obersaxen mundaun / gemeinde vischnaunca

Gemeinde Obersaxen Mundaun
Vorstadt 26
CH-7134 Obersaxen

Tel. +41 (0)81 920 50 80
gemeinde@obersaxenmundaun.swiss
www.obersaxenmundaun.swiss

An Grundeigentümer*innen innerhalb der Wohnbauzone mit **unternutzten** Grundstücken

Herr
Johann Jakob Darms-Ritter
Via Vigiel 7
7137 Flond

Obersaxen Mundaun, 30. November 2022

Ortsplanungsrevision Bereich Siedlung;
Orientierung weitere Planungsschritte betreffend Bauzonenredimensionierung und Abklärung der Bedürfnisse betreffend Baulandreserven

Sehr geehrter Herr Darms-Ritter

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht setzt klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den künftigen Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung und Umlagerung von Bauzonen. Dies ist auch in unserer Gemeinde der Fall, wo als Ausgangslage für den massgeblichen Planungshorizont von 15 Jahren stark überdimensionierte Bauzonen vorhanden sind.

In einem ersten Schritt wurde diesbezüglich eine Planungszone erlassen, um die notwendigen Arbeiten betreffend Bauzonenredimensionierung durchführen zu können. Weiter hat der Gemeindevorstand in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung der Gemeinde das kommunale räumliche Leitbild (KRL) erarbeitet und dieses im September 2021 beschlossen. In der nächsten Planungsphase sind die Ziele und Handlungsanweisungen des KRL umzusetzen. Nebst dem übergeordneten Auftrag der Bauzonenredimensionierung beinhaltet dies insbesondere die Vereinheitlichung der drei Baugesetze.

Bezüglich künftigem Anspruch an Bauland in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen pro Gemeinde hat die Kantonsregierung im Rahmen eines ersten Genehmigungsentscheids einer anderen Bündner Gemeinde die Praxis dahingehend festgelegt, dass Gemeinden mit stagnierender Bevölkerung eine "angemessene Reserve" an Wohnbauparzellen zugestanden wird. Als angemessen gemäss Regierung soll Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnenden in der Regel ein Bauplatz pro 100 Einwohnenden zugestanden werden. Ausnahmsweise soll einer Gemeinde eine grössere Restreserve zugestanden werden können, sofern triftige Gründe vorliegen. Wie streng die Regierung diese von ihr definierte Praxis beziehungsweise die Ausnahmen hierzu umsetzt, ist zurzeit noch nicht klar. Jedoch wird die Gemeinde alle möglichen Massnahmen ergreifen, um genügend Baulandparzellen für die Zukunft zur Verfügung stellen zu können. Von den aktuell **ca. 100 unüberbauten Wohnbauparzellen** wird dennoch ein grosser Anteil ausgezont werden müssen.

Weiter sieht das RPG neu unter anderem vor, dass eingezontes Bauland innert bestimmten Fristen überbaut werden muss. Der Kanton hat die dazu notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen im kantonalen Raumplanungsgesetz geschaffen. Um bei Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung die Verfügbarkeit von Bauland zu gewährleisten, sind aufgrund des öffentlichen Interesses Bauverpflichtungen für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke anzuordnen. Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

Um bezüglich Verfügbarkeit von Bauland handlungsfähig zu bleiben, ist die Gemeinde verpflichtet, in der anstehenden Ortsplanung die dazu notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Entsprechend ist vorgesehen, unternutzte Grundstücksteile entweder einer anderen geeigneten Zone zuzuführen oder diese mit einer Bauverpflichtung zu belegen.

