsplan (Erhaltungsvorgaben und Abbruchverbot von Bauten resp. wertvollen Gebäudeteilen und Konstruktionsformen, Ausnahmen gemäss Beurteilung Denkmalpflege – bei geschützten Bauten – oder der Gestaltungsberatung – bei den übrigen Bauten). Es gilt die Gestaltungsberatungspflicht.

  Art. 32 Baugesetz: Neugestaltungsbereich
  Bestimmungen zu den am nördlichen und südlichen Rand des Ortskerns festgelegten Neugestaltungsbereichen im Generellen Gestaltungsplan (Weiterführung von Siedlungsstruktur und Bauweise gemäss Ortskern, Einordnungsgebot bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Gestaltungs- und Materialisierungs- sowie Projektierungsvorgaben). Es gilt die Gestaltungsberatungspflicht.

  Art. 30 KRG: Zone für Grünflächen
  Bestimmung zum Erhalt der Freiräume – Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht möglich, sondern ausnahmsweise lediglich zum Zonenzweck des Freiraumerhalts und der Freiraumpflege (Kleinstbauten) zulässig.

  Art. 34, 35 und 37 Baugesetz: Schutzobjektfestlegungen
  Bestimmungen zu den Objektfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan GGP (Generell geschützte Bauten, Erhaltenswerte Mauern, Hecken-Feldgehölze, Einzelbäume, Natur- und Kulturobjekte).

Art. 52-60 Baugesetz:
Allgemeine Gestaltungsbestimmungen für die Bauprojektierung (bezüglich Architektur, Dächer und Dachgestaltung, Energie- und Solaranlagen, Einfriedungen und Pflanzen, Terrainveränderungen und Mauern, Reklamen und Hinweistafeln, Antennen und Mobilfunkanlagen etc.).

Die Schutzfestlegungen und -regelungen zum Ortsbild- und Einzelobjektschutz sowie die umfassenden Gestaltungsbestimmungen bestätigen die Bestrebungen der Gemeinde, eine Entwicklung von hoher baulicher Qualität sicherstellen zu wollen. Die Gemeinde geht sorgfältig mit den baulichen Gegebenheiten um und kommt damit dem Auftrag gemäss KRIP-S in gebührender Weise nach.

8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen. Die Pläne werden daher auch im Bereich Landschaft (ausserhalb Bauzone) gesamthaft revidiert.

8.1 Moore und Trockenwiesen, Auen

Für Hoch- und Flachmoore, Auen sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare des Kantons, z.B. das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar (Dezember 2018) oder Vernetzungskonzepte. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung (Naturschutzzone, Trockenstandortszone) die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3 - 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt. In der Publikation zur Mitwirkungsauflage wurde daher darauf hingewiesen, dass mit der Mitwirkungsauflage der Revision nach Art. 13 KRVO gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung durchgeführt worden ist (gemäss Festlegungen in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:10'000).

Die Mitwirkungsauflage galt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung).

Personen, die ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können, konnten beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen sowie eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen. Entsprechende Anträge sind keine eingegangen.

8.2 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde soweit dies zweckmässig war, an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

8.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die schutzerforderlichen, resultierenden Flächen der detaillierten Schutzzonenausscheidungen S1-S3 der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen sowie der weiteren bekannten Schutzareale sind der Grundwasser- und Quellschutzzone nach Art. 37 KRG zugewiesen. Es handelt sich bei den Zonenausscheidungen um einen aus Sicht der Gemeinde unverändert aktuellen Stand an nötigen Schutzfestlegungen. Sofern eine Überarbeitung der Schutzzonenausscheidungen S1-S3 nötig ist, werden die Grundwasser- und Quellschutzzonen zu gegebener Zeit angepasst.

8.4 Gewässerraumzone

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser (aktuelle Gefahrenzonen) sowie die Gewässernutzung gewährleistet werden.

Die Erstausscheidung der Gewässerräume nach Art. 37a KRG für das Gemeindegebiet von Rothenbrunnen erfolgte im Rahmen einer Teilrevision im Jahr 2018. Die Gewässerraumzonen hat die Gemeinde Rothenbrunnen in ihrer Ortsplanung praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone (im Sinne einer Schutzzone) ausgeschieden. Im April 2020 wurden die Teilrevision vorbehaltlos von der Regierung genehmigt (Regierungsbeschluss Nr. 329 vom 21. April 2020).

Die genehmigte Planung wird in die vorliegende Gesamtrevisionsvorlage grundsätzlich übernommen. Die Gewässerraumzone wird lediglich im Gebiet «Plaun Bel» geringfügig auf die Naturschutzzone und damit auf die Aue (Objektnummer A-27)

angepasst. Die räumliche Abstimmung mit dem Auen-Objekt ist somit gewährleistet. Weitere Gewässer, welche weder Konflikte mit der Bauzone aufweisen noch innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen liegen, müssen nach Art. 41a Abs. 5 GSchV nicht zwingend mittels Gewässerraumzone abgesichert werden. In der Vorlage wird betreffend die Festlegung des Gewässerraums entsprechend eine Nicht-Vornahme vorgesehen. Bei allfälligen Bauvorhaben oder anderen künftigen Nutzungskonflikten ist ein projektspezifischer Gewässerraum festzulegen.

Die verfügbare Gefahrenkarte sowie die aktuellen Gefahrenzonen (2022) dienen in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) als Grundlage für die Festlegung des Gewässerraums. Bei allfälliger Gefahrenzonenneubeurteilung im Zuge der Revision werden die Gewässerraumzonen wiederum angepasst.

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Die bestehenden Fuss- und Wanderwege können beibehalten und im üblichen Rahmen unterhalten werden. Neue Anlagen sind üblicherweise im Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Schliesslich darf der Gewässerraum landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

8.5 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone (Gebiete mit zu erwartenden Funden) sowie als Archäologische Schutzzone (bekannte Objekte und Fundstellen) jeweils nach Art. 36 KRG umgesetzt.

8.6 Gefahrenzonen

8.6.1 Umgang mit der Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) für das gesamte Gemeindegebiet letztmals im Jahr 2022 aufgearbeitet (Protokoll 2_2022_13_P). Die Ergebnisse sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen und in den Zonenplänen umgesetzt.

Im Vergleich zu den bereits umgesetzten Gefahrenzonen im rechtskräftigen Zonenplan sind einzelne Aufstufungen von der Gefahrenzone mittlere Gefährdung (blau) zur Gefahrenzone erhebliche Gefährdung (rot) erfolgt. Die Neueinstufung der Gefahrenzone 1 können insbesondere entlang der steilen Felspartien ausgemacht werden, wodurch sich Konflikte mit den rechtskräftigen Bauzonen ergeben.

Praxisgemäss sind Bauzonen, welche von der Gefahrenzone 1 (Neubauverbot) überlagert werden, zurückzuzonen und die Flächen einer Nichtbauzone (Zone übriges Gemeindegebiet (üG), Landwirtschaftszone oder dergleichen) zuzuweisen. Die bisherigen Flächen der Zone für Grünflächen (Bauzone) sowie einzelne WMZ-Flächen wurden entsprechend der Zone üG (Nichtbauzone) zugewiesen (Parz. 8, 10, 36, 40, 129, 157, 181 – 183, 210, 211 und 277 – vgl. im Zonenplan resp. im Beilageplan Rückzonungen).

