



Sitzung vom

18. Februar 2020

Mitgeteilt den

20. Februar 2020

Protokoll Nr.

92

Auftrag Derungs

betreffend Vereinfachung der Einzonung von Bauland bei konkreten Interessenten

Antwort der Regierung

Die Regierung wird beauftragt, dem Grossen Rat Lösungsvorschläge zu unterbreiten, damit die Gemeinden künftig Grundstücke flexibel und ohne langwierige Verfahren einzonen können, welche heute noch in der Bauzone liegen, erschlossen sind und nunmehr aufgrund der jüngsten Teilrevision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) resp. des neuen Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) vom März 2018 ausgezont werden müssen. Es geht also um das Verfahren zur **Wiedereinzonung** von Land, das in diversen Gemeinden wegen RPG1 in den kommenden Jahren ausgezont werden muss. Dabei soll das geforderte flexible und vereinfachte Wiedereinzonungsverfahren vor allem für Grundstücke zum Tragen kommen, für die es einen Interessenten mit konkreter Bauabsicht gibt.

Mit flexiblen Wiedereinzonungen wird darauf abgezielt, dass den Gemeinden die Befugnis eingeräumt werden sollte, Einzonungen einzelfallweise zu beschliessen, sofern sich bezüglich eines bestimmten Grundstücks ein Interessent mit konkreten kurzfristigen Bauabsichten meldet. Derartige auf persönliche Baubedürfnisse ausgerichtete sukzessive Einzeleinzonungen widersprechen jedoch dem Bundesrecht. Dieses verlangt, dass eine Nutzungsplanung grundsätzlich für eine rund 15-jährige Planungsperiode zu gelten hat und dass sich die Ermittlung des Bedarfs nach neuen Bauzonen nach der übergeordneten, gesamtkommunalen Bedarfslage orientieren muss. Für rollende Bedarfsnachweise in dem Sinn, dass nach der Überbauung eines Baulandgrundstücks quasi automatisch ein neues Grundstück eingezont werden dürfte, um stets über eine stabile Reserve verfügen zu können, bietet das Bundesrecht, namentlich Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), keinen Raum. Dies gilt auch dann, wenn man die Grundstücke im Rahmen der anstehenden RPG1-bedingten Auszonungsplanungen statt der Landwirtschaftszone der Zone für künftige bauliche Nutzung gemäss Art. 40 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) zuweisen würde, zumal letztere ebenfalls zu den Nichtbauzonen gehören.

Nach dem Gesagten können also Einzonungen grundsätzlich nur im Rahmen einer gesamthaften Überprüfung der Bauzonen gestützt auf eine gesamtkommunale oder gar regionale Bedarfsanalyse und nach Ablauf einer Planungsperiode beschlossen werden. Für solche gesamthaften Nutzungsplanrevisionen kommt nur das ordentliche Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 47 ff. KRG in Betracht. Ein vereinfachtes Verfahren mit abschliessender Einzonungskompetenz des Gemeindevorstandes, wie dies im vorliegenden Auftrag nebst der Flexibilisierung zusätzlich angeregt wird, wäre mit Rücksicht auf die historisch gewachsene Kompetenz des Souveräns in Ortsplanungsfragen nicht zu rechtfertigen. Abgesehen davon würde eine Kompetenzverschiebung vom Souverän auf den Gemeindevorstand das Verfahren ohnehin nur marginal verkürzen. Die zeitlich ins Gewicht fallenden Elemente und Faktoren (wie Erarbeitung der Grundlagen und Bedarfsnachweise sowie das Durchlaufen des Vorprüfungs-, Mitwirkungs-, Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens) fallen so oder anders an.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Fokus gemäss RPG1 klar auf Verdichtung nach innen durch Auf- oder Umzonungen und Baulandmobilisierung gerichtet ist. Einzonungen von Wohnbauzonen werden daher in Zukunft eher die Ausnahme bilden. Weil die bauliche Verdichtung nach innen in ländlichen Gemeinden mit ihren historisch gewachsenen dörflichen Strukturen gelegentlich etwas schwierig zu bewerkstelligen ist, hat die Regierung im KRIP-S in Bezug auf den Umfang der vorzunehmenden Auszonungen eine Umsetzung mit Augenmass in Aussicht gestellt. So soll jede Gemeinde resp. Fraktion eine bestimmte Anzahl von Bauplätzen über den rechnerischen Bedarf hinaus beibehalten dürfen. Sofern die Gemeinden, wie es von ihnen im KRIP-S verlangt wird, zusätzlich für die erforderliche Mobilisierung dieser Reserven sorgen, sollte es auch für Neuzuziehende in der Regel möglich sein, ihre Bauabsichten auch ohne Neueinzonungen umzusetzen, wenn auch vielleicht nicht gerade am gewünschten Ort. Dies können im Übrigen auch viele Neuzuziehende in den dynamischeren urbanen und suburbanen Räumen nicht.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag abzulehnen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin