Kanton Graubünden

Gemeinde Seewis i. P.

Revision Ortsplanung

Gemeinde Seewis im Prättigau

BESCHLUSS



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
12. August 2025

Impressum

Auftrag Revision der Ortsplanung Seewis im Prättigau

Auftraggeber
Gemeindevorstand Seewis
Gemeindeverwaltung Seewis
Schloss
Von Salis-Strasse 2
7212 Seewis Dorf

Auftragnehmer

Bearbeitung	Plan-Idee	R+K Büro für Raumplanung AG
	Tanja Bischofberger	Jakob Müller
	Prättigauerstrasse 34	Im Aeuli 3
	7302 Landquart	7304 Maienfeld GR
	T 081 307 89 89	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
2.3 Mitwirkungsauflage 12

3. Raumplanerische Rahmenbedingungen **15**
3.1 Siedlungsentwicklung 15
3.2 Bauzonengrösse 17
3.2.1 Überprüfung Bauzonenbedarf 17
3.2.2 Reduktion Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen 19
3.2.3 Unüberbaute WMZ-Parzellen 20
3.2.4 Arbeitsplatzgebiete 30
3.2.5 Grünzone 30
3.3 Baulandmobilisierung 31
3.3.1 Bauverpflichtungen 31
3.3.2 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 23 BauG) 32
3.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile 33
3.4.1 Mehrwertabgabe 33
3.4.2 Entschädigung von Planungsnachteilen 34

4. Grundlagen **36**
4.1 Planungsinstrumente 36
4.2 Siedlungsentwicklung 41
4.2.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung 41
4.2.2 Zweitwohnungen 43
4.3 Ortsbild 44
4.3.1 ISOS 44
4.3.2 Siedlungsanalyse 47
4.3.3 Grundlagen Kant. Denkmalpflege 48
4.3.4 Archäologie 49
4.4 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen 49

4.4.1 Landschaft 49
4.4.2 Landwirtschaft 50
4.4.3 Fruchtfolgeflächen 51
4.4.4 Natur-, Landschaftsschutz 51
4.4.5 Wildlebensräume 56
4.4.6 Gewässerschutzzonen 57
4.5 Wald und Naturgefahren 57
4.5.1 Wald 57
4.5.2 Naturgefahren 58
4.6 Verkehr 58
4.6.1 Strassennetz 58
4.6.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) 59
4.6.3 Langsamverkehr 60

5. Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln 62
5.1 Ortsteil Dorf (ZP) 62
5.2 Ortsteil Pardisla, Schmitten (ZP) 64
5.3 Ortsteil Saldos (ZP, GGP) 64
5.4 Landschaft (ZP und GGP 65
5.5 Genereller Erschliessungsplan 65
5.6 Baugesetz 66

6. Anhänge 67

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einwohnerentwicklung seit 2009 (bis 2011 ESPOP, ab 2021 STATPOP, Bundesamt für Statistik, Änderung Datengrundlage ab 2011) 15
Abb. 2: Bevölkerungsprognosen (ARE 2022 – 2050) 15
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2035 16
Abb. 4: Stand der Überbauung WMZ (Datenblatt BZK vom 11. März 2025) 17
Abb. 5: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven 18
Abb. 6: Überblick der WMZ-Flächen, Datenblatt vom 12. März 2025 (Revision) 19
Abb. 7: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven nach der Revision 19
Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 21
Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 21
Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 22
Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 22
Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 23
Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 23
Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 24
Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 24
Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 25
Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 26

Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 26
Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 27
Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 27
Abb. 21: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 28
Abb. 22: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 28
Abb. 23: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 29
Abb. 24: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision 29
Abb. 25: Ausschnitt KRIP Graubünden (Kapitel 5.2.3 Arbeitsgebiete) 30
Abb. 26: Parzelle Nr. 765 und 766, (rechtskräftiger Zustand) 31
Abb. 27: Ausschnitt KRIP Graubünden 37
Abb. 28: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden 38
Abb. 29: Ausschnitt Regionaler Richtplan 40
Abb. 30: ISOS-Inventar Karte Dorfkern Seewis, 44
Abb. 31: Foto Seewis mit Gemeindehaus im Vordergrund, Copyright @Marietta Kobald 45
Abb. 32: ISOS-Inventar Karte Grüsch, ISOS Inventarblatt März 1986, Bundesamt für Kultur 46
Abb. 33: Luftbild (swissIMAGE, swisstopo) und Gebäude der Amtlichen Vermessung 48
Abb. 34: Landschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.1-4 50
Abb. 35: Landwirtschaftsentwicklung in den einzelnen Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 3.2-2 50
Abb. 36: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete, 52
Abb. 37: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden 53
Abb. 38: Ausschnitt Kommunale Nutzungsplanung 55
Abb. 39: Ausschnitt Biotop- und Landschaftsinventar, 55
Abb. 40: Ausschnitt Zonenplan Revision Ortsplanung, 55
Abb. 41: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete, 56
Abb. 42: Stossrichtungen des Gesamtverkehrs nach Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 6.1-5 58
Abb. 43: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen 59
Abb. 44: Schwachstellen Alltagsverkehr 60
Abb. 45: Ausschnitt rechtskräftige Grundnutzung Zonenplan, www.map.geo.gr.ch 62
Abb. 46: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision mit Luftbild gemäss swisstopo (Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen mit Pfeil markiert) 63
Abb. 47: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision, Fokus Saldos (links Entwurf Revision, Rechts Rechtskräftiger Zustand) 64

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	kantonalen 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 im Bereich Landschaft die wertvollen Bauten sowie die Naturobjekte bezeichnet.

Der Generelle Erschliessungsplan wird auf realisierten 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 sowie die Gestaltungsplanung im Bereich des Siedlungsgebietes werden in einer zweiten Etappe der Ortsplanung angegangen. Bis dann gelten im Siedlungsgebiet die noch rechtskräftigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision

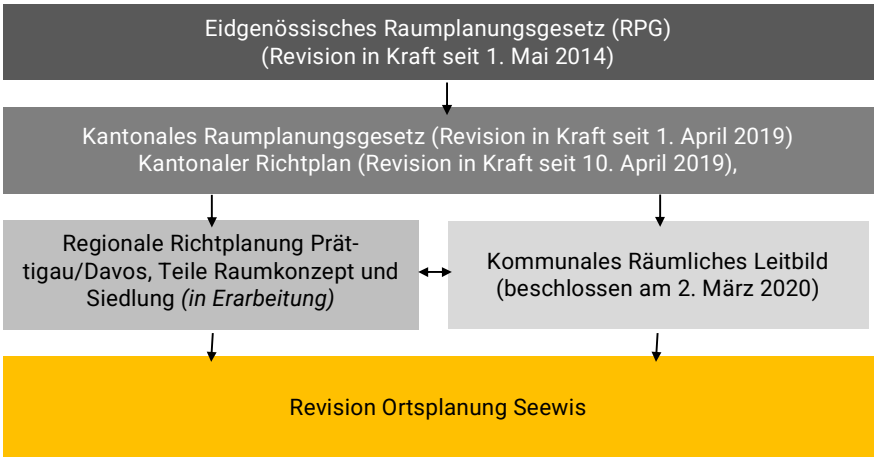
Veränderte Rahmenbedingungen in der Raumplanung

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 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 grundeigentümerverbindlich 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.

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

Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- 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

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.

Gestaltungsplanung

Die Gestaltungsplanung für die Siedlungsgebiete wird aufgrund von laufenden Grundlagenarbeiten (Überarbeitung ISOS-Inventar, Erarbeitung Bauinventar der Denkmalpflege) in einer zweiten Etappe überprüft und anpasst.

1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Die vorliegende Revision der Ortsplanung besteht neben dem orientierenden Planungs- und Mitwirkungsbericht aus den folgenden Bestandteilen:

Verbindlich

Verbindliche Bestandteile:

- Baugesetz (BauG)
- Zonenplan (ZP)
  - Plan Teil Dorf
  - Plan Teil Pardisla/Schmitten/Saldos
- Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) kombiniert
  - Plan Teil Landschaft West
  - Plan Teil Landschaft Ost
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan (GEP)
  - Plan Teil Dorf
  - Plan Teil Pardisla/Schmitten/Saldos
  - Plan Teil Landschaft West
  - Plan Teil Landschaft Ost

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 (R + K, Raumplanung AG).

