



Grabenstrasse 1
CH-7001 Chur
Telefon +41 (0)81 257 23 23
Telefax +41 (0)81 257 21 42
Internet: www.are.gr.ch
E-Mail: info@are.gr.ch

Chur, 13.10.2011
2011/00530 Wi

Gemeindevorstand
Casa da scola
7127 Sevgein

Gemeinde Sevgein
Teilrevision der Ortsplanung
Vorabklärung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

In Ihrem Auftrag ist Madeleine Grob, Planungsbüro, mit der Bitte um eine Vorabklärung hinsichtlich der Neueinzonung von Bauzonen herangetreten. Im Folgenden finden Sie unsere Stellungnahme zu diesem Anliegen.

Ob neues Bauland eingezont werden darf, hängt vom Bedarf dafür ab. Praxisgemäss wird der Bedarf anhand der Trendmethode ermittelt. Die Entwicklung in der Gemeinde Sevgein zeigt hierbei, dass die bestehenden Bauzonenreserven den prognostizierten Bedarf der kommenden Jahre decken. Allerdings zeigt sich immer wieder, dass gerade bei kleineren Gemeinden nur schwer mit der Trendmethode gearbeitet werden kann; die verwertbaren Zahlen sind zu klein, um statistisch fundierte Aussagen machen zu können.

Der vorgelegte Plan zur Verfügbarkeit von Bauparzellen vom 21.01.2011 zeigt, dass der Grossteil dieser Bauzonenreserven nicht verfügbar ist. Das Problem der Baulandhortung findet sich in beinahe allen Gemeinden und es ist bekannt, dass sich dies für deren Entwicklung fatal auswirken kann. Die Gemeinden sind daher angehalten, wirksame Massnahmen gegen die Baulandhortung zu ergreifen und Anreize für die Verfügbarkeit zu schaffen. Ein Beispiel findet sich in Art. 22 BauG der Gemeinde Rothenbrunnen (im Internet verfügbar). Dort ist ein Übernahmerecht der Gemeinde für Parzellen vorgesehen, die im Zonenplan bezeichnet sind und nicht innert Frist überbaut werden. Diese Massnahmen greifen allerdings nicht umgehend, sondern mittelfristig (ca. 8-10 Jahre). Sollte die Gemeinde solche Massnahmen vorsehen, besteht die Möglichkeit, Neueinzonungen zuzustimmen. Diese dürfen maximal so gross sein, um den Bedarf für den Zeitraum zu decken, bis die Massnahmen zur Verfügbarkeit greifen.

Darüber hinaus sind neu einzuzonenden Flächen ebenfalls mit Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit zu sichern. Idealerweise – wie in diesem Fall – befinden sich die betreffenden Flächen im Eigentum der Gemeinde.

In diesem Sinne kann einer Neueinzonung allenfalls zugestimmt werden. Eine vollständige Prüfung der Flächenreserven und der potentiellen Neueinzonungen sowie der Massnahmen erfolgt gegebenenfalls im Vorprüfungsverfahren.

Ich hoffe, diese Ausführungen helfen Ihnen bei der weiteren Planung und Entwicklung ihrer Gemeinde weiter. Für Fragen wenden Sie sich bitte an mich.

Freundlich grüsst Sie

Abteilung Nutzungsplanung

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Linus Wild, Kreisplaner

Kopie:

Planungsbüro Madeleine Grob, Via Caplania, 7031 Laax