Indes wurden die Bauzonen trotz neuer Gefahrenzone 1 im Bereich der Schule Parzelle Nr. 50 (ZöBA), der Wohnliegenschaften Parzellen Nrn. 196, 197 und 230 (Wohnzone W2) bei Innerjuvalt – Pro Graund sowie der Parzelle Nr. 1 und 2 (Dorfkernzone) und der Wohnliegenschaften Parz. 99 und 218 (Wohnzone W2) beim Polenweg – Pastg da Vadeals gemäss bisheriger rechtskräftiger Ortsplanung belassen (vgl. Zonenplan). Dies vor dem Hintergrund der seitens Gemeinde geforderten und beim AWN angestossenen Schutzmassnahmen in Form von Steinschlagverbau in diesen von grossem öffentlichem Interesse liegenden Siedlungsbereichen. Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, die Sicherheit in den betroffenen seit längerem überbauten Grundstücken so schnell als möglich (wieder) herzustellen. Entsprechende Verbauprojekte sollen kurzfristig aufgearbeitet, projektiert und realisiert werden. Die Verbauungen sollen schliesslich die Grundlage bilden, die Gefahrenzone 1 in den genannten Siedlungsbereichen seitens der Gefahrenkommission des AWN wiederum neu beurteilen, zurücknehmen und auf eine geringere Gefahrenstufe herabsetzen zu können. Aufgrund dieser in Aussicht stehenden Bestrebungen und angelaufenen Abklärungen werden die einzelnen erwähnten Bauparzellen im Rahmen der Revisionsprozesses weiterhin der Bauzone zugehörig bleiben. Solange die Gefahrenzone 1 ausgeschieden ist, gilt ein grundsätzliches Neubauverbot resp. die bestehenden Bauten dürfen lediglich erneuert werden (Art. 38 Abs. 2 KRG).

Soweit die Gefahrenzonen im Verlauf der Planung oder darauffolgend neubeurteilt, ändern und aufdatiert werden, werden die Ergebnisse der Gefahrenneubeurteilung in die Ortsplanung einfliessen und in den Zonenplänen umgesetzt, sobald diese vorliegen.

Im Übrigen ist zu erwähnen, dass bei Bauvorhaben ausserhalb der im Zonenplan dargestellten Erfassungsbereiche die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle (AWN) erfolgt.

8.6.2 Steinschlagschutz Rothenbrunnen - Planungsmassnahmen

Anschliessen der Sitzung vom 21. Juni 2023 hat die Gemeinde Rothenbrunnen das AWN beauftragt, die möglichen Schutzmassnahmen aufgrund der verschiedenen Naturgefahrenprozessen zu prüfen. Gemäss Bericht vom AWN vom 13 Dezember 2023 wird in Rothenbrunnen aufgrund der Topografie, der unterschiedlichen Naturgefahrenprozesse und der Gefährdung aus mehreren Prozessquellen das Untersuchungsbiet in vier Teilperimeter unterteilt (vgl. Abb. 23).

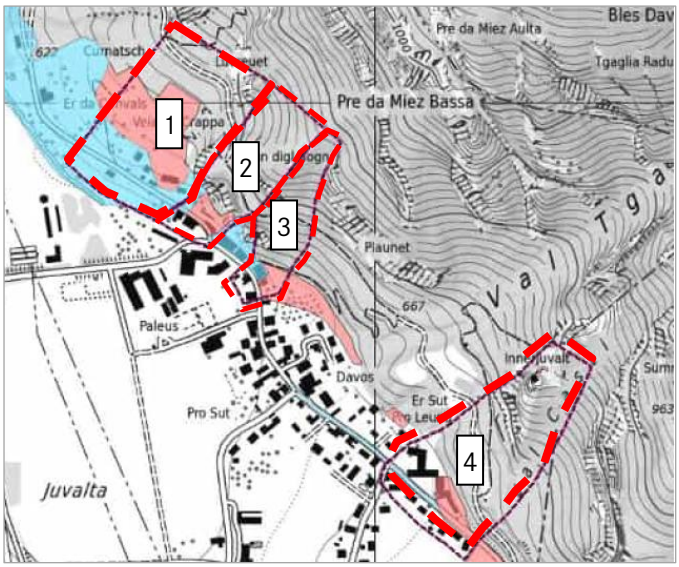


Abb. 23: Plan der Gefahrenkommission mit Bereichen erheblicher Gefährdung (rot) und mittlerer Gefährdung (blau) (Quellen: Bericht vom AWN) – Unterteilung der Teilgebiete in Rot umrandet.

Diese vier Teilgebiete umfassen Bereiche mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung. Im Gebiet Veia da Crappa, südöstlich davon sowie im Bereich der Kirche und des Zentrums für Sonderpädagogik Giuvaulta sind mehrere Gebäude von Sturzprozessen bedroht. Im Gebiet Veia da Crappa besteht zudem eine mittlere Gefährdung durch Murgänge aus der Val Curnatsch.

Auf Basis der Analyse der potenziellen Gefährdungen wurden mehrere Szenarios entwickelt. Gemäss Bericht vom AWN sind folgende Schutzmassnahmen denkbar bzw. umsetzbar:

- Erddamm aus bewehrter Erde oder Schutznetz;
- Erddamm mit Vormauerung aus Blocksteinen;
- Steinschlagschutznetz.

Nachfolgend sind auf Abb. 24 die möglichen Schutzmassnahmen gemäss Bericht vom AWN ersichtlich.