Projektorganisation

Gemeindevorstand

Strategie, Freigabe und Beschlussfassung

Planungskommission (bis nach VP)

Vorbereitende Kommission:

- *Nina Gansner, Gemeindepräsidentin*
- *Christian Aebli, Gemeindevorstand*
- *Jürg Tarnutzer, Gemeindeschreiber*
- *Kuster Kurt, Präsident Baukommission*

Fachliche Begleitung

Raumplanung:

- *Tanja Bischofberger, Plan-Idee*
- *Jakob Müller, R+K*

Gestaltung:

- *Marcel Liesch, Gestaltungsberater*

Planungskommission + (nach VP)

Inhaltliche Überarbeitung

- *Kurt Kuster, Gemeindepräsident*
- *Jakob Egger, Gemeindevorstand*
- *Nina Gansner, Mitglied*
- *Christian Aebli, Mitglied*
- *Urs Hardegger, Mitglied*
- *Adrian Belz, Mitglied*
- *Sarah Vogel, Mitglied*
- *Christian Jegen, Mitglied*
- *Johann-Peter Aebli (bis Jan. 24)*

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 Mitwirkungsauflage
August – Dezember 2024	Behandlung der Einwendungen
Januar – Februar 2025	Beantwortung der Mitwirkungen und Überarbeitung Planung
April 2025	2. Öffentliche Mitwirkungsauflage
12. September 2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
(noch offen)	Genehmigung und Publikation

2.3 Mitwirkungsauflage

Vom 14. Juni bis 15. Juli 2024 fand nach einer Informationsveranstaltung die erste Mitwirkungsauflage statt. Während der Mitwirkungsauflage wurden zudem Sprechstunden mit dem Gemeindepräsidenten angeboten. Diese wurden rege genutzt, um verschiedene Anliegen und Fragen bei der Gemeinde vorzubringen. Schriftlich sind bei der Gemeinde während der Mitwirkungsauflage 39 unterschiedliche Mitwirkungen eingegangen.

Die Mitwirkungen betrafen insbesondere verschiedene Flächen resp. Teilflächen, welche aus- oder rückgezont wurde. Die Ortsplanung wurde daraufhin noch einmal grundlegend überprüft und überarbeitet. Anschliessend wurden sämtliche Mitwirkungen vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen (Änderungen im Baugesetz, verschiedene Anpassungen bei den Zonen sowie Verzicht auf die Inhalte der Generellen Gestaltungsplanung im Siedlungsgebiet) entschied der Gemeindevorstand, für die gesamte Ortsplanung noch einmal eine Mitwirkungsauflage durchzuführen.

Die Grundeigentümer/innen und andere Interessierte hatten deshalb vom 1. April bis am 2. Mai 2025 noch einmal die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anliegen an den Gemeindevorstand zu richten. Es gingen 18 Stellungnahmen ein.

Zusammenfassend sieht das Ergebnis des massgebenden Mitwirkungsverfahrens wie folgt aus:

- Die Parzellen Nr. 680, 790, 461, 694, 1524, 600 liegen allesamt am Siedlungsrand resp. ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes, weshalb an der vorgesehenen Um- resp. Auszonung festgehalten wird.
- Die Parzellen Nr. 249, 1634 und 1280 liegen innerhalb eines ISOS Erhaltungsbereiches A. Um diesen Freihaltebereich sowie die Kirchenansicht zu gewährleisten, wird an der Umzonung dieser Parzelle zu einer Zone für Grünflächen (ZfG) festgehalten.
- Bei der Parzelle Nr. 452 handelt es sich um eine Baulücke, weshalb sie in der Wohnzone belassen wird.
- Die Zonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 240 wird angepasst.
- Die Parzellen Nr. 467 und 1271 werden in der Wohnzone belassen, da es sich um eine Baulücke handelt.
- An der Bauverpflichtung auf den Parzelle Nr. 692 sowie Nr. 1555 wird festgehalten.
- Für die Parzelle Nr. 1620 wird statt einer teilweisen Bauverpflichtung eine teilweise Umzonung in eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (ZKN) vorgenommen.
- Auf den Parzellen Nr. 779, 781 und 1569 wird statt einer ZfG eine ZKN ausgeschieden.
- Die Biotope von lokaler Bedeutung werden in der zweiten Etappe der Ortsplanungsrevision überprüft. Auf die Ausscheidung von zusätzlichen Pufferzonen für die Biotope wird verzichtet.
- Auf zusätzliche Bauverpflichtungen und Auszonungen wird verzichtet.

Im Ergebnis führte das zweite Mitwirkungsverfahren zu den folgenden Änderungen gegenüber den publizierten Ortsplanungsunterlagen:

- Auf der Parzelle Nr. 240 wird die Zonengrenze zwischen der DZ und der ZKN angepasst.
- Die Parzellen Nr. 467 und 1271 werden anstatt einer ZKN der Wohnzone zugewiesen und mit einer Bauverpflichtung belegt.
- Auf der Parzelle Nr. 1620 wird eine Teilfläche der ZKN zugewiesen.
- Auf den Parzellen Nr. 779, 781 und 1569 wird statt einer ZfG eine ZKN ausgeschieden.

Neben diesen Änderungen hat der Gemeindevorstand die folgenden weiteren Änderungen in den Nutzungsplanungsunterlagen beschlossen:

- Die bisher der ZöBA zugewiesene Fläche auf der Parzelle Nr. 581 wird neu einer ZöA zugewiesen.
- Die Parzellen Nr. 765 und 766 werden einer Zone für Grünflächen statt einer ZöA zugewiesen.
- Die Bauverpflichtung auf den Parzellen Nr. 669, 1720 und 1539 wird aufgehoben (bereits Rohbau vorhanden).

3. Raumplanerische Rahmenbedingungen

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Seewis im Prättigau wies Ende 2024 rund 1’472 Einwohner und Einwohnerinnen auf. In den letzten 15 Jahren schwankte die Bevölkerungszahl um die 1’400.

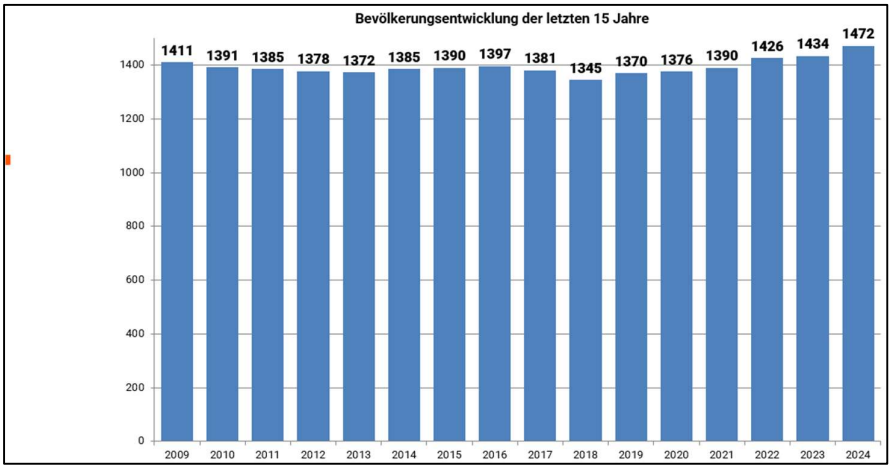


Abb. 1: Einwohnerentwicklung seit 2009 (bis 2011 ESPOP, ab 2021 STATPOP, Bundesamt für Statistik, Änderung Datengrundlage ab 2011)

Seit 2018 Jahren verzeichnet die Einwohnerzahl jedoch eine konstante Zunahme (2018: 1345 Einwohner; 2020: 1376 Einwohner; 2022: 1426 Einwohner: 2024: 1472 Einwohner).

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindestufe präzisiert. Für Gemeinde Seewis wird gemäss der aktuellen Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2022 – 2050[1] 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». In den Jahren 2023 und 2024 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.

