

Kanton Graubünden



Gemeinde Seewis i. P.



Revision Ortsplanung

Gemeinde Seewis im Prättigau

Mitwirkung

plan —
idee

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Prättigauerstrasse 34
7302 Landquart
T 081 307 89 89

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

475-02
6. Juni 2024



Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung Seewis im Prättigau	
Auftraggeber	Gemeindevorstand Seewis Gemeindeverwaltung Seewis Schloss Von Salis-Strasse 2 7212 Seewis Dorf	
Auftragnehmer	Plan-Idee	R+K Büro für Raumplanung AG
Bearbeitung	Tanja Bischofberger Prättigauerstrasse 34 7302 Landquart T 081 307 89 89	Jakob Müller Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80
Titelbild	Seewis Luftbild 4.10.1979, Swissair Photo AG, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Swissair Photo AG / LBS_L1-794713 / CC BY-SA 4.0	
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	7
1. Ausgangslage	8
1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision	8
1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	9
1.3 Ziele und Inhalte	10
1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten	10
2. Organisation und Verfahren	11
2.1 Projektorganisation	11
2.2 Verfahren	12
3. Raumplanerische Rahmenbedingungen	13
3.1 Siedlungsentwicklung	13
3.2 Bauzonengrösse	15
3.2.1 Überprüfung Bauzonenbedarf	15
3.2.2 Reduktion Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen	17
3.2.3 Unüberbaute WMZ-Parzellen	18
3.2.4 Arbeitsplatzgebiete	28
3.2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	29
3.3 Baulandmobilisierung	30
3.3.1 Bauverpflichtungen	30
3.3.2 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 23 BauG)	31
3.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	32
3.4.1 Mehrwertabgabe	32
3.4.2 Entschädigung von Planungsnachteilen	33
4. Grundlagen	34
4.1 Planungsinstrumente	34
4.2 Siedlungsentwicklung	39
4.2.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung	39
4.2.2 Zweitwohnungen	41
4.3 Ortsbild	42
4.3.1 ISOS	42
4.3.2 Siedlungsanalyse	45
4.3.3 Grundlagen Kant. Denkmalpflege	46
4.3.4 Archäologie	47
4.4 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen	47
4.4.1 Landschaft	47

4.4.2	Landwirtschaft	48
4.4.3	Fruchtfolgeflächen	49
4.4.4	Natur-, Landschaftsschutz	49
4.4.5	Wildlebensräume	54
4.4.6	Gewässerschutzzonen	55
4.5	Wald und Naturgefahren	55
4.5.1	Wald	55
4.5.2	Naturgefahren	56
4.6	Verkehr	56
4.6.1	Strassennetz	56
4.6.2	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	57
4.6.3	Langsamverkehr	58
5.	Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln	60
5.1	Ortsteil Dorf (ZP, GGP)	60
5.2	Ortsteil Pardisla, Schmitten (ZP, GGP)	62
5.3	Ortsteil Saldos (ZP, GGP)	63
5.4	Genereller Erschliessungsplan	63
5.5	Baugesetz	65
6.	Anhänge	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einwohnerentwicklung seit 2009 (bis 2011 ESPOP, ab 2021 STATPOP, Bundesamt für Statistik, Änderung Datengrundlage ab 2011)	13
Abb. 2: Bevölkerungsprognosen (ARE 2022 – 2050)	13
Abb. 3: Stand der Überbauung WMZ (Datenblatt BZK vom 24. Mai 2024)	15
Abb. 4: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven	16
Abb. 5: Überblick der WMZ-Flächen, Datenblatt vom 24. Mai 2024 (Revision)	17
Abb. 6: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven nach der Revision	17
Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	18
Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	19
Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	20
Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	20
Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	21
Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	21
Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	22
Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	22
Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	23
Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	23
Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	24
Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	24
Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	25
Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	26

Abb. 21: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	26
Abb. 22: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	27
Abb. 23: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision	28
Abb. 23: Ausschnitt KRIP Graubünden (Kapitel 5.2.3 Arbeitsgebiete)	29
Abb. 25: Parzelle Nr. 765 und 766,	29
Abb. 25: Ausschnitt KRIP Graubünden	35
Abb. 26: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden	36
Abb. 27: Ausschnitt Regionaler Richtplan	38
Abb. 28: ISOS-Inventar Karte Dorfkern Seewis,	42
Abb. 29: Foto Seewis mit Gemeindehaus im Vordergrund, Copyright @Marietta Kobald	43
Abb. 30: ISOS-Inventar Karte Grüşch, ISOS Inventarblatt März 1986, Bundesamt für Kultur	44
Abb. 31: Luftbild (swissIMAGE, swisstopo) und Gebäude der Amtlichen Vermessung	46
Abb. 32: Landschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.1-4	48
Abb. 33: Landwirtschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.2-2	48
Abb. 34: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete,	50
Abb. 35: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden	51
Abb. 36: Ausschnitt Kommunale Nutzungsplanung	53
Abb. 37: Ausschnitt Biotop- und Landschaftsinventar,	53
Abb. 38: Ausschnitt Zonenplan Revision Ortsplanung,	53
Abb. 39: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete,	54
Abb. 40: Stossrichtungen des Gesamtverkehrs nach Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 6.1-5	56
Abb. 41: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen	57
Abb. 42: Schwachstellen Alltagsverkehr	58
Abb. 43: Ausschnitt GGP Ortsplanungsrevision, Fokus Wertvolle Bauten und Anlagen	61
Abb. 44: Ausschnitt rechtskräftige Grundnutzung Zonenplan, www.map.geo.gr.ch	61
Abb. 45: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision mit Luftbild gemäss swisstopo (Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zur besseren Darstellung anders als im Zonenplan dargestellt)	62
Abb. 46: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision, Fokus Saldos	63

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
BauG	Baugesetz Seewis
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
FFF	Fruchtfolgeflächen
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffe
KRIP	kantonaler Richtplan
KRIP-S	kantonaler Richtplan Teil Siedlung
KRIP-V	kantonaler Richtplan Teil Verkehr
KRG	kantonale Raumplanungsgesetz
KRVO	kantonale Raumplanungsverordnung
KRL	kommunales räumliches Leitbild
KNHG	kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz
KNHV	Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
LKS	Landschaftskonzept Schweiz

NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
RRIP	Regionalen Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
WaG	(eidgenössisches) Waldgesetz
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZP	Zonenplan
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

Zusammenfassung

Seit der Abstimmung über das eidgenössische Raumplanungsgesetz und der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes im Jahr 2013 haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung geändert. Im Fokus liegen vor allem die Schonung der Landschaft sowie eine bedürfnisorientierte und nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung. Der Kanton Graubünden formuliert kantonsspezifische Anforderungen und delegiert dieses den Regionen und Gemeinden weiter.

Die Auswirkung davon ist, dass die Gemeinde Seewis i.P. (Nachfolgend nur Seewis genannt) ihre Ortsplanung auf die übergeordneten Vorgaben und Gesetze abzustimmen hat (RPG-Konformität). Mit der Ortsplanung der Gemeinde sind die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente; Zonenplan (ZP), Genereller Gestaltungsplan (GGP), Genereller Erschliessungsplan (GEP) und Baugesetz (BauG) gemeint.

Der Zonenplan wird in der vorliegenden Revision der Ortsplanung auf den 15-jährigen Bedarf an Bauzonen ausgerichtet. Dies bedeutet eine Rückzonung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile sowie eine Mobilisierung von noch unüberbauten Baugrundstücken.

Im Generellen Gestaltungsplan werden geschützte, erhaltenswerte sowie bemerkenswerte Bauten bezeichnet, welche unterschiedliche Schutzstände geniessen.

Der Generelle Erschliessungsplan wird auf realisierte Infrastrukturanlagen aktualisiert und nur teilweise angepasst (Teil- und keine Gesamtrevision).

Das Baugesetz der Gemeinde Seewis wird mit Massnahmen der Baulandmobilisierung und Regelungen zur Mehrwertabgabe ergänzt. Neben der Anpassung von Baubegriffen werden weitere dringliche Änderungen vorgenommen.

Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist, für Grundeigentümer, Bauherren sowie Behörden eine gesicherte Planungsgrundlage und damit Planungssicherheit zu schaffen.

Das Thema der Kernzone/HGZ resp. Parkierung in der Kernzone/HGZ wird anschliessend resp. sobald die entsprechenden Grundlagen seitens des Kantons vorliegen bearbeitet.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision

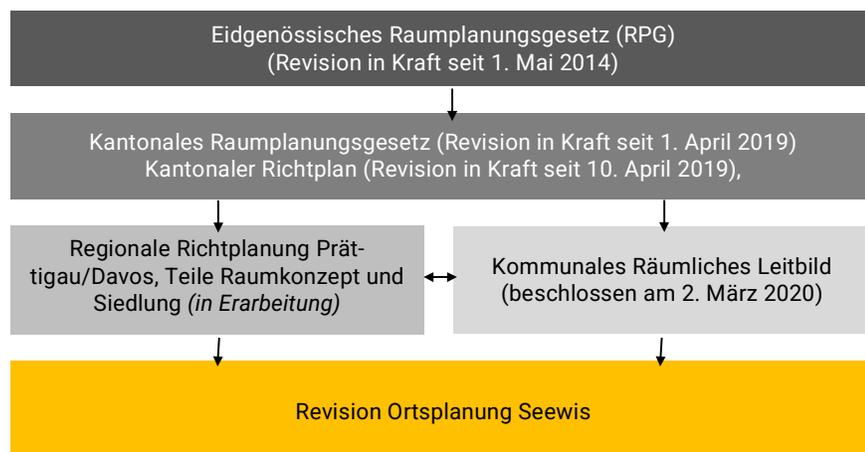
Veränderte
Rahmenbedingungen
in der Raumplanung

Am 1. Mai 2014 ist, nach der positiven eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013, das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) in Kraft getreten. Die neuen gesetzlichen Grundlagen führen langfristig zu einer massgeblichen Veränderung in der Raumentwicklung. Das überarbeitete RPG hat zum Ziel, die Zersiedlung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, eine kompaktere Siedlungsentwicklung zu erreichen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umzusetzen.

Als Folge der Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 bereits nachgekommen und hat in diesem Rahmen neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt.

Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Der regionale Richtplan Prättigau/Davos befindet sich zurzeit in Erarbeitung.

Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanung prüfen und an die übergeordneten Grundlagen anpassen. Hierzu haben sie in einem ersten Schritt ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten und in einem zweiten Schritt die Vorgaben von Bund, Kanton, Region und des Leitbilds in der Nutzungsplanung grundeigentümerverschreibend und parzellenscharf umzusetzen. Das KRL hat der Gemeindevorstand am 2. März 2020 verabschiedet. Die vorliegende Revision der Ortsplanung stellt somit den zweiten Schritt dar.



Gemäss den neuen übergeordneten Rahmenbedingungen sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Nutzungsplanung innert fünf Jahren seit dem Erlass des kantonalen Richtplans gesamthaft zu revidieren und auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abzustimmen (bis April 2023).

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Seewis wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Januar 2009 beschlossen und am 11. August 2009 von der Regierung mit RB Nr. 777 genehmigt. Sie umfasst folgende Planungsmittel:

- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Baugesetz

(Letztmalige Änderung: Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2018, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 345 vom 8. Mai 2019)

Die rechtskräftigen Inhalte sind auf dem Geoportal der kantonalen Verwaltung (<https://edit.geo.gr.ch/>) unter dem Thema Nutzungsplanung – kommunaler Darstellungsdienst öffentlich einsehbar.

1.3 Ziele und Inhalte

Zielsetzungen	<p>Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung■ Umsetzung der kantonalen und regionalen Richtplanung■ Umsetzung des kommunalen räumlichen Leitbildes■ Überprüfung der Bauzonengrösse und Festlegung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung■ Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Naturgefahren und Gewässerschutz■ Anpassung von dringlichen Änderungen der Gemeinde
Notwendige Anpassungen	<p>Die Gemeinde Seewis möchte aufgrund der positiven Erfahrung in der Vergangenheit so gut wie möglich an ihrer heutigen Nutzungsplanung festhalten. Jedoch machen übergeordnete Vorgaben Anpassungen und Nachführungen notwendig. Der Fokus bei der Revision liegt daher auf der Anpassung ans übergeordnete Recht und dessen Vorgaben.</p>

1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Die vorliegende Revision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

Verbindlich	<p>Verbindliche Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) kombiniert<ul style="list-style-type: none">■ Plan Teil Dorf■ Plan Teil Pardisla/Schmitten/Saldos■ Plan Teil Landschaft (West / Ost)■ Baugesetz (BauG)■ Genereller Erschliessungsplan (GEP)<ul style="list-style-type: none">■ Plan Teil Dorf■ Plan Teil Pardisla/Schmitten/Saldos■ Plan Teil Landschaft (West / Ost)
Orientierend	<p>Orientierender Bestandteil:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Planungs- und Mitwirkungsbericht mit Anhängen

2. Organisation und Verfahren

2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision wird folgende Projektorganisation eingesetzt:

Gesamtprojektleitung	Auftraggeber ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Seewis. Er wird als verantwortliche Planungsbehörde regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung und Einreichung zur Genehmigung.
Planungskommission	Der gesamte Prozess und die Ausarbeitung der Revision werden von der Planungskommission begleitet. Sie ist aus Mitgliedern des Gemeindevorstands sowie des Bauamts zusammensetzt. Ebenfalls wurde fachbezogen der gemeindliche Gestaltungsberater Marcel Liesch beigezogen. Die Planungskommission berät die Geschäfte vor und stellt beim Gemeindevorstand den Antrag zur Freigabe einzelner Planungsstände. Nach der Vorprüfung wurde die Planungskommission mit zusätzlichen Mitgliedern erweitert (Planungskommission +).
Fachliche Begleitung	Die fachliche Begleitung erfolgt unter der Leitung von Tanja Bischofberger (Büro Plan-Idee) in Zusammenarbeit mit Jakob Müller (Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG).

Projektorganisation



2.2 Verfahren

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
Bis März 2022	Erarbeitung Grundlagen und Entwurf
April 2022	Verabschiedung Gemeindevorstand z.H. kantonaler Vorprüfung
April 2022 – März 2023	Kantonale Vorprüfung
April 2023 – Mai 2024	Inhaltliche Überarbeitung
14. Juni – 15. Juli 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
(noch offen)	Behandlung der Einwendungen
(noch offen)	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
(noch offen)	Genehmigung und Publikation

3. Raumplanerische Rahmenbedingungen

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Seewis im Prättigau wies Ende 2023 rund 1434 Einwohner und Einwohnerinnen auf. In den letzten 15 Jahren schwankt die Bevölkerungszahl um die 1400.

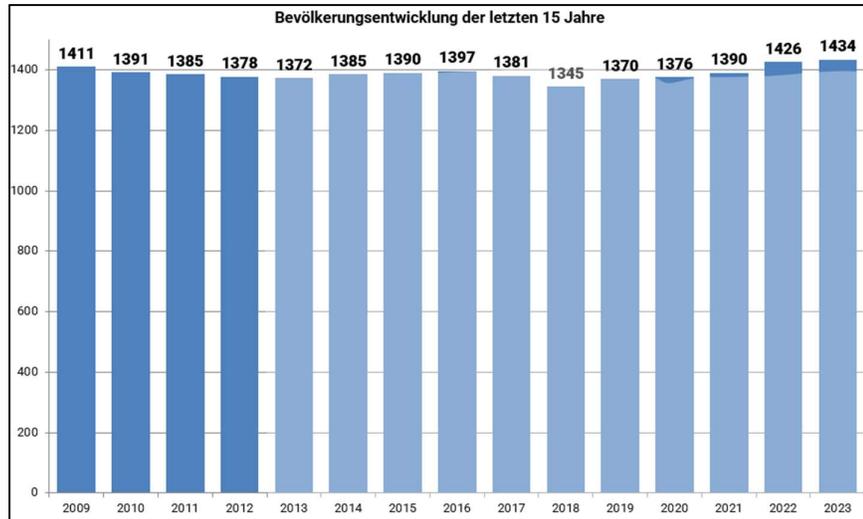


Abb. 1: Einwohnerentwicklung seit 2009 (bis 2011 ESPOP, ab 2021 STATPOP, Bundesamt für Statistik, Änderung Datengrundlage ab 2011)

Seit zwei Jahren verzeichnet die Einwohnerzahl jedoch eine stetige Zunahme (2021: 1390 Einwohner; 2022: 1426 Einwohner; 2023: 1434 Einwohner).

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindeebene präzisiert. Für Gemeinde Seewis wird gemäss der aktuellen Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2022 – 2050¹ eine negative Bevölkerungsentwicklung mit den nachfolgend dargestellten Werten prognostiziert.

	2022	2023	2025	2030	2035	2039	2040
ständige Wohnbevölkerung	1'426	1'434					
Szenario Hoch ARE GR	1'391	1'391	1'390	1384	1365	1342	1336
Differenz			-0.1%	-0.4%	-1.4%	-1.7%	-0.4%
Szenario gemäss KRL	1'404	1'418	1'446	1'520	1'598	1'614	1630
jährlich 1.0%							

Abb. 2: Bevölkerungsprognosen (ARE 2022 – 2050)

Gemäss den statistischen Zahlen der Bevölkerungsperspektive Hoch wird Seewis bis ins Jahr 2040 um rund 35 Einwohner abnehmen. Bereits im ersten

¹ Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2020 – 2050, ARE GR / Wüest Partner AG, 30. Dezember 2022

Jahr der aktuellen Bevölkerungsperspektive, im Jahr 2022 zeigte sich jedoch, dass die Bevölkerungsperspektive des Kantons ziemlich weit neben der Realität liegt. Im Jahr 2022 wies die Gemeinde 35 Einwohner mehr auf als vom Kanton «prognostiziert». Im Jahr 2023 wurde die Abweichung zwischen der prognostizierten Bevölkerung sowie der tatsächlichen Bevölkerung noch grösser. Es ist auch weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei der Gemeinde Seewis i.P. um eine Gemeinde mit positiver Bevölkerungsentwicklung handelt. Entsprechend sind die Reserven so vorzusehen, als dass sie diese positive Bevölkerungsentwicklung auch aufnehmen und den Bedarf abdecken können.

3.2 Bauzonengrösse

3.2.1 Überprüfung Bauzonenbedarf

Ausgangslage Die Gemeinde Seewis gilt gemäss kantonalem Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die WMZ sind massgebend, da hier das Bevölkerungswachstum stattfindet. Die kantonalen Berechnungen zeigen auf, dass die Kapazitäten des heutigen Zonenplans das erwartete Bevölkerungswachstum übersteigen. Um den Zonenplan auf den 15-jährigen Bedarf auszurichten sind gemäss kantonalem Richtplan Reduktion von WMZ-Zonen notwendig.

Die Gemeinde Seewis besitzt heute gemäss kantonalem Richtplan über überdimensionierte Bauzonen. Dies liegt einerseits an einem hohen Anteil an unüberbauten Bauzonen (<20%), an Flächen mit niedrigen Ausbaugraden sowie am in der Vergangenheit geringen Bevölkerungswachstum der Gemeinde. Damit sich der Anteil der WMZ-Flächen reduziert, müssen gewisse Aus- sowie Umzonungen vorgenommen werden.

Stand BZK Als Grundlage bezüglich der rechtsgültigen Situation dient die Übersicht über die Bauzonenkapazität (BZK) vom 24. Mai 2024. In der Übersicht ist dargelegt, wie sich das Bevölkerungswachstum zu den mobilisierbaren Kapazitätsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) verhält.

Stand Überbauung Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Reserven in den rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Nutzungszonen WMZ	Total [m ²]	Überbauungsstand		
		überbaut [m ²]	nicht überbaut	
			[m ²]	[%]
Kernzone	25'356	25'356	-	0%
Dorfzone	125'320	105'081	20'239	16%
Wohnzone	204'706	161'827	42'879	21%
Total WMZ	355'382	292'264	63'118	18%

Abb. 3: Stand der Überbauung WMZ (Datenblatt BZK vom 24. Mai 2024)
Brachen/Nebenbauten sind in den überbauten Flächen berücksichtigt.

Rund 63'118 m² WMZ-Bauzonen sind nicht überbaut, dies entspricht 18% der gesamten WMZ-Bauzonen.

Kapazitäten Innerhalb der bebauten WMZ-Flächen liegen ebenfalls Reserven. Mitberechnet werden nur Parzellen, bei denen der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen maximal möglicher und realisierter Bruttogeschossfläche) unter 50% liegt.

Theoretische Kapazitätsreserve					
Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	381	253	0	128
	[m ²]	22868	15175	0	7693
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	691	278	0	413
	[m ²]	41483	16690	0	24793
Theoret. Kapazitätsreserve		1073 E; 64351 m ² BGF			

Abb. 4: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven

Die theoretischen Kapazitätsreserven in nicht überbauten sowie ungenügend überbauten WMZ liegen bei rund 64'351 m². Das heisst, theoretisch würden rund **1073 Einwohner** in den heutigen unbebauten und unternutzten WMZ-Zonen Platz finden. Es ist jedoch nicht realistisch, dass überhaupt je sämtliche Reserven mobilisiert werden können. Der Kanton berechnet unter Berücksichtigung von verschiedenen Parametern eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von **252 Einwohnern** resp. 15'118 m².