Sie sind Eigentümer*in eines Grundstücks in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone, das gemäss digitaler Datenerhebung unternutzt ist (siehe Planbeilage) und damit als Baulandreserve gilt. Sie können Ihr Grundstück im Zonenplan unter www.geo-surselva.ch auch online einsehen. Damit wir die weiteren Planungsarbeiten in Kenntnis Ihrer persönlichen Nutzungsabsichten bzw. der heutigen Nutzung der Umgebungsfläche und Ihrer künftigen Anliegen ausführen können, bitten wir Sie, das beiliegende Formular bis zum **16. Januar 2023** ausgefüllt der Gemeindeverwaltung per Post zu retournieren oder an gemeinde@obersaxenmundaun.swiss zu senden. Für ergänzende Auskünfte steht Ihnen dabei auch unser Ortsplaner, Kurt Vieli, Cavigelli Ingenieure AG, gerne zur Verfügung (Tel. 081 920 09 20 oder kurt.vieli@cavigelli.ch).

Zusammen mit unserem Ortsplaner wird der Gemeindevorstand die Ortsplanungsrevision ab anfangs des nächsten Jahres im Entwurf erarbeiten und voraussichtlich bis Mitte 2023 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreiten. Diese Vorprüfung dauert dann rund sechs Monate und wird mit einem Vorprüfungsbericht des Kantons abgeschlossen. Gestützt darauf wird die Vorlage vom Gemeindevorstand dann weiterbearbeitet und anschliessend (voraussichtlich im 2. Quartal 2024) während 30 Tagen zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen dieser öffentlichen Mitwirkung kann jedermann beim Gemeindevorstand hierzu Stellung nehmen und seine Vorschläge und Einwendungen einbringen. Im Anschluss an die Mitwirkung wird die Vorlage vom Gemeindevorstand bereinigt und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Anschliessend wird sie von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Die genaue zeitliche Dauer ist aufgrund der Komplexität der Themen in der Gemeinde wie auch der Vielzahl der Gemeinden im Kanton, welche durch den Kanton zu überprüfen und genehmigen sind, schwierig abzuschätzen. Entsprechend kann im jetzigen Zeitpunkt kein konkreter Terminplan präsentiert werden. Das ganze Verfahren wird aber ab dem Zeitpunkt der Einleitung der Vorprüfung (voraussichtlich Mitte 2023) bis zur Vorlage an die Gemeindeversammlung rund eineinhalb Jahre dauern und anschliessend bis zur rechtskräftigen Genehmigung durch die Regierung noch einmal ein Jahr.

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung und Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Gemeinde Obersaxen Mundaun

Ernst Sax Andrea Portmann

Beilage
Fragebogen betreffend unternutzte Grundstücke

Gemeinde Obersaxen Mundaun

Fragebogen betreffend unternutzte Grundstücke

Betroffene Parzelle Nr.: .....

Eigentümer/Adresse: .....

.....

.....

Ort/Datum/Unterschrift .....

Die unüberbaute Teilfläche des Grundstücks wird aktuell wie folgt genutzt:

.....

.....

Haben Sie in den nächsten fünf Jahren Bauabsichten <u>für Wohnzwecke</u> auf dieser Teilfläche? ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, in welchem Stadium befinden sich Ihre Bauabsichten?

☐ Vorabklärung
☐ Vorprojekt
☐ Projektierung

Bemerkungen zur Bauabsicht: .....

.....

.....

In welchem Zeitraum soll das Bauvorhaben umgesetzt werden?

☐ In zwei Jahren
☐ In vier Jahren
☐ In fünf Jahren

Bemerkungen zum Realisierungszeitraum: .....

.....

.....

Wenn nein, sind Sie bereit, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde diese Teilfläche in eine andere Zone umzuzonen, welche der heutigen und künftigen Nutzung entspricht (bspw. Zone für künftige bauliche Nutzung, Zone für Kleinbauten und Anbauten, Zone für Grünfläche, Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen, etc.)? ☐ ja ☐ nein

Bemerkungen zu einer Umzonung: .....

.....