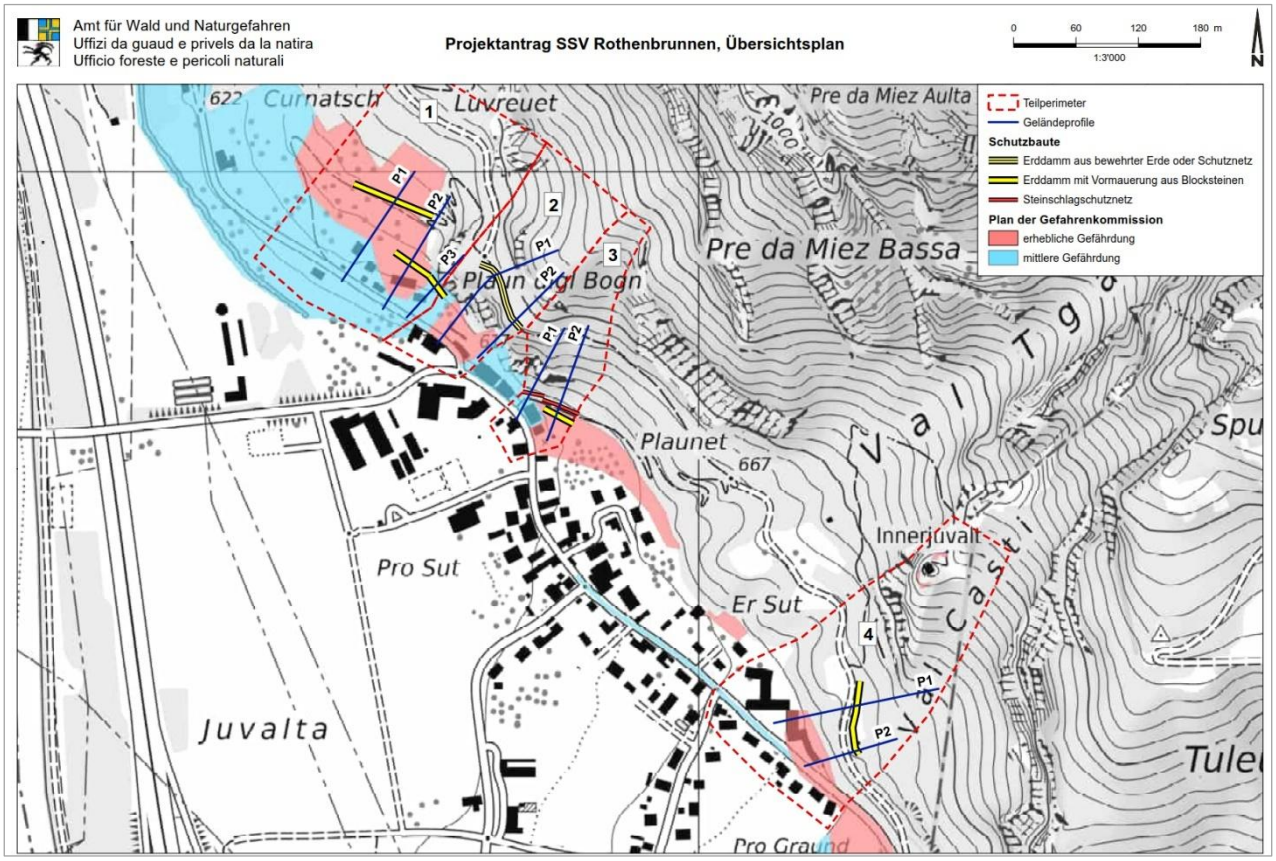


Abb. 24 Übersicht Vorschlag Schutzmassnahmen gemäss Bericht vom AWN vom 13. Dezember 2023

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die für die Erstellung von diesen Schutzmassnahmen betroffenen Standorte gesichert. Dafür wird im Generellen Gestaltungsplan «Bereich für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des kWaG» festgelegt.

Auf dieser Grundlage ist es oppurtun und angezeigt, die von der Gefahrenzone 1 betroffenen Bauzonen nicht zurückzuzonen.

Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan

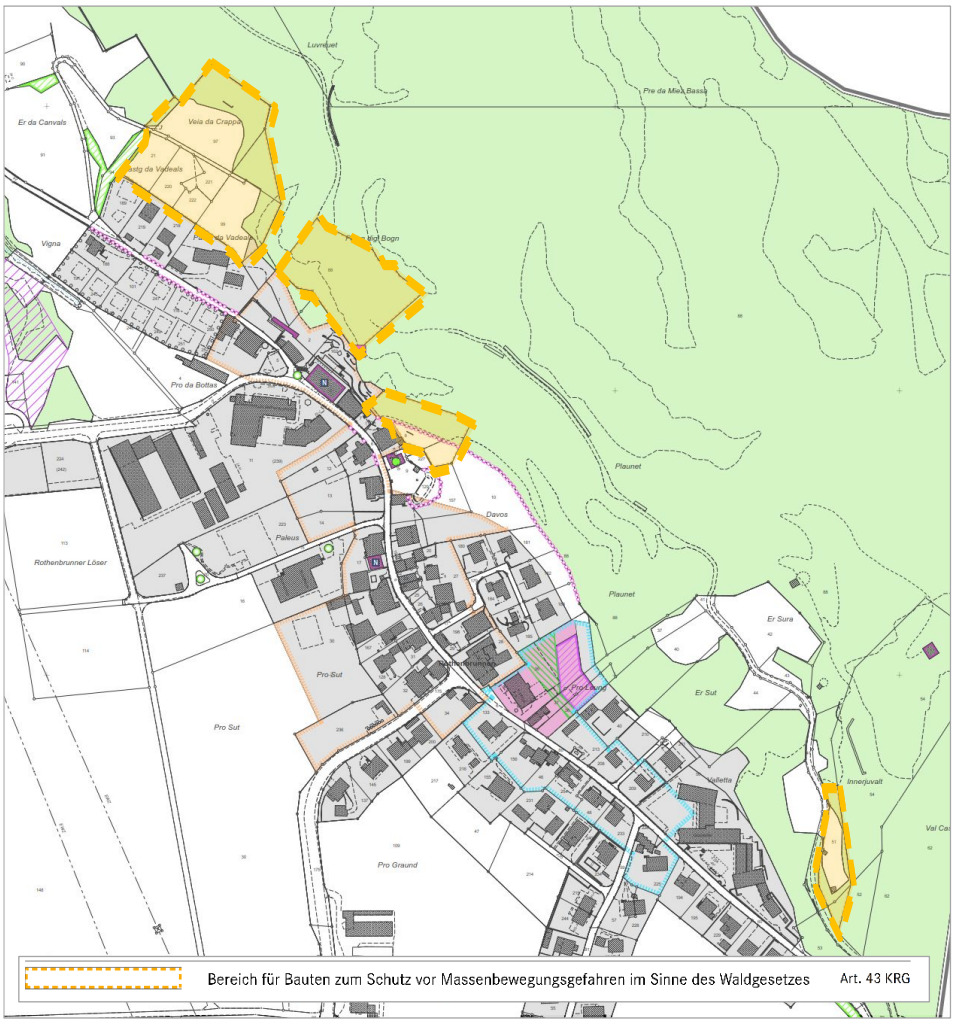


Abb. 25 Übersicht Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes– orange umrandet

Ausschnitt Zonenplan (links) Genereller Gestaltungsplan (rechts)

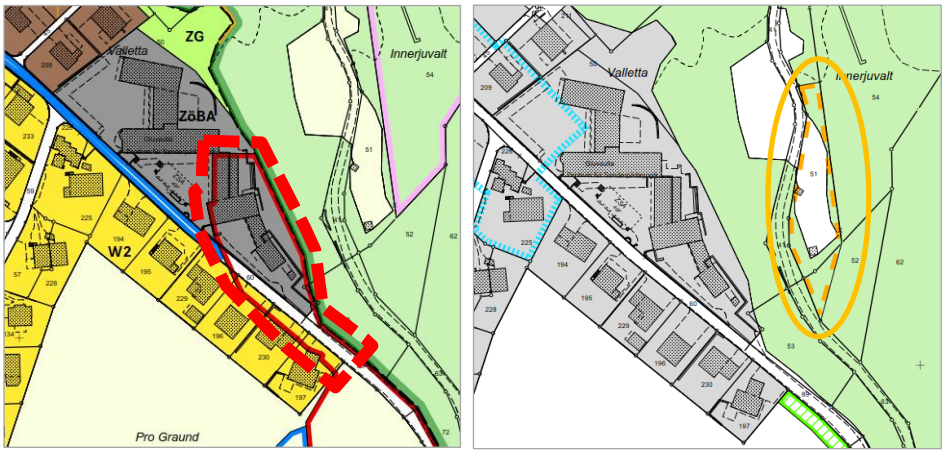


Abb. 26: Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes– orange umrandet

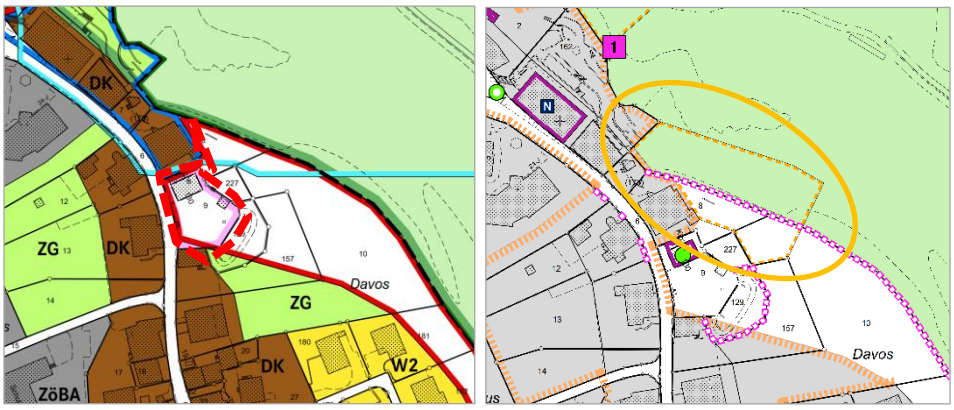


Abb. 27: Von der neuen Gefahrenzone 1 überlagerte überbaute Bauzonen (rot gestrichelte Bereiche, links) – GGP Bereich für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des kWaG– orange gekennzeichnet