Verglichen mit dem vom Kanton erwarteten Bevölkerungswachstum resp. -rückgang sind die Kapazitäten des rechtsgültigen Zonenplans deutlich zu gross und würden über eine drastische Rückzonung bedürfen. Die Gemeinde strebt jedoch ein Bevölkerungswachstum von rund 1% an, wodurch die Bevölkerung in den nächsten 10 Jahren um über **150 Einwohner** steigen würde. In diesem Sinne ist eine Rückzonung auf das vom Kanton geforderte Mass nicht zielführend. Mit den vorgenommenen Auszonungen erreicht die Gemeinde eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von **132 Einwohner**. Dies scheint eine angemessene Reserve, selbst wenn die Wachstumsziele der Gemeinde nicht erreicht werden können.

Die Übersicht Bauzonenkapazität für den Anwendungsfall «rechtskräftig» sowie die Übersicht Bauzonenkapazität für den Anwendungsfall «Revision» sind im Anhang.

3.2.2 Reduktion Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen

Die Gemeinde Seewis hat in Anlehnung an die Wegleitung Bauzonenbedarf folgende Vorgehen gewählt, um die WMZ-Zonen zu reduzieren:

Sämtliche WMZ-Reserven (auch Teilflächen, erschlossen und nicht erschlossen) am Siedlungsrand, Flächen mit Überbauungshemmnissen sowie ortsbau-lich bedeutende Freiräume wurden in erster Priorität aus den WMZ-Flächen zu entlassen. Dabei wurden die Flächen in Nicht-WMZ-Flächen umgezont oder wo sinnvoll ausgezont.

Obwohl durch diese Schritte mehr als die gemäss Kanton zur Verfügung stehende angemessene Reserve von 15 Bauplätzen in der Bauzone verbleiben wurde darauf verzichtet, erschlossene und baureife WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungsgebietes auszuzonen. Dies würde dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach Innen widersprechen. Zudem können Bauplätze den Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht abdecken.

Die folgenden Grafiken zeigen den neuen Stand der Überbauung auf. Diese sind auch in den Anhängen B1 und B2 im Detail ersichtlich.

Nutzungszonen WMZ	Total [m ²]	Überbauungsstand		
		überbaut [m ²]	nicht überbaut [m ²]	[%]
Kernzone	25'259	25'259	-	0%
Dorfzone	101'934	93'152	8'781	9%
Wohnzone	160'907	143'015	17'892	11%
Total WMZ	288'100	261'426	26'673	9%

Abb. 5: Überblick der WMZ-Flächen, Datenblatt vom 24. Mai 2024 (Revision)

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	161	102	0	59
	[m ²]	9632	6121	0	3512
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	540	207	0	333
	[m ²]	32382	12395	0	19986
Theoret. Kapazitätsreserve		700 E; 42014 m² BGF			

Abb. 6: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven nach der Revision

Mit den vorgeschlagenen Umsetzungsmassnahmen reduzieren sich die WMZ-Flächen deutlich.

3.2.3 Unüberbaute WMZ-Parzellen

Gemäss Wegleitung Bauzonenbedarf Kap. II Kap. 1 des ARE wird den Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose eine angemessene Reserve zugestanden. Für Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern, ein Bauplatz pro 100 Einwohner. In Seewis würde dies 15 Bauplätze bedeuten. Die Gemeinde hält jedoch an einer positiven Einwohnerentwicklung fest, was auch in den letzten Jahren zu beobachten war.

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Seewis verbleiben mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision mehr als 15 Bauplätze. Die noch verbleibenden Bauplätze befinden sich entweder in Gebieten, welche über Quartierpläne erschlossen wurden (Prada, Lösli, Chräja) oder aber vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets liegen und aufgrund raumplanerischer Kriterien (Erschliessung MIV, ÖV, Lage, Baureife, Ortsbild, Planbeständigkeit) innerhalb der Bauzonen beizubehalten. Eine Umzonung in Nicht-WMZ-Flächen erscheint nicht zweckmässig, da Baulücken entstehen würden. Eine Auszonung dieser Flächen kann raumplanerisch nicht begründet werden.

Damit trotz Verbleib in der Bauzone eine Mobilisierung stattfinden kann, werden sämtliche vollständig unüberbaute Parzellen mit einer Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 12 BauG belegt (siehe Kap. 3.3.1).

Nachfolgend werden die verbleibenden Bauplätze dokumentiert und begründet.

Parzellen Nr. 1676, 374, 1519, 1520, 1522

5 mögliche Bauplätze, 3503 m²



Bauverpflichtung

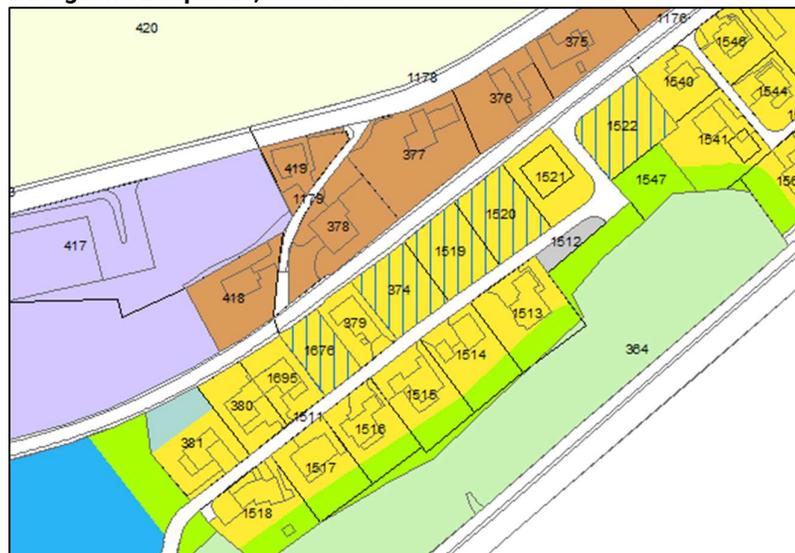


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Im «Neubaugebiet» Lösli befinden sich 5 hervorragend erschlossene und baureife Wohnbauparzellen. Das Gebiet wurde über eine Quartierplanung erschlossen und baureif gemacht. Hier sind Auszonungen auch aufgrund raumplanerischer Gründe (bereits vollständig erschlossen und innerhalb des Siedlungsgebiets) nicht zweckmässig. Ebenfalls sind diese Flächen optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die WMZ-Bauparzellen werden beibehalten.

Parzellen Nr. 435

1 möglicher Bauplatz, 439 m²



Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Auf der Parzelle Nr. 435 befindet sich noch ein erschlossener und von bereits bestehenden Bauten umgebener Bauplatz. Eine Aus- oder Umzonung dieser Fläche ist nicht zweckmässig. Mittelfristig kann die Fläche einer Überbauung zugeführt werden.

Parzelle Nr. 394

1 möglicher Bauplatz, 347 m²

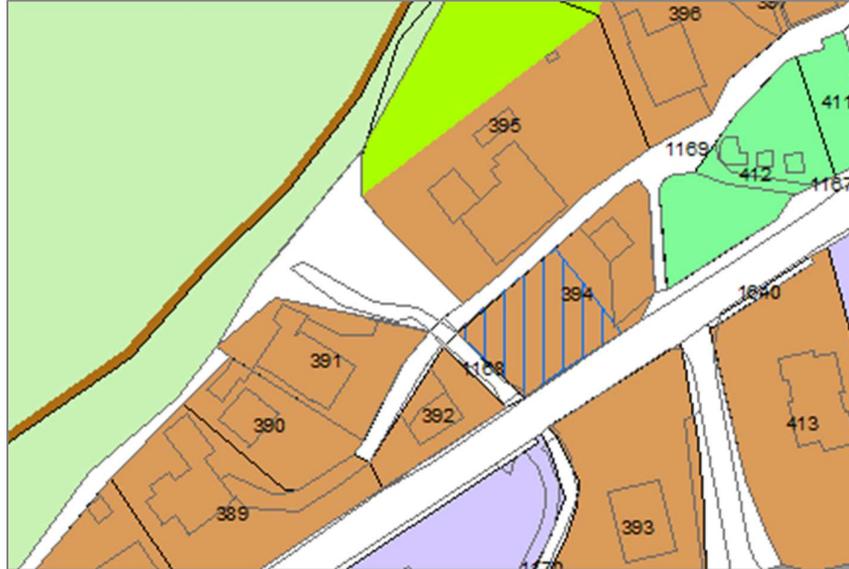


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 394 gehört zum historischen Gebiet Pardisla und soll aus Sicht der Gemeinde einer Überbauung zugeführt werden. Aufgrund der Lage an der Einfallsachse sowie dem Kerngebiet ist eine Überbauung zweckmässig.

Parzelle Nr. 452

1 möglicher Bauplatz, 637 m²

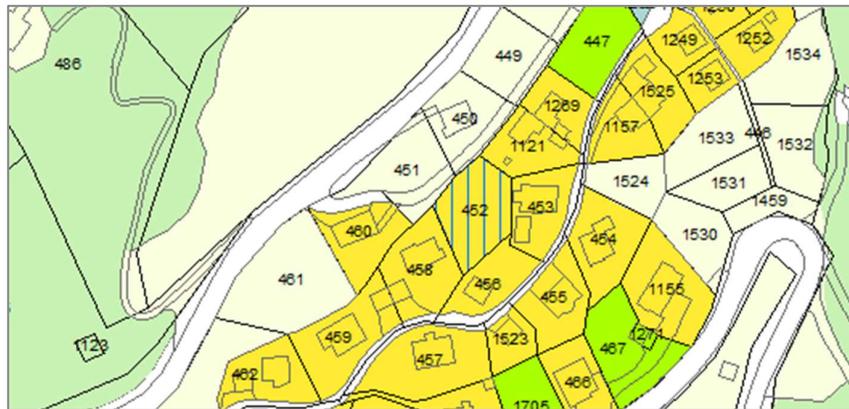


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 452 gehört zum Gebiet Saldos. Grundsätzlich wird im Rutschgebiet keine Siedlungserweiterung angestrebt. Bei der Parzelle Nr. 452 handelt es sich jedoch um eine eigentliche Baulücke, die von bereits bestehenden Bauten umgeben und vollständig erschlossen ist. Um eine möglichst kompakte Siedlung zu erreichen, ist eine Überbauung der Parzelle anzustreben.

Parzellen Nr. 350, 347, 345, 344
4 - 6 mögliche Bauplätze, 3871 m²

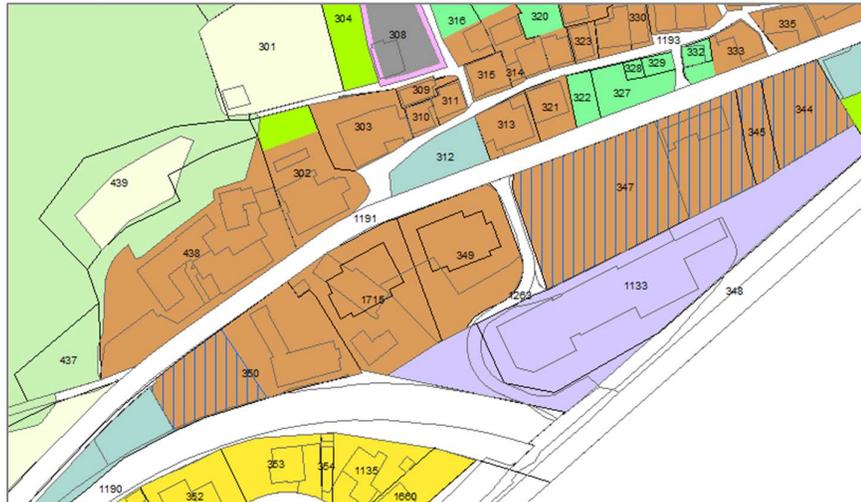


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 350, 347, 345 und 344 sind ist vollständig erschlossen und von Erschliessungsanlagen umgeben. Sie liegen zudem in relativer Nähe zum Bahnhof Grüşch. Hier sind bereits konkrete Bauabsichten vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung sowie der guten Erreichbarkeit mit öV handelt es sich um ein ideales Innenentwicklungspotenzial, welches genutzt werden sollte.

Parzelle Nr. 669
1 möglicher Bauplatz, 682 m²



Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 669 ist vollständig erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Es liegen bereits Bauabsichten vorn. Eine Auszonung würde das Siedlungsgebiet verzetteln resp. den Siedlungsrand verunklären und einer klaren Trennung zwischen Nichtbauzonen und Bauzonen zuwiderlaufen. Die Bauzonenfläche wird beibehalten und eine Überbauung soll zur Stärkung des Siedlungsabschlusses führen.

Parzellen Nr. 684 und 692

2 mögliche Bauplätze, 1106 m²

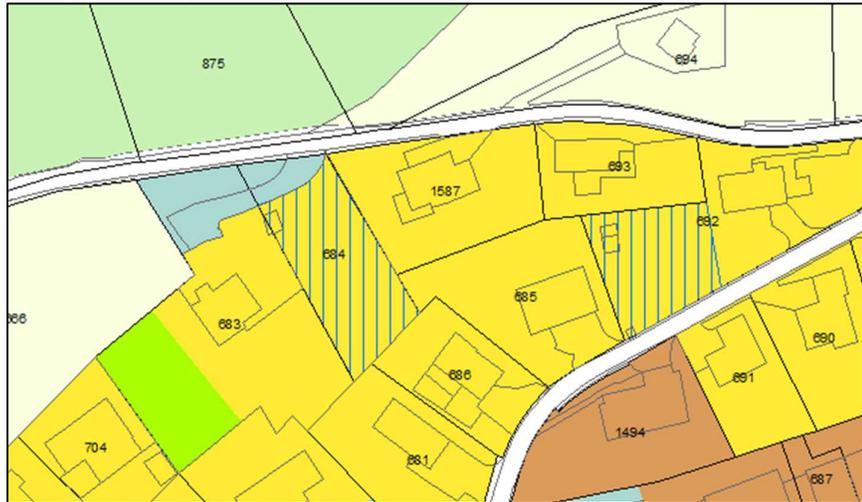


Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 684 sowie der westliche Teil der Parzelle Nr. 692 sind vollständig erschlossen und liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Auszonung würde dem Verdichtungsgebot zuwiderlaufen. Zudem ist die Parzelle Nr. 684 für die Erschliessung der angrenzenden Parzelle notwendig. Die Bauzonenflächen auf den beiden genannten Parzellen werden beibehalten.

Parzelle Nr. 1539

1 -2 mögliche Bauplätze, 680 m²



Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 1539 ist vollständig erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets in der westlichen Verlängerung des historischen Dorfkerns. Eine Auszonung würde eine grosse Baulücke entstehen lassen, welche das Dorfbild beeinträchtigen würde. Daher ist aus Sicht der Gemeinde eine Überbauung zweckmässig. Die Bauzonenfläche wird beibehalten.

Parzellen Nr. 582, 1698, 581

3 -4 mögliche Bauplätze, 1806 m²



Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 581, 582 und 1698 befinden sich innerhalb der Dorfzone (gemäss Ortsplanungsrevision) und des historischen Kerns. Hier sind Baulücken unerwünscht. Daher ist aus Sicht der Gemeinde eine Überbauung zweckmässig und sollte in diesem Bereich gefordert werden. Eine möglichst qualitative Bebauung wird durch die obligatorische Gestaltungsberatung erreicht. Die Bauzonenflächen werden beibehalten.

Parzellen Nr. 711, 1666

2 mögliche Bauplätze, 1116 m²

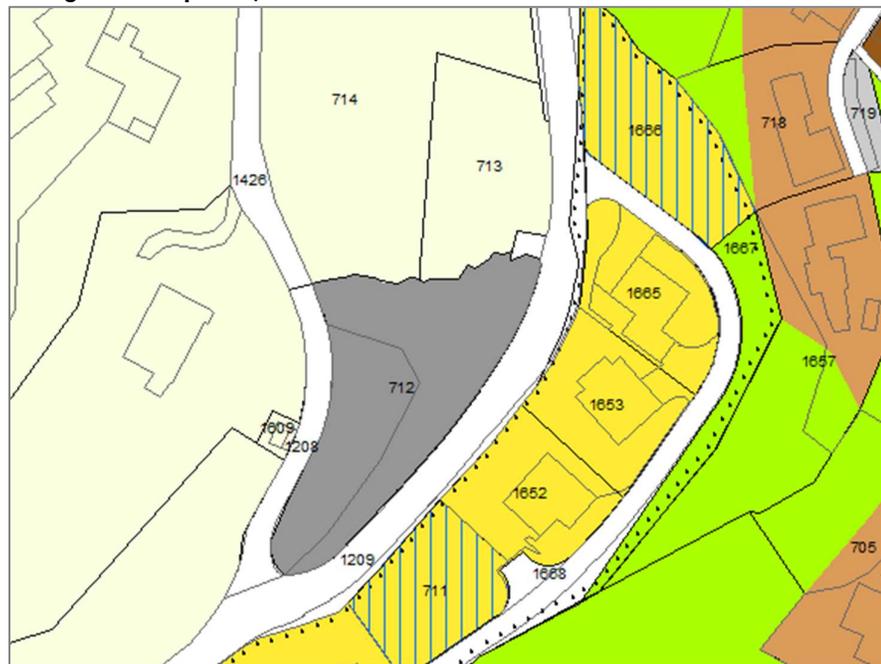


Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 711 und 1666 befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets und innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans Chräja. Beide Parzellen sind erschlossen und baureif. Eine Entlassung aus den Bauzonen erscheint somit nicht zweckmässig.

Parzellen Nr. 725, 716, 738
3 mögliche Bauplätze, 1804 m²

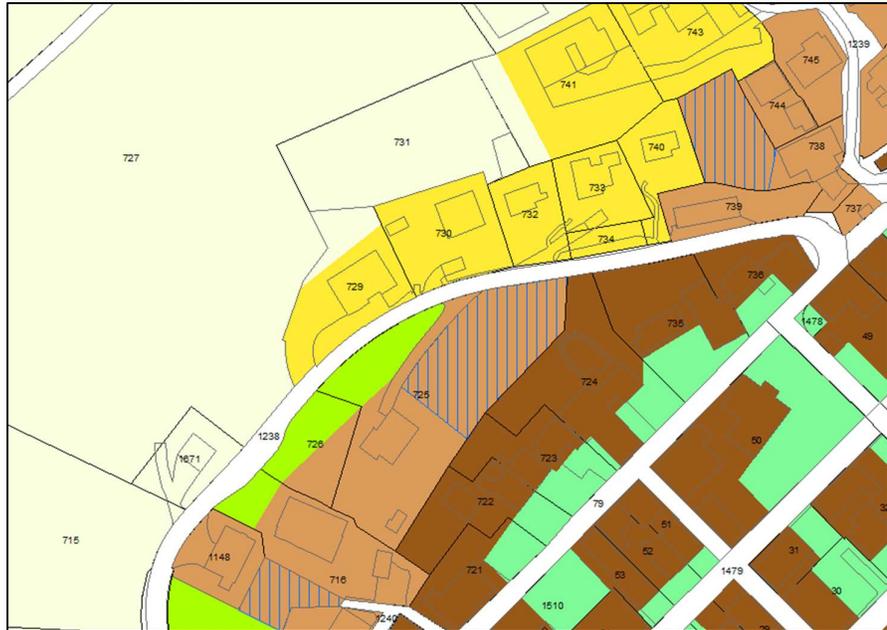


Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Bei den Reserven auf den Parzellen Nr. 725, 716 und 738 handelt es sich um Teilflächen bereits überbauter Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes. Im Sinne der angestrebten inneren Verdichtung ist es zweckmässiger, diese Flächen zu überbauen anstatt aus- oder umzuzonen. Die WMZ Reserven werden deshalb beibehalten.

Parzelle Nr. 1570
1 möglicher Bauplatz, 329 m²



Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 1570 verfügt über eine noch unbebaute Fläche in der Wohnzone. Sie ist vollständig erschlossen und liegt umgeben von bestehenden Bauten innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Fläche soll mittelfristig überbaut werden, weshalb auf eine Auszonung verzichtet wird.