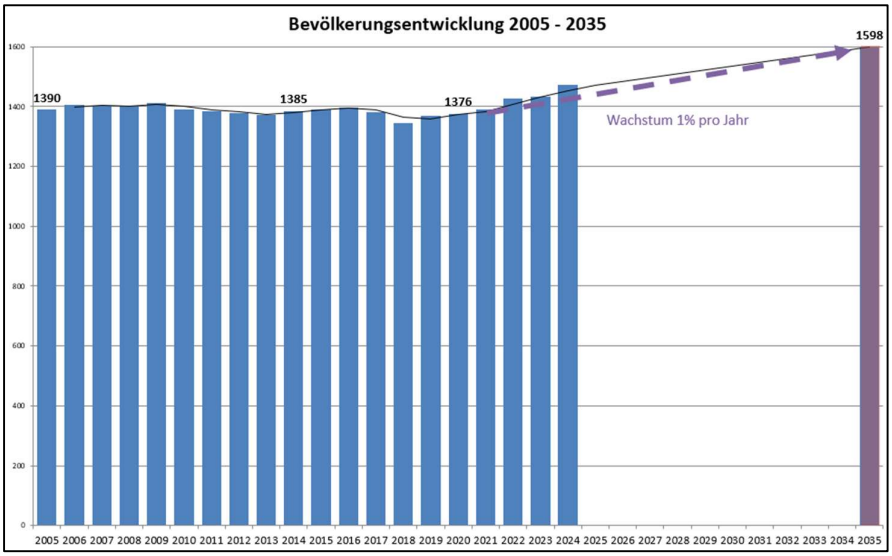


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2035

Das Bevölkerungswachstum betrug in den letzten 6 Jahren rund 1.5 Prozent. Aufgrund der Mobilisierung der Baulandreserven muss in den nächsten Jahren sogar mit einem höheren Wachstum gerechnet werden. Von der Gemeinde angestrebt wird ein nachhaltiges Wachstum von rund 1 Prozent jährlich.

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 Reduktionen der 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 Aus- sowie Umzonungen vorgenommen werden.

Stand BZK

Als Grundlage bezüglich der rechtsgültigen Situation dient die Übersicht über die Bauzonenkapazität (BZK) vom 11. März 2025. 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	Bauzone	Überbauungsstand		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]
Kernzone	25356	25356	0	100
Dorfzone	125320	105081	20239	84
Wohnzone	204706	162553	42154	79
Subtotal WMZ	**355382**	**292990**	**62393**	**82**

Abb. 4: Stand der Überbauung WMZ (Datenblatt BZK vom 11. März 2025)
Brachen/Nebenbauten sind in den überbauten Flächen berücksichtigt.

Rund 62'400 m^2 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 m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	377	249	0	128
	[m²]	22607	14914	0	7693
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	691	278	0	413
	[m²]	41483	16690	0	24793
Theoret. Kapazitätsreserve	1068 E; 64090 m² BGF				

Abb. 5: Tabelle der theoretischen Kapazitätsreserven

Die theoretischen Kapazitätsreserven in nicht überbauten sowie ungenügend überbauten WMZ liegen bei rund 64'909 m^2. Das heisst, theoretisch würden rund **1068 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 **250 Einwohnern**.

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, wobei das tatsächliche Wachstum in den letzten 6 Jahren bei rund 1.5% lag (siehe Kapitel 3.1). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in nächsten 10 Jahren um über **150 Einwohner** steigen wird. 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 **145 Einwohner**. Dies scheint mehr als eine angemessene Reserve, selbst wenn die Wachstumsziele der Gemeinde nicht ganz erreicht werden könnten.

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

3.2.2 Reduktion Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen

Die Gemeinde Seewis hat in Anlehnung an die Wegleitung Bauzonenbedarf des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE GR) folgendes Vorgehen gewählt, um die WMZ-Flächen zu reduzieren:

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

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

Die folgenden Grafiken zeigen den neuen Stand der Überbauung auf.

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]
Kernzone	25259	25259	0	100
Dorfzone	104895	93741	11154	89
Wohnzone	162538	144351	18187	89
Subtotal WMZ	**292692**	**263351**	**29341**	**89**

Abb. 6: Überblick der WMZ-Flächen, Datenblatt vom 12. März 2025 (Revision)

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	180	109	0	71
	[m²]	10786	6548	0	4238
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	561	217	0	344
	[m²]	33677	13012	0	20665
Theoret. Kapazitätsreserve	741 E; 44463 m² BGF				

Abb. 7: 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 und statistisch nachgewiesen ist.

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

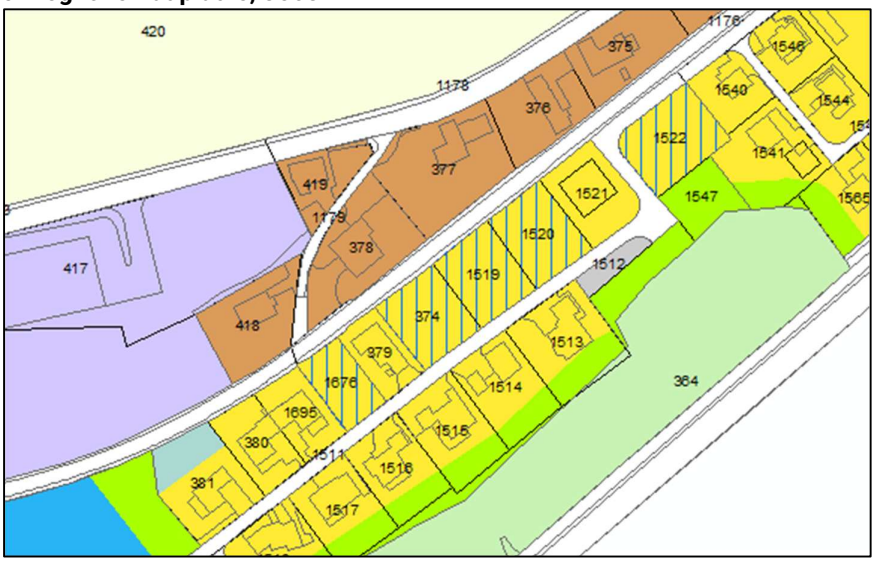


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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, Nr. 436
2 mögliche Bauplätze, 910 m²

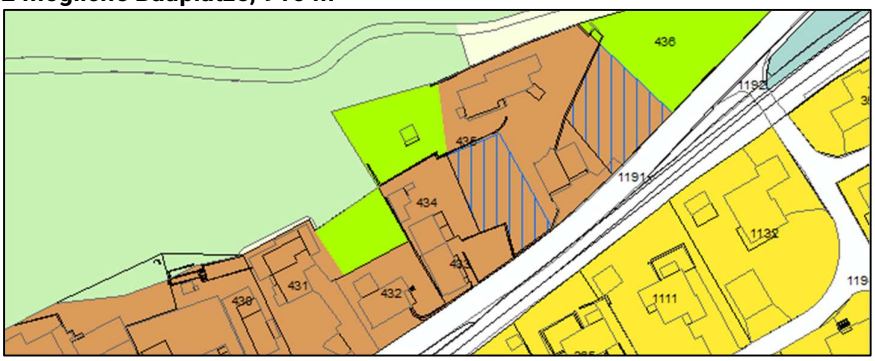


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Auf der Parzelle Nr. 435 befindet sich noch zwei erschlossene Bauplätze innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Eine Aus- oder Umzonung dieser Fläche ist nicht zweckmässig. Mittelfristig kann die Fläche einer Überbauung zugeführt werden.