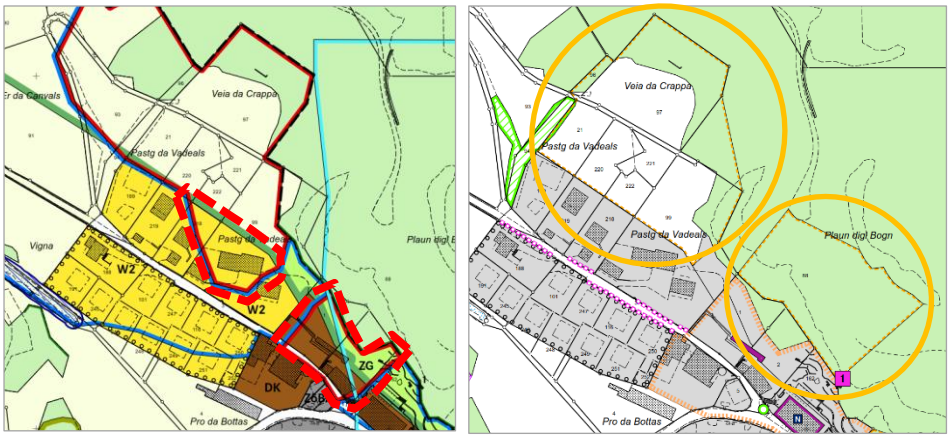


Abb. 28: Von der neuen Gefahrenzone 1 überlagerte überbaute Bauzonen (rot gestrichelte Bereiche, links) – GGP Bereich für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des kWaG – orange gekennzeichnet

8.7 Wald und statische Waldgrenzen

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten zum Waldentwicklungsplan WEP (2018) und zu den Waldumrissen (2023) des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Plänen übernommen. Der Wald als spezialrechtliches Schutzgut ist als orientierender Inhalt in den Plänen enthalten.

Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen mit statischer Wirkung neu festgelegt (Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG).

8.8 Lärmschutz beim Landwirtschaftsbetrieb Parz. 106

Im Bereich der Parz. 106, 141 und 144 beim direkt neben der kantonalen Fischzuchtanlage liegenden Landwirtschaftsbetrieb, dieser infolge laufender Tierverlade und Tiertransporte (VIANCO) seit längerem erheblich störende und bereits mehrfach angezeigte Lärmemissionen gegenüber der nahegelegenen Wohnbauzonen

(Pro da Bottas) und öffentlichen Zonen (Wohnheim PDGR) verursacht, ist eine Gestaltungsfestlegung zwecks Realisierung von Lärm- sowie auch Sichtschutzmassnahmen im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (vgl. Abb. 25). Die Festlegung betrifft in Teilbereichen die in der Abbildung erkennbaren Waldstücke sowie Bereiche der Landwirtschaftszone.

Gemäss diversen Abklärungen in den letzten Monaten durch die Gemeinde liegt der v.a. durch den Tiefverlad verursachte Lärm immer wieder wahrnehmbar über den Belastungsgrenzwerten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Angedacht sind dem Landwirtschaftsbetrieb dienende Palisaden ähnliche Lärm- und Sichtschutzelemente, welche aus Sicht der Gemeinde mit der Waldgesetzgebung vor allem innerhalb der ausgeschiedenen Waldbereiche zu vereinbaren sind (nichtforstliche Anlage). Die Bestockungen sollen nicht beeinträchtigt oder gar entfernt werden, ebenfalls soll die Bewirtschaftung des Waldes und der landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet bleiben. Ein konkretes Projekt liegt noch nicht vor.

Ausschnitt
Genereller Gestaltungsplan
und
Orthofoto 2022

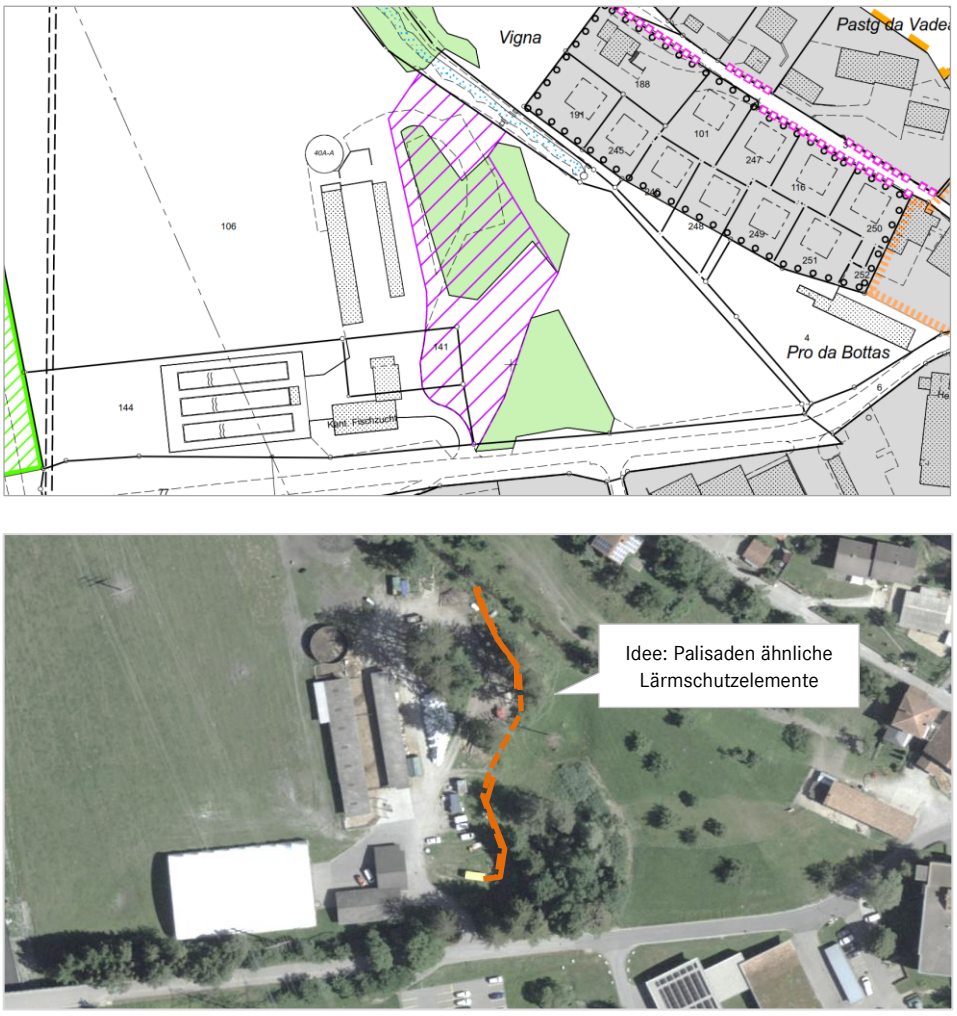


Abb. 29: Lärmschutzmassnahmen beim Landwirtschaftsbetrieb Parz. 106 (oben schraffierte Fläche)