Parzellen Nr. 779 und 770
2-3 mögliche Bauplätze, 1839 m²

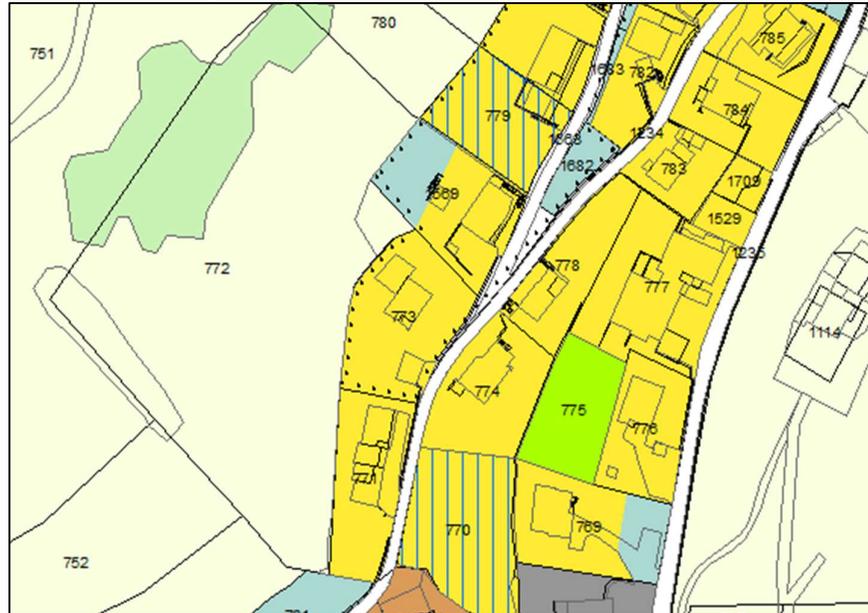


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 770 und 779 liegen in der Wohnzone. Die Parzelle Nr. 779 liegt zudem innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans Tamära. Sie bildet eine Baulücke im Quartier Tamära. Im Hinblick auf eine kompakte Siedlung ist bei beiden Parzellen eine Überbauung erwünscht und anzustreben. Eine Aus- oder Umzonung scheint deshalb nicht zweckmässig. Beide Parzellen sollen deshalb in der Wohnbauzone verbleiben.

Parzelle Nr. 539

1 möglicher Bauplatz, 560 m²



Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 539 ist vollständig erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Auszonung würde eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets entstehen lassen, welche dem Prinzip des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden widersprechen würde. Die Bauzonenfläche wird beibehalten.

Parzelle Nr. 250

1 -2 mögliche Bauplätze, 1068 m²



Abb. 21: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 250 ist vollständig erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Durch eine Auszonung würde eine Baulücke zwischen dem Siedlungsgebiet und der Parzelle 251 entstehen. Damit ein kompaktes Ensemble entstehen kann, wird die Bauzonenfläche beibehalten.

Parzellen Nr. 1283, 1635, 1636, 1637, 1638, 1626, 1627, 1628, 1632, 1633
9 mögliche Bauplätze, 6546 m²

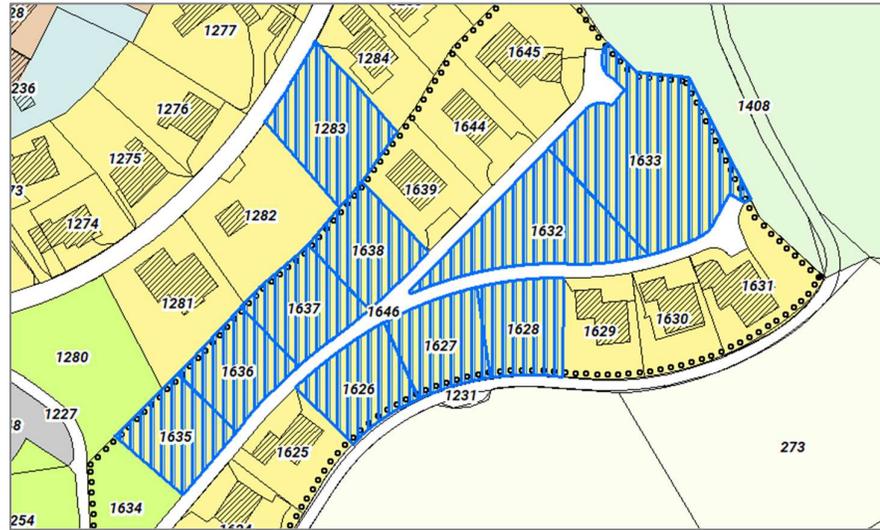


Abb. 22: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen befinden sich am östlichen Siedlungsrand und sind vollständig erschlossen und baureif. Ein Grossteil der Parzellen befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans Prada II. Eine Auszonung dieser Flächen ist nicht zweckmässig. Insgesamt befinden sich die Parzellen innerhalb des weitgehend bebauten Gebiets. Die Parzellen befinden sich im Eigentum der Bürgergemeinde, welche bis anhin mit hohen Anforderungen an die Interessenten die Abgabe der Grundstücke an Bauwillige «gebremst» hat. Die Anforderungen werden nun überarbeitet, wodurch es zu einer raschen Mobilisierung resp. Überbauung der Grundstücke kommen wird. Für die Parzellen Nr. 1632 sowie 1638 liegen bereits bewilligte Baugesuche vor. Für die Parzelle Nr. 1633 wurde eine Baubewilligung zudem in Aussicht gestellt. Die Bauzonenflächen werden beibehalten.

Parzelle Nr. 512, 257

2 mögliche Bauplätze, 1587 m²

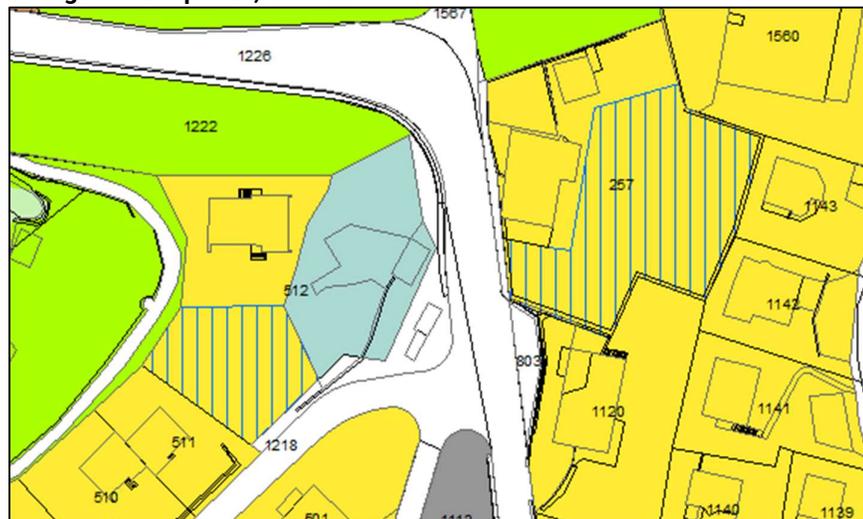


Abb. 23: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Bei den Reserven auf den Parzellen Nr. 512 und 257 handelt es sich um Teilflächen bereits überbauter Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes. Zwecks Vermeidung von Baulücken und mit dem Ziel einer häuslicher Boden-nutzung werden diese Flächen in der Bauzone belassen.

3.2.4 Arbeitsplatzgebiete

Die Gemeinde Seewis besitzt verschiedene Arbeitsplatzgebiete auf dem Gemeindegebiet.

Lokale Arbeitsplatzgebiete

■ Saljannas	1448 m ²	überbaut
■ Schmittner Sand	3438 m ²	überbaut
■ Gätziloch	6478 m ²	überbaut

Kantonales Arbeitsplatzgebiet

■ Pardisla	182453 m ²	teilweise überbaut
------------	-----------------------	--------------------

Die lokalen Arbeitsplatzgebiete sind heute bereits vollständig überbaut resp. genutzt. Reserven bestehen nur noch im kantonalen Arbeitsplatzgebiet, für welches ein Standortprofil entwickelt worden ist und somit für lokales Ge-werbe nur bedingt geeignet ist.

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Prattigau/ Davos	28.SW.01	ja	Grüsch-Seewis, TS Grüsch TS Seewis	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für Betriebe mit hoher Wertschöpfung - Detailhandel ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	Suburbaner Raum

Abb. 24: Ausschnitt KRIP Graubünden (Kapitel 5.2.3 Arbeitsgebiete)

3.2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Innerhalb des Ortsteils Seewis Dorf liegen zwei Flächen für Zone für künftige bauliche Nutzung (Parzelle Nr. 765 und 766). Diese befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Diese beiden Parzellen – heute mit Wiesenflächen belegt – werden für zahlreiche Veranstaltungen im Dorf genutzt. Ebenfalls werden die Flächen bei Bedarf als Parkieranlagen genutzt. Um diesen Zustand planungsrechtlich zu sichern, möchte die Gemeinde die beiden Flächen in eine Zone für öffentliche Anlagen (Art. 28 KRG, ES III) überführen.

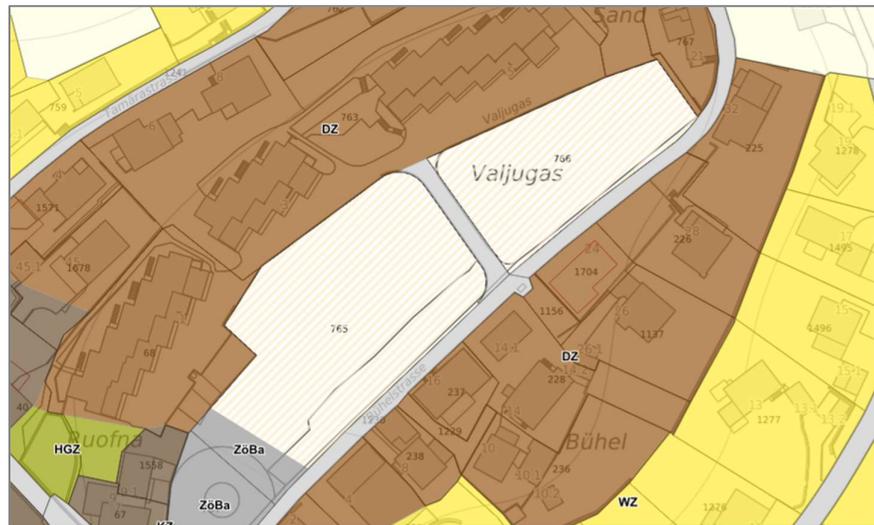


Abb. 25: Parzelle Nr. 765 und 766, von Zone für künftige bauliche Nutzung zu Zone für öffentliche Anlagen, 3734m²

Bei der Parzelle Nr. 765 sind zudem verschiedene Vorabklärungen betreffend Parkieranlage im Gange. Dabei werden auch Varianten mit Hochbauten diskutiert. Zum heutigen Zeitpunkt ist es jedoch noch offen, ob solche Varianten weiterverfolgt werden. Deshalb wird momentan an einer Zuweisung zu einer ZöA festgehalten.

3.3 Baulandmobilisierung

Unter «Baulandmobilisierung» oder auch «Förderung der Verfügbarkeit von Bauland» sind Massnahmen zu verstehen, welche notwendig sind, um Bauzonen (zeitgerecht) ihrer Bestimmung (im Sinne ihres Nutzungszwecks) zuzuführen. Sowohl das RPG wie auch das KRG und der kantonale Richtplan weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren und die Baulandhortung zu bekämpfen. «Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.» Art. 19a Abs. 1 KRG

Die Gemeinde Seewis legt Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Art. 12-15 des Baugesetzes fest.

3.3.1 Bauverpflichtungen

Mit der Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes wurden die Grundlagen geschaffen die Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen sicherzustellen. Damit können die Gemeinden auch für bereits bestehende Bauzonen Massnahmen festlegen.

Mit Art. 19a ff. des KRG werden die gesetzlichen Grundlagen auf Kantonsstufe festgelegt. Die Gemeinde Seewis setzt diese im Baugesetz wie folgt um:

Bauverpflichtung Einzonung

Einzonungen (Art. 15 Abs. 1 BauG)

Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 4 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

Bauverpflichtung Bestand

Bestehende Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 BauG)

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 4 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Die Gemeinde legt eine Bauverpflichtung auf vollständig unüberbaute sowie auf ungenügend überbaute Parzellen, die theoretisch noch über einen Bauplatz aufweisen, fest. Damit schafft sie die Grundlage, bei ausgewiesenem Bedarf bestimmte Parzellen zu mobilisieren.

Massgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Bauverpflichtung gilt gemäss KRG als erfüllt, wenn das

maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

Grundstücksteilung

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (Art. 16 BauG)

Abs. 1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 24) zu vereiteln oder zu erschweren.

Abs. 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Veränderungen der Grundstücksgrenzen mit dem Hintergrund einer Bauverpflichtung auszuweichen, werden somit entgegengewirkt.

3.3.2 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 24 BauG)

Mindestausschöpfung

Abs. 1 Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Überbauungsziffer (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

Abs. 2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung der Überbauungsziffer gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

Abs. 3 Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Durch die Thematik der Siedlungsentwicklung nach Innen und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sollen bestehende und neue Bauzonen möglichst effizient genutzt werden. Dies entspricht auch dem Leitsatz des KRL, wonach hohe Ausbaugrade gefördert werden. Ziel dabei ist nach wie vor die Wahrung der Wohn-, Lebens- und Ortsbildqualität. Eine Erhöhung der Überbauungsziffern ist nicht vorgesehen, da die Siedlungsstruktur nicht verändert, sondern nur verdichtet werden soll. Viele Parzellen sind heute unternutzt. Mit der Festlegung einer Mindestdichte, werden diese Grundstücke kontinuierlich verdichtet.

3.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Planungsbedingte Vor-/ Nachteile Der Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen durch Planungen aufgrund des RPGs wird neu geregelt. Das Bundesgesetz legt Grundsätze fest. Das kantonale Recht regelt die Festlegungen im Detail, wobei den Gemeinden Spielraum eingeräumt wird. Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

Die Gemeinde Seewis legt Massnahmen der Mehrwertabgabe in Art. 17-19 des Baugesetzes fest.

3.4.1 Mehrwertabgabe

RPG Als Mehrwerte gelten Vorteile, welche durch die Planung in raumplanerischen Bereichen (wie beispielsweise Mehrnutzungen) entstehen. «Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.» Art. 19 Abs. 1 KRG

Abgabetatbestände

- Neue und dauerhafte Einzonung von Nichtbauzone zu Bauzone (Art. 19j Abs. 1 KRG)
- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone (Art. 18 Abs. 1 BauG)
- Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Art. 18 Abs. 1 BauG)

Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe bemisst sich nach den Verkehrswerten des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Dies wird durch das Amt für Immobilienbewertung erhoben (Art. 19k Abs. 2 KRG). Beläuft sich der Mehrwert auf unter CHF 20'000.- ist keine Abgabe zu leisten (Art. 19i Abs. 6 KRG, Art. 18 Abs. 2 BauG). Ebenfalls werden bei Planungsmassnahmen deren Zweck der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dient, keine Mehrwertabgaben erhoben.

Höhe

Die Höhe der Abgabe beträgt:

a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts (Art. 19i Abs. 1 KRG, Art. 19 Abs. 1a BauG)

b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts (Art. 19i Abs. 3 KRG, Art. 19 Abs. 1b BauG)

c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen (Umzonungen und Änderung der zulässigen Art der Bodennutzung (Art. 18 Abs. 1 BauG)) 30% des Mehrwerts (Art. 19I Abs. 4 KRG, Art. 19 Abs. 1c BauG)

Fälligkeit

«Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.» Art. 19n Abs. 1 KRG

Verwendungszweck

Beträge aus Einzonungen fliessen zu 75% in die kantonale Spezialfinanzierung und zu 25% zur kommunalen Spezialfinanzierung. Weitere Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fond. Die Mittel werden für Auszonungskosten, Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und für Massnahmen der Raumplanung verwendet.

3.4.2 Entschädigung von Planungsnachteilen

Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 KRG darstellen. Ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist im Nachgang der Ortsplanungsrevision zu klären und aufgrund Entschädigungsbegehren an die kantonale Enteignungskommission geltend zu machen. Weitere Bestimmungen regelt das kantonale Recht (Art. 19s-u KRG, Art. 98 KRG).

4. Grundlagen

4.1 Planungsinstrumente

Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt die nationalen und kantonalen Vorgaben und ist abgestimmt auf die Planungen der Region Prättigau/Davos sowie der Nachbargemeinden. Nachfolgend werden die für die Ortsplanungsrevision wesentlichen Grundlagen kurz erläutert und deren Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision dargelegt (orange hinterlegt).

RPG und RPV Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der zugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) verlangen einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Durch die Überarbeitung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:

- Festlegung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)

Sachpläne und Konzepte des Bundes Konzepte und Sachplan sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In diesen werden spezifische Themen aufgezeigt, und wie der Bund die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Sachplänen und Konzepten gehören z. B. der Sachplan Verkehr, der Sachplan Fruchtfolgeflächen und das Landschaftskonzept Schweiz (LKS).

Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton und abgeleitete Inventare Weitere massgebende, rechtliche Grundlagen bilden das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) sowie die zugehörigen Verordnungen (NHV und KNHV). Daraus folgernd haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung

überwiegt, sollen diese Objekte erhalten werden. Dies ist auch bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 KNHG)².

KRG und KRVO Infolge des revidierten Bundesgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2018 die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt (in Kraft seit 01.04.2019). Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Ausgleiche von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich) sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

Kantonale Richtplanung Der Kantonale Richtplan (KRIP) wurde in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Daraus ergebende Vorbehalte wurden umgesetzt und von der Regierung am 25. Juni 2019 beschlossen. Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind in den überarbeiteten Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenem Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt.

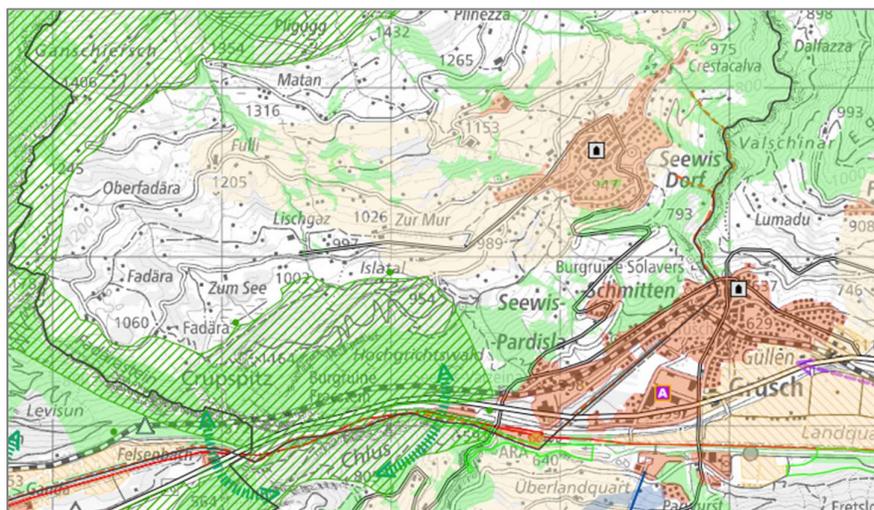


Abb. 26: Ausschnitt KRIP Graubünden
(Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch, letzte Nachführung am 21.09.2021)

² «Dass den Schutzanliegen der Bundesinventare im Rahmen der Nutzungsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen ist, wurde mit diversen Bundesgerichtsentscheiden (z.B. «Rüti» 135 II 209) offensichtlich.» Bundesamt für Kultur (BAK) und Bundesamt für Strassen (ASTRA): Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti (BGE 135 II 209) für das ISOS und das IVS. Rechtsgutachten vom November 2012.

Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Raumkonzept ist Teil des kantonalen Richtplans. Dieser besteht aus einem Richtplankonzept (Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Er gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg.

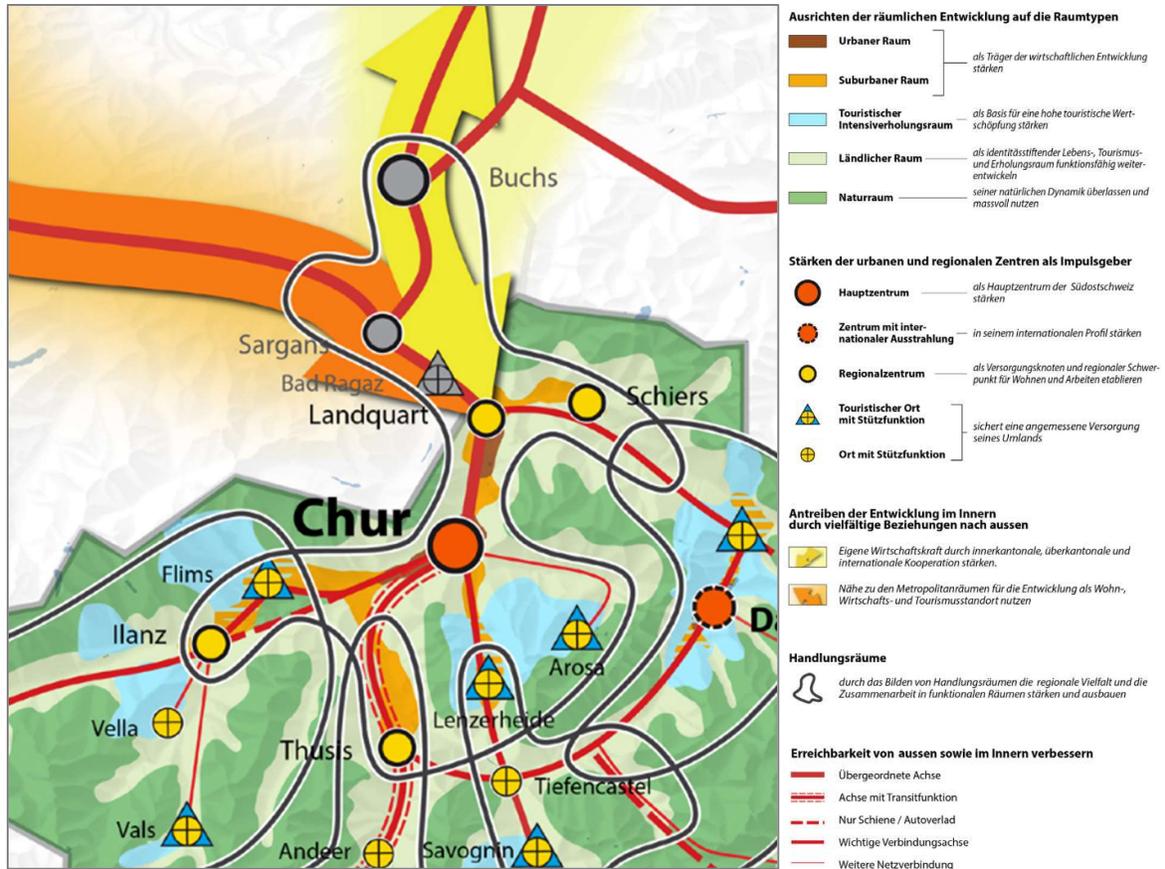


Abb. 27: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung zur Kenntnis genommen am 16.12.2014)

Die Gemeinde Seewis ist im kantonalen Raumkonzept dem «suburbanen Raum» sowie dem «ländlichen Raum» und dem Handlungsraum Nordbünden zugeordnet. Der suburbane Raum ist als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken, wobei die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden soll. Im ländlichen Raum sollen die identitätsstiftenden Lebens-, Tourismus- und Erholungsräume funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Landquart und Schiers gelten als Regionalzentren, welche als Versorgungsknoten und regionaler Schwerpunkt für Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden sollen.

