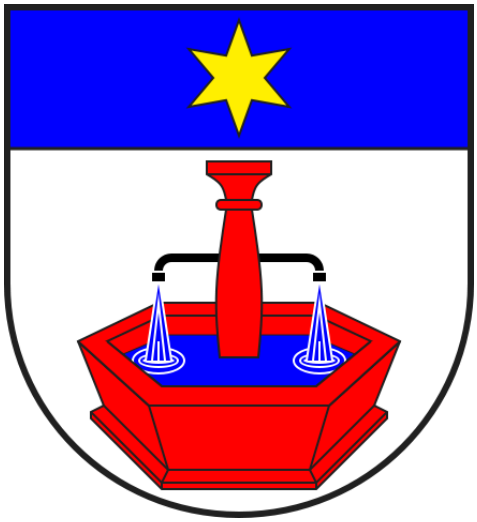


Unterlagen für die Gemeindeversammlung von

Donnerstag, 4. Dezember 2025, 19.30 Uhr
Mehrzweckgebäude Rothenbrunnen

– Einladung mit Traktandenliste
– Botschaften für die Traktanden

Einladung

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom **Donnerstag, 4. Dezember 2025** ein. Die Gemeindeversammlung findet im Mehrzwecksaal des Schulhauses statt.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein kleiner Apéro offeriert.

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Traktanden

1. ...
2. Gesamtrevision Ortsplanung
3. ...
4. ...
5. ...

Stimmfähig sind die handlungsfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr erfüllt haben. Stimmberechtige in Gemeindeangelegenheiten sind die in der Gemeinde wohnhaften, stimmfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger. In der Gemeinde wohnhafte niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer können an der Gemeindeversammlung teilnehmen haben jedoch kein Stimmrecht.

Falls Sie Anträge oder Fragen haben, freuen wir uns, wenn Sie diese vor der Versammlung dem Gemeindevorstand in schriftlicher Form unterbreiten könnten.

2. Gesamtrevision Ortsplanung / Beschlussfassung

Basis der vorliegenden Ortsplanrevision der Gemeinde Rothenbrunnen bilden verschiedene gesetzliche und planerische Grundlagen, darunter insbesondere die neuen Vorschriften der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und das Kommunale räumliche Leitbild Rothenbrunnen (KRL) vom April 2023. Aufgebaut ist die neue Ortsplanung grösstenteils auf der bisher bewährten Ortsplanung von 2009.

In diesem über mehrere Jahre dauernden Prozess der Ortsplanung involviert waren der Gemeindevorstand, die Gemeindeverwaltung sowie das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Über den Planungsstand wurde regelmassig informiert und am 1. April 2025 mittels Orientierungsveranstaltung die Bevölkerung unmittelbar über die geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten Bevölkerung und Interessierte die Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen und somit Einfluss auf die Planung zu nehmen. Die Gemeinde hat soweit möglich und sinnvoll, die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt und transparent die Ergebnisse allen Beteiligten dargelegt. Die entsprechenden Ausführungen hierzu finden Sie weiter unten.

Nun liegt ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches nach Ansicht des Vorstandes eine den Bedürfnissen und übergeordneten Gesetzen entsprechende moderate Entwicklung von Rothenbrunnen in den nächsten 15-20 Jahren ermöglicht. Die Ortsplanungsvorlage schafft die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Die Vorlage bestimmt in ihren Grundlagen wie beispielsweise dem Zonenplan oder im Baugesetz, wo und wie gebaut werden kann und soll, welche Rechte und Pflichten mit der Planung und mit den Besitzverhältnissen einhergehen und wie die dafür nötigen Verfahren zu durchlaufen sind.

1. Veränderte übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

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 Gewässerraumzonen genehmigt.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach Innen. lm Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten. Wegen der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRlP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.

Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.
Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen die Gemeinden ein „kommunales räumliches Leitbild” ausarbeiten, das die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt.

Die neue Planung berücksichtigt die neuen Vorgaben und baut auf dem KRL Rothenbrunnen vom April 2023 auf. Die im April 2020 genehmigte Ausscheidung der Gewässerraumzonen wird übernommen.

2. Bestandteile Ortsplanungsvorlage

Baugesetz: Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind.

Zonenplan: Darin erfolgt die Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Nutzungszonen wie beispielweise Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone, Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für Grünfläche, Landwirtschaftszone etc. sowie die Zuteilung von überlagerten Nutzungs- und Schutzzonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen, Naturschutzzonen etc.

Genereller Gestaltungsplan: Dieser ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.

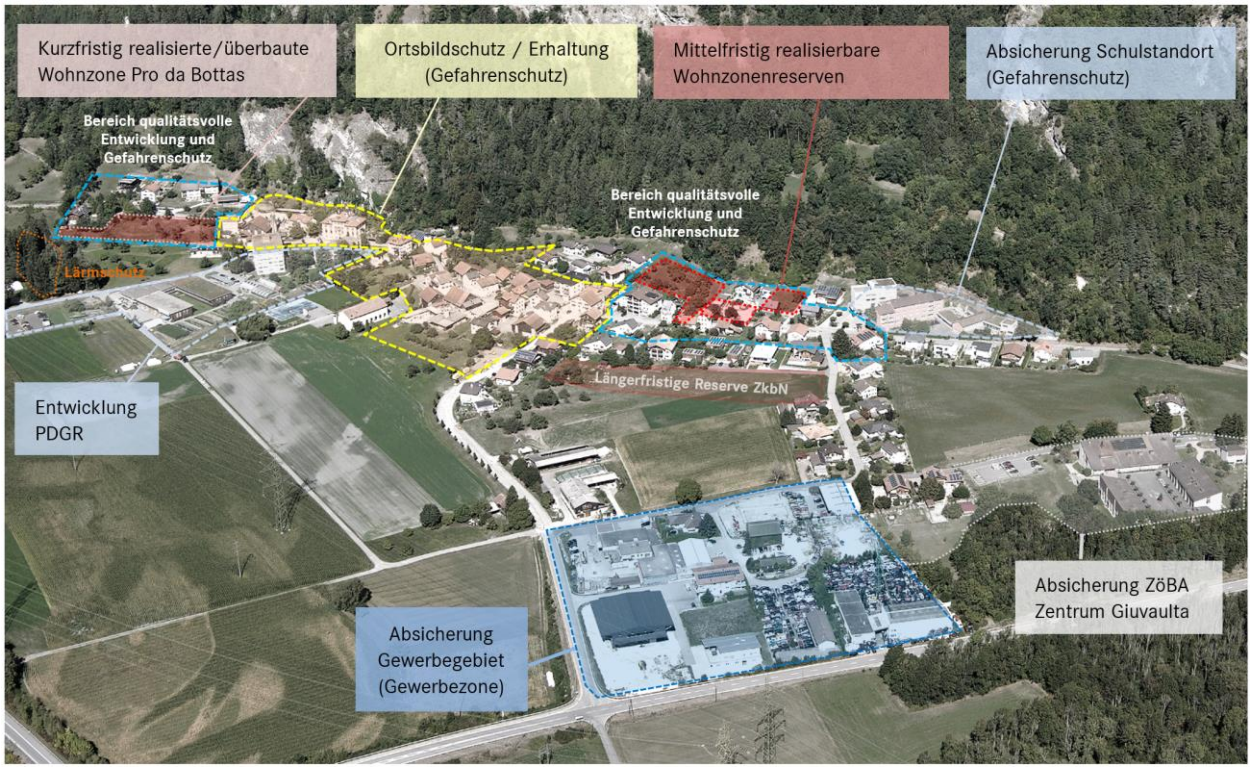
Genereller Erschliessungsplan: Dieser legt die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur hinreichenden Erschliessung des Bau- und übrigen Gemeindegebiets fest.

3. Planungskonzept und Ziele der Revision

Rothenbrunnen soll sich im Rahmen des Planungshorizontes von 15-20 Jahren moderat und qualitätsvoll weiterentwickeln, wobei folgendes Konzept und folgende Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

Räumliche Schwerpunkte

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:



Die Ziele und Planungsabsichten

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. +10-15% (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).

Wesentliche Inhalte der Ortsplanrevision

a) Übersicht bezüglich Reserven und Fassungsvermögen der Bauzonen (nach bisheriger und neuer Planung)

Mit der Planung werden folgende zusätzlichen Reserven geschaffen:

Zonen	heute	neu	Veränderung
Dorfkernzone und Dorferweiterungszone:	0.24 ha	0.35 ha	+ 0.11 ha (Pro Leung)
Wohnzonen:	0.09 ha	0.09 ha	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:	0.84 ha	0.77 ha	- 0.07 ha (Gefahrenzone)

Die übrigen Zonen sind überbaut und genutzt. Die gesamte Bauzone wird trotz Einzonung Pro Leung stabil gehalten und verändert sich von bisher 14.33 ha marginal auf neu 14.1 ha infolge punktueller Optimierungen.

Derzeit werden im Quartierplangebiet «Pro da Bottas» 10 Bauplätze realisiert. Weitere 1-2 Bauplätze bestehen noch im Oberdorf sowie theoretisch in einzelnen Stallbauten. Mit der vorliegenden Planung werden zusätzliche 2 Bauplätze geschaffen (Pro Leung). Damit verfügt Rothenbrunnen im Rahmen der nach dem Bau des Quartiers «Pro da Bottas» noch übrigbleibenden Wohnbauzonenreserven von ca. 0.44 ha weiterhin über Potenziale für eine sukzessive moderate Entwicklung. Die 13-14 Bauplätze sowie die weiteren Reserven in Ställen können gesamthaft betrachtet ca. 50 zusätzliche Einwohner Platz finden, was dem Wachstumsziel von rund +15% entspricht.

Zusammenfassend erweist sich die Bauzonengrösse als angemessen, ortsverträglich und als gesetzeskonform.

b) Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung – Pro Leung, PDGR und künftige Gebiete

Der Quartierplan „Pro da Bottas" ist bereits in Bau. Infolge dieser Entwicklung ist die Zeit reif, die nächste Entwicklungsetappe vorzubereiten, womit einem mittelfristigen Entwicklungsstopp entgegengewirkt werden kann. Dazu sind Einzonungen aufgrund übergeordneter Gesetzgebung 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. Die Fläche gehört der Gemeinde und eignet sich für zwei Wohnbauten, womit gezielte im öffentlichen Interesse liegende Erstwohnraumförderung betrieben werden kann (Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, altersgerechtes Wohnen). Eine Entwicklung wird innert 5-10 Jahren angestrebt (Realisierung und Betrieb). «Pro Leung» und «Davos, Pro Graund» liegen innerhalb des Neugestaltungsbereichs (Art.32 BauG) und sind Teil der mittel bis langfristigen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde. Die gemäss Neugestaltungsbereich im BauG festgelegten Gestaltungsanforderungen gewährleisten eine zweckmässige und koordinierte Entwicklung.

Die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) haben anfangs 2024 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 Planung enthält entsprechende Festlegungen im Rahmen der bestehenden Bauten und Anlagen (Zone, Erschliessung), um die geplanten Bauvorhaben baugesetzeskonform umsetzen zu können.

Die Parzellen Nrn. 47, 214 und 217 sind der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt und liegen am Rande des Siedlungsgebiets. Diese Parzellen sind als langfristige Siedlungsergänzungsgebiete vorgesehen. Eine Prüfung einer allfälligen definitiven Einzonung erfolgt voraussichtlich im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision bei gegebenem Einzonungsbedarf.

c) Siedlungsentwicklung nach innen – gesamtheitlich abgestimmte Planungsmassnahmen

Das angestrebte Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigen muss gemäss übergeordnetem Recht primär innerhalb der Bauzonen stattfinden. Für alle bisherigen und wenigen neu geschaffenen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision daher eine konsequente,

haushälterische Bodennutzung eingefordert (Bauverpflichtung, Mindestausnützungspflicht). Gleichzeitig wird die Bauzone durch eine höhere bauliche Dichte quartierweise und an geeigneter Lage (gute Erschliessung, zentrale Lage, Eignung aufgrund der Topografie) und unter Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanung u.a. festgelegten Neugestaltungsbereiche, Bereiche mit Gestaltungsanweisungen oder Konzeptpflicht, Grün- und Freihaltebereiche sowie Erhaltungsbereiche sorgen für die geforderten Qualitäten in den einzelnen Gebieten und erlauben eine optimale bauliche Nutzung, effiziente Erschliessung und eine zweckmässige Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Baulandmobilisierung, Bauverpflichtung

Das übergeordnete Recht (Bund und Kanton) verlangt die Mobilisierung der Baulandreserven. 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). Mit der Planung stellt die Gemeinde die gesetzlich geforderte konsequente Mobilisierung des Baulands in optimaler Weise sicher.