Weil der Lärm von den Stallungen und den Umschlag- resp. Parkflächen ausgeht, dient die angedachte Lärmschutzpalisade einem umweltschutzkonformen Verlad- und Transportbetrieb (ortsfeste Anlage gemäss Art. 2 LSV). Aus Sicht der Gemeinde obliegt es dem Landwirtschaftsbetrieb, welcher den Tierumschlag erst seit einigen Monaten betreibt, dem übermässig verursachten Lärm mit geeigneten Lärmschutzmassnahmen zu begegnen. Gemäss baugesetzlicher Bestimmung wird die konkrete Ausgestaltung der Lärm- und Sichtschutzmassnahmen im Folgeplan- oder im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts bei der Baubehörde inkl. eines Massnahmen- und Vorgehenskonzepts anzumelden, wobei im Projektierungs- und Verfahrensprozess die Baubehörde Fachleute zur Begleitung und Beurteilung beiziehen kann (Art. 32 Abs. 1 Baugesetz). Für ein entsprechendes umsetzungsfähiges Lärmschutzprojekt ist aufgrund des Standorts ausserhalb der Bauzone ein Gesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) zu stellen und bei der Gemeinde einzureichen. Für die Erteilung der BAB-Bewilligung ist die BAB-Behörde zuständig (Amt für Raumentwicklung Graubünden).

Mit der Festlegung des Bereichs mit Gestaltungsanweisung im Generellen Gestaltungsplan sollen die nötigen nutzungsplanerische Voraussetzungen geschaffen werden, um die grundsätzlichen Bewilligungsvoraussetzungen der Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG (im Wald) und der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone nach Art. 22 in Verbindung mit Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV) direkt oder nahe an der Lärmquelle (Landwirtschaftsbetrieb, Zufahrtsbereich) begründen zu können.

Mit dieser Massnahme ist die Gemeinde bestrebt, über die Nutzungsplanung eine mögliche Lösung für die andauernde und nicht länger hinnehmbare Lärmproblematik zu schaffen. Die Gemeinde wird im Nachgang der Revision mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) Kontakt aufnehmen, um weiter die Lärmbelastungssituation und das konkrete weitere Vorgehen abzuklären und zu vertiefen.

8.9 Störfallvorsorge, Erdgasleitung (ehemals Ölpipeline)

Im Februar 2024 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vornehmlassung zum kantonalen Richtplanentwurf "Störfallvorsorge" (Richtplan Kap. 5.5) eingeladen. Die Gemeinde Rothenbrunnen ist durch die Erdgasleitung, welche westlich des Dorfes durch das Gemeindegebiet in Richtung Norden führt, von den geplanten Störfallvorsorgeregelungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung (USG) betroffen. Seit Mitte 2024 liegt der Richtplan verbindlich vor.

Die Wohnbauzonenparzellen bei pro da Bottas (ca. 150 - 200 m entfernt von der Erdgasleitung) sind in etwa zur Hälfte (5 unbebaute und 3 bebaute Parzellen) vom Gefährdungsbereich der Erdgasleitung betroffen. Die Wohnbauzonen bestehen seit längerem, der Quartierplan Pro da Bottas ist ebenfalls rechtskräftig (seit 2013) und Baubewilligungen sind bereits erteilt (Herbst 2023). In der OP-Revision sind keine

Plananpassungen im Bereich Pro da Bottas geplant. Relevantes Verfahren bezgl. Bauzone pro da Bottas, in dem die Störfallvorsorge in Berührung kommt, ist das Baubewilligungsverfahren. Der Richtplanentwurf sieht jedoch bei einer solchen Ausgangslage und innerhalb des besagten Gefährdungsbereichs keine zwingenden Massnahmen vor. Der für die Störfallvorsorge erarbeitete Planungsleitfaden des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», Kap. 4.3 ab S. 35, sieht in dieser Konstellation ebenfalls keine zwingenden Massnahmen vor.

Ausschnitte Risikokataster 2024

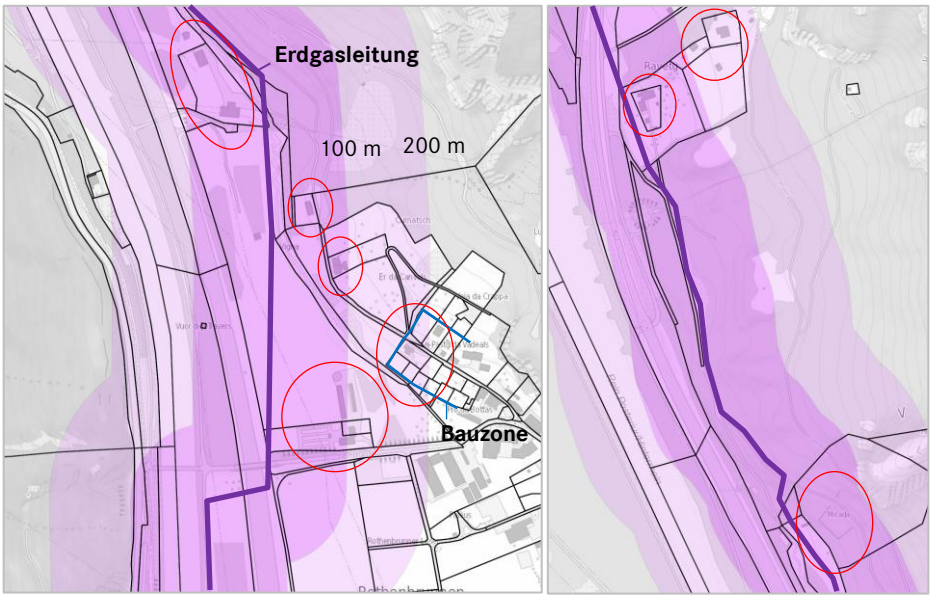


Abb. 30: Gefährdungsbereich (hellviolett), Konsultationsbereich (violett), betroffene Gebiete (rot)

Anders sieht es aus und entscheidender ist der enger gefasste Konsultationsbereich, dieser mit einem Abstand zur Leitung von rund 100 m bis mittig zum Landwirtschaftsbetrieb Parz. 106 reicht. Ebenfalls sind die Fischzuchtanlage des Kantons, die Anlagen des Elektrizitätswerks Zürich (ewz), die Sperranlagen Hochjuvalt (beim Polenweg) und die einzelnen Bauten der Parz. 142 (Ravetg) und Parz. 90/103 (entlang Polenweg) vom Konsultationsbereich betroffen. Weil jedoch auch bei diesen genannten Anlagen und Parzellen keine ortsplanerischen Interventionen stattfinden (bspw. Einzonungen), ist die Störfallvorsorge vorwiegend im Baubewilligungsverfahren relevant. Dies kann (muss nicht) zu Auswirkungen auf die Nutzungsintensität führen, eine Erhöhung der Wohnnutzung oder von ständigen Arbeitsplätzen (Büros) bspw. können unter eine besondere Prüfung gestellt werden. Gemäss Leitfaden des Bundes in Betracht fallen könnten dabei allfällige Massnahmen in der baulichen Ausgestaltung (Architektur) und Ausrichtung von Bauten oder Anlagen (vgl. dazu S. 50 im Leitfaden Störfallvorsorge des Bundes).

Problematische Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision und auf das Baugebiet sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

9 Erschliessung Gemeindegebiet

9.1 Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der aktuellen Grundlagen zur Erschliessung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets, den Inventargrundlagen zum Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster überprüft und aktualisiert.