- Regionales Raumkonzept** Auf Stufe der Region Prättigau/Davos fordert der KRIP neu die Erarbeitung eines Regionalen Raumkonzeptes. Dieses definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung und soll die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Das regionale Raumkonzept Region Prättigau/Davos wurde im Juni 2020 von der Präsidentenkonferenz verabschiedet. Die Ziele der Region werden in der vorliegenden Ortsplanung berücksichtigt.
- Regionale Richtplanung** Der Regionale Richtplan (RRIP) der Region Prättigau/Davos setzt das Regionale Raumkonzept um. Vor dem 1.1.2016 waren das Prättigau sowie Davos zwei getrennte Regionen. Die bestehenden Richtpläne stammen vor dem Jahr 2016. Die Kapitel Raumkonzept und Siedlung werden zurzeit überarbeitet und sollen im Jahr 2022/23 abgeschlossen werden. Folgende relevanten Inhalte werden darin festgelegt:
- Die Gemeinden haben ihr Siedlungsgebiet auf die übergeordneten Grundlagen sowie das Bevölkerungs- und Beschäftigtenszenario hoch auszurichten.
 - Es werden langfristige Siedlungsgrenzen festgelegt.
Übernahme aus RRIP Siedlung und Ausstattung 2014 (Region Prättigau)
 - Werden in jetziger Ortsplanungsrevision beibehalten.
 - Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten; Gebiet Sand; Vororientierung
Erweiterung 3.8 ha sofern Brache Fideris nicht mobilisiert wird
Überbauungs- und Erschliessungskonzept erstellen
 - Nicht in jetziger Ortsplanungsrevision berücksichtigt.
 - Erhalt, Aufwertung und Belebung der Ortskerne
Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung des Ortskerns
 - Die Gemeinde Seewis sieht von einem Konzept zur Ortskernentwicklung zum jetzigen Zeitpunkt ab, da das KRL sowie die Ortsplanung erarbeitet werden.
 - Im ländlichen Raum steht die Erneuerung der Substanz, die massvolle Veränderung der Baustruktur und der Erhalt der historischen Struktur im Vordergrund
 - Wird in der laufenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

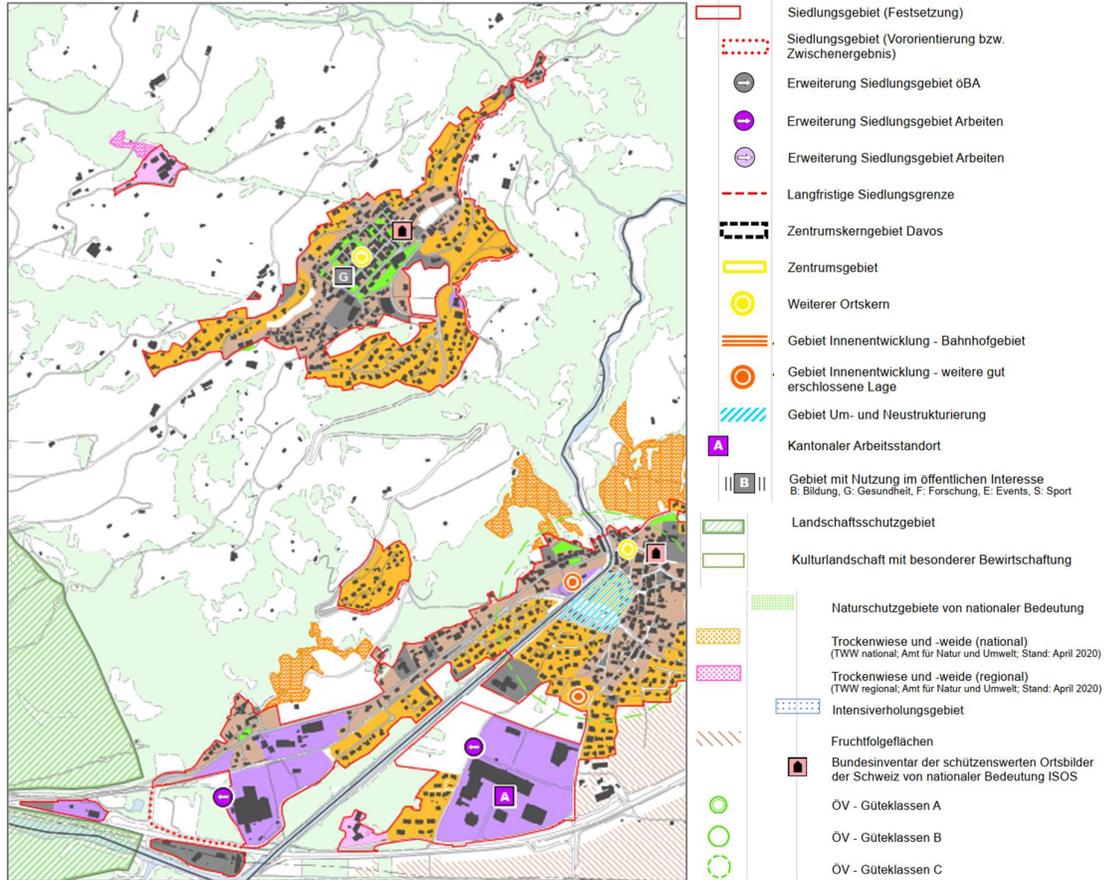


Abb. 28: Ausschnitt Regionaler Richtplan (Büro Stauffer Studach, Stand Mitwirkung, 9. November 2021) mit vereinfachter Legende

KRL Auf kommunaler Stufe ist seit der kantonalen Richtplanrevision ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL bildet eine Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Mit der Verabschiedung des KRL am 2. März 2020 hat der Gemeindevorstand die behördenverbindlichen Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung festgelegt und die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert. Mit der Revision der Ortsplanung werden die planerischen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen. Wichtige Leitziele sind dabei:

<p>Die Gemeinde Seewis i.P. verfolgt für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr. Für das Wachstum wird der Bedarf an qualitativem Wohnraum mit der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.</p>	<p>Die Gemeinde prüft den Bedarf an Wohn- und Mischzonen. Bei zu grossen Reserven werden Massnahmen bei den im Leitbildplan bezeichneten Flächen zur Reduktion der Wohnzonen geprüft.</p>
<p>Bei der Siedlungsqualität stehen für die Gemeinde die nachhaltige Weiterentwicklung des Dorfcharakters und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund.</p>	<p>Bei Neubauten ist auf die ortstypischen Gestaltungselemente (wie Fenstereinteilung, Dachabschlüsse sowie Umgebungsgestaltung) zu achten. Im Dorfkern sind zusätzlich die vorhandenen Inventare zu beachten.</p>

Die ökologisch und ortsbildlich wertvollen Grün- und Hofräume innerhalb des Siedlungsgebietes werden gepflegt und erhalten.	Die Siedlungen sollen mit Begegnungsräumen für Jung und Alt aufgewertet werden.
Im Kern von Seewis Dorf wird keine Innenverdichtung angestrebt.	In den Wohnquartieren rund um den Dorfkern und im Tal werden hohe Ausbaugrade gefördert.
Das Überangebot an Bauland wird durch die Rückzoning von randständigen und für eine Überbauung nicht resp. schlecht geeignete Parzellen reduziert.	Die Gemeinde Seewis i.P. setzt sich für Verkehrsmassnahmen ein, welche die Lebensqualität und Verkehrssicherheit berücksichtigen resp. bei Bedarf gezielt erhöhen.

Das vollständige Kommunale Räumliche Leitbild ist auf der Gemeindefseite einsehbar.

4.2 Siedlungsentwicklung

4.2.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung

- RPG Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften hat in letzter Zeit ein sehr hohes Gewicht erhalten. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.
- RPG Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen.
- WMZ Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton festgestellt, inwiefern die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde dimensioniert sind. Die Gemeinde Seewis i.P. gilt demnach als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Arbeitsplatzgebiete	Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen.
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.
Regionales Raumkonzept, Regionaler Richtplan	Entsprechend den übergeordneten Vorgaben soll auch gemäss dem regionalen Raumkonzept die Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Langfristig bedeutsame Siedlungsgrenzen werden im regionalen Richtplan festgelegt.
Kommunales räumliches Leitbild	<p>Das KRL aus dem Jahr 2020 enthält folgende Leitsätze der Siedlungsentwicklung. Diese sollen wie folgt umgesetzt werden:</p> <p>Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum von +1% pro Jahr an. Für das Wachstum wird der Bedarf an qualitativem Wohnraum mit der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.</p> <p>Die Gemeinde strebt ein positives Wachstum, im Gegensatz zu Kanton und Region an.</p> <p>Die Gemeinde prüft den Bedarf an Wohn- und Mischzonen. Bei zu grossen Reserven werden Massnahmen bei den im Leitbildplan bezeichneten Flächen zur Reduktion der Wohnzonen geprüft.</p> <p>Die Gemeinde weist in Bezug auf die Bevölkerungsprognose zu viele Bauzonen auf. Daher werden geeignete Flächen mobilisiert oder ausgezont.</p> <p>Im Kern von Seewis Dorf wird keine Innenverdichtung angestrebt.</p> <p>Der bereits dichte und historisch wertvolle Kern soll nicht weiter verdichtet werden. Der Fokus liegt auf einer qualitativen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung zahlreicher Interessen.</p> <p>In den Wohnquartieren rund um den Dorfkern und im Tal werden hohe Ausbaugrade gefördert.</p> <p>Die zulässige Dichte von Wohnquartieren sollen nicht erhöht werden, sondern dafür deren Ausbaugrade.</p>

Das Überangebot an Bauland wird durch die Rückzonung von randständigen und für eine Überbauung nicht resp. schlecht geeignete Parzellen reduziert. Aufgrund der Bevölkerungsprognose sind die WMZ-Flächen in Seewis überdimensioniert. Rückzonungen müssen deshalb, an geeigneten Lagen, vollzogen werden.

4.2.2 Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Seewis bei 34.2 %. Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Für den Bau von neuen Wohnungen gelten folgende Bedingungen:

Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG, Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung:

1 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

- a. als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder*
- b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.*

2 Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

- a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder*
- b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.*

Des Weiteren gelten weitere Anforderungen an neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wie z.B. strukturierte Beherbergungsbetriebe oder bei Wohnungen in geschützten Bauten.

Die Gemeinde ist angehalten Baugesuche mit Neubauten auf deren Konformität mit dem Zweitwohnungsgesetz zu prüfen. Die Gemeinde ist bestrebt den Erstwohnungsanteil zu erhöhen und den Zweitwohnungsanteil zu reduzieren.

4.3 Ortsbild

4.3.1 ISOS

Der Dorfkern von Seewis wurde 1986 erstmalig ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Momentan befindet sich das Inventarblatt von Seewis in Überarbeitung. Gemäss Entwurf sind aber keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen. Trotzdem wird die Gemeinde nicht umhinkommen, nach Vorliegen des überarbeiteten ISOS seine Ortsplanung zu überprüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen.

Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest. Das ISOS-Inventarblatt stellt eine Grundlage für die Interessensermittlung dar. Es nimmt das Ergebnis der Interessensabwägung jedoch nicht vorneweg. Seit dem Bundesgerichtsentscheid (BGE 135 II 209) in Rüti ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS durch die Kommune bei planerischen Aufgaben gefordert und durchzuführen.

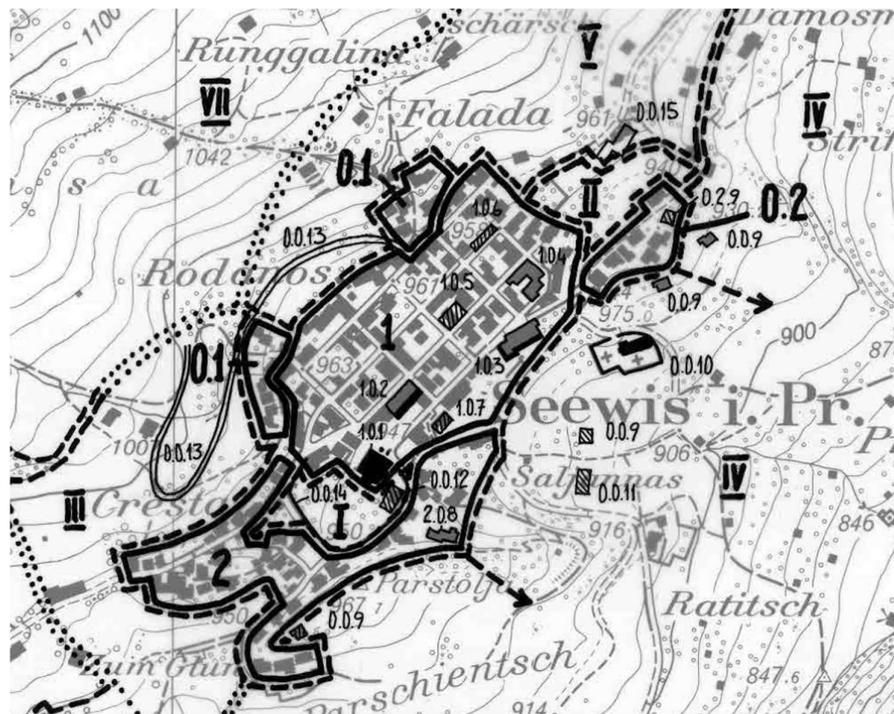


Abb. 29: ISOS-Inventar Karte Dorfkern Seewis,
ISOS Inventarblatt Juni 1986, Bundesamt für Kultur

Gebiet 1 – Dorfkern, Erhaltungsziel A

Das Gebiet des Dorfkerns ist in seiner Substanz zu erhalten. Als Erhaltungshinweise werden ein Abbruchverbot, keine Neubauten und Detailvorschriften

für Veränderungen beschrieben. Zudem wird eine Beratung durch die Denkmalpflege empfohlen.

Gebiet 2 – Dorfrand, Erhaltungsziel A

Der Rest der Älteren, haufenartigen, vom Brand verschonten Bebauung ist in seiner Substanz zu erhalten. Es gelten die gleichen Erhaltungshinweise wie im Dorfkern.

Umgebungszonen I, II, III, IV, VII– Erhaltungsziel a

Die unverbauten Freiräume mit Wiesenbereichen und teilweise Obstbäumen sind in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Sie sind wichtig für das Ortsbild. Es soll sich nicht um Baugebiet handeln und strenge Vorschriften für standortgebundene Bauten sollten angewendet werden.

Umgebungszonen V, VI – Erhaltungsziel b

Die Eigenschaften sind zu erhalten, da die Flächen für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Es sollten Gestaltungsvorschriften eingeführt werden.

Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz, Unterschutzstellung)

- 1.0.1 Gemeindehaus
- 1.0.2 Hotel (Südfront)
- 1.0.3 Hotelbau (Front)
- 0.0.10 Ref. Kirche



Abb. 30: Foto Seewis mit Gemeindehaus im Vordergrund, Copyright @Marietta Kobald

Störende Einzelobjekte

Das ISOS betrachtet bei der Beurteilung immer ganze Gebiete und Siedlungseinheiten. Einzelbauten in den Quartieren können daher von der Beurteilung abweichen. Diese werden als sogenannte Störfaktoren bezeichnet. Diese Bauten beeinträchtigen das Ortsbild. Bei Um- oder Neubauten sollen diese, wenn möglich, zugunsten einer besseren Einpassung ins Ortsbild umgestaltet werden.

- 1.0.4 Neubau Mehrfamilienhaus
- 1.0.5 Neubau Geschäftshaus
- 1.0.6 Garagenanlage
- 1.0.7 Postneubau
- 0.2.9 Neubau von Chalets und Einfamilienhäusern
- 0.0.11 Mehrfamilienhaus
- 0.0.12 Turnhalle
- 0.0.13 Neue Alpstrassenführung

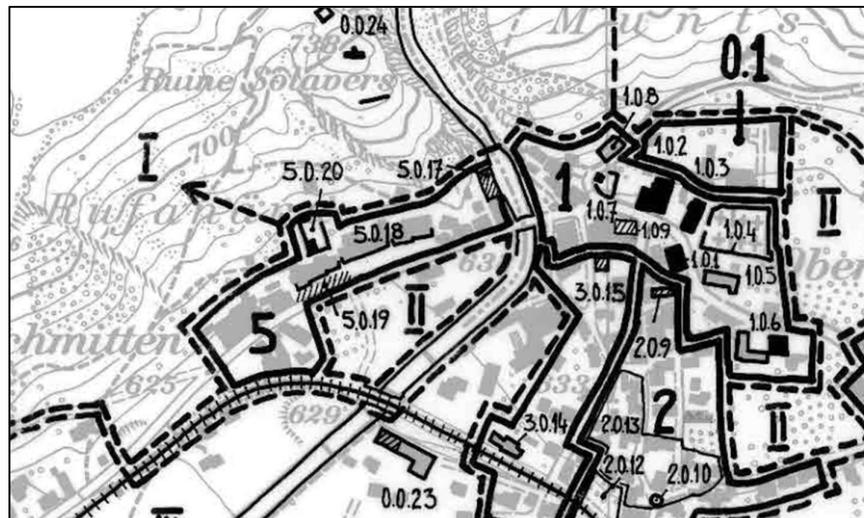


Abb. 31: ISOS-Inventar Karte Grüşch, ISOS Inventarblatt März 1986, Bundesamt für Kultur

Innerhalb der ISOS Karte von Grüşch finden sich Aussagen zum Gebiet Schmitten. Der Fokus liegt hier auf dem Gebiet 5 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) sowie dem Umgebungsbereich II, welcher mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) bezeichnet ist.

Für das Gebiet Schmitten werden folgende Aussagen getroffen:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| ■ 0.0.24 Ruine Solavers | Hinweis |
| ■ 5.0.17 Lagerhaus | störend |
| ■ 5.0.18 Markante Fassadenflucht | Hinweis |

- 5.0.19 Parkplatz störend
- 5.0.20 Kapelle Schmitten mit Friedhof Hinweis

Umgang mit dem ISOS

Berücksichtigung in Ortsplanung

Die Festlegung der Schutzziele im ISOS beziehen sich auf das Jahr 1986, in welchem die Objektblätter erarbeitet wurden. Verschiedene bauliche Veränderungen, abweichend von den Schutzzielen des ISOS, lassen sich dadurch erklären, dass sich die Bedeutung des ISOS erst seit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti im Jahr 2009 stark erhöht hat.

Bereits im Jahr 2009 wurde das ISOS, soweit möglich und sachgerecht, in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Ausstehend ist die Prüfung und Umsetzung der im ISOS speziell bezeichneten Objekte. Zusammen mit weiteren Grundlagen sind diese als ortsbildprägende, erhaltende oder bemerkenswerte Objekte im Generellen Gestaltungsplan ausgeschieden worden. Das Gemeindehaus und die Ref. Kirche werden als geschützte Gebäude übernommen. Die weiteren Bauten mit dem Erhaltungsziel A werden als erhaltenswerte Bauten bezeichnet.