Parzellen Nr. 394 und 395
2 mögliche Bauplätze, 905 m²

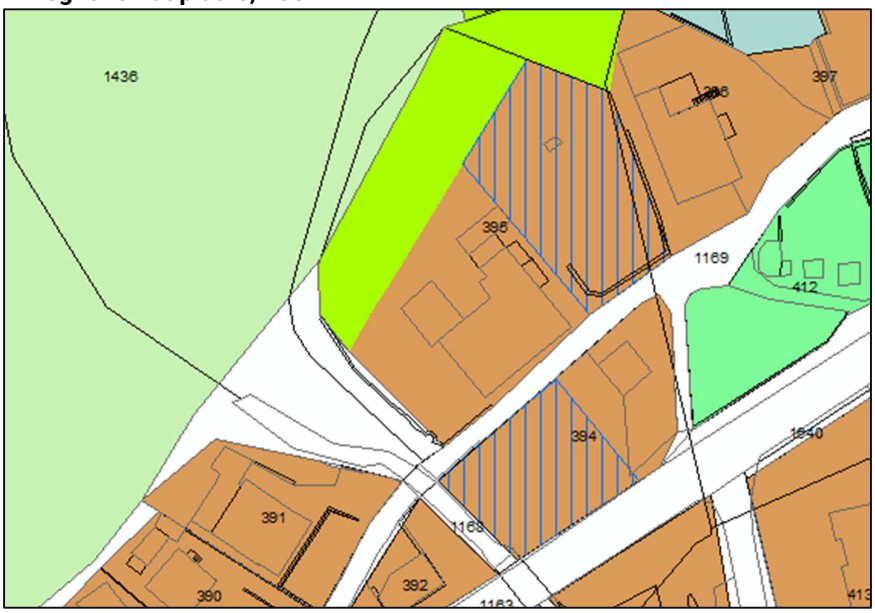


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 394 und 395 gehören zum historischen Gebiet Pardisla und sollen 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

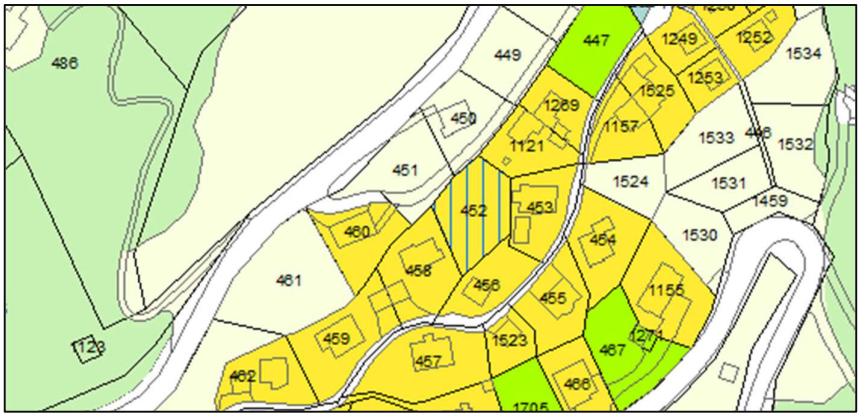


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 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 m^2

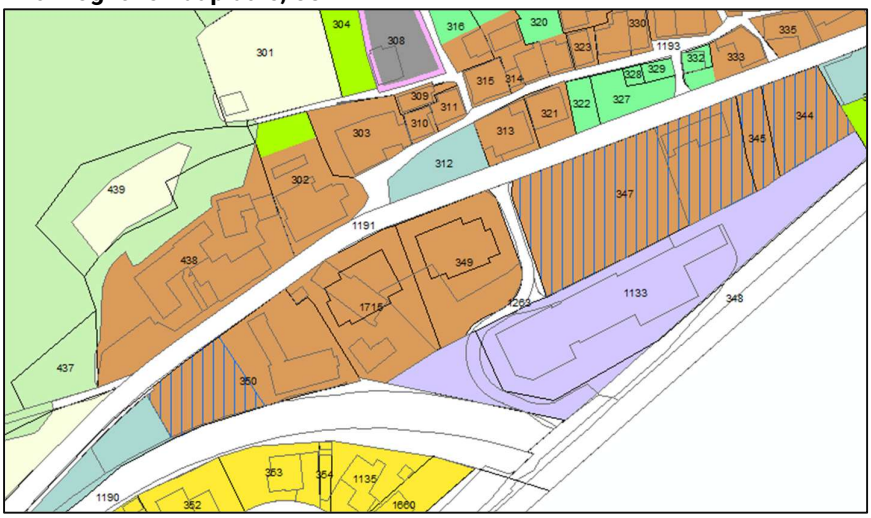


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 350, 347, 345 und 344 sind ist vollständig erschlossen und von Erschliessungsanlagen umgeben. Sie liegen zudem in relativer Nähe zum Bahnhof Grüsch. 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. 675

1 möglicher Bauplatz, 570 m^2

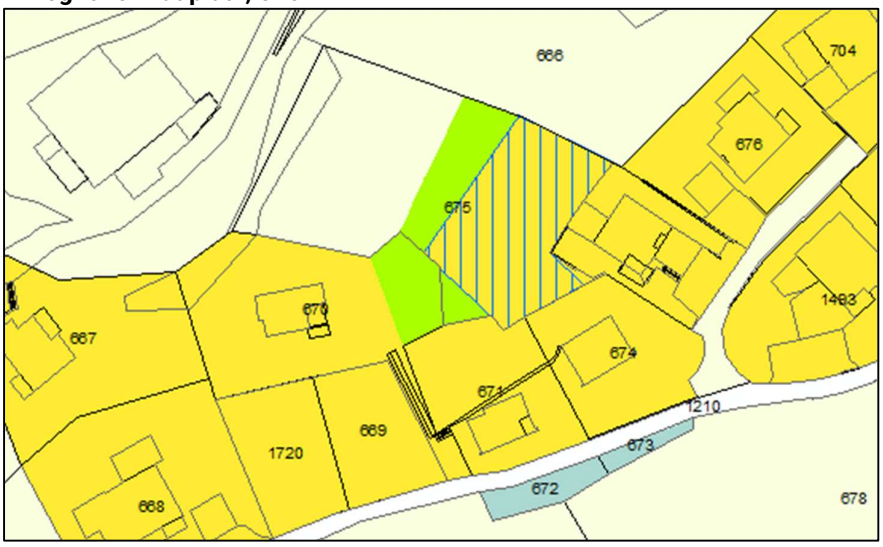


Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzellen Nr. 675 ist bereits teilweise überbaut. Für den unbebauten Parzellenteilliegen Bauabsichten vor. Eine Auszonung würde das Siedlungsgebiet

verzetteln resp. den Siedlungsrand verunklären und einer klaren Trennung zwischen Nichtbauzonen und Bauzonen zuwiderlaufen. Die Bauzonenfläche wird beibehalten.

Parzellen Nr. 683, 684 und 692
3 mögliche Bauplätze, 2022 m²

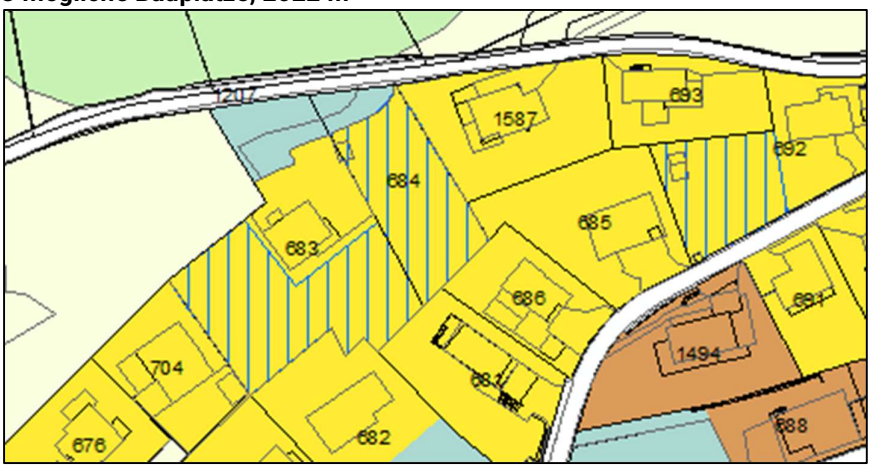


Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 684 sowie der westliche Teil der Parzelle Nr. 692 sind vollständig erschlossen und liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Parzelle Nr. 683 ist teilweise bereits überbaut. Eine Auszonung würde dem Verdichtungsgebot zuwiderlaufen. Zudem ist die Parzelle Nr. 684 für die Erschliessung der angrenzenden Parzelle notwendig. Die Bauzonenflächen auf den genannten Parzellen werden 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 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 m^2