9.2 Erschliessungsfestlegungen in den Plänen

Die Generellen Erschliessungspläne umfassen folgende Festlegungen:

Verkehr

1) Bestehende und geplante Strassen und Wege zwecks hinreichender Strassenerschliessung insb. des Siedlungsgebiets:
   - öffentliche Erschliessungsstrassen
   - private Erschliessungsstrassen
2) Geplante öffentliche Parkierungsanlagen
3) Wirtschaftswege (primär land- und forstwirtschaftliche Wege) nahe des Siedlungsgebiets und im übrigen Gemeindegebiet
4) Fuss- und Wanderwege sowie Radwege und Mountainbikerouten (überkommunale Verbindungen)

Ver- und Entsorgung[2]

1) Wasserversorgungsanlagen Brauch- und Trinkwasser:
   - Quell- und Grundwasserfassungen, Mineralquellfassungen, Reservoire
   - Wasserleitungen, Hydranten, Pumpwerke
2) Abwasseranlagen – Kanalisationsleitungen, Energieversorgungsanlagen:
   - Schmutz- und Mischabwasser, Regen- und Reinabwasserleitungen
   - Druckleitungen, Kraftwerke, Trafostationen und Verteilkabinen

Die spezialrechtlichen Anlagen wie nationale und kantonale Strassen, elektrische Anlagen (Hoch- und Mittelspannungsleitungen und Trafostationen), Ölpipeline (heute Erdgasleitung) etc. sind praxisgemäss orientierend in den Plänen enthalten.

[2] Die Festlegungen zur Ver- und Entsorgung gründen auf dem Leitungskataster, auf Angaben der Gemeinde und auf den Datengrundlagen des EWZ.

10 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Baugesetzes. Insbesondere sind die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz an die übergeordneten Vorgaben harmonisiert worden. Das neue Baugesetz (BauG) berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) dient als Grundlage für das neue Baugesetz. Das Baugesetz ist gemäss Systematik MBauG 2020 aufgebaut.

10.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls sind in KRG und KRVO ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren enthalten, etwa die generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, neue ans übergeordnete Recht angepasste Solaranlagenbestimmungen etc. Das Baugesetz korrespondiert und stimmt mit dem KRG und der KRVO überein.

10.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz berücksichtigt die Vorgaben der IVHB. Die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB sind mitsamt Skizzen im Anhang des Baugesetzes enthalten.

10.4 Ausnützungsziffer (AZ) und Anpassung Regelbauweise

Die Ausnützungsziffer ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmasses. Sie gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung, unabhängig der Grundstücksform. In Rothenbrunnen hat sich das Instrument bewährt und wird beibehalten. Die AZ muss hingegen neu nach der kantonal vereinheitlichten Definition der AZ gemäss Art. 37a KRVO, anstatt wie bisher nach kommunalem Baugesetz, ermittelt werden, wobei sich die Definitionen kaum oder nur unwesentlich voneinander unterscheiden.

Die Ausnützungsziffern für die einzelnen Bauzonen bleiben grundsätzlich, bis auf die unter Kap. 6.2 genannten Fälle bezüglich Dorfkernzone (Festlegung AZ 0.8) und Wohnquartier Davos, Pro Graund (Erhöhung auf 0.8 in bestimmten Fällen), unverändert. Die Regelbauweise wurde lediglich in Bezug auf die Grenzabstandsvorschriften angepasst. Neu gilt nunmehr der kleine Grenzabstand anstelle von zwei (grosser und kleiner Abstand). Die Massvorgaben des kleinen Grenzabstands wurden übernommen.

Für die Grundeigentümer bedeuten die wenigen Änderungen keine Nachteile, sondern bieten Vorteile, namentlich mehr Flexibilität und zudem Rechtssicherheit aufgrund der Anpassungen der Regelbauweise an die neuen Vorgaben gemäss RPG1.

10.5 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

10.5.1 Bauverpflichtungsfristen und Ausübung Kaufrecht

Die Gemeinde für ihr im Jahr 2009 erstmals eingeführte Bauverpflichtungsmodell auf den Bauzonenreserven wie bis anhin fort (vgl. Kap. 6.1). Die entsprechenden mit Bauverpflichtung belegten Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet. Bei Grundstücken, welche seit mehr als acht Jahren vor diesem Gesetz bereits mit einer Verfügbarkeitsregelung belegt und zugleich baureif sind, kann der Gemeindevorstand das Kaufrecht nach den Voraussetzungen von Art. 19d KRG direkt ausüben (Art. 14 Abs. 3 BauG). Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt in jedem Fall erst nach Ablauf einer zweijährigen Nachfristsetzung und auf Grundlage eines nachweislich gegebenem Bedarfs in Form einer konkreten Bauabsicht einer Drittpartei (Art. 19d KRG).

Der Gemeindevorstand kann entsprechende Kaufgeschäfte unbesehen der ansonsten geltenden Finanzkompetenzen in der Gemeinde (Verfassung) in eigener Kompetenz, also ohne Einbezug der Gemeindeversammlung, ausüben und abwickeln. Art. 19c Abs. 4 KRG statuiert dem Gemeindevorstand die entsprechende Kompetenz. Die Regelung bezweckt, dass die Gemeinde das Kaufrecht bei gegebenem Bedarf ohne Verzug ausüben und übernommene Grundstücke möglichst rasch an Bauwillige weiterveräussern oder im Baurecht abgeben kann. Andernfalls würde das Kaufrecht keine wirksame Mobilisierungsmassnahme darstellen. Die Weiterveräusserung erfolgt dabei zu den Selbstkosten der Gemeinde, wozu nebst dem Kaufpreis u. a. Zinsen, Erschliessungskosten etc. gehören.

Zwecks Umsetzung betreibt die Gemeinde auf der Kanzlei eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige (Art. 3 BauG).

10.5.2 Parzellierungen und vorübergehende Nutzung fremden Eigentums

Flankierend zu diesen Bauverpflichtungsvorschriften und Sanktionsmassnahmen gilt ein Verbot für Parzellierungen, mit diesen eine optimale Ausnützung der Grundstücke umgegangen werden könnte. Grundstücksteilungen, wenn sie geeignet sind,

die Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mindestausnützung zu vereiteln oder erschweren, sind somit unterbunden (Art. 15 BauG).

Bei Bauvorhaben in der Bauzone sind Bauherrschaften zudem berechtigt (Art. 70 BauG), fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen. Die Regelung trägt in nützlicher Weise zur Baulandmobilisierung bei, da damit unter Umständen ein wesentliches Bauhindernis beseitigt werden kann. Betroffene haben dabei Anspruch auf angemessene Entschädigung sowie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

10.6 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

Wie bereits unter Kap. 6.3 ausgeführt, hat die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile im Sinne von Art. 5 RPG zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

10.6.1 Abgabesätze bei Einzonungen (30%/20%)

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen in jedem Fall eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19l Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf höchstens 20 % des Mehrwerts senken (Art. 19l Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde belässt die Mehrwertabgaberegelung bei «normalen» Einzonungen auf der kantonalen Mindestanforderung (Abgabesatz 30%) und senkt bei Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse, bspw. Einzonungen für Vorhaben der Einrichtungen der PDGR, auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20% (Art. 13 Abs. 2 BauG).

Auf Grundalge der vorliegenden Revision kommt nur im Falle der Einzonung «Pro Leung» Parz. 36 – 38 eine abgabepflichtige Einzonung zustande (vgl. Kap. 6.3).