4.3.2 Siedlungsanalyse

Als Grundlage für die letztmalige Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Seewis wurde im Jahr 2006 eine Siedlungsanalyse durchgeführt³. Diese ist auch heute in den Grundzügen noch aktuell. Die wichtigsten Aussagen daraus sind:

«Das Siedlungsgebiet Dorf ist das einzige Rasterdorf im Prättigau und befindet sich zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das grobe Raster des Dorfkerns konnte bis heute mit gesicherten Baubereichen erhalten werden. Der ortstypischen Gestaltung innerhalb der Baubereiche wurde jedoch wenig Beachtung geschenkt. Neue Baukörper sind, in Anlehnung der ursprünglichen Bauten, mit betonem Sockelgeschoss, zwei Voll- und einem Dachgeschoss zu erstellen. Bei der Fenstergestaltung sind hochrechteckige und zweiflügelige Holzfenster vorzuziehen. Zudem ist auf die Dachrandabschlüsse zu achten.»

«In den übrigen Bereichen in Seewis Dorf und Seewis Schmitten / Pardisla können keine einmaligen Gestaltungselemente erkannt werden. Die Strickbauten sind möglichst zu erhalten und Fensteröffnungen sind hinsichtlich der Proportionen auf das jeweilige Gebäude / Fassade abzustimmen.»

³ Siedlungsanalyse, Ortsplanung Seewis, LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG, September 2006

«Die Hofräume, Obstbäume und Gärten in den Quartieren der Gemeinde gehören zum landwirtschaftlich geprägten Dorfbild und sollten möglichst erhalten bleiben oder nur sehr zurückhaltend neugestaltet werden.»

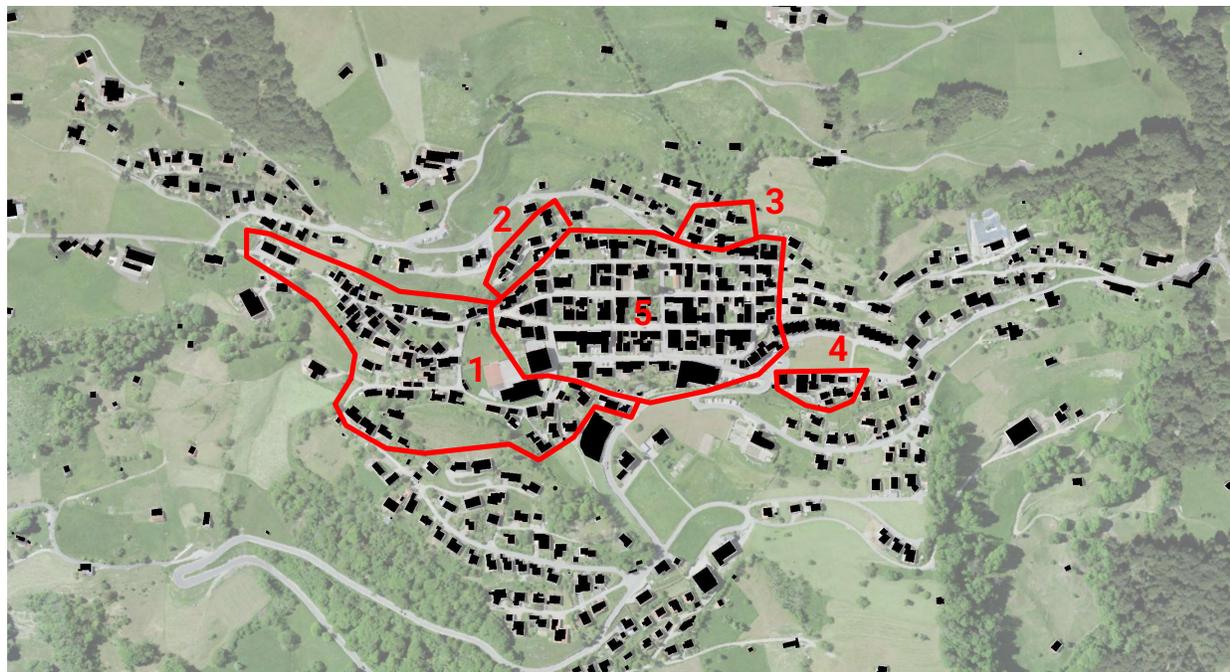


Abb. 32: Luftbild (swissIMAGE, swisstopo) und Gebäude der Amtlichen Vermessung

Der wiederaufgebaute Dorfteil (5) tritt deutlich in Erscheinung. Die Dorfteile 1-4 wurden vom Dorfbrand verschont. Hier sind enge und verwinkelte Gassen sichtbar. Es handelt sich meist um einfach Strickbauten, welche haufenartig an den Wegen und Gassen angeordnet sind.

Im Zusammenhang mit der Thematik der Parkieranlagen in der Kernzone resp. der Hofraum- und Gartenzone werden die Vorschriften und Möglichkeiten in den Kernbereichen überarbeitet und die Zonen- und Gestaltungsplanung in diesem Punkt falls notwendig angepasst. Diese Arbeiten werden anschliessend an die vorliegende Ortsplanungsrevision an die Hand genommen. Das überarbeitete ISOS sollte bis dann vorliegen und berücksichtigt werden.

4.3.3 Grundlagen Kant. Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege Graubünden hat für die Gemeinde Seewis begonnen eine Inventarliste zu erstellen. Die Arbeiten der Denkmalpflege wurden jedoch durch den Grossen Rat Graubünden gestoppt, wonach die erstellten Dokumente keine Rechtswirkung haben. Als Grundlagendokument liegt der Gemeinde Seewis jedoch ein Vorabzug (nicht rechtsverbindlich) vor. Darin

wurde die ortsbildprägende, historische, architektonische Bedeutung sowie die Umgebung ausgewertet. Dieses Grundlagendokument wurde durch den gemeindlichen Gestaltungsberater in Zusammenarbeit mit der Baukommission geprüft und beim Objektschutz miteinbezogen.

Die Gemeinde Seewis hat die Grundlageninventare überprüft und im GGP geschützte, erhaltenswerte und bemerkenswerte Gebäude gekennzeichnet. Die bisherige Gestaltungsberatungspflicht für das Kerngebiet bleibt bestehen.

4.3.4 Archäologie

Gestützt auf Art. 3 KNHG sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind insbesondere in den Bauzonen, aber auch ausserhalb durch bauliche Eingriffe gefährdet und durch den archäologischen Dienst zu begleiten.

Innerhalb des Zonenplans werden überlagerte Archäologiezonen (hier werden mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde erwartet Art. 36 KRG) und archäologische Schutzzonen (hier liegen bekannte archäologische Fundstellen, Art. 36 KRG) ausgedehnt.

Die Archäologiezonen und archäologische Schutzzonen wurden gemäss den vom archäologischen Dienst zur Verfügung gestellten Grundlagen in den ZP übernommen.

4.4 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

4.4.1 Landschaft

Landschaft Die Gemeinde Seewis liegt im ländlichen Raum sowie Naturraum gemäss Raumkonzept. Die nachhaltige Entwicklung und Erhaltung dieser Landschaften stehen im Fokus. Der Richtplan umschreibt den ländlichen Raum und Naturraum wie folgt:

<p>Ländlicher Raum</p> <p>Ländliche Räume und deren Kulturlandschaften ganzheitlich fördern</p> <p>Zugunsten einer langfristigen Sicherung funktionsfähiger ländlicher Räume und deren Kulturlandschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> nachhaltige Nutzung fördern durch: <ul style="list-style-type: none"> – qualitätsorientierte Landwirtschaft (3.2) – ländlichen Tourismus (4.3) – nachhaltige Nutzung der Landschaft und Rohstoffe (3.4, 7) Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung aufrechterhalten (3.5) 	<p>Naturraum</p> <p>Naturqualitäten erhalten und fördern</p> <ul style="list-style-type: none"> Natur und deren Schutz prioritär behandeln: Der natürlichen Entwicklung, soweit in den angrenzenden Räumen nicht andere Werte (Kulturland, Infrastrukturen, Siedlung) zu schützen sind, möglichst freien Lauf lassen. extensive Nutzungen nachhaltig ausrichten, und falls aus der Sicht der Naturentwicklung nötig, gezielt einschränken
---	---

Abb. 33: Landschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.1-4

4.4.2 Landwirtschaft

Landwirtschaft

Das landwirtschaftliche Kulturland spielt in Seewis eine grosse Rolle, werden doch zahlreiche Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet. «Die Landwirtschaft stellt einerseits die landwirtschaftliche Produktion sowie die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis und der Lebensgrundlagen sicher. Andererseits trägt sie zum Erhalt der dezentralen Besiedlung, zur Gestaltung und Erhaltung des Landschaftsbildes und des Erholungsraums sowie zur Sicherung der ökologischen Ausgleichsflächen bei.» aus KRIP Kap. 3.2,

<p>Ländlicher Raum</p> <p>Landwirtschaft besitzt eine Sockelfunktion und dient schwergewichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> der Produktion und Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis der dezentralen Besiedlung der Gestaltung und Erhaltung der Kulturlandschaft der Vermarktung regionaler Produkte dem ländlichen Tourismus der Unterstützung der regionalen Kultur der Unterstützung der Artenvielfalt 	<p>Naturraum</p> <p>Landwirtschaft ist nur in Teilen der Naturräume vorhanden; dort dient sie schwergewichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> der Erhaltung der Produktions- und Futterbasis (durch Alpwirtschaft) der Erhaltung der alpwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaftselemente der Abwehr von Naturgefahren durch regelmässige Beweidung und angemessene Bestossung der Erhaltung der Artenvielfalt
--	---

Abb. 34: Landwirtschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.2-2

4.4.3 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen In der Gemeinde Seewis befinden sich keine Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF bezeichnen besonders gutes Kultur- und Ackerland, welches zu schonen und zu erhalten ist.

Mit der Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan in die Ortsplanung sowie bei der Ausführung weiterer raumwirksamer Tätigkeiten werden die Landwirtschaftsflächen auf Gemeindeebene sichergestellt und vor einer weiteren Zersiedlung geschont.

4.4.4 Natur-, Landschaftsschutz

Allgemeine Vorgaben RPG	Bund, Kantone und Gemeinden müssen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten achten (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die Landschaft ist zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Zu diesem Zweck sind besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Naturdenkmäler oder Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen als Schutzzonen zu bezeichnen (vgl. Art 17 RPG).
Inventare als Grundlage	Gestützt auf das nationale und kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG und KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von solchen schutzwürdigen Objekten. Bereits durch die Aufnahme in die Inventare sind behördenverbindliche Schutzziele mit den Objekten verbunden. Grundsätzlich sind diese Objekte zu schonen und eine Beeinträchtigung ist nur bei einem überwiegenden Interesse möglich. Die Inventare sind in der Ortsplanung parzellenscharf umzusetzen.
Kantonales Inventar	Das zentrale Inventar des Kantons Graubünden für den Natur- und Landschaftsschutz ist das gleichnamige Natur- und Landschaftsschutzinventar (teils auch als Biotop- und Landschaftsinventar bezeichnet).
Landschaftsschutzgebiete	Die Gemeinde Seewis besitzt im Gebiet des Hochgrichtswald, unterhalb des Vilans sowie im Gebiet Rätikon über verschiedene kantonale Landschaftsschutzgebiete, welche aus ästhetischer, kultur- und entstehungsgeschichtlicher sowie ökologischer Sicht besonders bedeutsam sind. Die Gemeinde hat die Gebiete als Landschaftsschutzzone oder mit anderen zweckmässigen Bestimmungen in der Ortsplanung zu übernehmen. Mit der Festlegung von Landschaftsschutzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG.

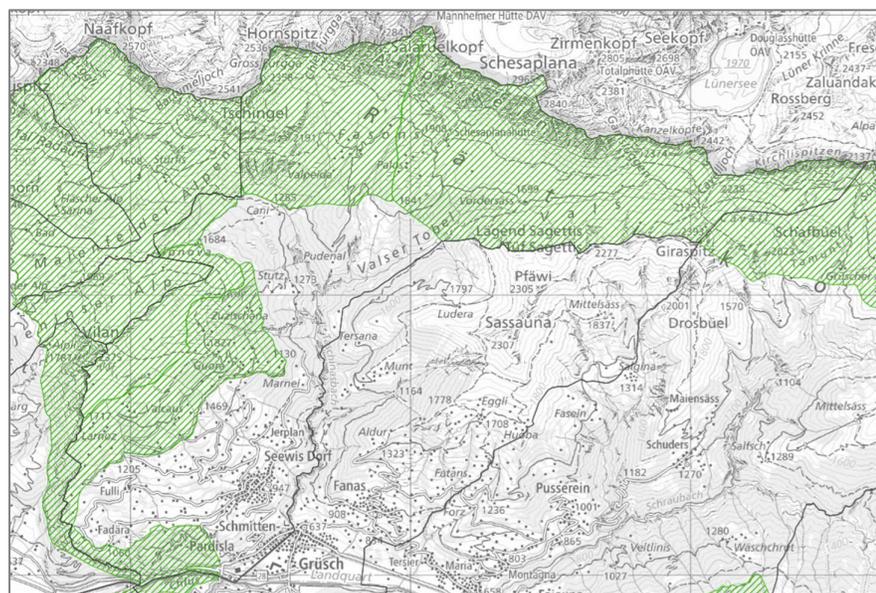


Abb. 35: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete, KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch)

Die kantonalen Landschaftsschutzgebiete wurden bereits in die Ortsplanung übernommen. Raumwirksame Tätigkeiten in diesen Gebieten werden auf den Landschaftsschutz abgestimmt und bedürfen einer Interessensabwägung.

BLN, Moorlandschaft	Das Gemeindegebiet von Seewis tangiert keine Objekte des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und keine Moorlandschaften.
Inventar des Bundes: Biotopinventar nach NHG	Gemäss kantonalem Richtplan sind die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume (= Biotope) sowie die typischen Oberflächenformen zu schützen und zu fördern. Der Bund bezeichnet die aus nationaler Sicht bedeutendsten Biotope. Diese umfassen bedeutende Auen (Auengebiete sowie Alpine Auen wie Gletschervorfelder und alpine Schwemmebenen), Moore (Hoch- und Übergangsmoore sowie Flachmoore), Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen- und Weiden. Die Rechtsgrundlage zum Schutz dieser Lebensräume ist das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes (vgl. Art. 18a NHG) und die jeweils zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung etc.). Hier werden auch die massgebenden Schutzziele bezeichnet.
Naturschutzgebiete	Die Kantone sind für die Schutz- und Unterhaltsmassnahmen der Biotope von nationaler Bedeutung zuständig. Ausserdem bezeichnen sie die Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung und sorgen für deren Schutz (gesetzlicher Auftrag gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz und zugehöriger Verordnung). Nebst Auen, Mooren, Amphibienlaichgebieten und Trockenwiesen-/Weiden wurden auch weitere bedeutende Naturschutzflächen und punkt-

und linienförmige Naturobjekte aufgenommen⁴ (vgl. Kapitel 3.7 KRIP). Das kantonale Inventar bildet damit die Grundlage für den Biotopschutz im Kanton Graubünden. Es wurde ab 2018 einer Revision unterzogen, welche 2021 abgeschlossen wurde. Damit liegen aktuelle Grundlagendaten vor (vgl. ARE GR 2021⁵).

Mit der Festlegung von Naturschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 33 KRG. Mit Art. 34 KRG werden ebenfalls die Landschaftsschutzzonen kantonal geregelt. Hier gelten strenge Schutzvorschriften. Für Trockenwiesen- und Weiden wird eine massgeschneiderte Trockenstandortzone im kommunalen Baugesetz definiert. Mit Artikel 39 des Baugesetzes ist dies bereits der Fall.

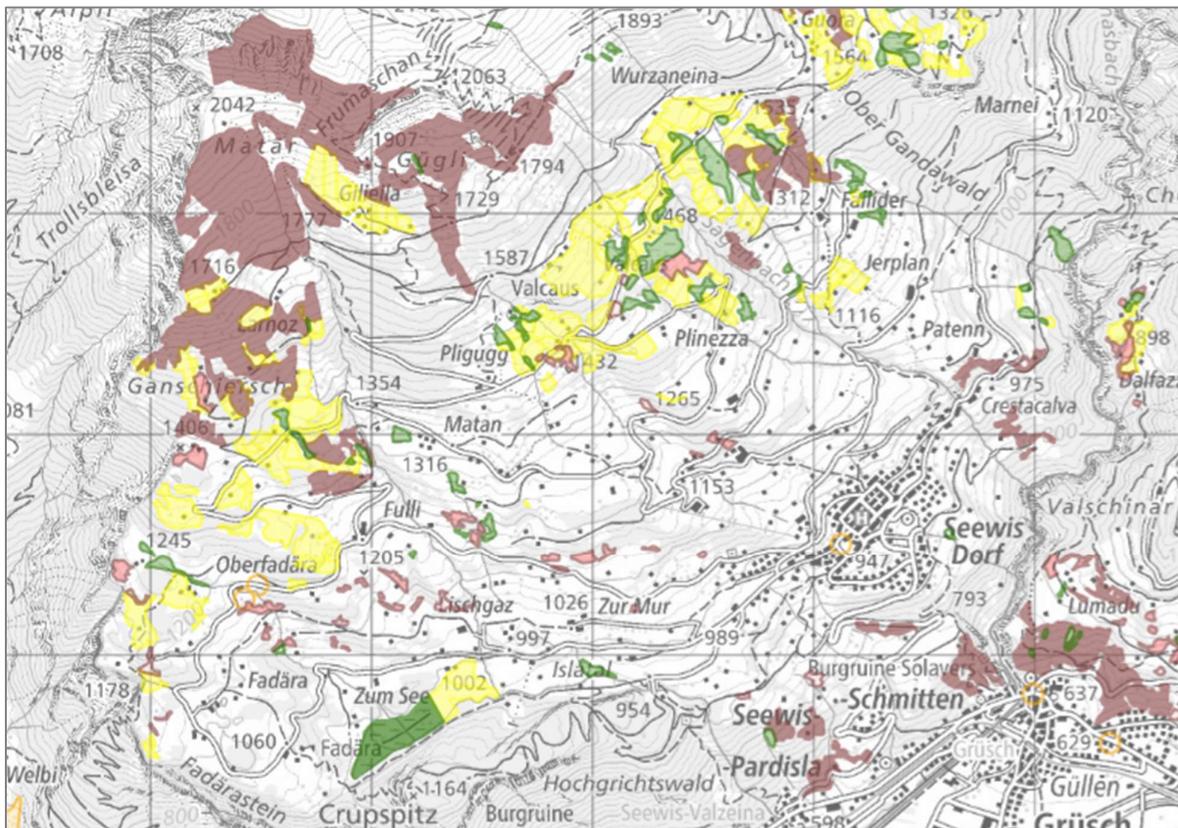


Abb. 36: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden

(Abbildung nur südliches Gemeindegebiet, gemäss GeoGR, <https://edit.geo.gr.ch/>, abgerufen am 14. Dezember 2021)

⁴ Weitere bedeutende Naturschutzflächen bzw. flächenhafte Naturobjekte sind z.B.: Lebensraumkomplexe/ Mosaikstrukturen, Kleinbiotope, Feldgehölze, Ruderalflächen, Felsheiden, Gewässer, Amphibienbiotope und Geotope

Punktförmige Naturobjekte sind z. B.: markante (Einzel-)Bäume, Baumgruppen, kleine Geotope (z. B. Erosionsformen, markante Felsblöcke, Findlinge, Felstürme, Höhlen, Bach- und Gletschermühen, Wasserfälle), Kleinbiotope, kleine Amphibien- und Reptilienbiotope.

Linienförmige Naturobjekte sind z. B.: Hecken, besondere Bachläufe, Trockensteinmauern, Moränen, Alleen.

⁵ ARE GR: Medienmitteilung vom 27.05.2021: Bundesentscheid über nationale Biotopinventare in Graubünden unbefriedigend.

<p>Amphibienlaichgebiete</p> <ul style="list-style-type: none">  Bereich A national  Bereich A regional  Bereich A lokal  Bereich B <p>Auen</p> <ul style="list-style-type: none">  Aue national  Aue regional  Aue lokal <p>Hochmoore</p> <ul style="list-style-type: none">  Primäre Hochmoorfläche national  Sekundäre Hochmoorfläche national  Primäre Hochmoorfläche regional  Primäre Hochmoorfläche lokal  Hochmoorumfeld  Offene Wasserfläche 	<p>Trockenwiesen und -weiden</p> <ul style="list-style-type: none">  Trockenwiese und -weide national  Trockenwiese und -weide regional  Trockenwiese und -weide lokal <p>Wiese mit Rote-Liste-Arten</p> <ul style="list-style-type: none">  Wiese mit Rote-Liste-Arten regional  Wiese mit Rote-Liste-Arten lokal <p>Flachmoore</p> <ul style="list-style-type: none">  Flachmoor national  Flachmoor regional  Flachmoor lokal 	<p>Naturobjekte flächenhaft</p> <ul style="list-style-type: none">  regional  lokal <p>Naturobjekte linienhaft</p> <ul style="list-style-type: none">  regional  lokal <p>Naturobjekte punkthaft</p> <ul style="list-style-type: none">  regional  lokal
--	---	---

Die Naturschutzgebiete (Sammelbegriff aller Biotope), punktuelle Kultur- und Naturobjekte werden im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt resp. aktualisiert.