Qualitätsvolle Verdichtung – Ausnützungsziffer und Mindestausnützung

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen zusätzlich die Optimierung der Dichte (Verdichtung). Infolgedessen ist eine massvolle

Erhöhung der Ausnützungsziffern in den dafür geeigneten Gebieten angezeigt. Entsprechend der im KRL verankerten Strategie wird im Bereich der Dorfstrasse bei Pro Leung – Davos, Pro Graund die Ausnützungsziffer (AZ) an die Kerngebiete (Dorfkernzone und Dorfkernerweiterungszone) angeglichen: AZ neu 0.8 (vorher: 0.5). Die Erhöhung um +0.3 kommt indes nur bei wesentlichen Bauvorhaben (Neu-, Ersatz-, Wiederaufbau, Um- und Erweiterungsbauten) zur Anwendung (Art. 18 Zonenschema, Fussnote 3 Baugesetz). In den übrigen Gebieten kann die bisherigen Ausnützungsziffer beibehalten werden, resp. in der Dorfkernzone wurde eine AZ im Rahmen des Bestands neu eingeführt.

Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise muss im Baugesetz aufgrund übergeordneter Vorgaben zusätzlich eine Bestimmung (Art. 21 Baugesetz) aufgenommen werden, 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.

Abschöpfung planungsbedingter Vorteile, Mehrwertabgabe

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 sowie 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).

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

- Bei Einzonungen (wie bspw. bei Pro Leung): Abgabesatz 30 % des Mehrwerts.
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (bspw. bei allfälligen Einzonungen für das Wohnheim der PDGR): Abgabesatz 20 % des Mehrwertes.
- Bei Um- und Aufzonungen, sofern eine Nutzungserhöhung um mehr als 50 % einhergeht: Abgabesatz 20 % des Mehrwerts, im Falle von öffentlichem Interesse 10%.

Aufgrund dieser Regelung ist gemäss neuer Planung lediglich die geplante Einzonung «Pro Leung» Parz. 36 – 38 der Gemeinde abgabepflichtig. Sämtliche weiteren Planungsmassnahmen, bspw. in der Dorfkernzone (Zuweisung AZ) oder im Bereich «Davos, Pro Graund» (Erhöhung der AZ), *führen zu keinen erheblichen Mehrwerten und folglich zu keiner Mehrwertabgabe*.

d) Naturgefahren, Gefahrenzonen 1 (erhebliche Gefährdung) im Siedlungsgebiet

Im Rahmen der Gesamtrevision ist die Gemeinde Rothenbrunnen gesetzlich verpflichtet, die aktuellen behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission (AWN) in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies ist in der vorliegenden Planung erfolgt. Dabei tangieren die Gefahrenzonenpläne diverse Bauparzellen, u.a. den Schulstandort Giuvaulta sowie einzelne Kern- und Wohnzonenparzellen. Auf die Erstellung dieser Gefahrenzonenpläne und insbesondere dem Ausmass der entsprechenden Gefahrenzonen hat die Gemeinde gemäss zwingenden kantonalen gesetzlichen Vorgaben keinen Einfluss. Diese werden von beauftragten Ingenieurbüros im Auftrag des Kantons erstellt und sind für die Gemeinden verbindlich.

Die Gemeinde hat beim AWN Abklärungen für mögliche Schutzmassnahmen und deren Finanzierung durch Bund und Kanton in Auftrag gegeben. Aufgrund des Entscheids des AWN vom 8. April 2025 können für bauliche Massnahmen, welche die neue Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) eliminieren, keine Subventionen von Bund und Kanton ausgerichtet werden, sondern diese müssen von der Gemeinde finanziert werden und belaufen sich aufgrund einer ersten Kostenschätzung des AWN auf rund CHF 1,3 Mio. reine Investitionskosten. Bei genauer Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsprüfung möglicher Schutzmassnahmen konnten indes bestimmte Annahmen, die für die Berechnung verwendet wurden, nicht nachvollzogen werden. Hierzu hat am 7. Oktober 2025 eine Besprechung mit dem AWN stattgefunden, bei dieser Gelegenheit das AWN die den Berechnungen zu Grunde liegenden Parameter erläuterte. Am Entscheid des AWN änderte sich aufgrund dieser Bemühungen vorerst jedoch nichts.

Die Gemeinde prüft nun mögliche Überwachungsmassnahmen zum Schutz der Bevölkerung. Ziel ist es, die Gefahrensituation kurz- bis langfristig zu verbessern. An den baulichen Schutzmassnahmen hält der Gemeindevorstand fest. Diese müssten allerdings mit eigenen Mitteln finanziert werden. Die weiteren Prozessschritte sind in Abklärung. Die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert.

Im Generalen Gestaltungsplan wurden daher vorsorglich vier Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes festgelegt. Diese Bereiche sichern die Standorte zur Umsetzung der entsprechenden Schutzmassnahmen.

e) Mobilfunkantennen, Regelungen im Baugesetz

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat in den letzten Monaten zum Thema Mobilfunk und Regelungen in Baugesetzen zahlreiche Entscheide hervorgebracht. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz *innerhalb dieses Gebietes erstellt werden* und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z.B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen) und an welchen Bauten und Anlagen (z.B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt. Diesbezüglich wurden die baugesetzlichen Regelungen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

f) Natur- und Umweltschutz

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton (Biotopinventare) wurden in die Gesamtrevisionsvorlage integriert. Dazu gehören auch die Gewässerräume, welche gemäss genehmigter Planung von 2020 in der Planung übernommen wurden. ES handelt sich um folgende Schutzfestlegungen:

- Gewässerraumzone – Gewässerraumausscheidung (gemäss Planung 2020)
- Trockenstandortzone (Trockenwiesen und -weiden)
- Naturschutzzone und -objekte (weitere Biotope)
- Erhaltenswerte Strukturen wie Hecken und Einzelbäume

4. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung – Anpassungen Gemeindeversammlungsvorlage

Anlässlich einer Mitwirkungsauflage wurden sämtliche Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im Entwurf öffentlich aufgelegt. Diese fand vom 3. April bis zum 5. Mai 2025 statt (mind. 30 Tage). Während dieser Zeit konnten sich Interessierte zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden einzeln geprüft und vom Vorstand behandelt.

Zwecks grösstmöglicher Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtliche Mitwirkenden zugestellt worden ist. Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsauflage und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst umfangreichen Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

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 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;
- es wurde die geplante Privatstrasse in eine geplante (öffentliche) Erschliessungsstrasse geändert; und
- es wurde Art. 18 Zonenschema mit folgender Anmerkung für die Dorfkernerweiterungszone ergänzt:

  «Das nordwestliche Haus des Baubereichs „Pro Leung” darf höchstens 2.5 Vollgeschosse aufweisen».

Gewerbezone „Tomilser Löser“ (diverse Baurechtsparzellen)

Auf Anregung der Mitwirkenden (Baurechtsnehmende) und in Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

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

Weitere Anpassungen in den Plänen (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Geplante Direktverbindung Erschliessungsstrasse «Pro Sut»: Diese wurde vorerst ersatzlos fallen gelassen und nicht nutzungsplanerisch festgelegt (im KRL jedoch als solche beibehalten).
- Schutzmassnahmen gegen Gefahren: Es wurden vier «Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes» festgelegt (an den Schutzmassnahmen wird festgehalten).

- Dorfkernzone Dorfteil Kurhaus: Der Erhaltungsbereich 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 sinngemäss übernommen.
- Neugestaltungsbereich «Pro da Bottas»: Da das Gebiet in Bau ist, wurde dieser fallen gelassen.

- Freihaltebereich für Hochbauten Parz. 139: Auf diesen wurde bei der ZöBA Giuvaulta verzichtet.
- Wohnbauparzelle Parz. 135: Die Parzellenfläche wurde der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Auen-Perimeter des Objekts Nr. A 27: Das Objekt wurde vollständig der Naturschutzzone zugeordnet.
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Form: Zwecks Lesbarkeit wurden daraus zwei Pläne erstellt.

Weitere Anpassungen im Baugesetz (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Baukommission, Beizug Fachleute Art. 6: In Abs. 4 wurde eine «kann»-Formulierung gewählt.
- Externe Fachleute, Art. 10: Abs. 2 wurde gelöscht, Abs. 4 wurde der bewährten Praxis angepasst.
- Baulandmobilisierung, Art. 14: Es wurde Mobilisierungsvorschriften für Stallbauten etc. aufgenommen.
- Änderung an Grundstücken, Art. 15: Die Formulierung in Abs. 1 wurde verbessert.
- 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 Ausnahmeregelungen und für Rückbauten/Ersatzvornahmen zuständig.

5. Fazit

Der Gemeindevorstand Rothenbrunnen ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, bei welcher auch die Bevölkerung mitwirken konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. An diese Vorgaben ist die Stimmbevölkerung der Gemeinde Rothenbrunnen gebunden und wir haben keinen Spielraum. Die Potentiale von Rothenbrunnen werden in der Ortsplanrevision aufgezeigt und in einen zu der Gemeinde passenden Rahmen umgesetzt. Die gesamten Planungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rothenbrunnen können auf der Gemeindewebsite und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Der Gemeindevorstand dankt Ihnen, wenn Sie den Gemeindevorstand bei der Nutzung der aufgezeigten Chancen unterstützen und die Vorlage gutheissen.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2’000 / 1:10’000
- Genereller Gestaltungsplan1:2’000 / 1:10’000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr1:2’000 / 1:10’000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2’000 / 1:10’000
- Kommunal räumliches Leitbild

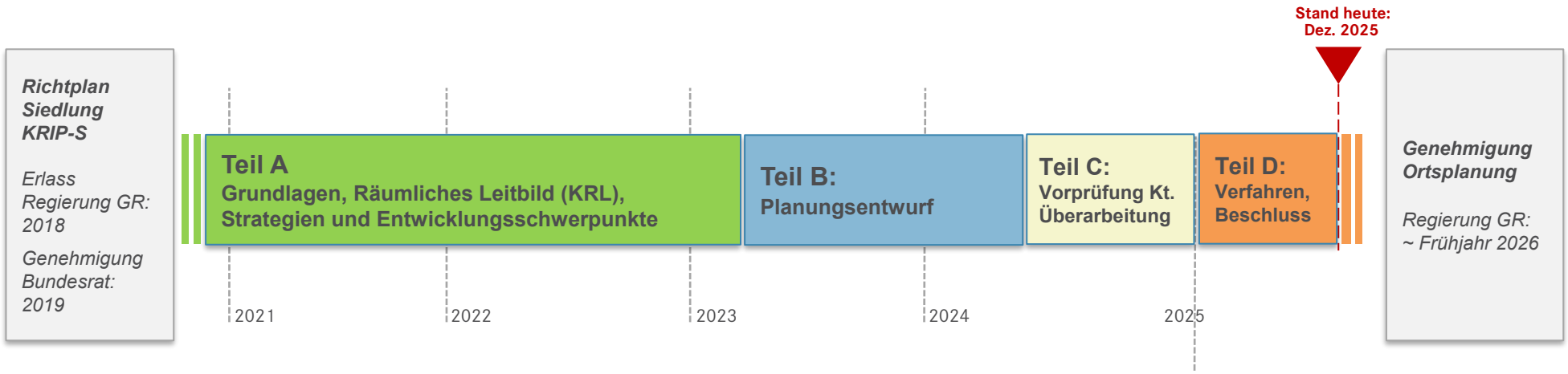
Gemeinde Rothenbrunnen
Gesamtrevision Ortsplanung – Beschlussfassung

Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025



ARE, Sommer 2020

1. Anlass und Aufgaben
2. Ziele und Planungskonzept
3. Wesentliche Inhalte Nutzungsplanung
4. Wesentliche Ergebnisse Mitwirkungsverfahren
5. Genehmigungsprozess, Beschluss