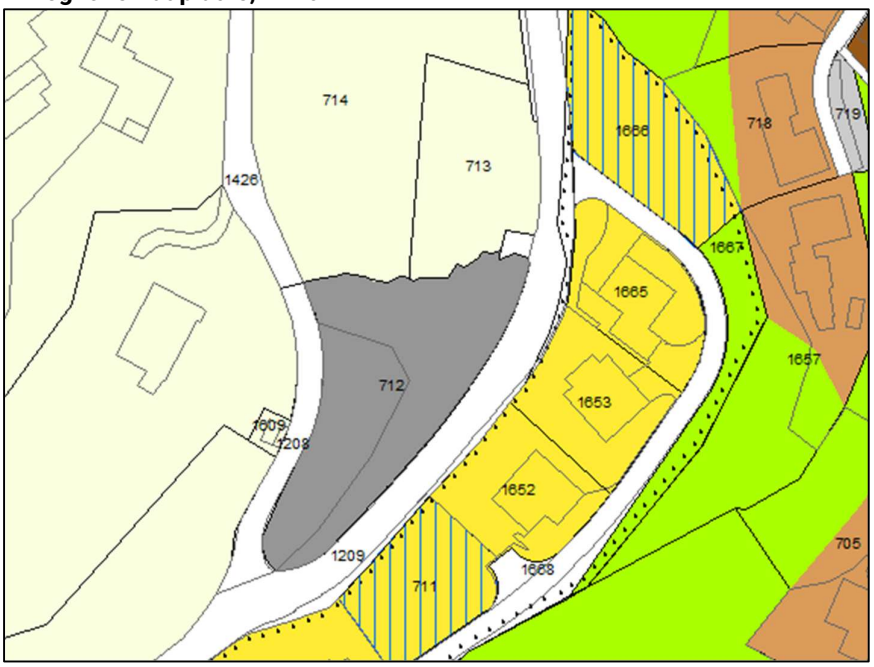


Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 m^2

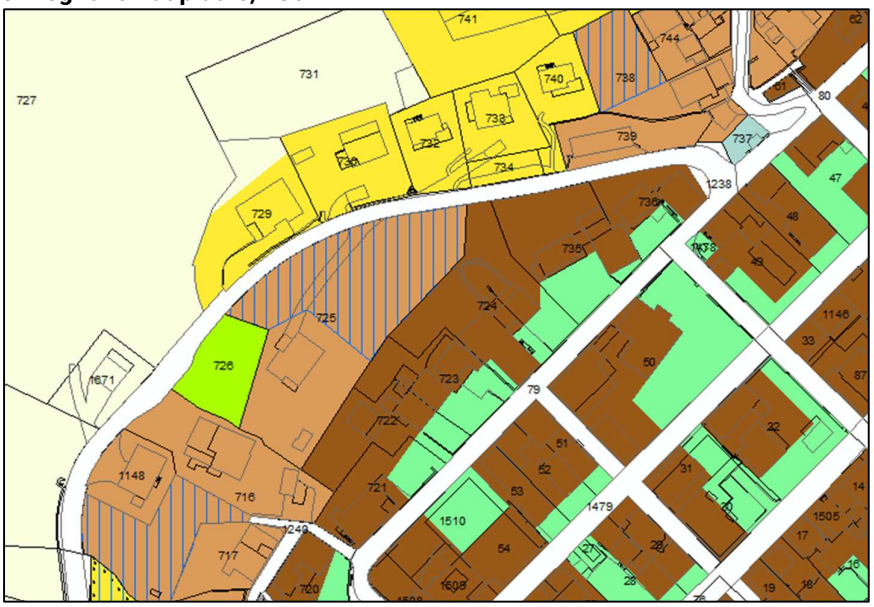


Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 ist zweckmässiger, diese Flächen zu überbauen anstatt aus- oder umzuzonen. Die WMZ Reserven werden deshalb beibehalten.

Parzellen Nr. 756 und 1570

2 mögliche Bauplätze, 675 m^2



Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 756 verfügt über unbebaute Fläche in der Wohnzone. Es handelt sich um eine Teilfläche einer bereits überbauten Parzellen, die zwecks Stärkung des Siedlungsabschlusses überbaut und damit in der Wohnbauzone verbleiben soll. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 1570 liegt komplett innerhalb des Siedlungsgebietes.

Parzelle Nr. 770

1-2 mögliche Bauplätze, 1095 m^2

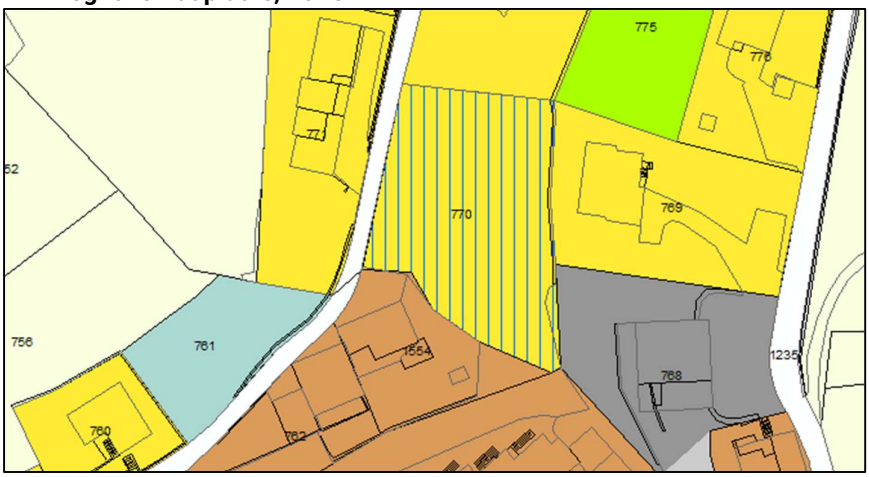


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle Nr. 770 liegt in der Wohnzone innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes und bildet eine Baulücke. Im Hinblick auf eine kompakte Siedlung ist eine Überbauung erwünscht und anzustreben. Die Parzelle soll deshalb in der Wohnbauzone verbleiben.

Parzelle Nr. 539

1 möglicher Bauplatz, 560 m^2

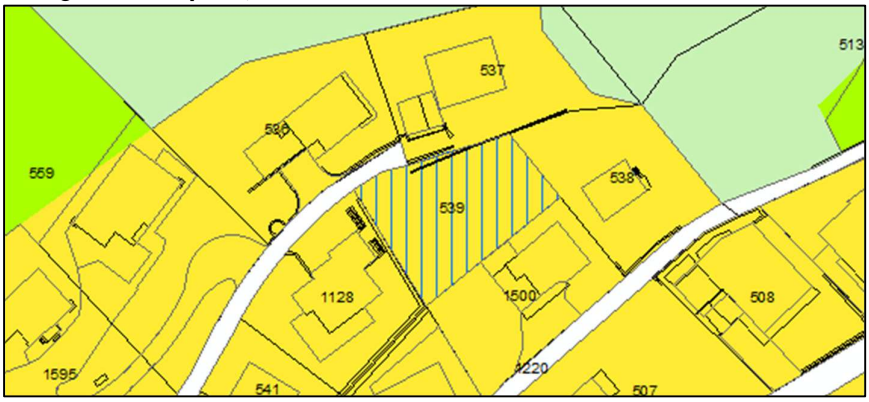


Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprechen würde. Die Bauzonenfläche wird beibehalten.