Die kommunalen Natur-, Landschaftsschutzzonen sowie Trockenstandortzonen werden auf das Biotopinventar des Kantons Graubünden abgestimmt und aktualisiert.

Beispiel der Umsetzung:

-  Trockenstandortzone
-  Naturschutzzone
-  Landschaftsschutzzone



Abb. 37: Ausschnitt Kommunale Nutzungsplanung (kant. Darstellung), gemäss GeoGR, <https://edit.geo.gr.ch/>, abgerufen am 21.Februar 2022)

-  Flachmoor (nationale Bedeutung)
-  Flachmoor (regionale Bedeutung)
-  Wiese mit Rote-Liste-Arten

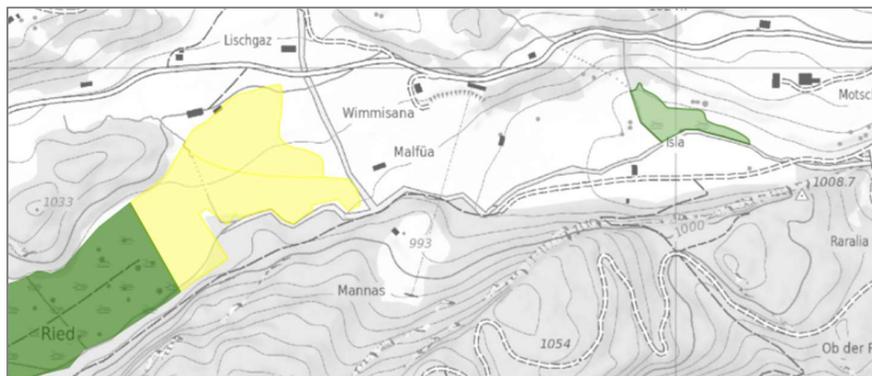


Abb. 38: Ausschnitt Biotop- und Landschaftsinventar, gemäss GeoGR, <https://edit.geo.gr.ch/>, abgerufen am 21.Februar 2022)



Abb. 39: Ausschnitt Zonenplan Revision Ortsplanung, Stand Vorprüfung mit Aktualisierung der Gegebenheiten

4.4.5 Wildlebensräume

Die Gemeinden haben Wildruhezonen und Wildtierkorridore in der Ortsplanung umzusetzen.

- | | |
|-------------------|---|
| Wildruhezonen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mit Wildruhezonen wird das Zutrittsrecht zu wichtigen Wildeinstandsgebieten örtlich und zeitlich (während der Schonzeit) eingeschränkt oder verboten. Damit sollen Wildruhezonen Wildtiere vor Störungen durch Freizeitaktivitäten und Tourismus schützen, insbesondere während der kalten Jahreszeit – sichergestellt werden. Innerhalb der Wildruhezonen können auch Routen und Wege bezeichnet werden, auf welchen die Durchquerung der Wildruhezonen gestattet ist. Die Wildruhezone Hochgerichtswald/Rütiwies darf nur auf den eingezeichneten Wegen durchgegangen werden. Mit Artikel 38 des Baugesetzes wird die Wildruhezone bereits rechtskräftig umschrieben. |
| Wildtierkorridore | <ul style="list-style-type: none"> ■ Wildtierkorridore sind Bestandteile der Bewegungsachsen von Wildtieren, welche durch natürliche oder menschliche Einflüsse seitlich begrenzt sind. Der regionale Wildtierkorridor (GR37) ist in seinem Zustand beeinträchtigt (Gemeinden Gräsch, Landquart, Malans, Seewis). Eine Umsetzung von Massnahmen erscheint auf dem Gemeindegebiet Seewis aufgrund der Zäsuren von der Landquart, der Bahnlinie und Bundes- und Hauptstrasse erschwert. Eine Festlegung auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung scheint nicht zweckmässig. |

- Wildruhezone nach Schonart**
- Verbot
- Durchgangswege Wildruhezonen**
- Durchgangswege
- Wildtierkorridore**
- Regionaler Wildtierkorridor KRIP

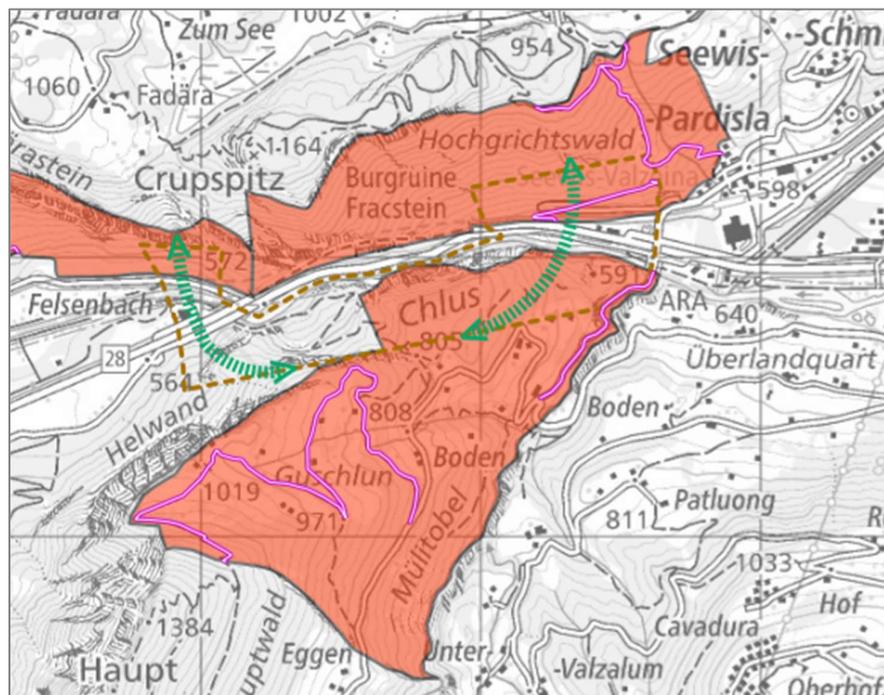


Abb. 40: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete, KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch)

Die Wildruhezone wird aktualisiert in den Zonenplan aufgenommen. Auf die Festlegung eines Wildtierkorridors im Zonenplan wird verzichtet.

4.4.6 Gewässerschutzzonen

Grundwasser- und
Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zuständig. Die Zonenabgrenzungen werden zurzeit überprüft und in den Zonenplan als überlagerte Zone übernommen. Art. 37 KRG regelt den Umgang mit diesen Zonen.

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden aktualisiert in den Zonenplan aufgenommen.

Gewässerräume

Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Gewässerräume werden mittels der überlagernden Gewässerraumzone gemäss Art. 37a KRG festgelegt.

Die Gewässerräume wurden bereits mittels einer Teilrevision der Ortsplanung in den Zonenplan überführt. Diese wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2020 genehmigt. Der Regierungsrat hat die Teilrevision am 12. Januar 2021 genehmigt.

Die rechtskräftigen Gewässerräume werden unverändert in die neue Planung übernommen.

4.5 Wald und Naturgefahren

4.5.1 Wald

Wald

Der Wald erfüllt vielseitige Funktionen und geniesst im Kanton Graubünden grosse Bedeutung. Für den Schutz des Waldes gilt die Waldgesetzgebung (WaG) sowie das kantonale Waldgesetz (KWaG).

Die Waldflächen werden durch die Waldabgrenzung (Waldumriss) festgelegt. Die Flächen wurden gemäss dem Amt für Wald und Naturgefahren in die Nutzungsplanung übernommen.

Um die Waldgrenzen genau festzustellen, wurden mehrheitlich im Bereich zwischen Wald und Bauzonen Waldfeststellungen durchgeführt. Teilweise sind diese noch ausstehend und werden im Laufe des Verfahrens durch das AWN festgestellt und öffentlich aufgelegt (separates Festlegungsverfahren).

Die Waldflächen wurden aufgrund neuester Daten im Zonenplan aktualisiert. Ausstehende Waldfeststellungen werden im Laufe des Verfahrens definitiv festgestellt.

4.5.2 Naturgefahren

Die Gefahrenkarten stellen die von Naturereignissen bedrohten Gebiete dar. Die Gefahr durch Lawinen, Wasser, Steinschlag und Rutschung wird einzeln beurteilt und dargestellt. Die Gefahrenkarten werden im Gebiet der Erfassungsbereiche ausgearbeitet und dienen als wichtige, fachliche Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen. Die Erfassungsbereiche werden im Laufe des Verfahrens durch das Amt für Wald und Naturgefahren geprüft und auf die Waldgrenzen abgestimmt. Nach Vorliegen der angepassten Daten werden diese in den Zonenplan übernommen.

Anschliessend wird die Gefahrenkarte durch die Gefahrenkommission in Gefahrenzonen überführt und durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung im Zonenplan umgesetzt.

Die Naturgefahren wurden bereits im Jahr 2009 angepasst und werden unverändert im Zonenplan beibehalten. Die Erfassungsbereiche werden gegebenenfalls aktualisiert.

4.6 Verkehr

4.6.1 Strassennetz

KRIP, Teil Verkehr

Im Kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplan-karte ausgewiesen. Die Gemeinde Seewis wird durch keine kantonalen Projekte tangiert.



Abb. 41: Stossrichtungen des Gesamtverkehrs nach Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 6.1-5

4.6.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das IVS erfasst historische Verkehrswege der Schweiz, welche als Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen sind. Das IVS bildet wie das ISOS ein nationales Inventar ab. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids Rüti ZH vom April 2009 (BGE 135 II 209) wurde grosse Bedeutung und die Pflicht zur Berücksichtigung bestätigt. Das IVS ist somit als Bestandteil der Ortsplanung zu verwenden. Je nach Objekten und Bedeutungsstufen resp. Substanz sind unterschiedliche Massnahmen (z.B. Aufnahme in Generellen Erschliessungsplan) in der Ortsplanung anzuwenden.

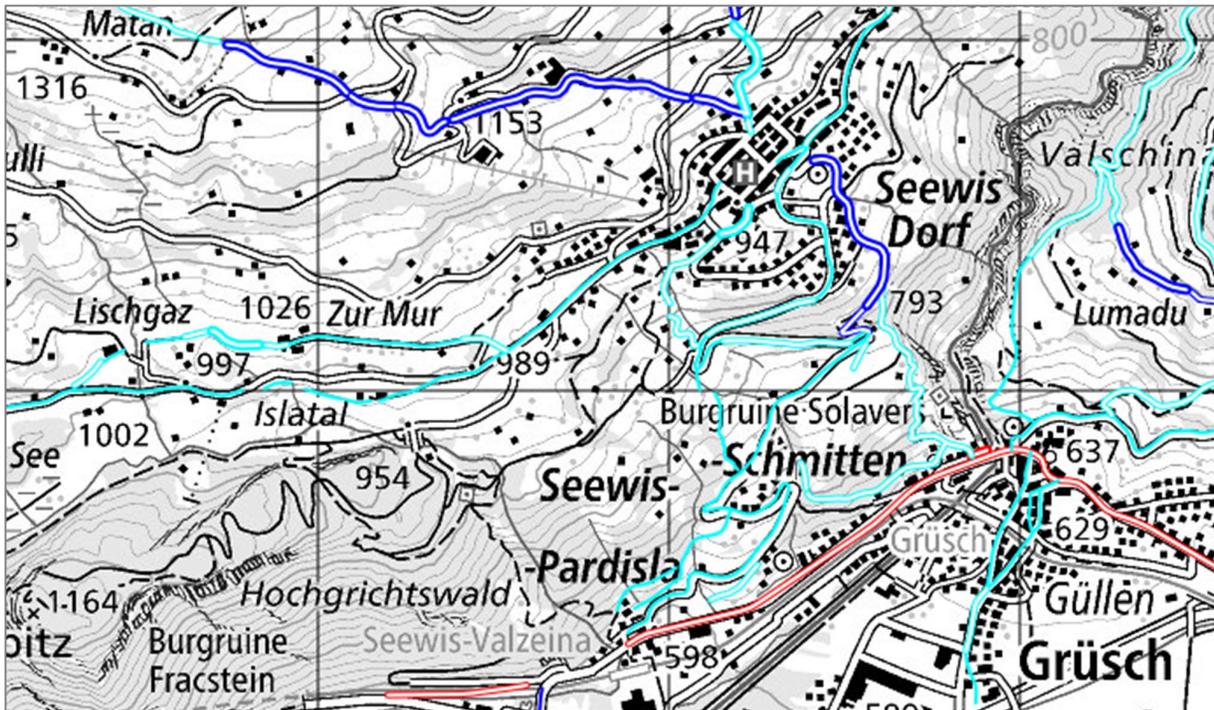


Abb. 42: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

Innerhalb der Gemeinde Seewis sind unterschiedliche IVS-Wege kartiert. Viele Wege bestehen heute immer noch als Fuss- oder Wanderweg oder Erschliessungsstrasse. Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich der IVS-Wege sind

detaillierte Abklärungen zu treffen. Weitere Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungen sind nicht zweckmässig.

4.6.3 Langsamverkehr

Sachplan Veloverkehr

Der kantonale Sachplan Velo, welcher 2019 von der Kantonsregierung genehmigt wurde, bildet die planerische Grundlage für die nachhaltige Förderung des Velos im Kanton Graubünden. Er umfasst den kantonalen Velonetzplan, den textlichen Sachplan, Projektierungsrichtlinien und Objektblätter.

Die Gemeinde übernimmt die Routen des Velonetzplans im Erschliessungsplan. Die Schwachstellen im Netz sind mit geeigneten Massnahmen durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Langsamverkehr zu beheben.



Abb. 43: Schwachstellen Alltagsverkehr
 Sachplan Velo Kanton Graubünden, Anhang B, Stand Juli 2019

Die Gemeinde hat die Routen des Velonetzplans im Erschliessungsplan übernommen.

RRIP, Teil Verkehr
 Fuss- und Wanderwege

Auch auf regionaler Ebene wird des Thema Verkehr in die Regionale Richtplanung aufgenommen.

Die Gemeinde Seewis ist bestrebt das Fuss- und Wanderwegnetz laufend zu verbessern und attraktiv zu gestalten. Im Hinblick auf Konflikte mit dem Naturschutz sind gut ausgebaute und beschilderte Fusswege essenziell. Die Wegführungen wurden im GEP mit bereits umgesetzten Projekten und geplanten Projekten ergänzt.

Sowohl die strategischen als auch die Richtplanobjekte sind im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Inhalte des Generellen Erschliessungsplans sind mit den Verkehrsinhalten der übergeordneten Instrumente abgeglichen.

5. Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln

5.1 Ortsteil Dorf (ZP, GGP)

Kernzone (Art. 30 BauG)

Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt. In der Kernzone dürfen wie bisher Bauten in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden. Bei Volumenvergrösserungen und Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden in der Umgebung des Bauvorhabens abgeleitet. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Wesentliche Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Dorfzone (Art. 31 BauG)

Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Sie stellt den Randbereich zwischen der sensiblen Kernzone und den Wohnzonen dar. Einpassungen in die umliegenden Strukturen sind Voraussetzung für Bauvorhaben.

Sowohl die Kernzone wie die Dorfzone wurde grundsätzlich entsprechend der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen.

Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 45 BauG)

Der Generelle Gestaltungsplan umschreibt geschützte, erhaltenswerte und bemerkenswerte Bauten. Aufgrund unterschiedlicher Kriterien wurden die Bauten aufgenommen. Es werden unterschiedliche Schutzstände und bauliche Möglichkeiten im Baugesetz definiert.

Im Anhang C des Planungs- und Mitwirkungsberichtes sind die Gebäudeeinteilungen im Detail ersichtlich.

-  geschützte Baute (Art. 45 BauG)
-  erhaltenswerte Baute (Art. 45 BauG)
-  bemerkenswerte Baute (Art. 45 BauG)

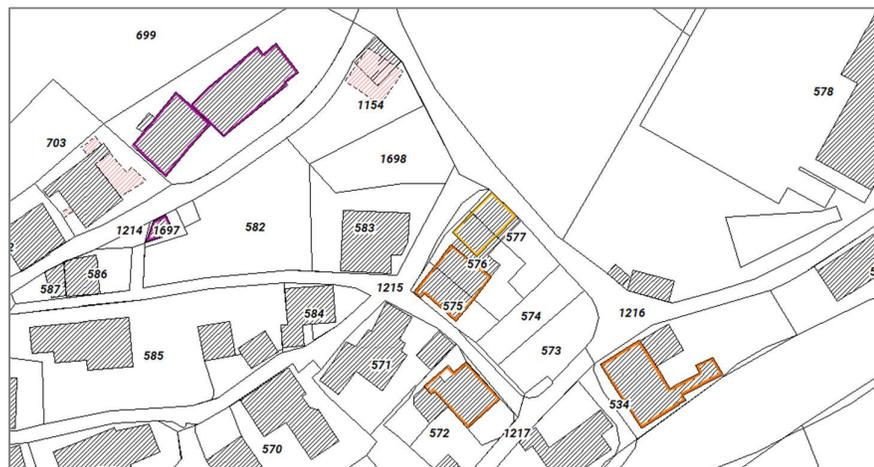


Abb. 44: Ausschnitt GGP Ortsplanungsrevision, Fokus Wertvolle Bauten und Anlagen

Hofraum- und Gartenzone (HGZ, Art. 37 BauG)

Die Hofraum- und Gartenzone wurde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision weder im Zonenplan noch im Baugesetz angepasst. Einzige Ausnahme bildet der Parkplatz vor dem Basar (Parzellen Nr. 84), welcher aufgrund der Nutzung als befestigter Parkplatz keinen Charakter einer Hofraum- und Gartenzone besitzt.



Abb. 45: Ausschnitt rechtskräftige Grundnutzung Zonenplan, www.map.geo.gr.ch

Eine Überprüfung der Standorte sowie allenfalls eine Anpassung der Nutzung sämtlicher Hofraum- und Gartenzonen erfolgt in einer zweiten Etappe der Ortsplanungsrevision.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 36 BauG)

Die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ist für die untergeordnete Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt. Diese Flächen wurden bereits mit Anlagen bebaut und von Menschenhand verändert resp. intensiv bewirtschaftet. Dies können Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben sein. Auch sind unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze oder Zufahrten zulässig. Die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen kommt vor allem am Rand der Bauzonen zur Anwendung, wo bereits solche Nutzungen

vorherrschend. Bauliche Möglichkeiten bestehen durch die Zonenvorschriften weiterhin.

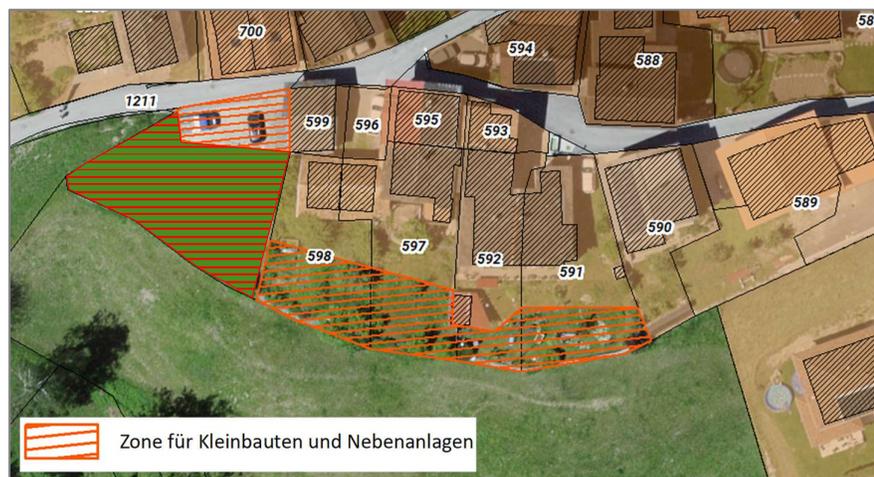


Abb. 46: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision mit Luftbild gemäss swisstopo (Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zur besseren Darstellung anders als im Zonenplan dargestellt)

Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG)

Die Gemeinde Seewis ersetzt und erweitert die bestehenden Freihaltezonen (Art. 35 KRG) durch Zonen für Grünflächen (Art. 30 KRG). Diese befinden sich mehrheitlich innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen oder aber angrenzend an Wald, wo keine Bauten erwünscht sind. Es wurden Flächen umgezont, welche keine bauliche Nutzung erfahren haben und eine solche auch nicht benötigen. Innerhalb der Siedlung sind diese Grünflächen aufgrund des Ortsbildes zu erhalten. Sie wurden für Parzellen ausgeschieden, welche meist im privaten Besitz sind und eine Landwirtschaftszone nicht zweckmässig wäre.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Art. 44 BauG)

Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte wurden punktuell ergänzt (z.B. Fledermausstandorte, Baumstandorte).

5.2 Ortsteil Pardisla, Schmitten (ZP, GGP)

Kernzone, Dorfzone (Art. 30, 31 BauG)

In den Gebieten Pardisla und Schmitten wurden, wie in Seewis Dorf, die Kernzonen und Dorfzonen entsprechend der rechtskräftigen Zonenplanung übernommen.