Anlass und Aufgaben

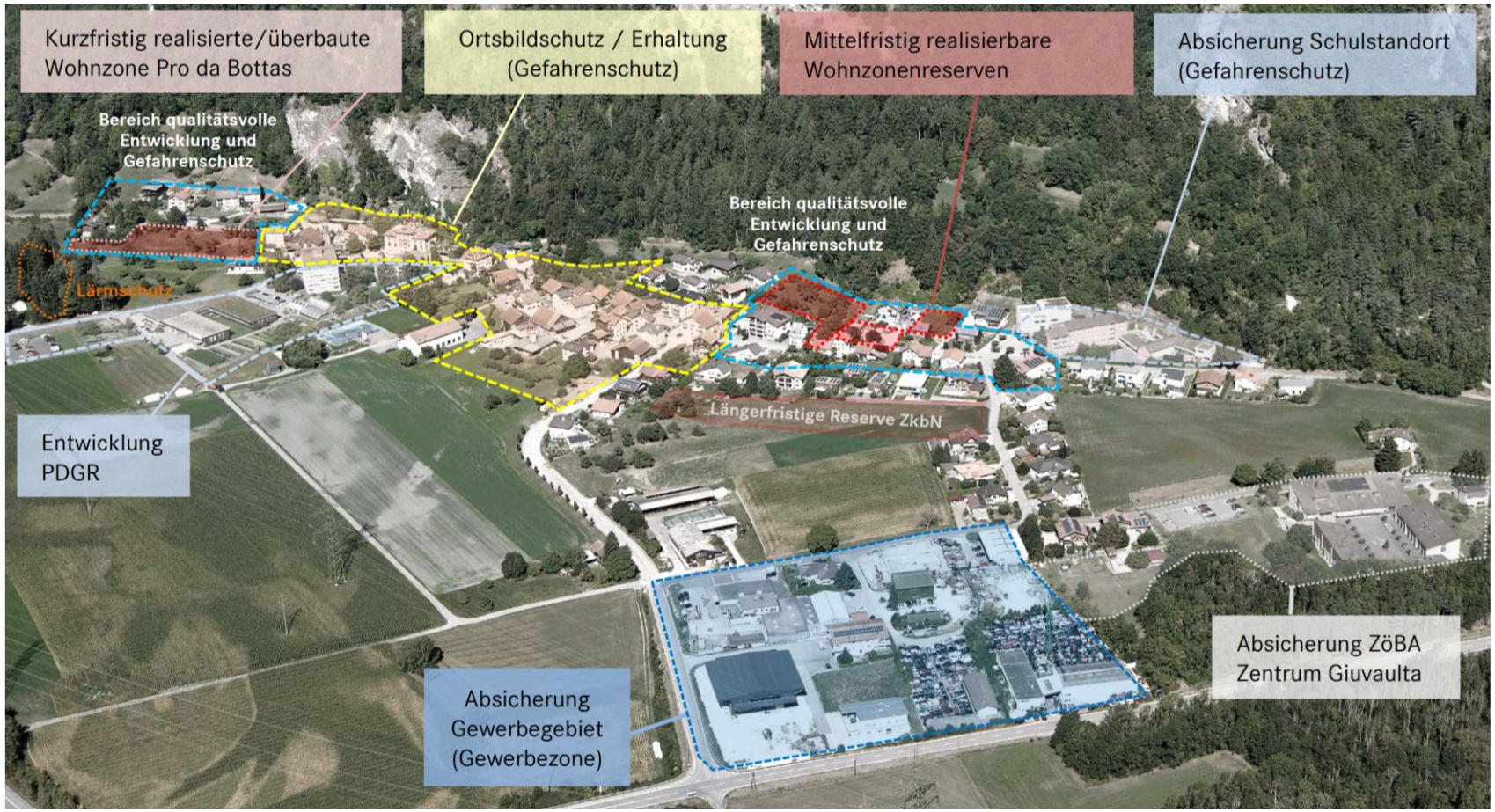
- **Neue gesetzliche Rahmenbedingungen der Raumplanung – Siedlungsentwicklung nach innen**

- **Aufgaben für Rothenbrunnen im Rahmen Überprüfung und Aktualisierung der Ortsplanung:**
  - Kommunales räumliches Leitbild
  - Bauzone auf 15 Jahre ausrichten: Optimieren, Rückzonen wo zweckmässig, Einzonungen bei Bedarf
  - Baulandmobilisierung und qualitätsvolle Verdichtung (Ausnützung AZ 0.8 – 0.5)
  - Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertausgleich)
  - Planungsmassnahmen Landschaft und Erschliessung

- **Revision aller Planungsmittel der Nutzungsplanung (Gesamtrevision)**
  Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz
  (Kommunales räumliches Leitbild)

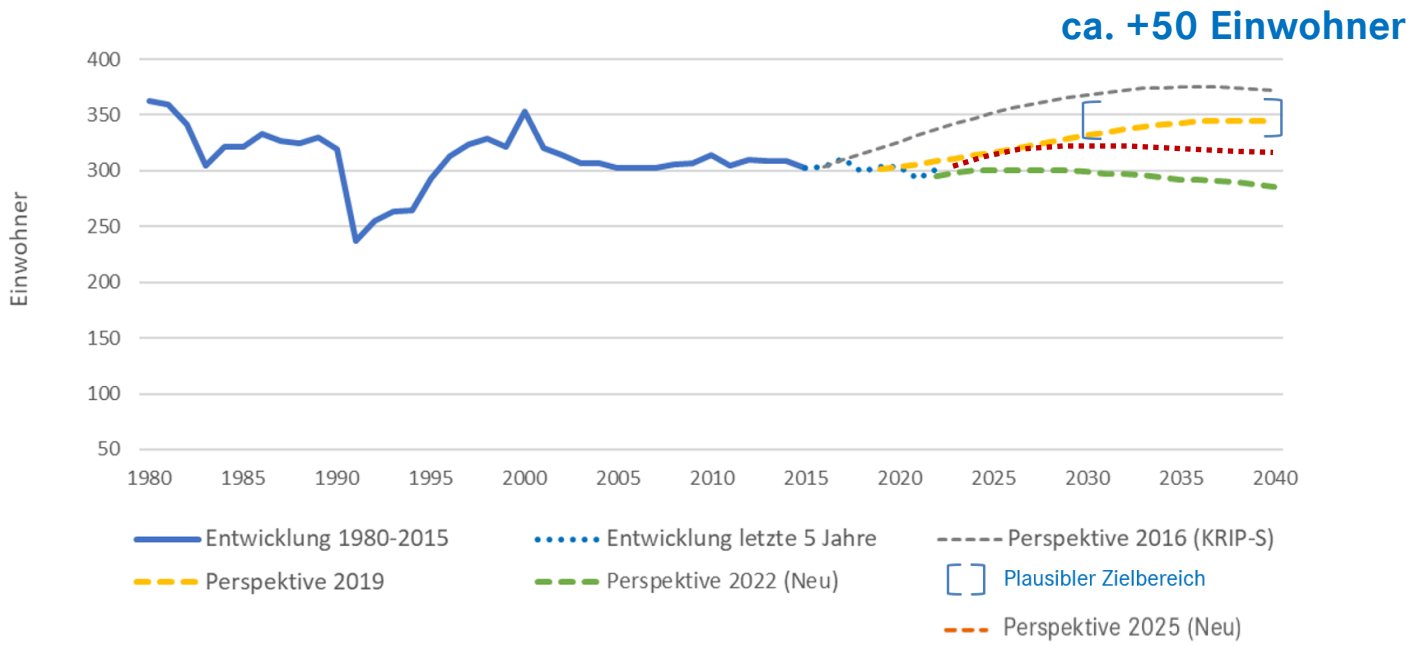
Ziele und Planungskonzept

- Voraussetzungen und Rechtssicherheit für Entwicklung schaffen
- Bauzonen und Regelbauweise optimal ausgestalten
- Lebensqualität erhalten und Bevölkerungszahl weiter moderat erhöhen
  (rund +50 Einwohner, +15%)



1. Bauzonendimensionierung

Anpassung der Bauzone an den tatsächlichen Bedarf



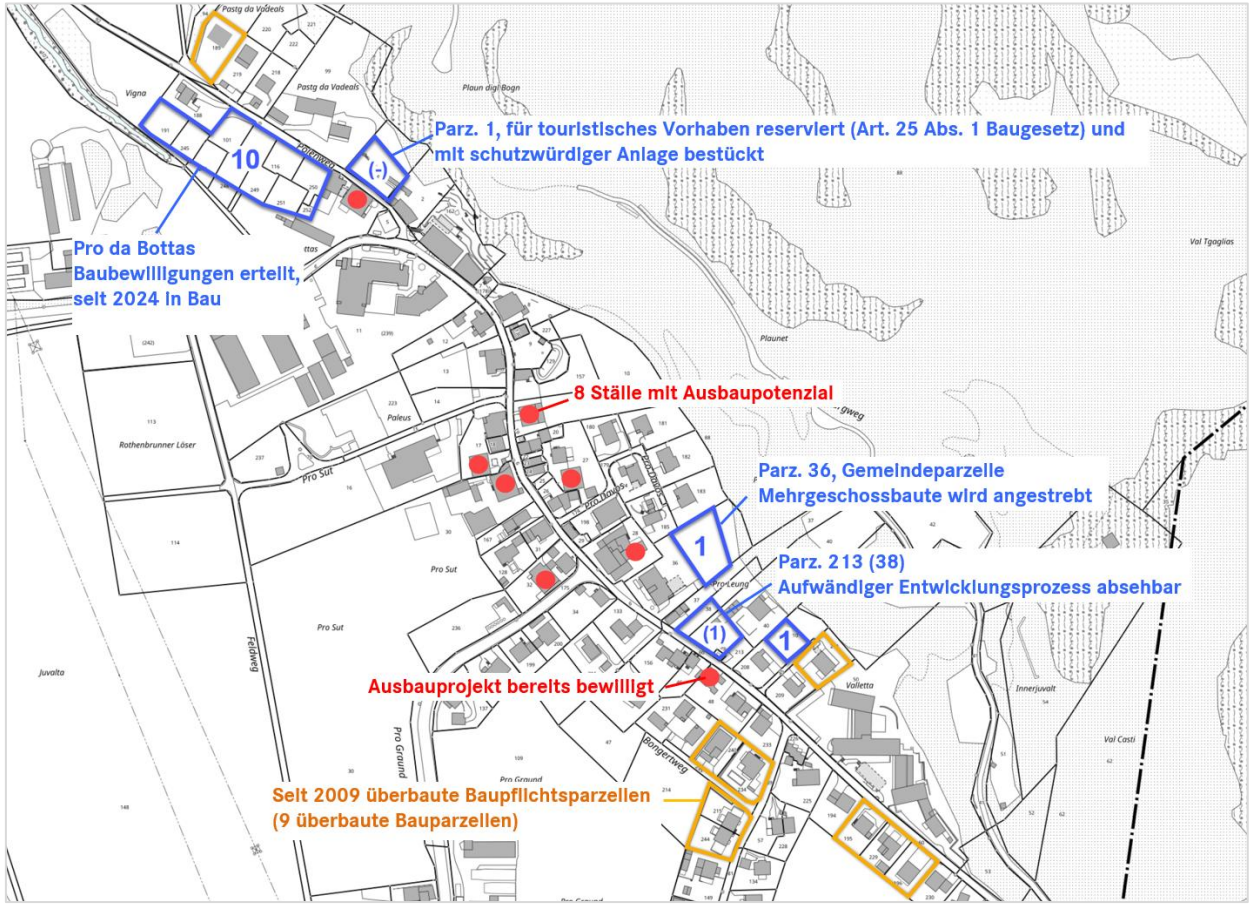
Für 350 Einwohner (ca. +50)
braucht es **~ 0.7 bis 0.8 ha Reserven**

	Total [ha]	überbaut [1]) [ha]	nicht überbaut [2]) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	2.23	1.88	+0.11 0.35	84
Wohnzonen	3.91	3.51	0.4	90
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	6.14	5.39	0.75	88
Arbeitszonen	2.27	2.27	0.0	100
Zonen f. öff. Nutz.	4.6	3.93	-0.07 0.66	86
Weitere Bauzonen	1.09	1.09	0.0	100
Total	-0.2 14.1	12.68	1.42	90