Parzelle Nr. 250

1 -2 mögliche Bauplätze, 1068 m^2

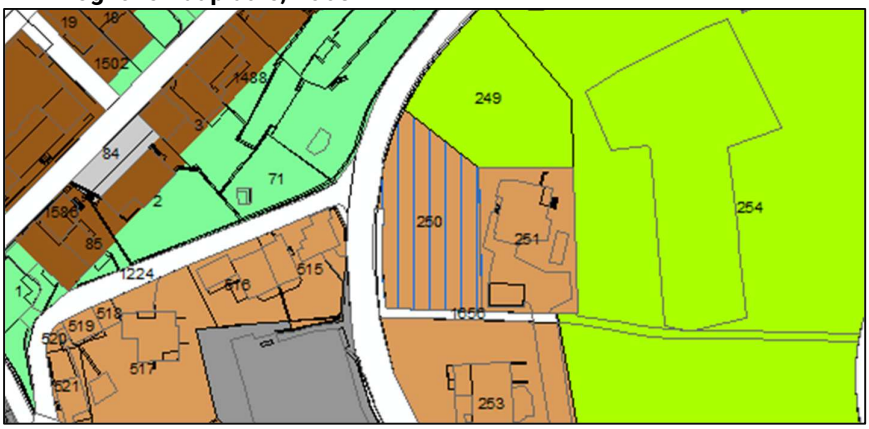


Abb. 21: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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, 1626, 1627, 1628, 1633

8 mögliche Bauplätze, 4687 m^2

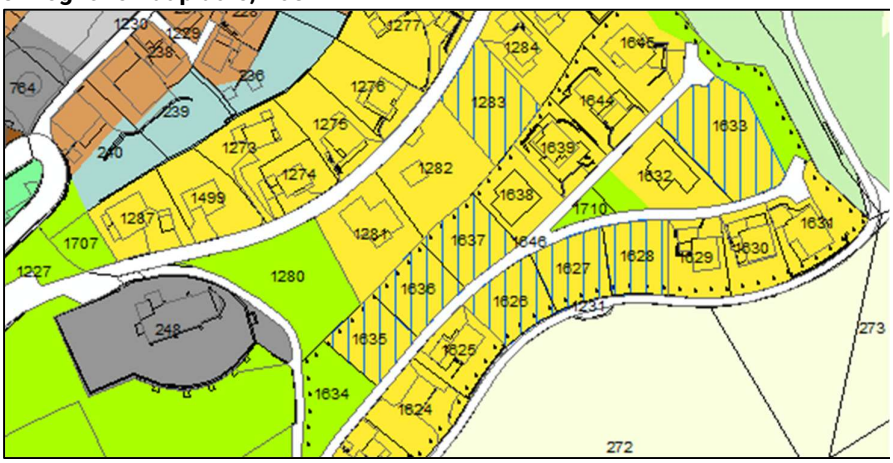


Abb. 22: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 Parzelle Nr. 1633 wurde eine Baubewilligung bereits in Aussicht gestellt. Die Bauzonenflächen werden beibehalten.

Parzelle Nr. 795

1 möglicher Bauplatz, 533 m^2

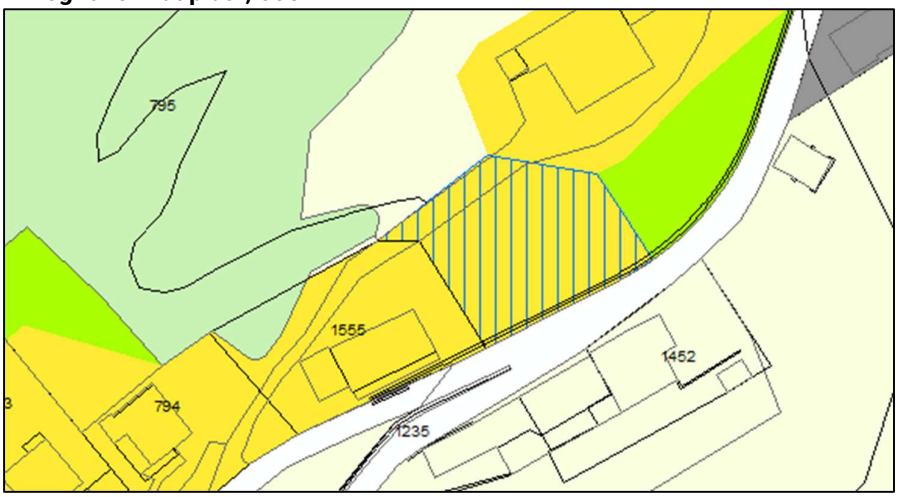


Abb. 23: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

Die Parzelle befinden sich am östlichen Siedlungsrand und ist vollständig erschlossen und baureif. Sie ist zudem bereits mit einem Wohnhaus überbaut. Mit der Mobilisierung und Überbauung des Bauplatzes an der Strasse wird vermieden, dass eine Baulücke entsteht.

Parzelle Nr. 512, 257

2 mögliche Bauplätze, 1336 m^2

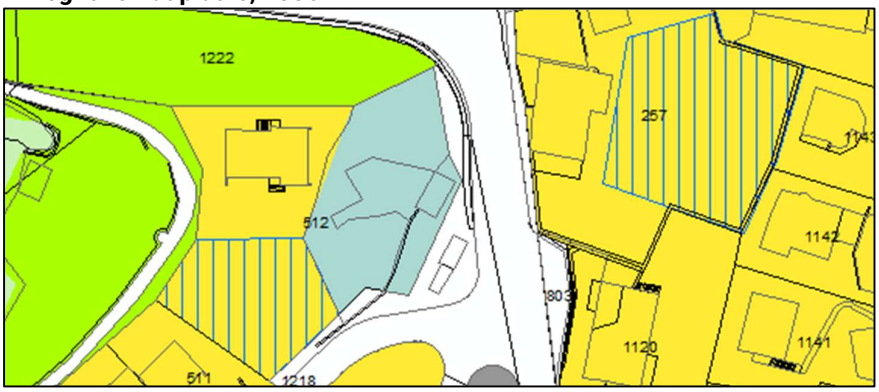


Abb. 24: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision

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 haushälterischen Bodennutzung 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 Gewerbe 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. 25: Ausschnitt KRIP Graubünden (Kapitel 5.2.3 Arbeitsgebiete)

3.2.5 Grünzone

Innerhalb des Siedlungsgebietes wurden die Freihaltezonen durch Grünzonen ersetzt (Art. 37 BauG, siehe Kapitel 5). Formell handelt es sich um eine Neueinzonung von Bauland, welche jedoch weder zu einem Mehrwert noch zu einer Erweiterung des Siedlungsgebietes führt. Neben den Freihaltezonen werden neu auch die Parzellen Nr. 765 und 766 der Grünzone zugewiesen. 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 temporäre Parkierungsanlagen genutzt. Um diesen Zustand planungsrechtlich zu sichern, sieht die

Gemeinde für die beiden Parzellen die Einzonung von einer Zone für künftige bauliche Nutzung in eine Grünzone vor.

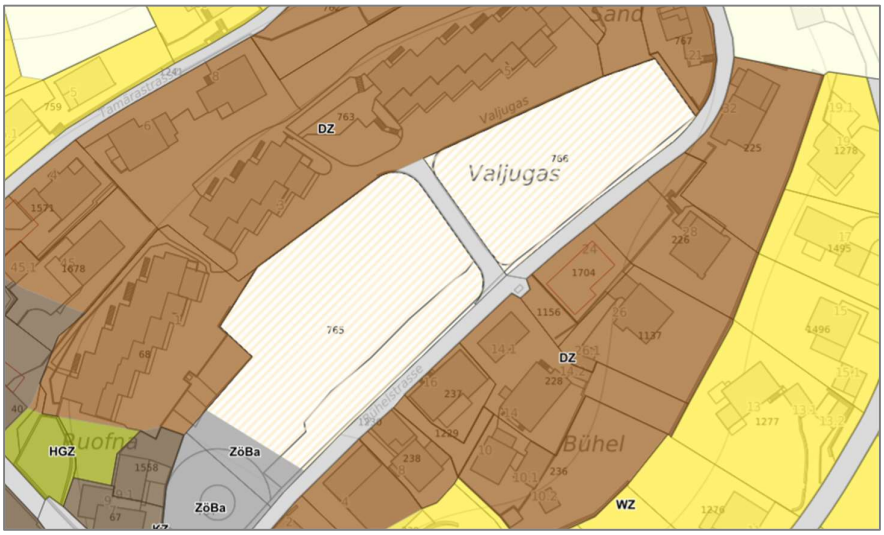


Abb. 26: Parzelle Nr. 765 und 766, (rechtskräftiger Zustand)
von Zone für künftige bauliche Nutzung zu Grünzone, 3734m^2

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. 14-16 des Baugesetzes verbindlich 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 6 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. 23) oder der Mehrwertabgabe gemäss kommunalen und übergeordneten Vorschriften zu vereiteln oder zu erschweren.
Abs. 2 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen 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. 23 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 Bauten so platziert werden, 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. 17-18 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)

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). 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. 19l Abs. 1 KRG, Art. 19 Abs. 1a BauG)

b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts (Art. 19l Abs. 3 KRG, Art. 18 Abs. 1b 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

Gemäss Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG) und KRG (Art. 98 ff) sind Planungseingriffe ins Grundeigentum zu entschädigen, wenn die Planung zu Eigentumsbeschränkungen führt, die einer Enteignung gleichkommen. Dies kann bei Auszonungen der Fall sein.