Hofraum- und Gartenzone (HGZ, Art. 37 BauG)

Die Hofraum- und Gartenzone wurde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision weder im Zonenplan noch im Baugesetz angepasst.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 36 BauG),

Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG)

Wie bereits im Dorfkern wurden Parzellen und Parzellenteile diesen beiden Zonen zugeteilt. Eine Nutzung bleibt je nach Zone weiterhin möglich.

5.3 Ortsteil Saldos(ZP, GGP)

Wohnzone (Art. 32 BauG)

Der Ortsteil Saldos befindet sich zwischen dem Dorfkern und dem Gebiet Paradisla. Hier befindet sich eine Vielzahl an Grundstücken am Siedlungsrand, welche aufgrund der Lage innerhalb eines Rutschgebietes bisher noch nicht überbaut wurden. Diese werden in der vorliegenden Revision aus- oder umgezont.

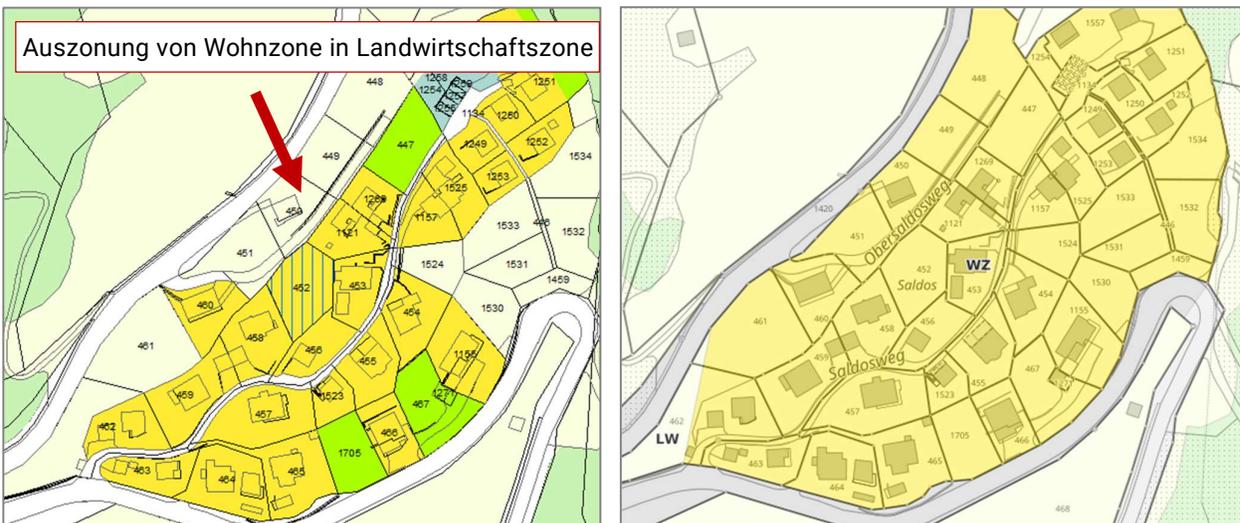


Abb. 47: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision, Fokus Saldos

5.4 Genereller Erschliessungsplan

Die bestehenden Siedlungsgebiete sind erschlossen und es besteht grundsätzlich kein Handlungsbedarf, die rechtskräftige und noch aktuelle Erschliessungsplanung zu überarbeiten. Es wurden lediglich Aktualisierungen und untergeordnete Ergänzungen vorgenommen. Die Wichtigsten werden nachfolgend kurz erläutert.

- Änderung Realisierungsstand Lösliweg von «geplant» zu «erstellt»
- Aufnahme Ratitschweg als erstellte Quartierstrasse
- Aufhebung Quartierstrasse Rüfinäraweg
- Aufnahme des geplanten und teilweise bereits erstellten Wanderwegs von Dorf bis Matan

5.5 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und punktuell angepasst sowie ergänzt. Eine Grundlage für die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesetzes bildete das Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR), welches Musterbestimmungen zur Verfügung stellt.

Die wichtigsten Neuerungen betreffen folgende Artikel:

■ Baulandmobilisierung	Art. 13-16
■ Mehrwertabgabe	Art. 17-19
■ Reduktion Grenzabstand Wohnzone	Art. 23
■ Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 24
■ Vergrößerung Fläche Kleinbauten	Art. 29
■ Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	Art. 36
■ Grünzone	Art. 38
■ Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 46

Des Weiteren werden zahlreiche Artikel im Baugesetz angepasst, welche im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht detailliert aufgezeigt werden. Das Baugesetz der vorliegenden Ortsplanungsrevision ersetzt das Baugesetz aus dem Jahr 2009 (letzte Änderung von der Regierung mit RB Nr. 345 vom 8. Mai 2019 genehmigt) vollständig.

6. Anhänge

Übersicht Bauzonenkapazitäten (rechtskräftiger Stand)

Übersicht Bauzonenkapazitäten (neuer Stand)

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Seewis i. Pr.

Anwendungsfall: Rechtskräftig
 Erstellungsdatum: 24.05.2024

Raumtyp*: Suburbaner Raum
 Handlungsraum*: Nordbünden
 Region: Prättigau/Davos
 Gemeindetyp: Agrar-industrielle Gemeinden (SAI)
 * gemäss Raumkonzept

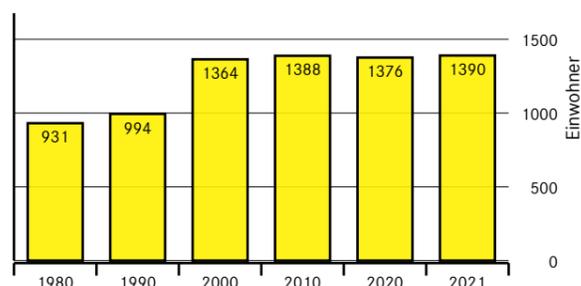
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

	Total	in WMZ
Einwohner	1426	1283
Vollzeitäquivalente	413	162
Beschäftigte	534	243

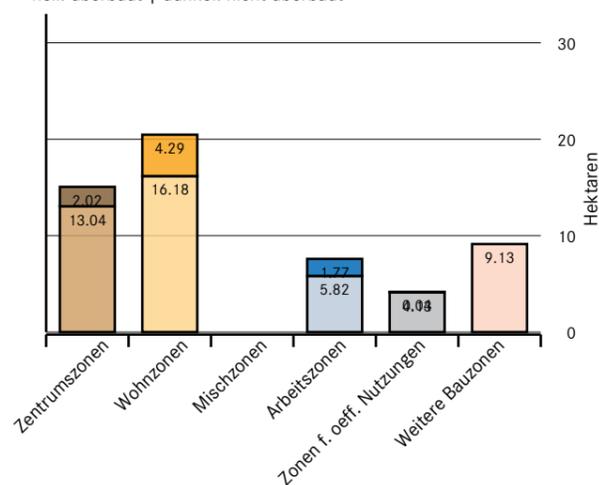
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	15.07	13.04	2.02	87
Wohnzonen	20.47	16.18	4.29	79
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	35.54	29.23	6.31	82
Arbeitszonen	7.59	5.82	1.77	77
Zonen f. öff. Nutz.	4.17	4.13	0.04	99
Weitere Bauzonen	9.13	9.13	0.0	100
Total	56.43	48.3	8.12	86

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

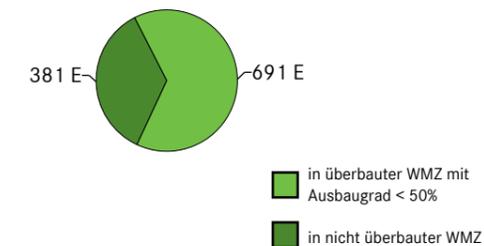
Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1283 E (2022)	1283 E (2022)	Ausgangslage
	1211 E (2037)	1211 E (2037)	in 15 Jahren
	1163 E (2047)	1163 E (2047)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	10%	10%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m ² /E	60 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve

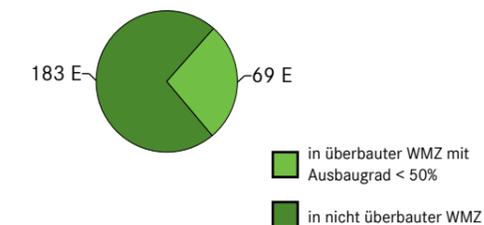
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z	
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	381	253	0	128
	[m ²]	22868	15175	0	7693
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	691	278	0	413
	[m ²]	41483	16690	0	24793
Theoret. Kapazitätsreserve	1073 E; 64351 m ² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

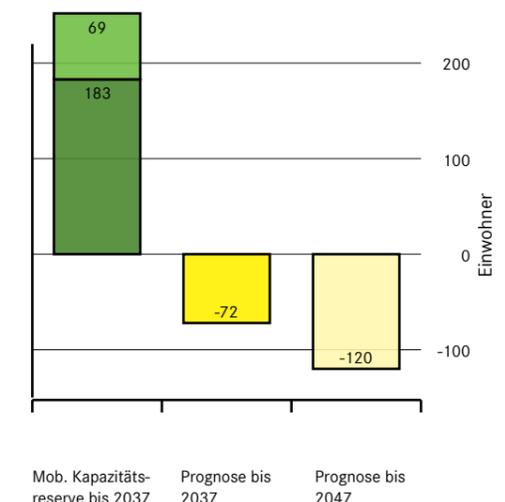
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	183	121	0	61
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	69	28	0	41
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	252			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

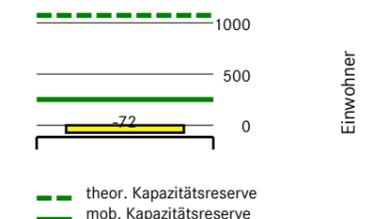
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [%]
2022	1283	-	-
2037	1211	-72	-5.6
2047	1163	-120	-9.4



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2037	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-72 E	252 E	-324 E	
-4320 m ²	15118 m ²	-19438 m ²	-129 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
 36.1 E/ha heute (D₀)

Klassierung gemäss TWL: C-Gemeinde mit negativer Bevölkerungsprognose

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Gemeinde mit >500 EW: 15 Bauplätze (1 BP / 100 EW innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes)

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzelleitefläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer

B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung

B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte

B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte

C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten

C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve

D₀ = heutige Dichte

D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D_{rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp

E_p = prognostizierte Einwohnerzahl

E₊₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren

GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner

GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner

WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche

WMZ_{rev} = WMZ-Fläche der Revision

WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnutzungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3972_2024-05-24_uebnr.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde

Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde

Gebäudedaten, AIB/GVG

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde

Handlungsräume, ARE GR

Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR

Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario

Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

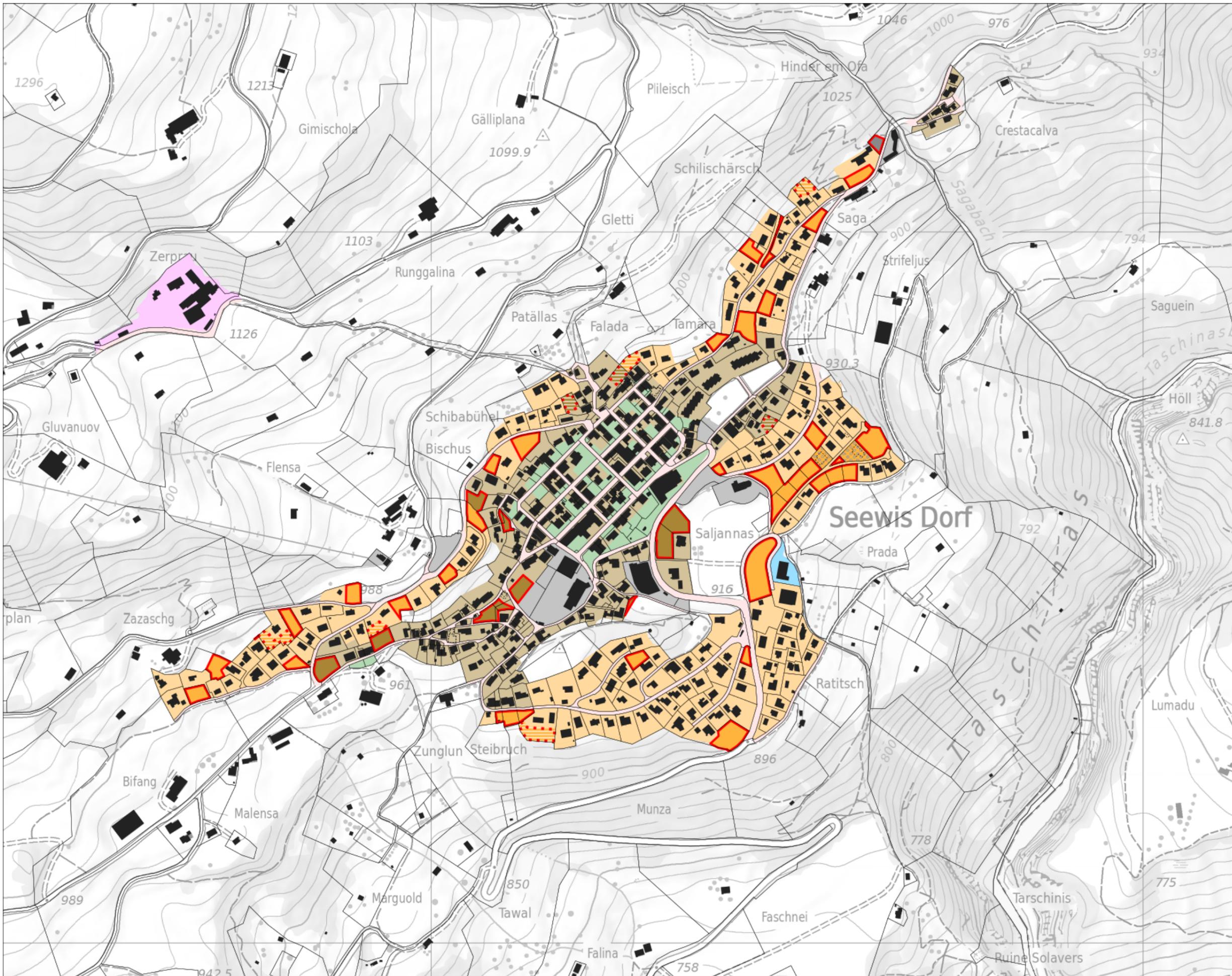
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m ²]	überbaut 1) [m ²]	nicht überbaut 2) [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]
Kernzone	25356	25356	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Dorfzone	125320	105081	20239	84	18954	1285	0	94	18954	0	1285
Wohnzone	204706	161827	42879	79	39800	3079	0	93	39800	0	3079
Subtotal WMZ	355382	292264	63118	82	58754	4364	0	93	58754	0	4364
Gewerbemischzone	27821	25415	2406	91	2406	0	0	100	2406	0	0
Gewerbezone	6478	6478	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Industriezone	41593	26269	15324	63	15324	0	0	100	15324	0	0
Subtotal Arbeit	75892	58162	17730	76	17730	0	0	100	17730	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	41711	41325	386	99	386	0	0	100	386	0	0
Hofraum- und Gartenzone	14744	14744	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Hotelzone	9784	9784	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Verkehrsflächen im Baugebiet	66768	66768	0	100	0	0	0	100	0	0	0
Subtotal Weitere	133007	132621	386	99	386	0	0	100	386	0	0
Total	564281	483047	81234	85	76870	4364	0	94	76870	0	4364

1) überbaut + Brachen/Nebenbauten 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden
Erstellungsdatum: 24.05.2024



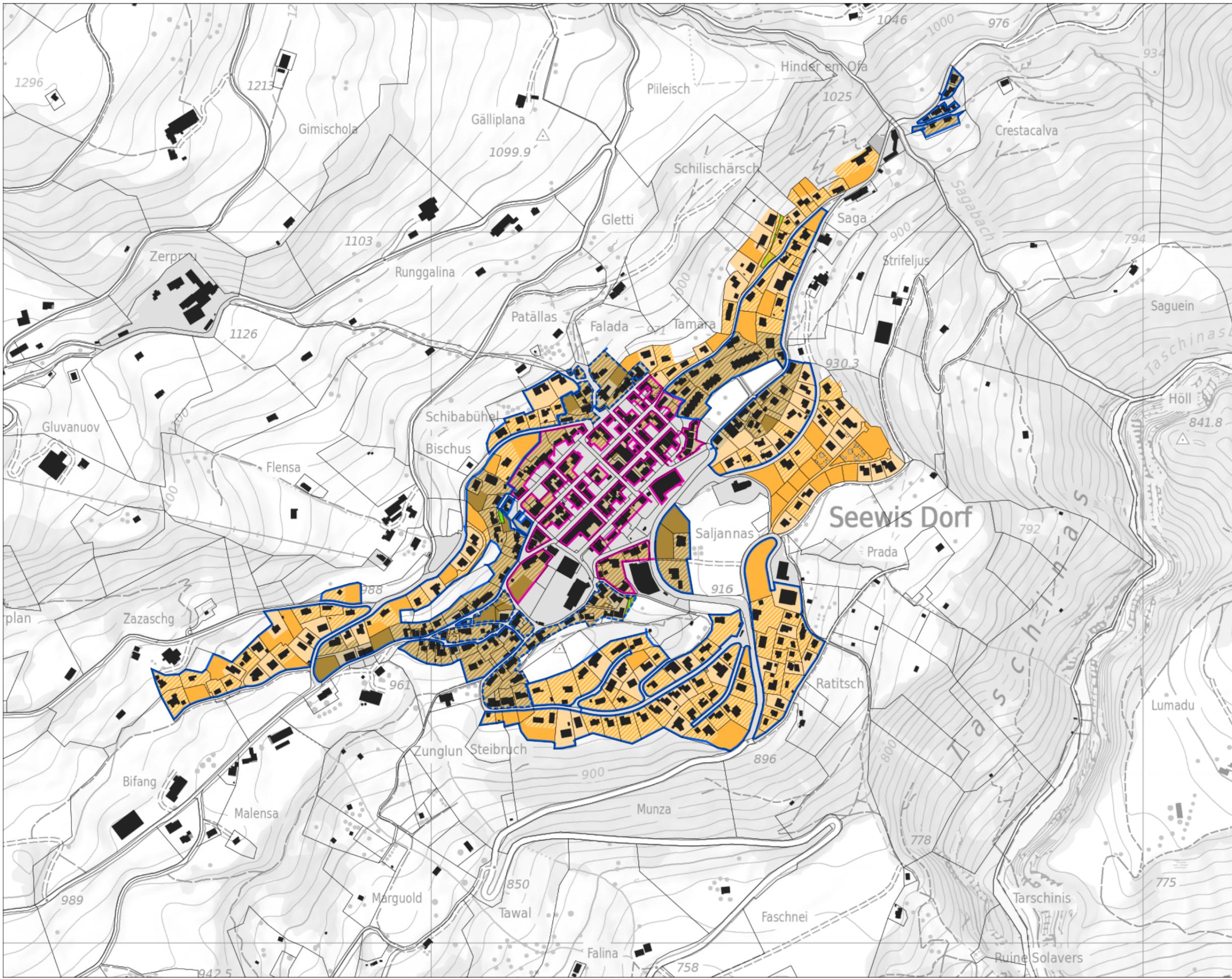
Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
- Zentrumszonen
 - Wohnzonen
 - Mischzonen
 - Arbeitszonen
 - Zonen für öffentliche Nutzungen
 - Eingeschränkte Bauzonen
 - Tourismus- und Freizeitzone
 - Weitere Bauzonen
 - Baubewilligung erteilt/in Bau
 - Bauzone - Brache/Nebenbau
- Erschliessung**
- teilweise erschlossen
 - nicht erschlossen
- Baureife**
- baureif
 - in 5 Jahren baureif
 - langfristig baureif

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 24.05.2024



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Baubewilligung erteilt/in Bau
Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

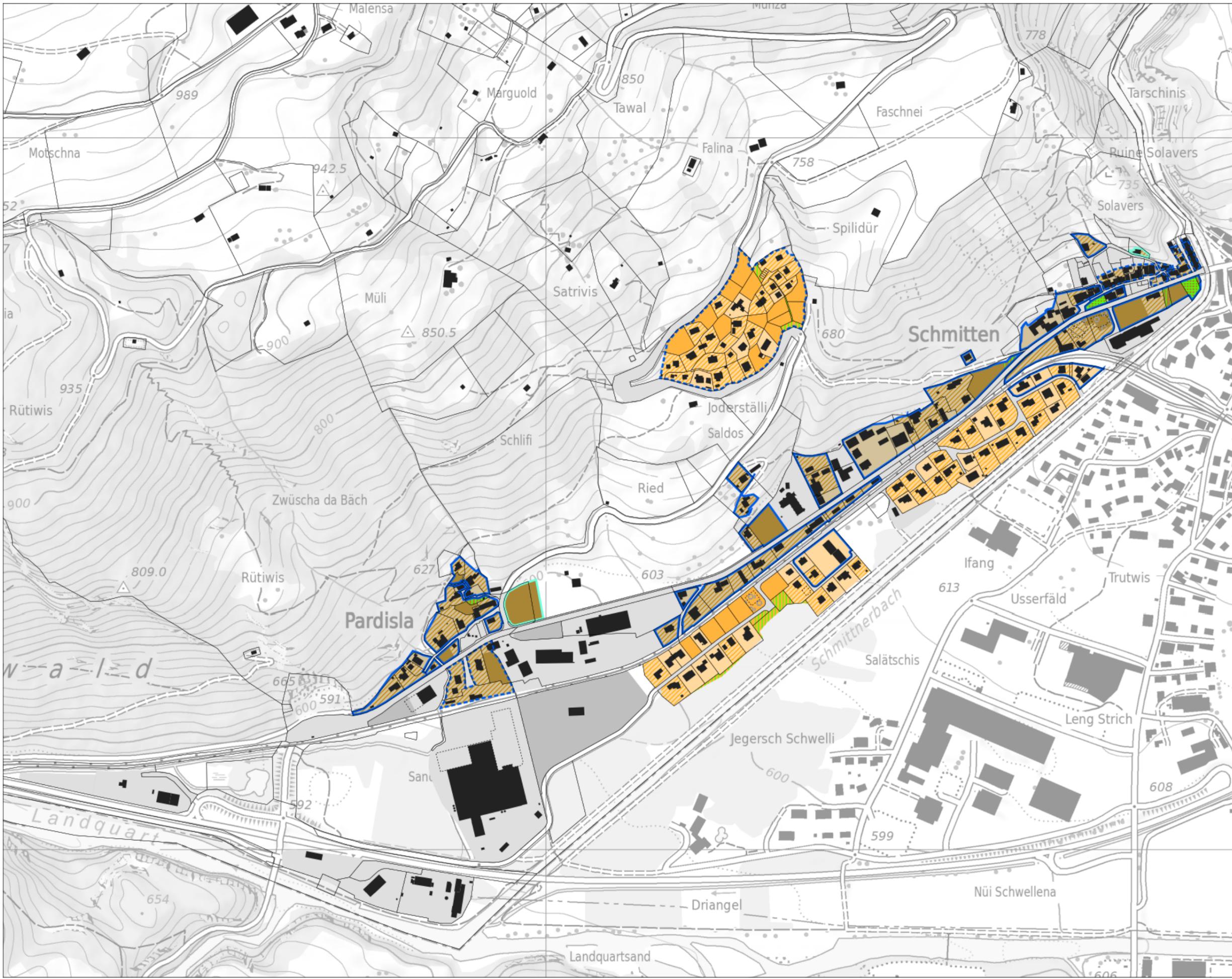
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden
Erstellungsdatum: 24.05.2024



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
 1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 24.05.2024

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Seewis i. Pr.