10.6.2 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Im Weiteren ist es aufgrund der zum Thema erfolgten Bundesgerichtsentscheide in der Gemeinde Münchenstein I (BGE 142 I 177, 2016) und II (BGE 147 I 225, 2021) sowie in der Gemeinde Meikirch (BGer 1C_233/2021, Urteil vom 5. April 2022) grundsätzlich angezeigt, ebenfalls eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu regeln, sofern solche zu erheblichen Mehrwerten führen (Art. 5 Abs. 1 RPG). Demgegenüber hat das Parlament mit dem Revisionsentscheid zu RPG2 im Herbst 2023 die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen explizit als freiwillig erklärt.

Die Gemeinde sieht ungeachtet des Parlamentsentscheids vor, um- oder aufzonungsbedingte Mehrwerte über der Freigrenze von Fr. 40'000.- mit einem Abgabesatz von 20 % abzuschöpfen. Bei Aufzonungen erfolgt die Abschöpfung erst ab einer Erhöhung des Nutzungsmasses um mehr als 30% (Art. 13 Abs. 3 lit. b BauG). Mit diesen Regelungen ist gewährleistet, dass vor allem nur Um- und Aufzonungen mit wesentlichen Nutzungsveränderungen oder -erhöhungen von der Mehrwertabgabepflicht erfasst sind (z.B. ZöBA in Wohnzone oder merkliche Nutzungserhöhungen, die ausschliesslich im Interesse des Privaten liegen). Unter der Freigrenze oder der Nutzungsgrenze liegende Mehrwerte infolge Um- und Aufzonungen betrachtet die Gemeinde als geringfügig, diese zugunsten der Nachverdichtung nicht abzuschöpfen sind.

Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen kann sowohl per Verfügung als auch vertraglich geregelt werden, was zu mehr Handlungsspielraum für alle Beteiligten führt. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne Art. 1 und 3 RPG vereinbaren (Art. 13 Abs. 5 BauG – kantonale Vorschriften, namentlich Art. 35i KRVO, gelten sinngemäss).

Auf Grundalge der vorliegenden Revision kommen derzeit noch keine abgabepflichtigen erhebliche Mehrwerte durch die vorgenommenen Um- und Aufzonungen zustande (vgl. Kap. 6.3).

10.6.3 Mehrwertermittlung und Orientierung der Betroffenen

Erfolgen mehrwertabgabepflichtige Planungs- und Baumassnahmen (Einzonungen, Um- und Aufzonungen), wird der daraus entstehende Mehrwert auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung (AIB) ermittelt (Art. 19k KRG). Die von Einzonungen betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsauflage zur Ortsplanungsrevision schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt (Art. 35k KRVO).

10.6.4 Zuweisung der Erträge in kantonalen und kommunalen Fonds

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Entsprechende finanziellen Erträge aus der Mehrwertabgabe sind dem kommunalen Fonds zuzuführen, wobei bei Einzonungen grundsätzlich 75 % des Mehrwertertrags dem kantonalen Fonds zu überweisen sind (Art. 19p Abs. 2 KRG).

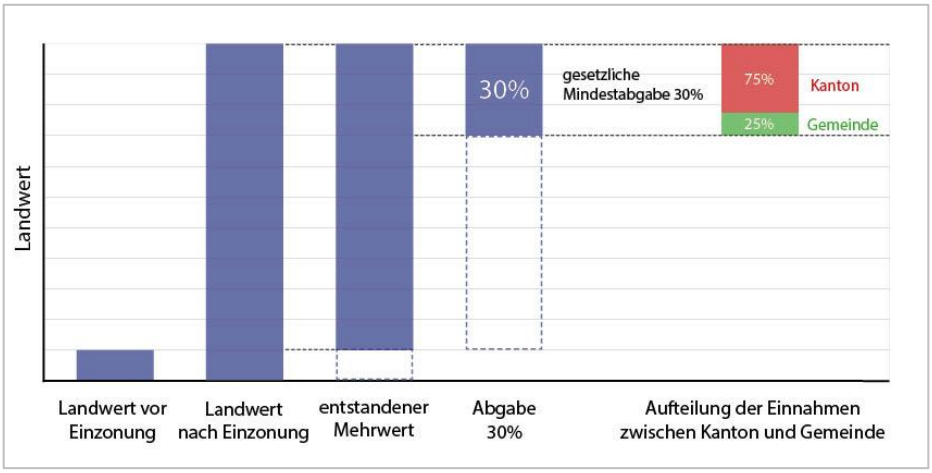


Abb. 31: Zuweisung Mehrwertabgabeerträge bei Einzonung in den Kantons- und Gemeindefonds

Bei Mehrwertabgaben von 20% (Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse) erhöht sich der Kantonsanteil am Mehrwertabgabeertrag auf 100 % (Art. 19p Abs. 2, 1. Satz KRG). Der Kanton berechnet seinen Anteil stets mit einem Abgabesatz von 30%, was bei Abgaben von lediglich 20 % dem vollen Mehrwertabgabeertrag entspricht.

Die Verwendung der Mittel im kommunalen Ausgleichsfonds kann zusätzlich in einem Reglement im Detail geregelt werden.

10.6.5 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Entschädigung von Planungsnachteilen (bspw. Rückzonungen) durch die Gemeinde ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Betroffene haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher zweijähriger Frist nach Rechtskraft der Planung gegenüber der Gemeinde geltend zu machen (Art. 19s Abs. 2 und Art. 19t KRG).

Über Entschädigungsforderungen der materiellen Enteignung entscheidet die zuständige Enteignungskommission auf Gesuch des Betroffenen, nachdem die Gemeinde den Entschädigungsanspruch abgelehnt hat (Art. 98 Abs. 3 und 4 KRG). Die Betroffenen können zudem ein Vergütungsgesuch für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG). Begründete Erschliessungsvergütungen erfolgen jedoch nur, wenn keine voll zu entschädigende materielle Enteignung vorliegt (Art. 19t Abs. 3 KRG).

Planungsnachteile werden vom Kanton mitfinanziert – mittels Kostenbeiträgen an die Gemeinden –, wenn sie eine von der Enteignungskommission festgestellte materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG) oder sofern ein von der Gemeinde mit Verfügung festgestellter Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen besteht (Art. 19t KRG).

10.7 Weitere Bestimmungen im Baugesetz

Soweit im Bericht nicht bereits im gegebenen Zusammenhang Änderungen oder neue Bestimmungen im Baugesetz thematisiert oder erläutert sind (bspw. zur angepassten Regelbauweise zwecks Siedlungsentwicklung nach innen, zur Siedlungs- und Landschaftsgestaltung oder betreffend Ortsbildschutzfestlegungen mit den entsprechenden Schutzbestimmungen), wird auf folgende weiteren Bestimmungen im Baugesetz hingewiesen:

10.7.1 Wesentliche baugesetzliche Anpassungen

Mit dieser Revision werden die baugesetzlichen Grundlagen geschaffen für die spezifischen Anpassungen in Zonenplan (ZP), Generellem Gestaltungsplan (GGP) und Generellem Erschliessungsplan (GEP):

1) ZP: Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone (Ergänzung Art. 25 BauG u.a. in Bezug auf die Rücksichtnahme der bestehenden Baufluchten und der in der Umgebung vorherrschenden Firstrichtungen), Gewerbezone (Ergänzung Art. 27 BauG u.a. in Bezug auf die Beschränkung der realisierbaren wohnraumrelevanten Haupt- und Nebennutzflächen auf max. 30 %).