Die Geltendmachung einer materiellen Entschädigung richtet sich nach Art. 98 ff KRG. Das Entschädigungsgesuch ist nach Inkrafttreten der Ortsplanung (d.h. sobald die Regierung die von der Gemeindeversammlung beschlossene Zonenplanung genehmigt hat) bei der Gemeinde schriftlich einzureichen.

Bestreitet die Gemeinde den Anspruch, was in aller Regel der Fall ist (ansonsten die Gemeinde ihren Anspruch gegenüber dem Kanton auf Rückerstattung der Entschädigungskosten verliert, siehe Art. 19v Abs. 1 Ziff. 2 KRG), müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer das Entschädigungsbegehren bei der zuständigen Enteignungskommission geltend machen. Es handelt sich dabei um Fachkommissionen, die aufgrund von Art. 19 des kantonalen Enteignungsgesetzes eingesetzt wird. In Graubünden existieren kreisbezogen acht solcher Kommissionen.

Die zuständige Enteignungskommission entscheidet über die Entschädigungsbegehren. Entscheide der Kommission können an das Verwaltungsgericht und letztlich an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Wird das Vorliegen einer materiellen Enteignung bejaht, hat die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer Anspruch auf die volle Entschädigung, also auf 100 Prozent des Minderwerts als Folge der Auszonung.

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 kantonalen 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 gegebenen Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt.

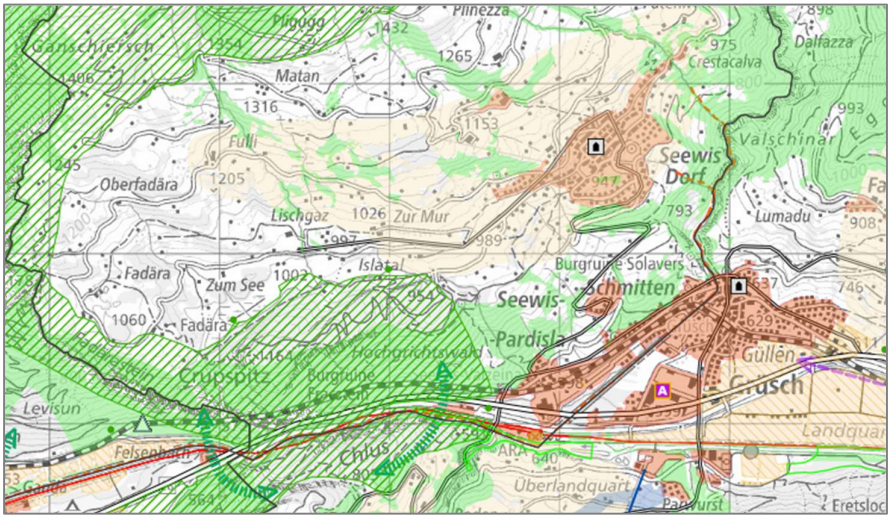


Abb. 27: Ausschnitt KRIP Graubünden
(Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch, letzte Nachführung am 21.09.2021)

[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 Richtplantext (Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Er gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg.

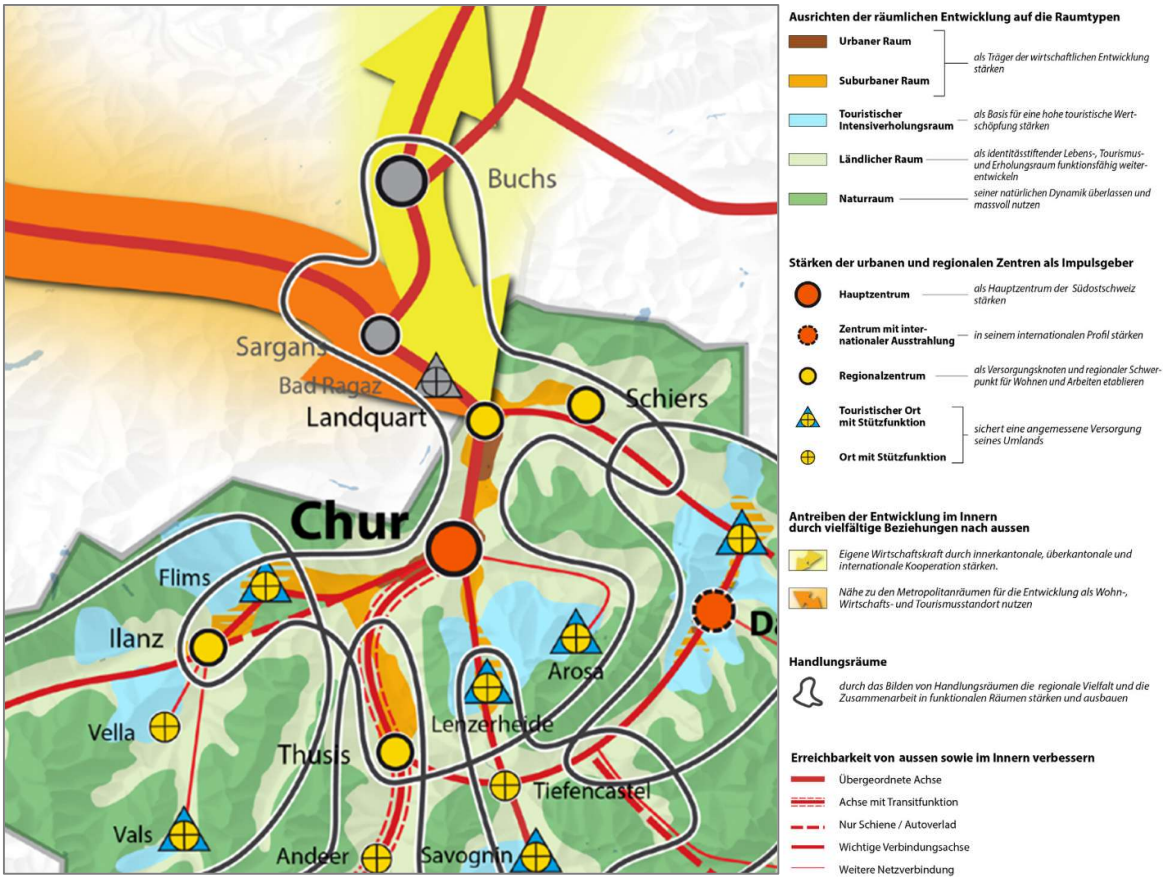


Abb. 28: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden
(von der Regierung zur Kenntnis genommen am 16.12.2014)

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 Ende 2025 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.