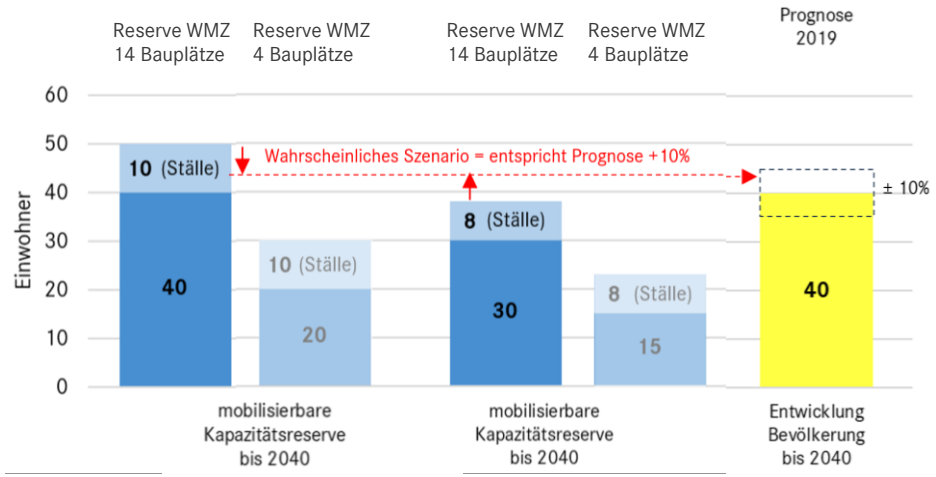
[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

2. Bauplätze und Einwohnerkapazitäten

0.83 ha Reserve (inkl. Pro da Bottas) = ~14 Bauplätze



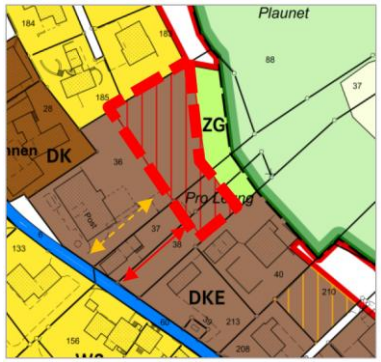
Kapazitäten:
Optimales und reduziertes Szenario

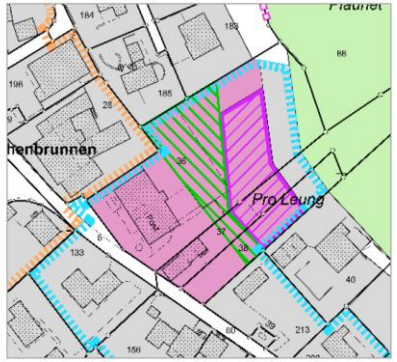


Neue Reserven entsprechen Bedarf !

3. Entwicklung Wohn- und Arbeitsgebiete

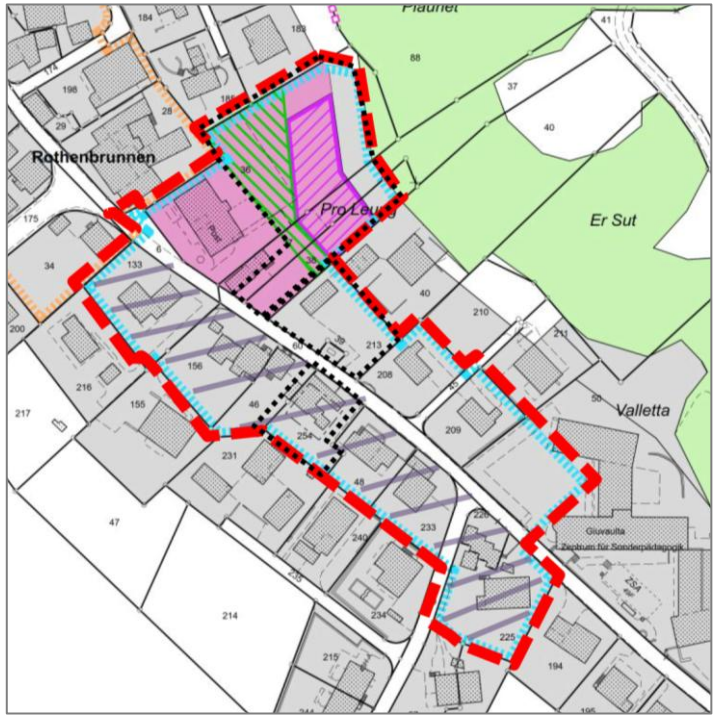
Pro Leung, Einzonung







Oberdorf



Tomilser Löser



4. Optimierung Regelbauweise und Bauvorschriften

Zonenschema – Art. 18 Baugesetz

	Zone	Max. AZ [1] Art. 20	Max. mittlere traufseitige Fassadenhöhe Art. 22	Max. Gesamthöhe Art. 22	Max. Gebäudelänge Art. 22	Grenzabstand Art. 23	ES [6]
DK	Dorfkernzone	0.8	9.00 m [2]	12.00 m [2]	30.00 m	2.50 m	Gemäss Legende Zonenplan
DKE	Dorfkernerweiterungszone[3]	0.8	9.00 m [2]	12.00 m [2]	30.00 m	2.50 m	
W2	Wohnzone W2	0.5 [4]	7.50 m [4]	10.50 m [4]	20.00 m	3.50 m	
GZ	Gewerbezone	0.8	10.00 m	13.00 m	30.00 m	5.00 m	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	- [5]	- [5]	-	2.50 m	
ZG	Zone für Grünflächen	-	-	-	-	2.50 m	

1 Bei Gebäuden, die gestützt auf die bisherige AZ-Regelung oder ohne Nutzungsmass bewilligt und erstellt wurden, bleibt die bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorhandene anrechenbare Geschossfläche bei jeglichen Bauvorhaben gewährleistet, soweit diese die anrechenbare Geschossfläche gemäss neuer AZ-Regelung übersteigt.

2 Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass, sofern Gründe der Einordnung und Gestaltung dagegensprechen.

3 Bei Überbauung „Pro Leung" Parzelle Nr. 36 darf der halbe Baubereich nördlich nur mit einem Gebäude zu max. 2.5 Vollgeschossen überbaut werden.

4 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Neugestaltungsbereichs Oberdorf (Davos Pro Graund) gilt bei Neubau-, Ersatzbau-, Wiederaufbau-, Umbau- und Erweiterungsvorhaben (Art. 17 Abs. 2 lit. a bis e) für die Wohnzone W2 eine AZ von 0.8, eine maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe von 9.00 m und eine maximale Gesamthöhe von 12.00 m.

5 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

6 Hinweis Empfindlichkeitsstufen ES gemäss Lärmschutzgesetzgebung. Die massgebende Einstufung erfolgt im Zonenplan.

Art. 14 – Baulandmobilisierung
Bisherige Bestimmungen nach KRG
Sonderregelungen leerstehende Gebäude und Folgeplanungen

Art. 15 – Änderungen an Grundstücken
Nur mit Zustimmung der Baubehörde

Art. 20 – Ausnützungsziffer
Neu nach Art. 37a KRVO
(praktisch identisch zur bisherigen Regelung)

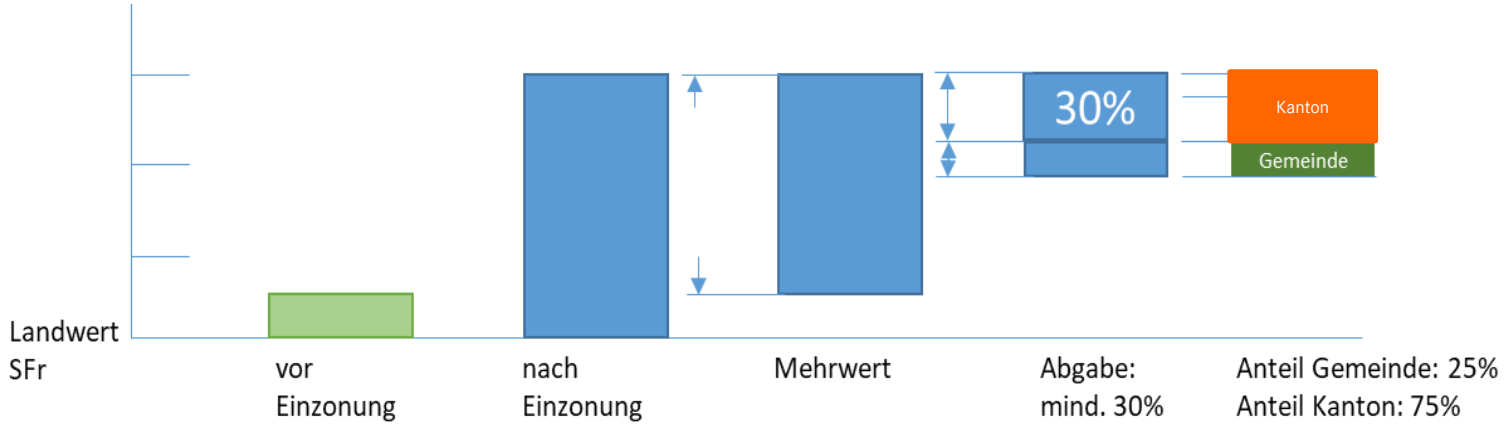
Art. 21 – Mindestausschöpfung Nutzungsmass
Mindestens zu 80 %
Ausnahmen:
- Aus Ortsbildschutzgründen
- Wenn Höherausnützung effektiv nicht möglich

5. Mehrwertabgabe – bei Ein-, Um- und Aufzonungen (KRG)

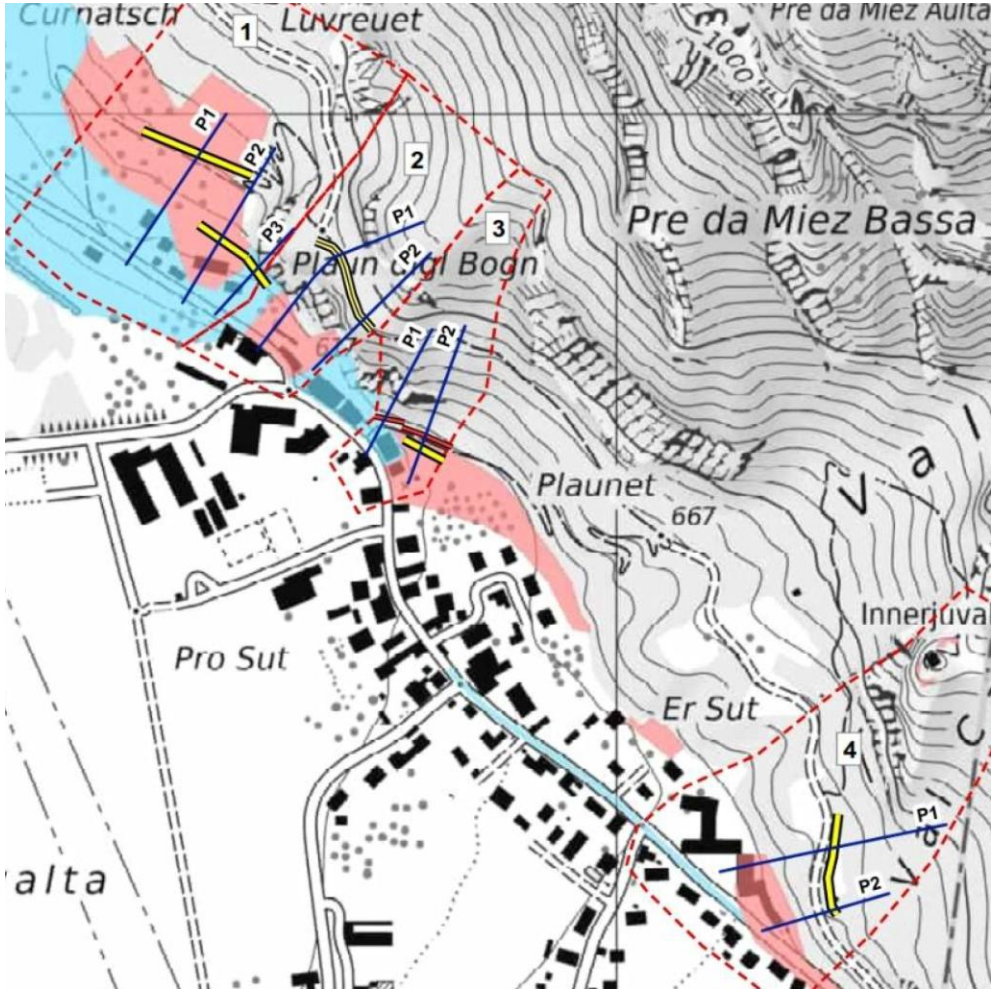
- Bei Ein-, Um- und Aufzonungen können erhebliche Mehrwerte entstehen. Diese sind grundsätzlich abzuschöpfen (Art. 5 RPG).

