

Gemeinde Tschierschen-Praden

Informationsveranstaltung Erlass Planungszone

Freitag, 18. Januar 2019, 20:00 Uhr, Mehrzweckhalle Tschierschen

Am 18. Januar 2019 fand in der Mehrzweckhalle Tschierschen eine öffentliche Informationsveranstaltung über die am 7. Januar 2019 erlassene Planungszone statt, an welcher Fragen zur Planungszone beantwortet wurden.

Einige der farblich hervorgehobenen Parzellen sind rundum verbaut, weshalb wird die Planungszone über solche Parzellen gelegt, obwohl das Raumplanungsgesetz eine innere Verdichtung vorsieht? Eine Auszonung solcher Parzellen würde diesem Ziel nicht entsprechen.

Diese Frage wurde ebenfalls innerhalb des Gemeindevorstandes aufgegriffen. Es trifft zu, dass das RPG1 ein verdichtetes Bauen nach Innen als Ziel vorsieht. Die Auflagepläne „potenzielle Auszonungsflächen Tschierschen und Praden“ dienen nur zur Information und sind nicht verbindlich (Informationspläne). Farblich hervorgehoben sind darauf alle unüberbauten Baulandflächen, die in der Erhebung der Baulandreserven aufgeführt werden müssen. Einer Kategorisierung nach Qualität und Lage des Baulandes, die für die Ortsplanungsrevision in einem späteren Planungsschritt noch vorgenommen werden muss, wurde so nicht vorgegriffen, darum sind nun alle solcher Flächen auf den Auflageplänen markiert. Damit wird die Gleichbehandlung all dieser Flächen gewährleistet. Werden Bauvorhaben vorgelegt, werden diese Einzelfallweise beurteilt.

In diversen Gemeinden existieren viel zu hoch dimensionierte Baulandflächen, teilweise auch innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Begriff des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes, der im Zusammenhang mit den Zielen des RPG 1 genannt wird, kann verschieden interpretiert werden. Es werden auch auf die Gemeinde im Rahmen der bevorstehenden Arbeiten und Entwicklungen, diverse weitere Fragestellungen zukommen, die heute noch nicht vorhergesehen werden können.

Durch den Erlass der Planungszone wird ausserdem eine Fremdbestimmung durch das kantonale Departement verhindert. Der kantonale Richtplan Siedlung, der am 20.3.2018 durch die kantonale Regierung genehmigt wurde, sieht vor, dass die Gemeinden bis zum 20.3.2019 eine Planungszone erlassen müssen. Andernfalls wird der Kanton ersatzweise eine kantonale Planungszone erlassen. Zum heutigen Zeitpunkt weiss niemand, wie eine solche kantonale Planungszone aussehen resp. ausgeschrieben werden würde. Es ist jedoch anzunehmen, dass das Departement nicht potenzielle Auszonungsflächen bezeichnen würde, sondern einen kompletten Baustopp über das gesamte Gemeindegebiet ausrufen könnte, was den Handlungsspielraum der Gemeinde massiv einschränken würde.

Die herrschende Rechtsunsicherheit ist für die Betroffenen unbefriedigend.

Dafür kann Verständnis aufgebracht werden. Leider ist eine Rechtssicherheit derzeit aber nicht gegeben. Auch die Gemeinde kann eine Rechtsunsicherheit heute nicht beseitigen.

Wie viel Baulandfläche muss ausgezont werden?

Diese Zahl muss noch genau ermittelt werden. Das öffentliche Datenblatt für die Gemeinde Tschierschen-Praden weist eine Baulandreserve von 4.04 ha auf und einen Bevölkerungsrückgang von 12 Personen bis ins Jahr 2030. Dieses Datenblatt muss erst noch überprüft werden. Aus der Sicht der Gemeinde soll natürlich so wenig wie möglich ausgezont werden. Es hat sich gezeigt, dass die angenommenen vorhandenen Baulandreserven auf dem Datenblatt wohl eher zu hoch angesetzt sind.

Der Ausschreibungstext der Planungszone sieht auch eine Einschränkung von Baugesuchen über potenziell schutzwürdige Bauten ohne Wohnnutzung vor. Wie wird die übrige ortsbildprägende historische Substanz behandelt (z.B. ortsbildprägende Wohnhäuser)?

Bezüglich den potenziell schutzwürdigen Bauten ohne Wohnnutzung (v.a. Ställe innerhalb der Bauzone), werden Regelungen geprüft, die unter anderem Ausnahmen des Zweitwohnungsgesetzes betreffen. Diese Ausnahme sieht vor, dass in Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % überschreiten, unter gewissen Vorgaben, bezeichnete ortsbildprägende Bauten, zu deren Schutz in eine Zweitwohnung umgenutzt werden können. Natürlich sind damit auch gewisse bauliche Einschränkungen verbunden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch bauliche Vorschriften zu anderen ortsbild-prägenden Bauten geprüft. Dafür muss noch entschieden werden, welche Bauten als ortsbildprägend gelten und welche nicht.

Sind Ställe, die derzeit als Lager gebraucht werden, für eine Umnutzung zu Wohnraum überhaupt attraktiv?

Es gibt diverse Arten, einen solchen Stall umzubauen. Ebenfalls besteht – in eingeschränktem Rahmen – auch die Möglichkeit zum Einbau von Fenstern. Mit der Möglichkeit zur Umnutzung wird auch ein gewisser Mehrwert erzielt. Natürlich verfolgt die Idee dahinter eine Umnutzung in wirtschaftlich sinnvoller Art. Die Bestimmungen einer Umnutzung müssen im zukünftigen Baugesetz verankert werden und die ortsbildprägenden Bauten müssen im Zonenplan gekennzeichnet sein. Solche Regelungen müssen gut geprüft werden und dies benötigt Zeit. Die Planungsprozesse sind überdies immer demokratisch. Das heisst, dass die Bevölkerung und die Betroffenen sich dazu äussern können und die Gemeinde schliesslich über die Ortsplanungsrevision befindet.

Besteht trotzdem weiterhin noch die Möglichkeit für den Ersatz von Ställen durch Einfamilienhäuser?

Wenn ein Stall als ortsbildprägend eingestuft wird, wird das Ziel sein, diesen Stall grundsätzlich zu erhalten, aber eine Umnutzung z.B. auch für Zweitwohnungen zuzulassen. Die Kriterien, die vorgeben in welchen Fällen ein Stall geschützt werden kann, sind sehr umfangreich. Es benötigt sehr viel Zeit, diese Richtlinien zu studieren und anzuwenden zu wissen. Bei Ställen, die nicht als ortsbildprägend eingestuft werden, werden wohl auch Einfamilienhäuser als Ersatzbau weiterhin möglich sein.

Was passiert, wenn ein Stall, der als ortsbildprägend eingestuft wird, nicht unterhalten wird?

Der Gebäudeunterhalt ist Sache des Eigentümers. Bei der Feststellung von ortsbildprägend ja oder nein, soll jedoch nicht einfach gegen die Eigentümer geplant werden. Ein Mitwirkungsrecht des Eigentümers besteht und wird im Laufe der Planungsarbeiten auch umgesetzt.

Der Muster-Publikationstext des Kantons für den Erlass der Planungszone sieht eine Rückweisung von Baugesuchen vor, die nicht 80 % der zur Verfügung stehenden Ausnützung konsumieren. Der Gemeindevorstand hat diese Bestimmung nun nicht im Publikationstext des Erlasses der Planungszone aufgeführt, dafür aber eine Bestimmung bezüglich zusammenhängender potenzieller Auszonungsflächen. Was ist der Grund für den Ersatz der 80 %-Regelung durch diese Bestimmung?

Die 80 % Regelung, bei der keine Baugesuche, die nicht 80 % der zur Verfügung stehenden Ausnützung konsumieren, zurückgestellt hätten werden müssen, würde eine grosse Einschränkung von Bauvorhaben über das gesamte Baugebiet der Gemeinde bedeuten. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Gemeindevorstandes. Sind Auszonungen nötig, was sicherlich eintreffen wird, so sollen diese aufgrund von diverser Aspekte (z.B. Lage und Gelände) sinnvoll erfolgen. Die aktuelle Formulierung des Publikationstextes bietet die Möglichkeit diesen Aspekt bei Baugesuchen zu berücksichtigen. Zum Beispiel könnten damit Bauvorhaben, die auf Baulandflächen vorgesehen sind, sich aber weit weg vom überwiegend überbauten Siedlungsgebiet befinden, eingeschränkt werden. Dafür können trotzdem Baugesuche, die raumplanerisch sinnvoll sind, zugelassen werden.

Die Bevölkerungsprognose des Datenblattes, welche ein Bevölkerungsrückgang im 2030 für die Gemeinde Tschierschen-Praden vorhersagt, basiert Statistiken und es handelt sich hierbei wie erwähnt nur um eine Prognose. In wie weit ist diese Zahl anfechtbar, denn ob diese Entwicklung dann der Tatsache entspricht, kann zum heutigen Zeitpunkt niemand voraussehen?

Auch diese Frage wurde seitens Gemeinden schon oft aufgeworfen. Die Prognosen sind durch das Bundesamt für Statistik erstellt worden. Die Regierung des Kantons Graubünden konnte beim Bundesamt erreichen, dass für den Kanton Graubünden das Prognosemodell „hoch“ angewendet wird. Das heisst, dass die Bevölkerungsprognosen für die Bündner Gemeinden eher optimistisch berechnet wurden.

Diese Zahlen sind nicht anfechtbar, denn zum heutigen Zeitpunkt kann nichts anderes bewiesen werden. Andere Eckwerte, wie z.B. Baulandreserven und Entwicklungsvorstellungen sind im Rahmen des kommunal räumlichen Leitbildes zu überprüfen und gegebenenfalls anders darzustellen. Die Gemeinde Tschierschen-Praden konnte in den letzten Jahren eher einen Zuwachs als einen Rückgang verzeichnen. Dies wird im kommunal räumlichen Leitbild berücksichtigt. Ob und was für Auswirkungen diese Ausführungen im Leitbild dann schlussendlich auf das Datenblatt resp. auf die Auszonungsfläche haben werden, ist derzeit aber noch nicht abschätzbar.

Informationen zu Entschädigungsansprüchen bei Auszonungen

Im Falle, dass ein Baulandgrundstück ausgezont wird, wird verständlicherweise die Frage nach einer finanziellen Entschädigung auftauchen. Der Rechtsberater der Gemeinde, Dr. iur. Andrea Brüesch informiert über die bisher bekannten Regelungen diesbezüglich.

Entschädigung von vorfinanzierten Erschliessungsanlagen

Entschädigungen für die Rückerstattung von vorfinanzierten Erschliessungsanlagen können dann geltend gemacht werden, wenn die Erstellung der Erschliessungsanlagen nicht länger als eine Planungsperiode zurückliegt (15 Jahre).

Entschädigung bei materieller Enteignung

In der Rechtsprechung existiert eine jahrzehntelange Praxis bezüglich Enteignungsfragen.

Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn die bestehenden Nutzungs- und Verfügungsrechten an Grundstücken durch einen Verwaltungsakt derart stark beschränkt wird, dass es aus Sicht des Betroffenen einem Eigentumsentzug gleich kommt (enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung). Das Grundstück bleibt aber weiterhin im Besitze des vormaligen (privaten) Eigentümers. Ausserdem muss sich das betreffende Grundstück in einer bundesrechtlich konformen Bauzone befunden haben. Sämtliche Bauzonenflächen in der Gemeinde Tschierschen-Praden entsprechen resp. entsprachen dem damals geltenden Bundesrecht. Wie die Rechtsprechung diesen Aspekt heute beurteilt, da das vormalige RPG durch die letzte Revision massgeblich geändert hat, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Unabhängig davon, hängt eine Entschädigung bei einer materiellen Enteignung grundlegend davon ab, ob das Grundstück vollumfänglich und in jeder Hinsicht erschlossen ist. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, wie lange sich das Bauland bereits im Besitze des Eigentümers befand, ohne dass der vorgesehene Verwendungszweck – eine Überbauung des Grundstücks – realisiert wurde. Auch hier wird von einem Zeithorizont analog einer Planungsperiode (15 Jahre) ausgegangen.