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 24.05.2024

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Prättigau/Davos
Gemeindetyp: Agrar-industrielle Gemeinden (SAI)
* gemäss Raumkonzept

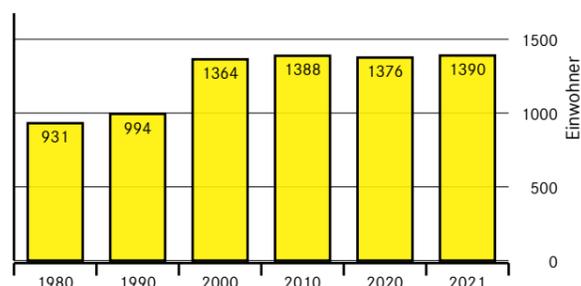
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

	Total	in WMZ
Einwohner	1426	1282
Vollzeitäquivalente	413	150
Beschäftigte	534	231

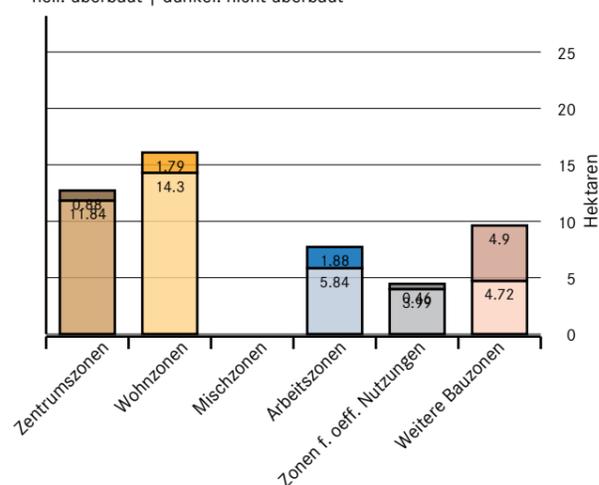
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	12.72	11.84	0.88	93
Wohnzonen	16.09	14.3	1.79	89
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	28.81	26.14	2.67	91
Arbeitszonen	7.72	5.84	1.88	76
Zonen f. öff. Nutz.	4.45	3.99	0.46	90
Weitere Bauzonen	9.62	4.72	4.9	49
Total	50.6	40.7	9.9	80

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



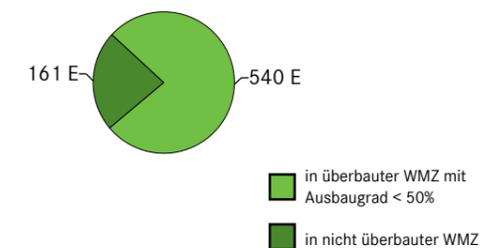
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1282 E (2022)	1282 E (2022)	Ausgangslage
	1210 E (2037)	1210 E (2037)	in 15 Jahren
	1162 E (2047)	1162 E (2047)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	10%	10%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m ² /E	60 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

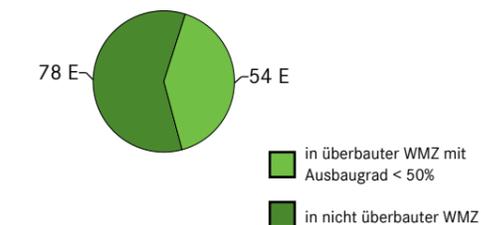
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	161	102	0	59
	[m ²]	9632	6121	0	3512
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	540	207	0	333
	[m ²]	32382	12395	0	19986
Theoret. Kapazitätsreserve		700 E; 42014 m ² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

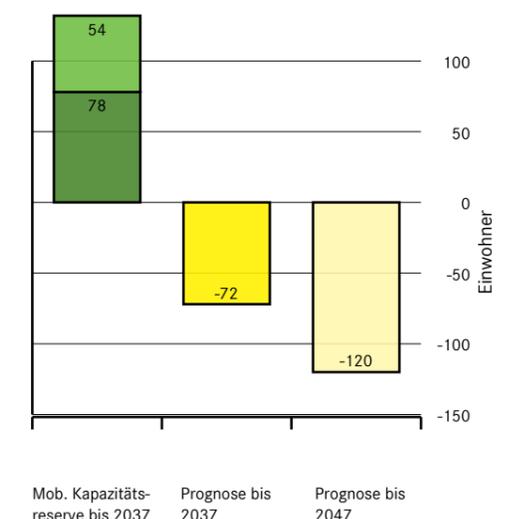
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	78	50	0	29
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	54	21	0	33
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	132			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

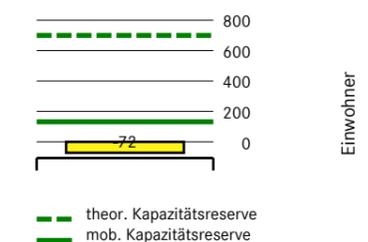
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [%]
2022	1282	-	-
2037	1210	-72	-5.6
2047	1162	-120	-9.4



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2037	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-72 E	132 E	-204 E	
-4320 m ²	7938 m ²	-12258 m ²	-154 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
36.1 E/ha heute (D_o)

Klassierung gemäss TWL: C-Gemeinde mit negativer Bevölkerungsprognose

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Gemeinde mit >500 EW: 15 Bauplätze (1 BP / 100 EW innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes)

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzelleitefläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer

B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung

B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte

B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte

C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten

C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve

D₀ = heutige Dichte

D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D_{rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp

E_p = prognostizierte Einwohnerzahl

E₊₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren

GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner

GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner

WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche

WMZ_{rev} = WMZ-Fläche der Revision

WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnutzungsziffer (AZ):

gemäss Baugesetz

AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ

zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):

80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3972_2024-05-24_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3972_2024-05-24.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde

Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde

Gebäudedaten, AIB/GVG

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde

Handlungsräume, ARE GR

Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR

Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario

Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

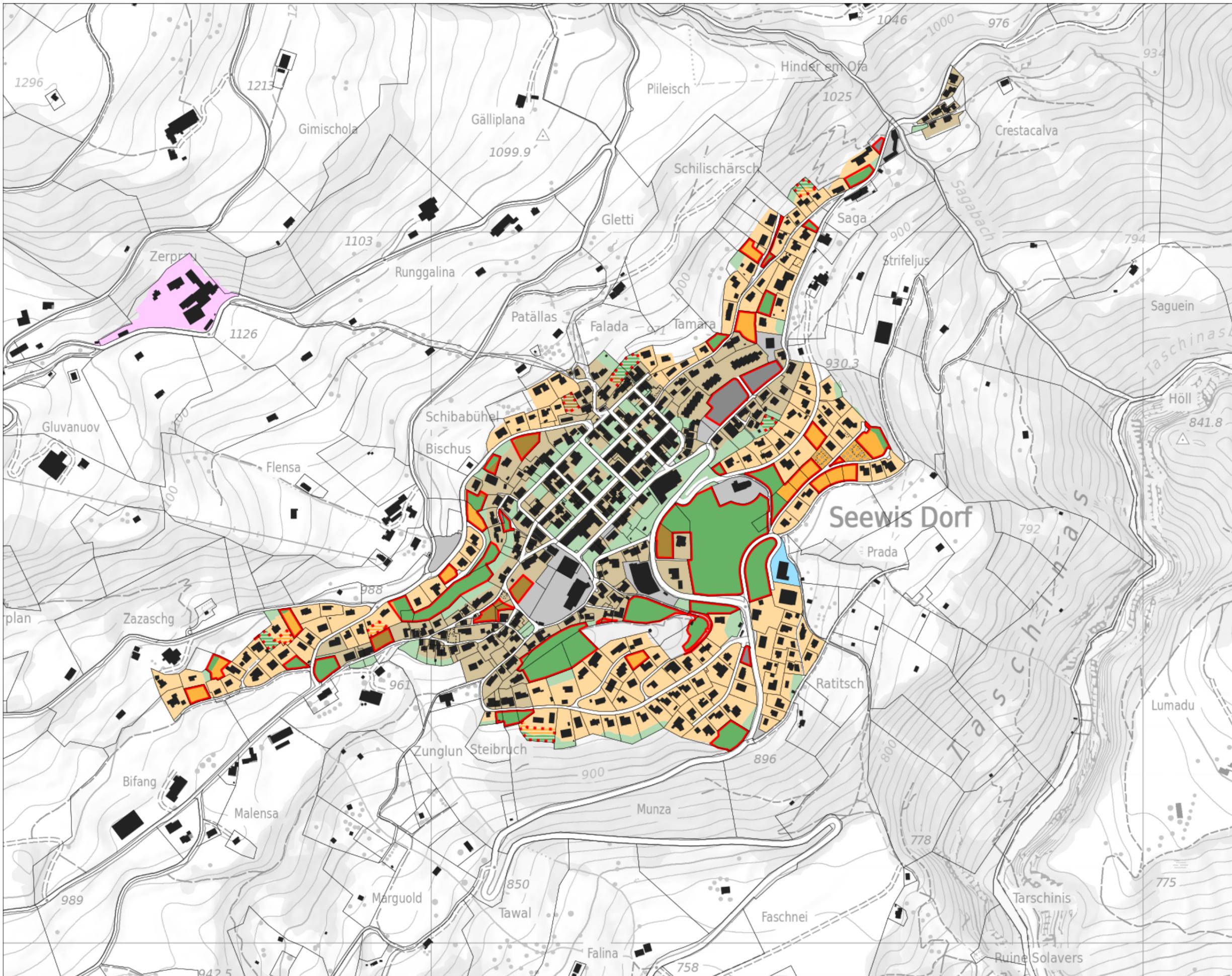
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m ²]	überbaut 1) [m ²]	nicht überbaut 2) [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]
Kernzone	25259	25259	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Dorfzone	101934	93152	8781	91	8139	642	0	93	8139	0	642
Wohnzone	160907	143015	17892	89	16447	1445	0	92	16447	0	1445
Subtotal WMZ	288100	261426	26673	90	24586	2087	0	92	24586	0	2087
Gewerbemischzone	29135	25699	3436	88	3436	0	0	100	3436	0	0
Gewerbezone	6478	6478	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Industriezone	41593	26269	15324	63	15324	0	0	100	15324	0	0
Subtotal Arbeit	77206	58446	18760	75	18760	0	0	100	18760	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39949	39373	576	99	576	0	0	100	576	0	0
Zone für öffentliche Anlagen	4581	549	4031	12	4031	0	0	100	4031	0	0
Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	13597	7733	5864	57	4817	1047	0	82	4817	0	1047
Zone für Grünflächen	58477	15354	43123	26	41941	1182	0	97	41941	0	1182
Hofraum- und Gartenzone	14529	14529	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Hotelzone	9594	9594	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	140727	87132	53594	61	51365	2229	0	95	51365	0	2229
Total	506033	407004	99027	80	94711	4316	0	95	94711	0	4316

1) überbaut + Brachen/Nebengebäude 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

- Erschliessung**
- teilweise erschlossen
 - nicht erschlossen

- Baureife**
- baureif
 - in 5 Jahren baureif
 - langfristig baureif

N
1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 24.05.2024



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

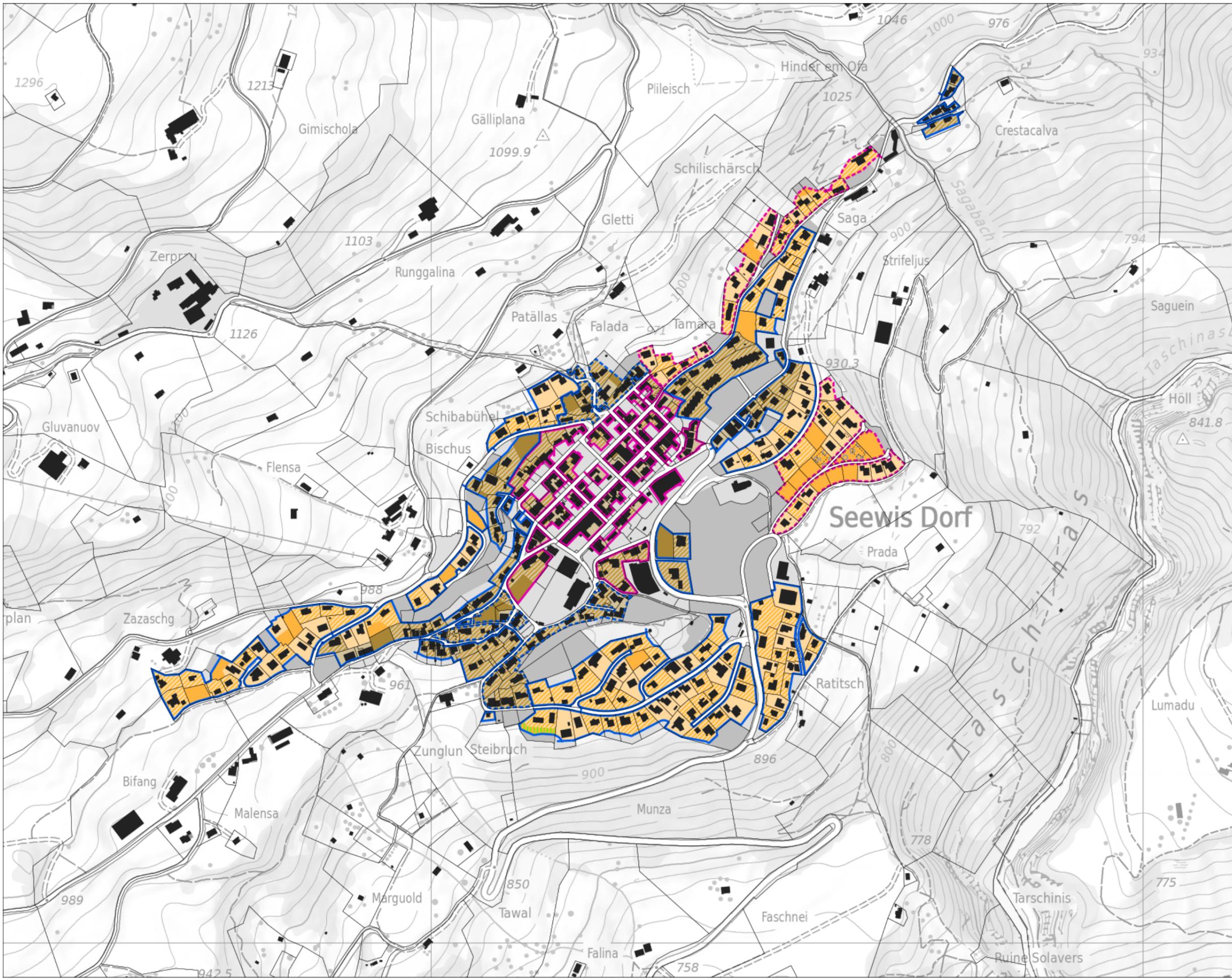
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 24.05.2024



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

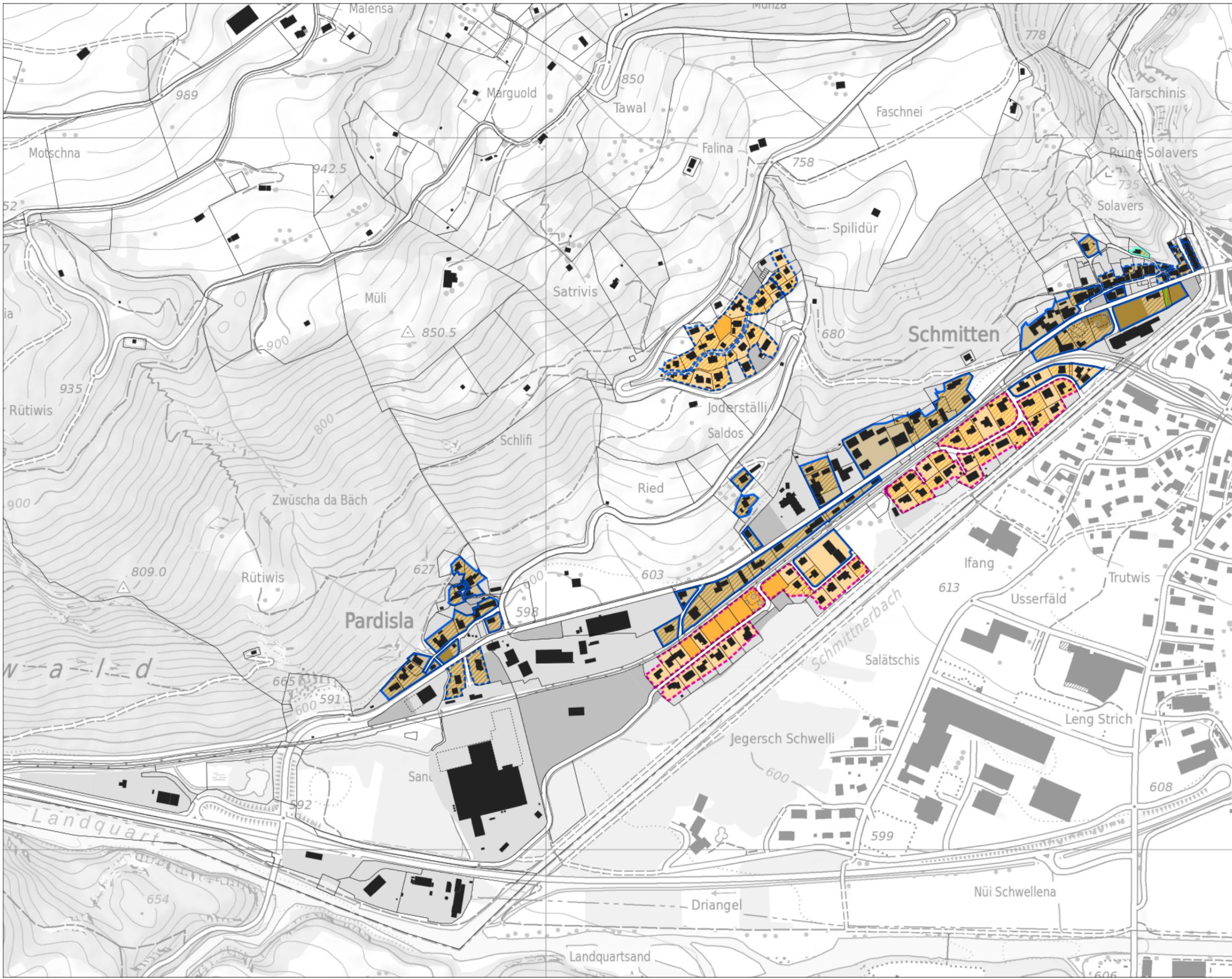
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden
Erstellungsdatum: 24.05.2024



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden
Erstellungsdatum: 24.05.2024