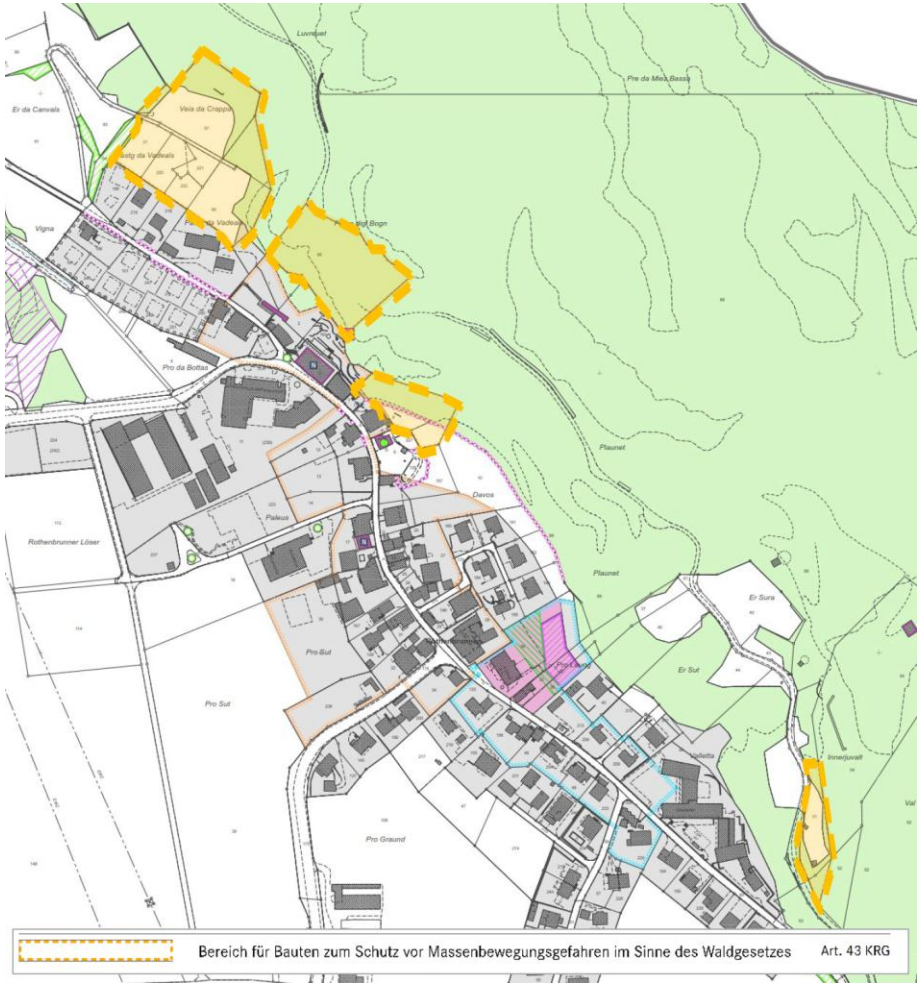
  Pflicht: Bei Einzonungen / Freiwillig: bei Um- und Aufzonungen

- Abgabe bei Einzonungen und Um- und Aufzonungen ab 50 % Nutzungserhöhung (einzonungsähnlich):
- Keine Abgabe bei Um- und Aufzonungen infolge vorliegender Planung!



6. Gefahrenzonen im Bereich Bauzonen





7. Lärm- und Sichtschutz Pro da Bottas

Voraussetzungen schaffen für palisadenähnlichen Schutzwall (Lärm- und Sichtschutz)





8. Planungsmassnahmen Landschaft und Erschliessung

- **Landwirtschaftszone** (bewirtschaftete Flächen), **Wald** (hinweisend, nach WaG)
- **Gefahren-, Natur- und Landschaftsschutz – Berücksichtigung neue Grundlagen**
  Richtpläne Kanton / Region und Kantonale Grundlagen: Gefahrenzonen 2022 und Biotopinventar 2019

  Wichtige Schutzzonen:
  - Gefahrenzonen (Gefahrenzonen 1 und 2), Trockenstandortszone (Trockenwiesen und –weiden)
  - Naturschutzzone, Landschaftsschutzzonen, Gewässerraumzonen, Grundwasser und Quellschutzzonen
  - Archäologiezonen

- **Genereller Erschliessungsplan Verkehr / Ver- und Entsorgung:**
  - die vorhandenen Festlegungen überprüft und übernommen
  - Erschliessungen Pro Leung (Einzonung) und Tomilser Löser (Sicherung Zugang)
  - Aktualisierung Wegnetz Langsamverkehr

Wesentliche Ergebnisse Mitwirkungsverfahren

«Keine zusätzlichen Reduktionen von Bauzonen» – Wohn-, Misch- und Zentrumszonen allgemein

- Antrag auf mehr Reduktion wurde nicht entsprochen, Gemeinde hat bedarfsgerechte WMZ ausgeschieden
- Gemeinde betreibt seit über 15 Jahren konsequente Baulandmobilisierung, Modell wird beibehalten
- Mögliche Mobilisierungsmassnahmen bei leerstehenden Gebäuden wird zusätzlich eingeführt (Baugesetz)

«Kleinräumige Anpassungen, soweit zweckmässig» – Parzellen 1-2, ZöBA Giuvaulta, Tomilser Löser

- Erhaltungsbereich Parz. 1 und 2 wie bisher / keine Freihaltung ZöBA Giuvaulta (potenzielle Erweiterungsfläche)
- Tomilser Löser: keine Mobilisierung, Sicherung Zugang, besondere Bestimmungen Folgeplanung und Lagerplätze

«Gestaltungsmassnahmen / Wegfall Entlastung Dorfstrasse» – Einzonung Pro Leung, Verbindung Pro Sut

- Pro Leung: Festlegung Hochbau- und Freihaltebereiche, reduzierte Höhenmasse (zwecks Einordnung ins Ortsbild)
- keinen neue Direktverbindung Pro Sut (weiterer Klärungsbedarf), bleibt als strategische Massnahme im KRL

«Optimierung Bestimmungen» – Baugesetz: Zuständigkeiten, Mobilisierungsmassnahmen, Mobilfunk

- Ausnahmeentscheide von Tragweite (Stellplätze) oder bei Rückbauten/Ersatzvornahmen → Gemeindevorstand
- Besondere Vorgaben Parz. 1 (Dorfkernzone) gemäss Planung 2009 werden beibehalten
- Optimierung Vorgaben Mobilfunkanlagen an die neue Gesetzgebung und Rechtsprechung

Genehmigungsprozess

- November 2025: Botschaft und Gesamtvorlage zu Handen der Bevölkerung
- 4. Dezember 2025: Gemeindeversammlung entscheidet über die Gesamtrevisionsvorlage
- Bei Beschluss: Beschwerdeauflage 30 Tage
- Versand Vorlage zur Genehmigung an die Kantonsregierung (ca. 1 Jahr Verfahrenszeit)
- Kantonsregierung entscheidet über allfällige Beschwerden und genehmigt die Gesamtrevision der Ortsplanung

Fragen / Diskussion

Gemeindevorstand und Planer

Die Abstimmung über die Totalrevision der Ortsplanung erfolgt gesamthaft

Antrag des Gemeindevorstandes:

Die Totalrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Grundlagen zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung
- Kommunal räumliches Leitbild

Ersatzfolien

Abstimmungsmodalitäten

- Totalrevision Ortsplanung ist ein **Gesamtpaket** über welches **gesamthaft abgestimmt** wird

- Die Grundlagen der Ortsplanung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) haben untereinander **funktionale Zusammenhänge**

- **Anträge** zu einzelnen Bestandteilen können anlässlich der Gemeindeversammlung gestellt werden; darüber wird abgestimmt sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  - Der Antrag darf nicht übergeordneter Gesetzgebung widersprechen
  - Durch den Antrag wird die gesamte Totalrevision der Ortsplanung nicht verunmöglicht (allenfalls müsste Rückweisungsantrag gestellt werden)

- Der **Abstimmungsmodus** richtet sich nach der Gemeindeverfassung
  - Es wird zuerst über Einzelanträge abgestimmt
  - Zum Schluss erfolgt eine Abstimmung über die gesamte Totalrevision der Ortsplanung

Baulandmobilisierung, Mindestdichten, Qualitätssicherung

- **Aufgaben für Gemeinden mit richtig, evtl. (leicht) unterdimensionierter WMZ:**
  - Mobilisierung und Verdichtung der Bauzonen (alle Nutzungsreserven)
  - Können **in 1. Linie** die **Bauzone verlagern**, und **in 2. Linie** (bei Bedarf) **Einzonungen** vornehmen
  - Gewährleisten qualitätssichernde Planungsprozesse (in Um- und Neubaugebieten)

Auszug KRIP-S (Mobilisierungspflicht, Mindestdichten)

Mindestdichten festlegen

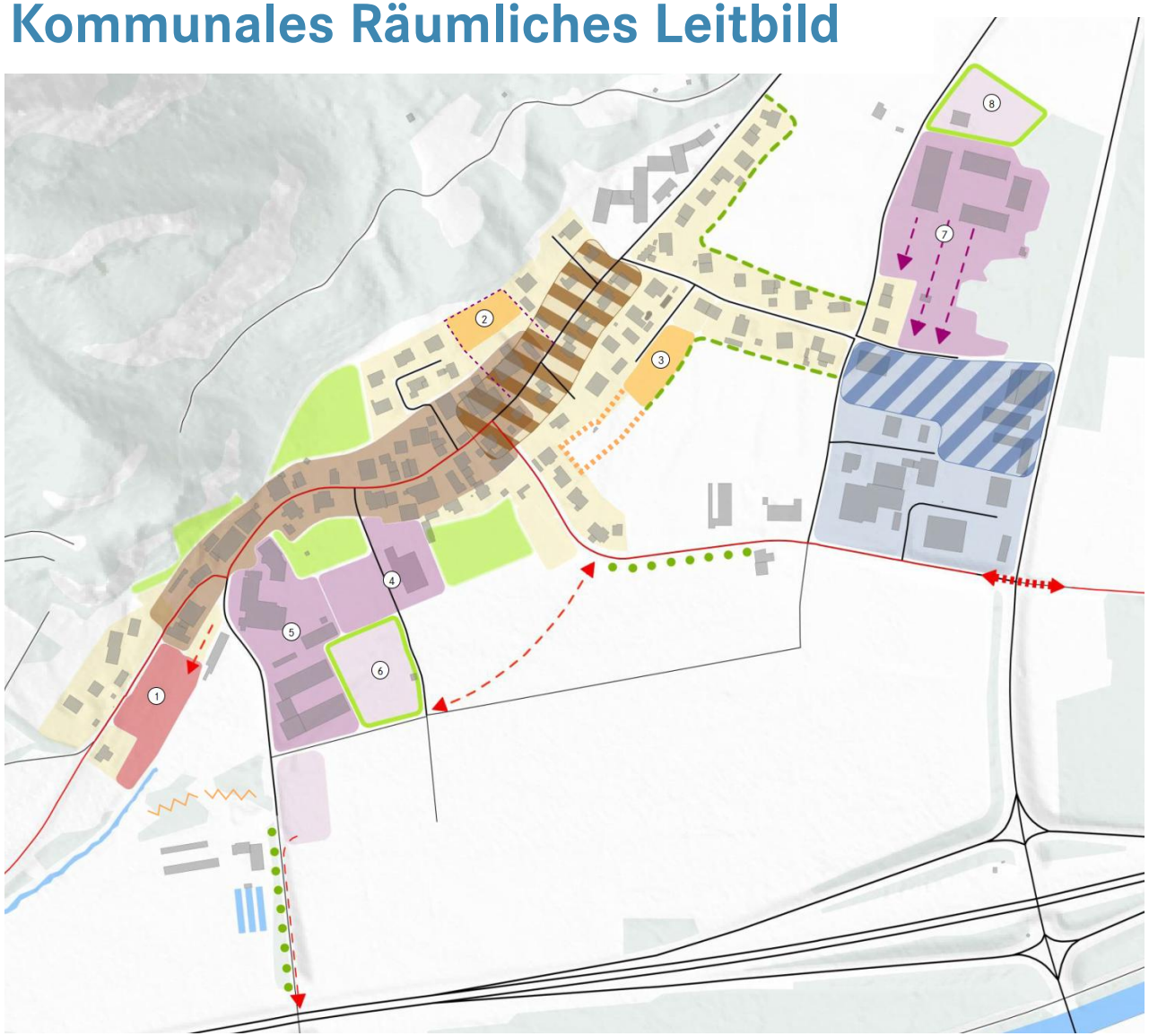
Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B AZ min. 1.0.
- Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Kommunales Räumliches Leitbild