2) GGP: Bereiche mit Gestaltungsanweisungen, Konzeptpflicht (Ergänzung Art. 33 in Bezug auf die Meldepflicht, Beizug von Fachpersonen bei Bauvorhaben), Generell geschützte Bauten (Art. 34 BauG, Neuregelung), Baulinien, Baugestaltungslinien (Art. 36 BauG, gänzliche Überarbeitung, insb. i.S. Zuständigkeiten)

3) GEP: Umfassende Aufdatierung mit zahlreichen Ergänzungen der Verkehrs- und Erschliessungsregelungen (Art. 38 – 42 BauG).

Weiter ergänzt das Baugesetz wichtige qualitätssichernde Bestimmungen bezüglich Folgeplanungen, Quartierplanung, Arealplanung (Art. 43 BauG), Siloballen (Art. 49 BauG), Düngevorrichtungen der Landwirtschaft inkl. Feldmieten (Art. 50 BauG), Lagerplätze (Art. 51 BauG) sowie bezüglich Solaranlagen (Art. 55). Schliesslich werden das Campieren ausserhalb der Campingzone oder bewilligten Standorten untersagt (Art. 60).

10.7.2 Mobilfunkanlagen – Standortprioritäten

Die Gemeinde beabsichtigt mit Art. 59 BauG in Bezug auf die Realisierung von Mobilfunkanlagen insb. der neusten Generation 5G die Sicherstellung einer hohen planerischen Qualität in Sachen Planungsprozess und Anlagengestaltung an jeweils den für alle Beteiligten vorteilhaftesten Standorten.

Zu berücksichtigen ist vor allem bei der Standortwahl von neuen Mobilfunkanlagen eine mit den zu erwartenden ideellen Immissionen begründete Standortpriorisierung. Wenn immer möglich sind neue Mobilfunkstandorte in Wohngebieten zu vermeiden und stattdessen in weniger sensiblen Gebieten Mobilfunkantennen zu realisieren:

1. Priorität: Standorte ausserhalb Bauzone, sofern nachweislich vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
2. Priorität: Standorte in reinen Arbeitszonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen
3. Priorität: Standorte in Mischzonen
4. Priorität: Standorte in Wohnzonen

Lassen sich bestehenden Anlagen kombinieren, ist im Sinne des Konzentrationsprinzips nach Art. 1 RPG und zwecks Erreichen einer möglichst geringen Anzahl von Anlagenstandorten entsprechend eine Konzentration und Zusammenführung der Anlagen an einem gemeinsamen Standort anzustreben, sofern technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar. Diese Regelungen, welche die Bedürfnisse aller Beteiligten zu erfüllen bezwecken, lassen den jeweils örtlichen Verhältnissen entsprechende angemessene Lösungen zu und haben sich – wie andere Gemeinden zeigen – bislang bewährt.

11 Umsetzung in den Planungsmitteln

11.1 Zonenplan

Wohnbauzonen
Gestützt auf die Siedlungsanalyse und das räumliche Leitbild werden die Wohnbauzonen wie folgt eingeteilt:

1) Dorfkernzone: Historischer Ortskern
2) Dorfkernerweiterungszone: An den historischen Ortskern resp. das Zentrum angrenzende Bereiche, mit funktionalem Zusammenhang zum Ortskern
3) Wohnzonen W2: Wohnquartiere

Weitere Zonen im Siedlungsgebiet sind:

1) Gewerbezone: Gebiet Tomilser Löser, eingangs Dorf direkt angebunden an die kantonale Verbindungsstrasse (Domleschgerstrasse)
2) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Schulstandorte, Heimstandort PDGR, öffentliche Anlagen (Parkierung, Plätze, Infrastruktren)
3) Zone für Grünflächen: Siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume im Dorfinnern und am Siedlungsrand

Weiter wurden unbebaute Parzellen mit Verfügbarkeitsregelungen (Bauverpflichtung) belegt.

Landwirtschaftszonen / Zone übriges Gemeindegebiet (üG)
Die bisherigen Landwirtschaftszonen werden grundsätzlich übernommen und lediglich nur an die teils veränderten Siedlungsabgrenzung angepasst. Die Zone üG wird vorwiegend im Bereich von Strassenflächen und in Gefahrenzonenbereichen (Gefahrenzone 1) festgelegt.

Schutzzonen
Die Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie die archäologischen Zonen (Archäologiezone) werden gemäss Inventaren bzw. nach Konsultation der kantonalen Fachstellen und Grundlagen festgelegt. Die Festlegung der Grundwasser- und Quellschutzzone sowie der Gewässerraumzone erfolgt auf Grundlage der rechtskräftigen Ausscheidungen, mit ausschliesslich marginalen Anpassungen im Sinne von Arrondierungen an die tatsächlichen Verhältnisse.

Weitere Zonen (Nichtbauzonen)
Zwecks Absicherung des EWZ-Standorts (Zentrale) wird neu die Zone für Energieverteilanlagen Parz. 146 ausgeschieden. Das künftige Siedlungserweiterungsgebiet bei Pro Graund wird praxisgemäss der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) zugewiesen.

11.2 Genereller Gestaltungsplan

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan umfassen insbesondere folgende Erhaltungs- und Gestaltungsanordnungen für die historischen Ortskerne sowie das weitere Siedlungsgebiet:

1) Erhaltungsbereich im Bereich der Dorfkernzone (historischer Ortskern)
2) Neugestaltungsbereich für das Gebiet «Pro Leung – Davos, Pro Graund»
3) Bereich mit Konzeptpflicht für das Neueinzonungsgebiet «Pro Leung»
4) Bereich mit Gestaltungsanweisung zwecks Lärm- und Sichtschutzmassnahmen beim Landwirtschaftsbetrieb Parz. 106 und dem Siedlungsgebiet
5) Generell geschützte Bauten im historischen Ortskern
6) Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze bei «Juvalta» und «Er da Canvals»
7) Festlegung von erhaltenswerte Mauern, Kultur- und Naturobjekte sowie Erhaltenswerte Einzelbäume zwecks Sicherung und Erhalt

11.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde auf Grundlage vom Bestand, von aktuellen Katasterdaten sowie wichtigen Entwicklungsgebieten neu erstellt. Strassen, Anschlusspunkte, besondere Gebietserschliessungen, Parkierungsanlagen wie auch Land- und Forstwirtschaftswege wurden aktualisiert und/oder ergänzt wo neu erforderlich. Die aktuellen Inventare des Langsamverkehrs (Wanderwege, Rad- und Mountainbikerouten etc.) sind in die Planung eingeflossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen wurden gemäss den aktuellen Daten des Leitungskatasters, der Gemeinde und des EWZ in die Ortsplanung übernommen.

11.4 Baugesetz

Das Baugesetz wird gesamthaft revidiert und v.a. in folgenden Bereichen angepasst:

1) Anpassung an die revidierte Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton (u.a. mit Bestimmungen zur Mehrwertabgabe, zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und mit Verweisen auf abschliessende Regelungen der übergeordneten Gesetzgebung).
2) Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (mit Anpassungen an die IVHB).
3) Punktuelle Anpassungen der Ausnützungsziffer (AZ) und der Regelbauweise (nur noch ein Grenzabstand)
4) Schaffung der baugesetzlichen Grundlagen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung im Bestand und in Neubaugebieten

12 Schlussfolgerungen

Mit der Gesamtrevisionsvorlage schafft die Gemeinde Rothenbrunnen eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.

Die vorhandenen Bauzonenreserven für Wohnbauten, für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Gewerbebauten schaffen die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde zugunsten eines moderaten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in den nächsten 10 – 20 Jahren. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Rothenbrunnen über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung verfügen.

Stand Beschwerdeauflage

Chur, 20. Januar 2026, Stauffer & Studach – Toni Broder