

Amt für Raumentwicklung
Ringstrasse 10
7001 Chur

Esther Casanova
info@bvr.ch
Chur, 20. Juni 2024

Konsultation: Anpassung der Weisung zur digitalen Nutzungsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Per E-Mail vom 20. Juni 2024 wurde die BVR zur Konsultation betreffend einer Anpassung der Weisung zur digitalen Nutzungsplanung eingeladen, wofür wir herzlich danken.
Die Änderung der Weisung betrifft zwei Bestandteile:

Die Möglichkeit, das allzeit aktuelle Baugesetz per URL auf die Webseite der Gemeinde einbinden zu können, begrüssen wir sehr. Dazu ergeben sich keine Bemerkungen.

Der zweite Punkt betrifft das neue Kapitel 9.4: Nachführung von Revisionen zur Umsetzung von RPG1. Demnach sollen Grundstücke, die zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, die «alte Zonierung» behalten. Zu diesem Mechanismus ergeben sich grundsätzliche Vorbehalte: Die alte Zone wurde durch die Gemeindeabstimmung mit einer neuen ersetzt. Die Regierung konnte diese aus verschiedenen Gründen nicht genehmigen. Deshalb will oder kann die Gemeinde aber nicht automatisch an der alten Zonierung festhalten. Die Gemeinde ist angehalten, die Überarbeitung der Planung nach den Anweisungen der Regierung vorzunehmen und das Grundstück mittels Gemeindeabstimmung einer anderen Zone zuzuweisen.

Bei einer «Nichtgenehmigung» wäre die Logik unter Umständen richtig, dass dann die alte Zone wieder gilt. Bei einer Zurückweisung zur Überarbeitung trifft dies aber ganz und gar nicht zu. Die richtige zonenplanerische Massnahme ist, das Grundstück vorübergehend der Zone übriges Gemeindegebiet zuzuweisen. Ausserdem muss mit dem Genehmigungsbeschluss die Parzelle einer Planungszone unterstellt werden. Es muss verhindert werden, dass auch nur der Anschein entsteht, dass auf der zurückgewiesenen Parzelle nach den alten Regeln gebaut werden könnte. Genau diese Gefahr bestünde mit dem in der Weisung dargestellten Vorgehen. Für Grundeigentümer, Bauherrschaften und die Gemeindebehörde ist das in der Weisung skizzierte Vorgehen äusserst verwirrend, es führt zu Rechtsunsicherheiten. Dies muss vermieden werden. Die Planungen zur Umsetzung von RPG1 sind so schon komplex genug und die korrekte digitale Umsetzung ist ein wichtiges Mittel zur Darstellung der beschlossenen und

genehmigten Planungen. Dabei soll diese Darstellung so einfach wie möglich sein und auf Anhieb verstanden werden, was bei der jetzt präsentierten Änderung nicht der Fall ist. Absolut störend und sogar falsch ist die Lösung, die jetzt in den Beispielen Schmittlen und Arosa umgesetzt ist. Im Layer Grundnutzung ist in keiner Weise ersichtlich, dass die Grundstücke zur Überarbeitung zurückgewiesen sind. Es fehlt ein entsprechender Eintrag. Im Gegenteil, unter Rechtsstatus ist sogar vermerkt: In Kraft – vorbehaltlos. Dies ist natürlich völlig falsch. Ausserdem ist kein Hinweis auf den neuen Regierungsbeschluss (RB) ersichtlich. Auch dies eine nicht hinnehmbare Unterlassung. Um das planerische Schicksal der zurückgewiesenen Parzelle verstehen zu können, ist der Bezug zum neusten RB unerlässlich. Den alten Baugesetzesartikel in Kraft zu lassen als Folge der Zurückweisung erachten wir als höchst umständliche Lösung. Nebst der Zonenbestimmung müsste dann auch das Zonenschema in Kraft bleiben und dies für eine Parzelle, die ja einstweilen nicht überbaut werden darf. Um eine gangbare Lösung zu finden, ist es hilfreich, die Analogie zu den Papierplänen zu suchen: Der Genehmigungsvermerk (bzw. der Vermerk «zur Überarbeitung zurückgewiesen») wurde auf den neu beschlossenen und zur Genehmigung vorliegenden Plänen angebracht (und nicht etwa auf den Abzulösenden). Mit der jetzigen Lösung wird erst durch das Zuschalten des Layers Planungsinhalte der Vorbehalt sichtbar. Eine Planungszone ist im Beispiel Arosa nicht erkennbar, nur in Schmittlen. Deshalb beantragt die BVR bei Grundstücken, die durch die Regierung zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, folgende zonenplanerische Konsequenzen:

1. Das zonenplanerische Schicksal von zurückgewiesenen Grundstücken muss im Layer «Grundnutzung» sichtbar sein.
2. Der Rechtsstatus der Grundnutzung muss lauten: Zur Überarbeitung zurückgewiesen.
3. Beschlussdatum muss der neue RB sein.
4. Das Grundstück gehört der Zone übriges Gemeindegebiet an (Art. 41 KRG).
5. Auf dem Grundstück wird eine Planungszone festgelegt.

Wir beantragen, dass die Umsetzung so einfach wie möglich erfolgt und unsere Vorschläge umgesetzt werden. Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
BVR

sig. Barbara Aeschbacher
Co-Präsidentin

sig. Gabriella Binkert Becchetti
Co-Präsidentin



Esther Casanova
Geschäftsführerin

Beispiel Schmitten – im Layer Grundnutzung sind zurückgewiesene Parzellen ohne Vorbehalt der Wohnzone zugewiesen mit dem Rechtsstatus «in Kraft – vorbehaltlos» und Verweis auf den alten RB (Genehmigungsdatum 1984).