Absichten / Ziele

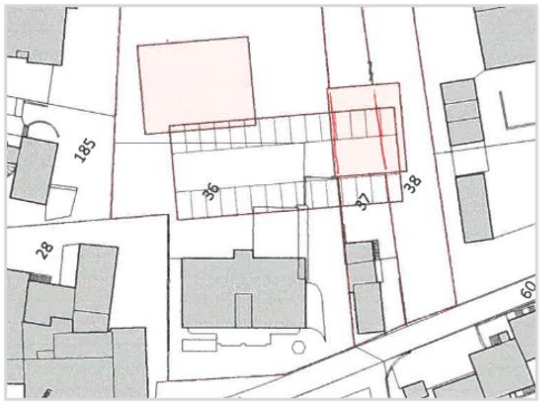
- **Voraussetzungen und Rechtssicherheit für Entwicklung schaffen**, auf Bewährtem aufbauen Feinjustierungen
- **Bevölkerungszahl moderat erhöhen**, grundsätzliches Wachstum in Wohngebieten generieren (1 – 3)
- **Öffentliche Räume stärken und fördern**: Schulhaus und Verwaltung, Erneuerung PDGR - publikumsorientierte Nutzungen, Orte des Treffens (4 – 8)

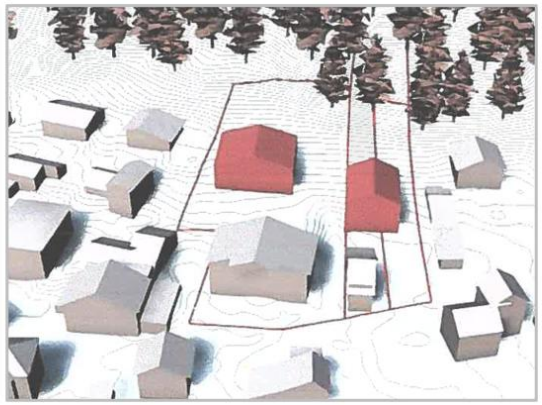
Instrumente, weitere Massnahmen

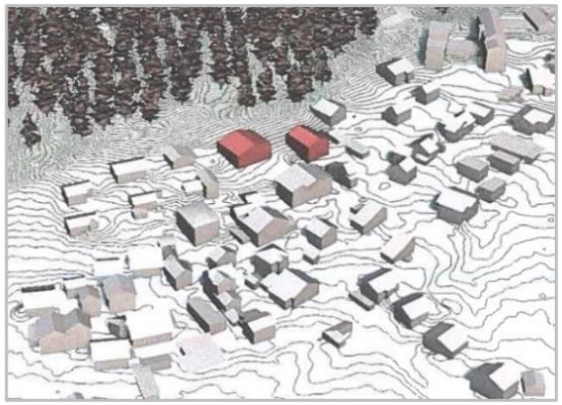
- Baulandreserven mobilisieren, bauliche Dichte erhöhen
- Dorfkern, Grün- und Freiräume erhalten / weiterentwickeln
- Arbeitsgebiet Tomilser Löser effizient nutzen (Arbeitsnutzungen, Lagerflächen langfristig eliminieren)
- Verkehrsführungen optimieren (Reduktion Verkehrsbelastung, LV-Verbindungen)
- Lärm- und Sichtschutzmassnahmen

Überbauungskonzept Pro Leung – Parz. 36 - 38

Zwei Baukörper (inkl. Tiefgarage)

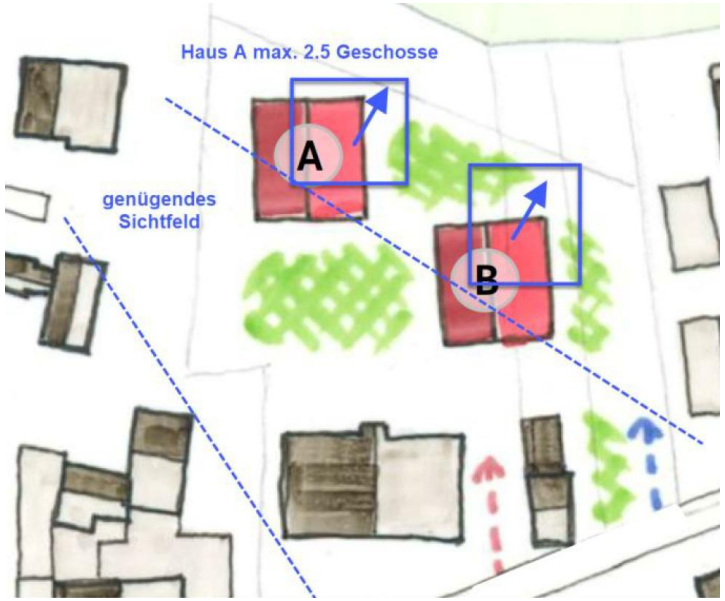


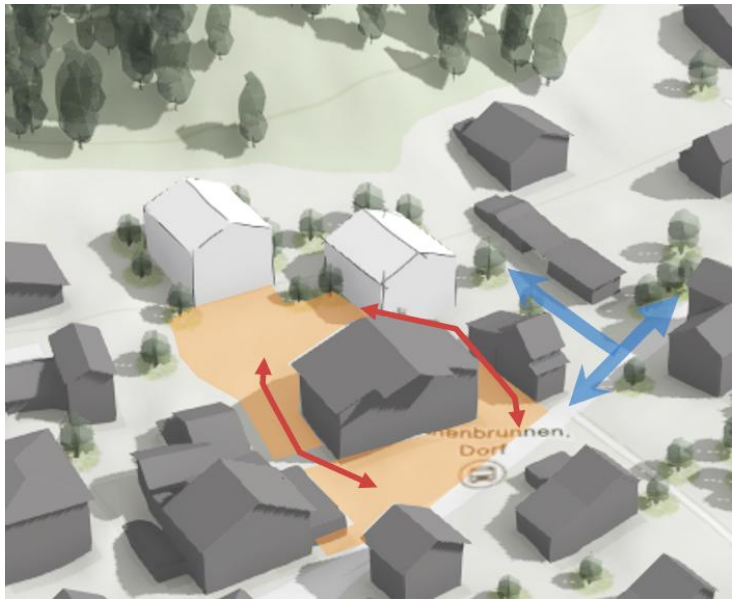




Bauvariante 2 (Bestvariante)

- Alle drei Parzellen einbinden
- Gebäudeausrichtung
- Topografie (Geländestufe)
- Innenhofbereich (halböffentlich)
- Erschliessungsoptionen (Synergiemöglichkeit P. 40/213)

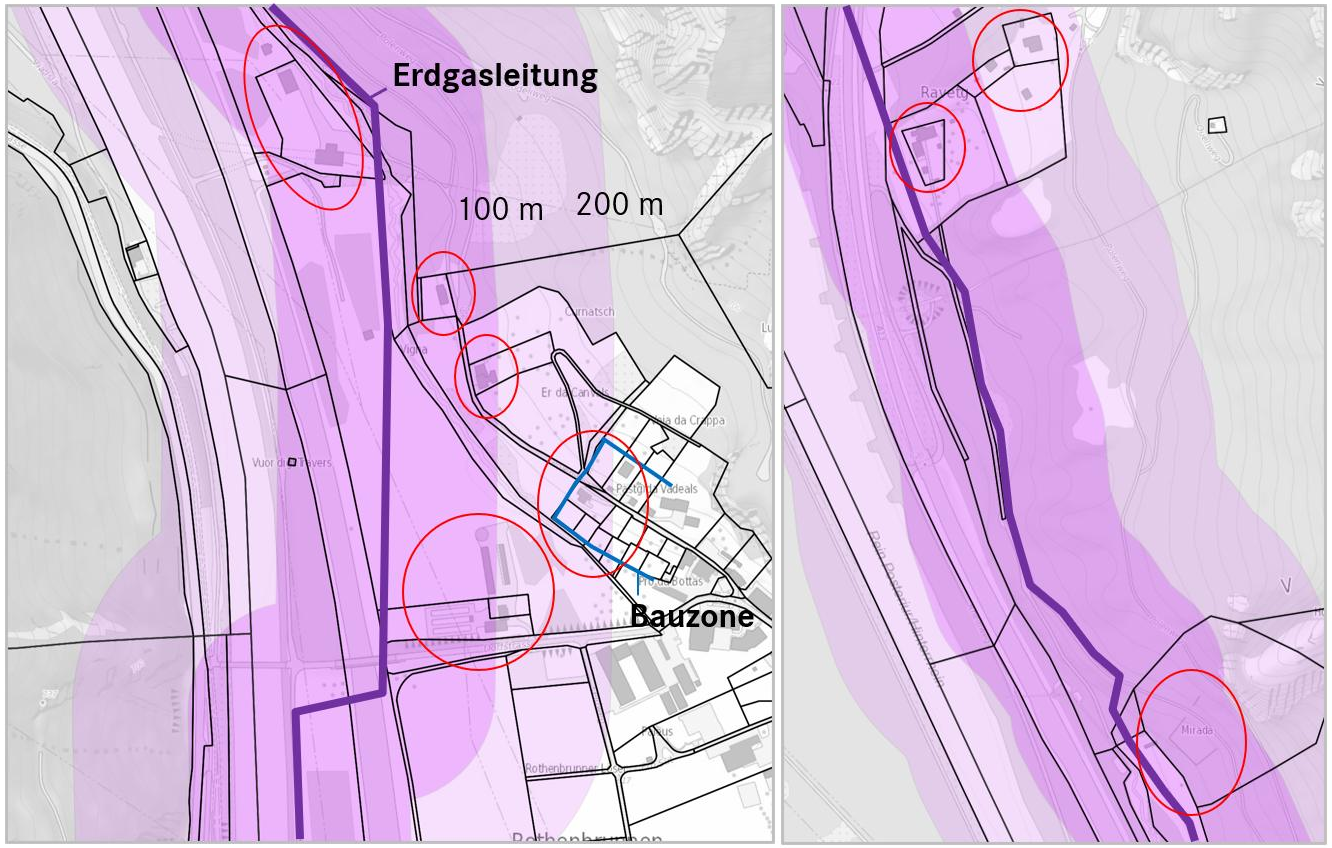




Störfallvorsorge, keine direkten Massnahmen für die Ortsplanung

Störfallvorsorge gemäss Umweltschutzgesetzgebung (neuer Richtplan Kanton, aufgrund Störfallverordnung StFV)

Keine direkten Auswirkungen auf die Bauzone, jedoch auf Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone



Entschädigungspflicht bei Planungsnachteilen – Verfahren

Die Frage der Entschädigung wird auf Basis der neuen, rechtskräftigen Ortsplanung, in einer 2. Phase beurteilt.
Das entsprechende Verfahren ist im KRG abschliessend geregelt (Art. 98 ff. KRG).

Art. 98 KRG

- **Entschädigungsbegehren** sind bei der **Gemeinde** bzw. der zuständigen **Enteignungskommission** durch die Grundeigentümer geltend zu machen.
- Die Kommission entscheidet über das Entschädigungsbegehren. Der Entscheid der Kommission kann an das Verwaltungsgericht und an das Bundesgericht weitergezogen werden.
- Sofern ein Entschädigungsbegehren gutgeheissen wird, kann die Gemeinde den entsprechenden Betrag vom Kanton, der zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung führt, zurückfordern.
- Der kantonale Fonds wird gespiesen durch Mehrwertabgaben aus Einzonungen.

Entschädigungspflicht bei Planungsnachteilen – Kriterien

- Massgebend für die Beurteilung, ob eine entschädigungspflichtige Rückzonung vorliegt, ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtes.
- Es muss jeder Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände geprüft werden.
- Bei der Beurteilung, ob eine Entschädigungspflicht vorliegt, sind u.a. folgende drei Kriterien wichtig:

1. **Erschliessungsgrad des auszuzonenden Grundstücks (Baureife)** – je höher der Erschliessungsgrad, desto eher bejaht die Rechtsprechung eine materielle Enteignung.
2. **Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans** im Zeitpunkt seiner Genehmigung.
3. **Hortungsdauer** – je länger eingezontes Land gehortet wurde, desto eher wird eine materielle Enteignung verneint.