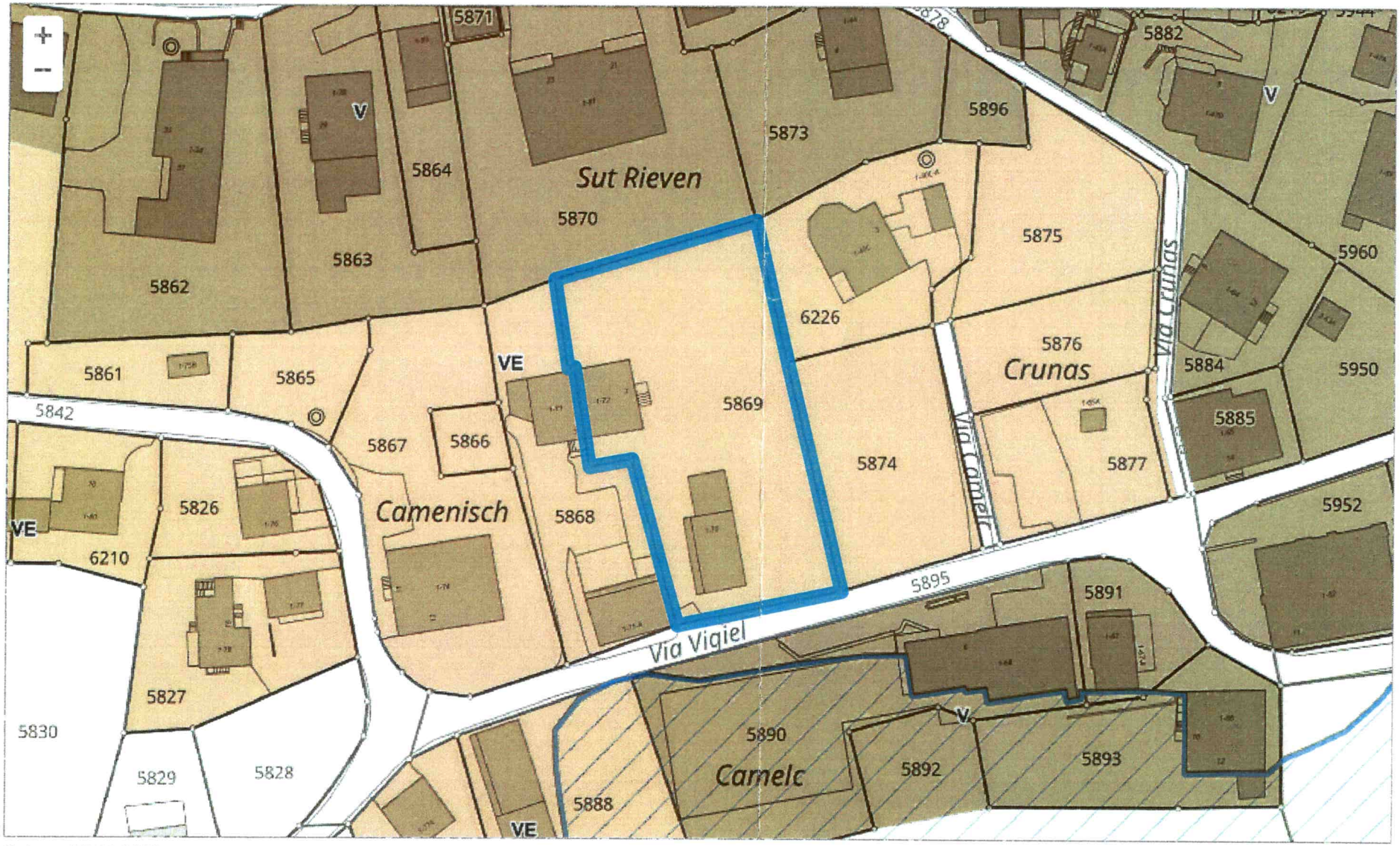
.....

Bitte den Fragenbogen retournieren an die Gemeinde Obersaxen Mundaun bis am 16.01.2023.

obersaxen mundaun

www.geo-surselva.ch

die gis karte der region



Datum: 25.08.2022

Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört den jeweiligen Dateneigentümern. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Vor Beginn von Planungen und Grabarbeiten nehmen Sie bitte Kontakt mit den zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers auf, die Ihnen verbindliche Auskünfte erteilen. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geo-surselva.ch nachzulesen.