Gemeinde Rothenbrunnen

Pro Sut 7, 7405 Rothenbrunnen

Protokoll der Gemeindeversammlung Rothenbrunnen 2025/2

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 4. Dezember 2025
um 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle in Rothenbrunnen

Vorsitz	Gemeindepräsident Sandro Sprecher
Stimmberechtigte Total	234
Stimmberechtigte anwesend	50
Stimmbeteiligung	21.35 %
Anwesende ohne Stimmrecht	1
Protokoll	Reto Mark
Stimmenzähler	Christian Trinkler und Elmar Tscharner

Beschlussfähigkeit

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Sinne von Art. 30 der Gemeindeverfassung. Die Versammlung ist beschlussfähig.

Protokoll

Für die Gemeindeversammlung ist ein Protokoll zu führen, das mindestens über die Beschlüsse Auskunft gibt. Das Protokoll der Gemeindeversammlung wird spätestens einen Monat nach der Versammlung auf ortsübliche Weise publiziert. Die Publikation von Protokollen in elektronischen Medien ist unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zulässig. Einsprachen gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung sind innert der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt und das Protokoll anschliessend genehmigt. Weiter ist festgehalten, dass das Protokoll als genehmigt gilt, wenn innerhalb der Auflagefrist keine Einsprachen eingehen.

Traktandenliste

1.	Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler	2
2.	Gesamtrevision Ortsplanung / Beschlussfassung	2
3.	Budget 2026	10
4.	Festsetzung Steuerfuss für das Jahr 2026	12
5.	Varia	12

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident begrüsst die Teilnehmenden zur zweiten Gemeindeversammlung im laufenden Jahr 2024. Die Versammlung wurde gemäss Art. 13 des Abstimmungs- und Wahlgesetzes rechtzeitig einberufen und ist somit beschlussfähig. Die Traktandenliste ist termingerecht publiziert worden. Eine Botschaft für die Gemeindeversammlung wurde verfasst und in jeden Haushalt verteilt. Es sind total 41 Stimmberechtige und der Kanzlist ohne Stimmrecht anwesend. Gegen die Traktandenliste werden keine Einwände erhoben, somit gilt diese als genehmigt.

Als Stimmenzählende werden Christian Trinkler und Elmar Tscharner vorgeschlagen und gewählt.

---

2. Gesamtrevision Ortsplanung / Beschlussfassung

Zur Präsentation der Gesamtrevision der Ortsplanung begrüsst der Präsident unseren Planer, Toni Broder vom Büro Stauffer und Studach aus Chur und erteilt ihm das Wort für die Präsentation der Gesamtrevision der Ortsplanung. Dieser führt folgendes aus;

Das Basis der vorliegenden Ortsplanrevision der Gemeinde Rothenbrunnen bilden verschiedene gesetzliches und planerische Grundlagen, darunter insbesondere die neuen Vorschriften der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und das Kommunale räumliche Leitbild Rothenbrunnen (KRL) vom April 2023. Aufgebaut ist die neue Ortsplanung grösstenteils auf der bisher bewährten Ortsplanung von 2009.

In diesem über mehrere Jahre dauernden Prozess der Ortsplanung involviert waren der Gemeindevorstand, die Gemeindeverwaltung sowie das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Über den Planungsstand wurde regelmassig informiert und am 1. April 2025 mittels Orientierungsveranstaltung die Bevölkerung unmittelbar über die geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten Bevölkerung und Interessierte die Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen und somit Einfluss auf die Planung zu nehmen. Die Gemeinde hat soweit möglich und sinnvoll, die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt und transparent die Ergebnisse allen Beteiligten dargelegt. Die entsprechenden Ausführungen hierzu finden Sie weiter unten.

Nun liegt ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches nach Ansicht des Vorstandes eine den Bedürfnissen und übergeordneten Gesetzen entsprechende moderate Entwicklung von Rothenbrunnen in den nächsten 15-20 Jahren ermöglicht. Die Ortsplanungsvorlage schafft die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Die Vorlage bestimmt in ihren Grundlagen wie beispielsweise dem Zonenplan, Baugesetz, wo und wie gebaut werden kann und soll, welche Rechte und Pflichten mit der Planung und mit den Besitzverhältnissen einhergehen und wie die dafür nötigen Verfahren zu durchlaufen sind.

1) Veränderte übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

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 Gewässerraumzonen genehmigt.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten. Wegen der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.

Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen die Gemeinden ein „kommunales räumliches Leitbild" ausarbeiten, das die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt.

Die neue Planung berücksichtigt die neuen Vorgaben und baut auf dem KRI Rothenbrunnen vom April 2023 auf. Die im April 2020 genehmigte Ausscheidung der Gewässerraumzonen wird übernommen.

2) Bestandteile Ortsplanungsvorlage

Baugesetz: Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind.

Zonenplan: Darin erfolgt die Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Nutzungszonen wie beispielweise Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone, Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für Grünfläche, Landwirtschaftszone etc. sowie die Zuteilung von überlagerten Nutzungs- und Schutzzonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen, Naturschutzzonen etc.

Genereller Gestaltungsplan: Dieser ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.

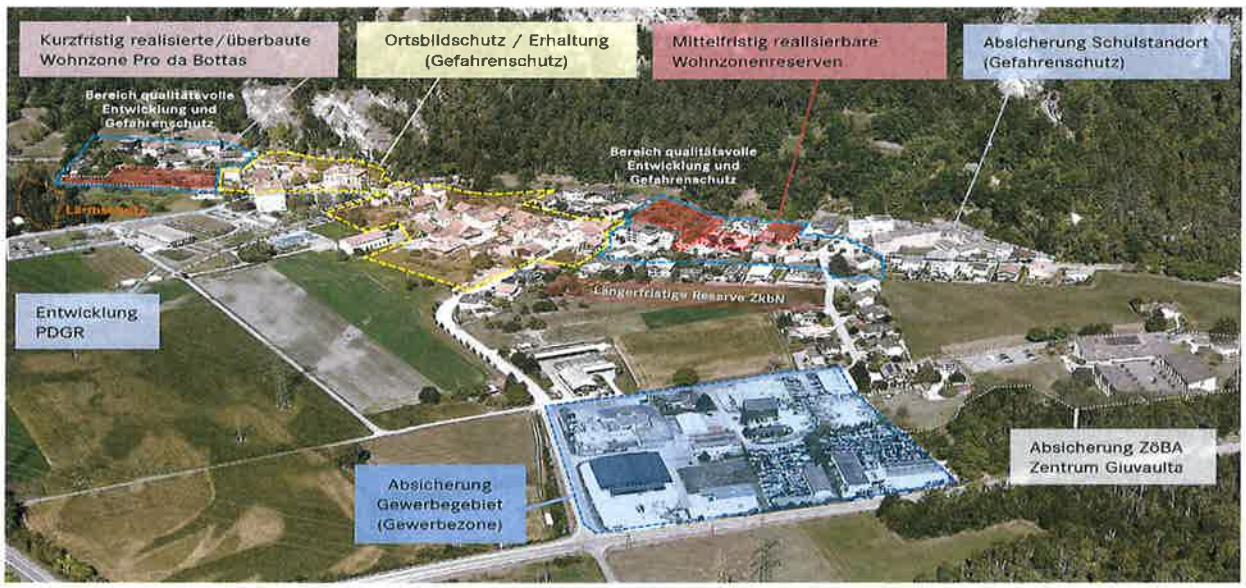
Genereller Erschliessungsplan: Dieser legt die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur hinreichenden Erschliessung des Bau- und übrigen Gemeindegebiets fest.

3) Planungskonzept und Ziele der Revision

Rothenbrunnen soll sich im Rahmen des Planungshorizontes von 15-20 Jahren moderat und qualitätsvoll weiterentwickeln, wobei folgendes Konzept und folgende Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

Räumliche Schwerpunkte

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:



Die Ziele und Planungsabsichten

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. +10-15% (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).

Wesentliche Inhalte der Ortsplanrevision

a) Übersicht bezüglich Reserven und Fassungsvermögen der Bauzonen (nach bisheriger und neuer Planung)

Mit der Planung werden folgende zusätzlichen Reserven geschaffen:

Zonen	heute	neu	Veränderung
Dorfkernzone und Dorferweiterungszone:	0.24 ha	0.35 ha	+ 0.11 ha (Pro Leung)
Wohnzonen:	0.09 ha	0.09 ha	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:	0.84 ha	0.77 ha	- 0.07 ha (Gefahrenzone)

Die übrigen Zonen sind überbaut und genutzt. Die gesamte Bauzone wird trotz Einzonung Pro Leung stabil gehalten und verändert sich von bisher 14.33 ha marginal auf neu 14.1 ha infolge punktueller Optimierungen.

Derzeit werden im Quartierplangebiet «Pro da Bottas» 10 Bauplätze realisiert. Weitere 1-2 Bauplätze bestehen noch im Oberdorf sowie theoretisch in einzelnen Stallbauten. Mit der vorliegenden Planung werden zusätzliche 2 Bauplätze geschaffen (Pro Leung). Damit verfügt Rothenbrunnen im Rahmen der nach dem Bau des Quartiers «Pro da Bottas» noch übrigbleibenden Wohnbauzonenreserven von ca. 0.44 ha weiterhin über Potenziale für eine sukzessive moderate Entwicklung. Die 13-14 Bauplätze sowie die weiteren Reserven in Ställen können gesamthaft betrachtet ca. 50 zusätzliche Einwohner Platz finden, was dem Wachstumsziel von rund +15% entspricht.

Zusammenfassend erweist sich die Bauzonengrösse als angemessen, ortsverträglich und als gesetzeskonform.

b) Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung – Pro Leung, PDGR und künftige Gebiete

Der Quartierplan „Pro da Bottas" ist bereits in Bau. Infolge dieser Entwicklung ist die Zeit reif, die nächste Entwicklungsetappe vorzubereiten, womit einem mittelfristigen Entwicklungsstopp entgegengewirkt werden kann. Dazu sind Einzonungen aufgrund übergeordneter Gesetzgebung 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 m2), welche in die Dorfkernerweiterungszone eingezont wird. Die Fläche gehört der Gemeinde und eignet sich für zwei Wohnbauten, womit gezielte im öffentlichen Interesse liegende Erstwohnraumförderung betrieben werden kann (Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, altersgerechtes Wohnen). Eine Entwicklung wird innert 5-10 Jahren angestrebt (Realisierung und Betrieb). «Pro Leung» und «Davos, Pro Graund» liegen innerhalb des Neugestaltungsbereichs (Art.32 BauG) und sind Teil der mittel bis langfristigen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde. Die gemäss Neugestaltungsbereich im BauG festgelegten Gestaltungsanforderungen gewährleisten eine zweckmässige und koordinierte Entwicklung.

Die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) haben anfangs 2024 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 Planung enthält entsprechende Festlegungen im Rahmen der bestehenden Bauten und Anlagen (Zone, Erschliessung), um die geplanten Bauvorhaben baugesetzeskonform umsetzen zu können.

Die Parzellen Nrn. 47, 214 und 217 sind der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt und liegen am Rande des Siedlungsgebiets. Diese Parzellen sind als langfristige Siedlungsergänzungsgebiete vorgesehen. Eine Prüfung einer allfälligen definitiven Einzonung erfolgt voraussichtlich im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision bei gegebenem Einzonungsbedarf.

c) Siedlungsentwicklung nach innen – gesamtheitlich abgestimmte Planungsmassnahmen

Das angestrebte Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigen muss gemäss übergeordnetem Recht primär innerhalb der Bauzonen stattfinden. Für alle bisherigen und wenigen neu geschaffenen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision daher eine konsequente, haushälterische Bodennutzung eingefordert (Bauverpflichtung, Mindestausnützungspflicht). Gleichzeitig wird die Bauzone durch eine höhere bauliche Dichte quartierweise und an geeigneter Lage (gute Erschliessung, zentrale Lage, Eignung aufgrund der Topografie) und unter Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanung u.a. festgelegten Neugestaltungsbereiche, Bereiche mit Gestaltungsanweisungen oder Konzeptpflicht, Grün- und Freihaltebereiche sowie Erhaltungsbereiche sorgen für die geforderten Qualitäten in den einzelnen Gebieten und erlauben eine optimale bauliche Nutzung, effiziente Erschliessung und eine zweckmässige Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Baulandmobilisierung, Bauverpflichtung

Das übergeordnete Recht (Bund und Kanton) verlangt die Mobilisierung der Baulandreserven. 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). Mit der Planung stellt die Gemeinde die gesetzlich geforderte konsequente Mobilisierung des Baulands in optimaler Weise sicher.

Qualitätsvolle Verdichtung – Ausnützungsziffer und Mindestausnützung

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen zusätzlich die Optimierung der Dichte (Verdichtung). Infolgedessen ist eine massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den dafür geeigneten Gebieten angezeigt. Entsprechend der im KRL verankerten Strategie wird im Bereich der Dorfstrasse bei Pro Leung – Davos, Pro Graund die Ausnützungsziffer (AZ) an die Kerngebiete (Dorfkernzone und Dorfkernerweiterungszone) angeglichen: AZ neu 0.8 (vorher: 0.5). Die Erhöhung um +0.3 kommt indes nur bei wesentlichen Bauvorhaben (Neu-, Ersatz-, Wiederaufbau, Um- und Erweiterungsbauten) zur Anwendung (Art. 18 Zonenschema, Fussnote 3 Baugesetz). In den übrigen Gebieten kann die bisherigen Ausnützungsziffer beibehalten werden, resp. in der Dorfkernzone wurde eine AZ im Rahmen des Bestands neu eingeführt.

Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise muss im Baugesetz aufgrund übergeordneter Vorgaben zusätzlich eine Bestimmung (Art. 21 Baugesetz) aufgenommen werden, 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.

Abschöpfung planungsbedingter Vorteile, Mehrwertabgabe

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 sowie 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).

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

- Bei Einzonungen (wie bspw. bei Pro Leung): Abgabesatz 30 % des Mehrwerts.
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (bspw. bei allfälligen Einzonungen für das Wohnheim der PDGR): Abgabesatz 20 % des Mehrwertes.
- Bei Um- und Aufzonungen, sofern eine Nutzungserhöhung um mehr als 50 % einhergeht: Abgabesatz 20 % des Mehrwerts, im Falle von öffentlichem Interesse 10%.

Aufgrund dieser Regelung ist gemäss neuer Planung lediglich die geplante Einzonung «Pro Leung» Parz. 36 – 38 der Gemeinde abgabepflichtig. Sämtliche weiteren Planungsmassnahmen, bspw. in der Dorfkernzone (Zuweisung AZ) oder im Bereich «Davos, Pro Graund» (Erhöhung der AZ), führen zu keinen erheblichen Mehrwerten und folglich zu keiner Mehrwertabgabe.

d) Naturgefahren, Gefahrenzonen 1 (erhebliche Gefährdung) im Siedlungsgebiet

Im Rahmen der Gesamtrevision ist die Gemeinde Rothenbrunnen gesetzlich verpflichtet, die aktuellen behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission (AWN) in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies ist in der vorliegenden Planung erfolgt. Dabei tangieren die Gefahrenzonenpläne diverse Bauparzellen, u.a. den Schulstandort Giuvaulta sowie einzelne Kern- und Wohnzonenparzellen. Auf die Erstellung dieser Gefahrenzonenpläne und insbesondere dem Ausmass der entsprechenden Gefahrenzonen hat die Gemeinde gemäss zwingenden kantonalen gesetzlichen Vorgaben keinen Einfluss. Diese werden von beauftragten Ingenieurbüros im Auftrag des Kantons erstellt und sind für die Gemeinden verbindlich.

Die Gemeinde hat beim AWN Abklärungen für mögliche Schutzmassnahmen und deren Finanzierung durch Bund und Kanton in Auftrag gegeben. Aufgrund des Entscheids des AWN vom 8. April 2025 können für bauliche Massnahmen, welche die neue Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) eliminieren, keine Subventionen von Bund und Kanton ausgerichtet werden, sondern diese müssen von der Gemeinde finanziert werden und belaufen sich aufgrund einer ersten Kostenschätzung des AWN auf rund CHF 1,3 Mio. reine Investitionskosten. Bei genauer Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsprüfung möglicher Schutzmassnahmen konnten indes bestimmte Annahmen, die für die Berechnung verwendet wurden, nicht nachvollzogen werden. Hierzu hat am 7. Oktober 2025 eine Besprechung mit dem AWN stattgefunden, bei dieser Gelegenheit das AWN die den Berechnungen zu Grunde liegenden Parameter erläuterte. Am Entscheid des AWN änderte sich aufgrund dieser Bemühungen vorerst jedoch nichts.

Die Gemeinde prüft nun mögliche Überwachungsmassnahmen zum Schutz der Bevölkerung. Ziel ist es, die Gefahrensituation kurz- bis langfristig zu verbessern. An den baulichen Schutzmassnahmen hält der Gemeindevorstand fest. Diese müssten allerdings mit eigenen Mitteln fi-

nanziert werden. Die weiteren Prozessschritte sind in Abklärung. Die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert.

Im Generalen Gestaltungsplan wurden daher vorsorglich vier Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes festgelegt. Diese Bereiche sichern die Standorte zur Umsetzung der entsprechenden Schutzmassnahmen.

e) Mobilfunkantennen, Regelungen im Baugesetz

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat in den letzten Monaten zum Thema Mobilfunk und Regelungen in Baugesetzen zahlreiche Entscheide hervorgebracht. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz innerhalb dieses Gebietes erstellt werden und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z.B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen) und an welchen Bauten und Anlagen (z.B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt. Diesbezüglich wurden die baugesetzlichen Regelungen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

f) Natur- und Umweltschutz

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton (Biotopinventare) wurden in die Gesamtrevisionsvorlage integriert. Dazu gehören auch die Gewässerräume, welche gemäss genehmigter Planung von 2020 in der Planung übernommen wurden. Es handelt sich um folgende Schutzfestlegungen:

- Gewässerraumzone – Gewässerraumausscheidung (gemäss Planung 2020)
- Trockenstandortzone (Trockenwiesen und -weiden)
- Naturschutzzone und -objekte (weitere Biotope)
- Erhaltenswerte Strukturen wie Hecken und Einzelbäume

4) Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung – Anpassungen Gemeindeversammlungsvorlage

Anlässlich einer Mitwirkungsauflage wurden sämtliche Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im Entwurf öffentlich aufgelegt. Diese fand vom 3. April bis zum 5. Mai 2025 statt (mind. 30 Tage). Während dieser Zeit konnten sich Interessierte zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden einzeln geprüft und vom Vorstand behandelt.

Zwecks grösstmöglicher Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtliche Mitwirkenden zugestellt worden ist. Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsauflage und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst umfangreichen Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

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 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;
- es wurde die geplante Privatstrasse in eine geplante (öffentliche) Erschliessungsstrasse geändert; und
- es wurde Art. 18 Zonenschema mit folgender Anmerkung für die Dorfkernerweiterungszone ergänzt:

«Das nordwestliche Haus des Baubereichs „Pro Leung" darf höchstens 2.5 Vollgeschosse aufweisen».

Gewerbezone „Tomilser Löser" (diverse Baurechtsparzellen)

Auf Anregung der Mitwirkenden (Baurechtsnehmende) und in Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

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

Weitere Anpassungen in den Plänen (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Geplante Direktverbindung Erschliessungsstrasse «Pro Sut»: Diese wurde vorerst ersatzlos fallen gelassen und nicht nutzungsplanerisch festgelegt (im KRL jedoch als solche beibehalten).
- Schutzmassnahmen gegen Gefahren: Es wurden vier «Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes» festgelegt (an den Schutzmassnahmen wird festgehalten).
- Dorfkernzone Dorfteil Kurhaus: Der Erhaltungsbereich 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 sinngemäss übernommen.
- Neugestaltungsbereich «Pro da Bottas»: Da das Gebiet in Bau ist, wurde dieser fallen gelassen.
- Freihaltebereich für Hochbauten Parz. 139: Auf diesen wurde bei der ZöBA Giuvaulta verzichtet.
- Wohnbauparzelle Parz. 135: Die Parzellenfläche wurde der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Auen-Perimeter des Objekts Nr. A 27: Das Objekt wurde vollständig der Naturschutzzone zugeordnet.
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Form: Zwecks Lesbarkeit wurden daraus zwei Pläne erstellt.

Weitere Anpassungen im Baugesetz (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Baukommission, Beizug Fachleute Art. 6: In Abs. 4 wurde eine «kann»-Formulierung gewählt.
- Externe Fachleute, Art. 10: Abs. 2 wurde gelöscht, Abs. 4 wurde der bewährten Praxis angepasst.
- Baulandmobilisierung, Art. 14: Es wurde Mobilisierungsvorschriften für Stallbauten etc. aufgenommen.
- Änderung an Grundstücken, Art. 15: Die Formulierung in Abs. 1 wurde verbessert.
- 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 Ausnahmeregelungen und für Rückbauten/Ersatzvornahmen zuständig.

5) Fazit

Der Gemeindevorstand Rothenbrunnen ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, bei welcher auch die Bevölkerung mitwirken konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. An diese Vorgaben ist die Stimmbevölkerung der Gemeinde Rothenbrunnen gebunden und wir haben keinen Spielraum. Die Potentiale von Rothenbrunnen werden in der Ortsplanrevision aufgezeigt und in einen zu der Gemeinde passenden Rahmen umgesetzt. Die gesamten Planungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rothenbrunnen können auf der Gemeinde-website und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Der Gemeindevorstand dankt Ihnen, wenn Sie den Gemeindevorstand bei der Nutzung der aufgezeigten Chancen unterstützen und die Vorlage gutheissen.

Sandro Sprecher bedankt sich bei Toni Broder für seine Ausführungen und eröffnet die Diskussion zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Ueli Bleiker ist mit der jetzigen Formulierung von Artikel 27 Absatz 4 vom Baugesetz nicht ganz

einverstanden. Aus seiner Sicht muss die zuständige Behörde in diesem Artikel klarer definiert werden. Aus diesem Grund beantragt er, die zuständige Behörde von Baubehörde auf Vorstand zu ändern.

Im Weiteren würde er in Artikel 63, Absatz 2

die Formulierung der Vorlage zur heutigen Abstimmung (wurde vom alten Gesetz übernommen)

Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:
- Wohnbauten: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 120 m2 anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Abstellplätze

wie folgt ändern;

Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:
- Wohnbauten: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis **80 m2** anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Abstellplätze

Nach der Diskussion darüber stellt Ueli Bleiker aber keinen Antrag zu dieser Änderung.

Da keine weiteren Anträge aus der Versammlung mehr eingehen, wird über den Antrag von Ueli Bleiker, die zuständige Behörde in Artikel 27, Absatz 4 von Baubehörde in Gemeindevorstand zu ändern, abgestimmt.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag von Ueli Bleiker mit 48 Ja Stimmen und 2 Enthaltungen zu.

Artikel 27, Absatz 4 lautet somit wie folgt;

4 **Der Gemeindevorstand** kann zur Herstellung zonenkonformer Nutzungen innerhalb der Gewerbezone Tomilser Löser eine Quartierplanung gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG einleiten und durchführen, unter folgenden nicht kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen:

a) Seit mindestens 3 Jahren liegen zwei oder mehrere zusammenhängende Grundstücke oder Baurechtsparzellen brach. Bezüglich Feststellung und beabsichtigter Einleitung einer Planung erlässt **der Gemeindevorstand** eine Verfügung zu Handen der von der angestrebten Quartierplanung betroffenen Grundeigentümerschaft/Baurechtsnehmenden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr gewünscht sind, erläutert der Präsident den Antrag zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

6) Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 / 1:10'000

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss Antrag des Gemeindevorstandes mit 48 Ja zu 1 Nein und 1 Enthaltung einstimmig.

Im Namen des Vorstandes bedankt sich der Gemeindepräsident noch einmal bei allen für das Erscheinen heute Abend. Er bedankt sich bei allen Vorstandsmitgliedern und dem Kanzlisten für die Arbeit sowie bei allen, welche in diesem Jahr mitgewirkt haben.

Der Vorsitzende schliesst die Gemeindeversammlung und wünscht allen einen schönen Abend. Alle sind zum anschliessenden Apéro herzlich eingeladen.

Schluss der Gemeindeversammlung 22.00 Uhr

Gemeindepräsident

Sandro Sprecher

Der Protokollführer

Reto Mark