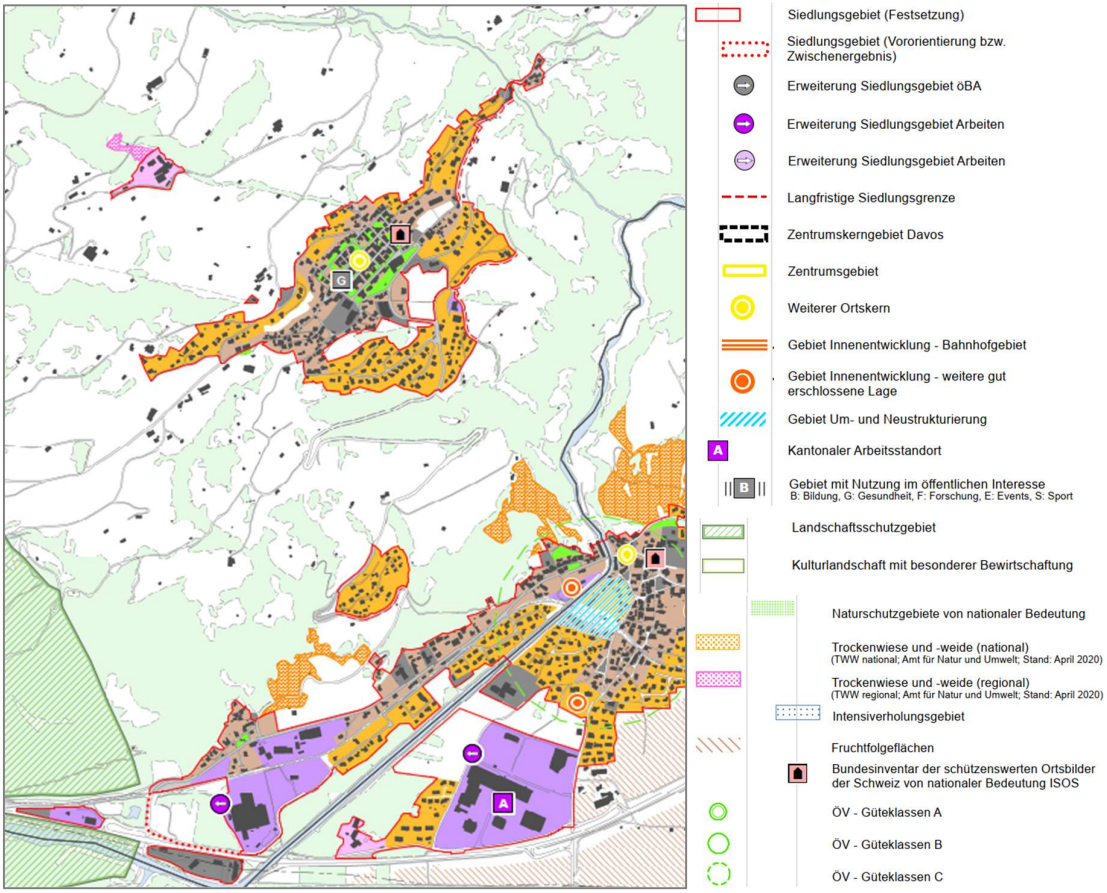


Abb. 29: Ausschnitt Regionaler Richtplan
(Büro Stauffer Studach, Stand Mitwirkung, 9. November 2021) mit vereinfachter Legende

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:

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.	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.
Bei der Siedlungsqualität stehen für die Gemeinde die nachhaltige Weiterentwicklung des Dorfcharakters und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund.	Bei Neubauten ist auf die ortstypischen Gestaltungselemente (wie Fenstereinteilung, Dachabschlüsse sowie Umgebungsgestaltung) zu achten. Im Dorfkern sind zusätzlich die vorhandenen Inventare zu beachten.

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 Rückzonung 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 Gemeindewebseite 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

Das KRL aus dem Jahr 2020 enthält folgende Leitsätze der Siedlungsentwicklung. Diese sollen wie folgt umgesetzt werden:

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.
Die Gemeinde strebt ein positives Wachstum, im Gegensatz zu Kanton und Region an.

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.
Die Gemeinde weist in Bezug auf die Bevölkerungsprognose zu viele Bauzonen auf. Daher werden geeignete Flächen mobilisiert oder ausgezont.

Im Kern von Seewis Dorf wird keine Innenverdichtung angestrebt.
Der bereits dichte und historisch wertvolle Kern soll nicht weiter verdichtet werden. Der Fokus liegt auf einer qualitativen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung zahlreicher Interessen.

In den Wohnquartieren rund um den Dorfkern und im Tal werden hohe Ausbaugrade gefördert.
Die zulässige Dichte von Wohnquartieren sollen nicht erhöht werden, sondern dafür deren Ausbaugrade.

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 Beherbergungs-betriebs 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.

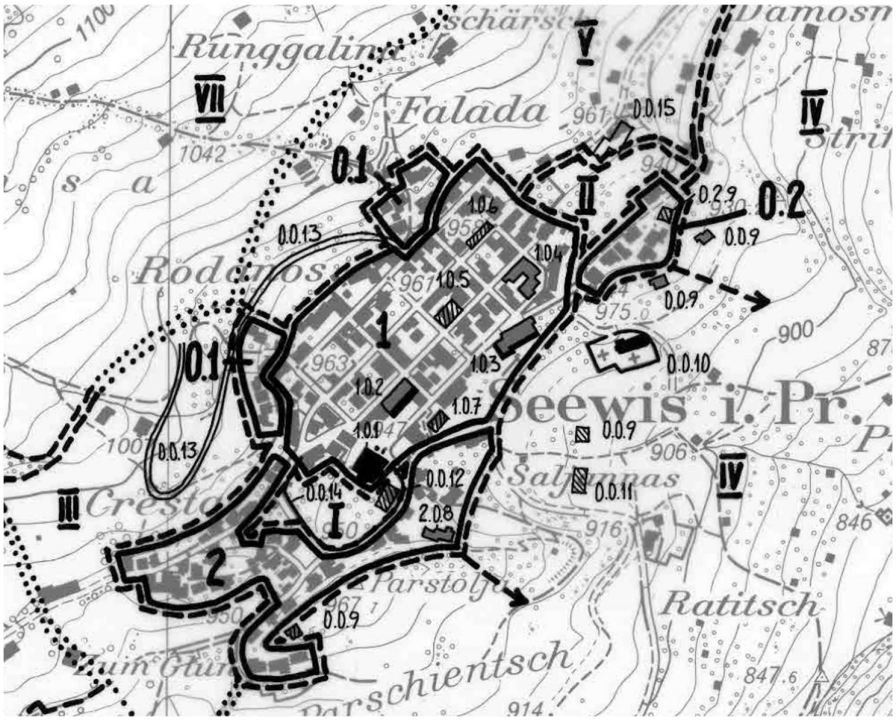


Abb. 30: ISOS-Inventar Karte Dorfkern Seewis,
ISOS Inventarblatt Juni 1986, Bundesamt für Kultur

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. 31: 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

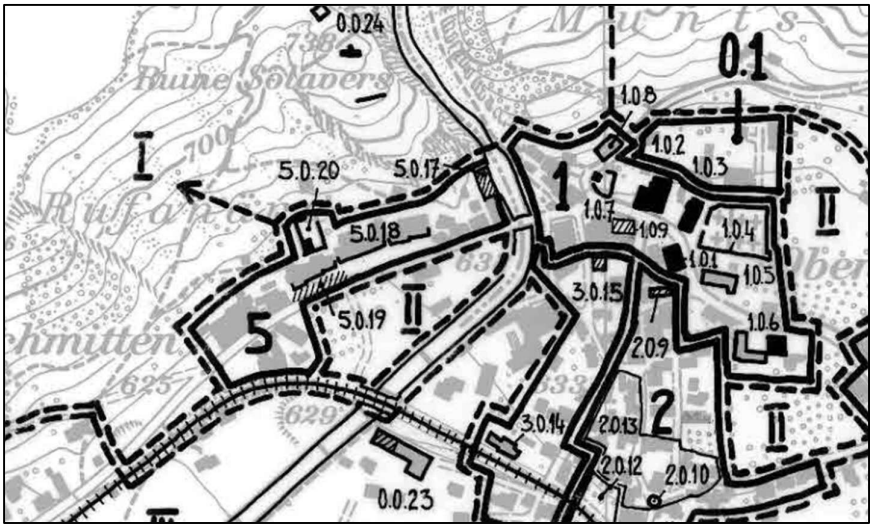


Abb. 32: ISOS-Inventar Karte Grüsch, ISOS Inventarblatt März 1986, Bundesamt für Kultur

Innerhalb der ISOS Karte von Grüsch 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. Ausstehend ist die Prüfung und Umsetzung des neuen Inventarblattes. Diese wird in der zweiten Etappe der Ortsplanungsrevision im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanung vorgenommen.

Bei der Reduktion der Wohnbauzonen wurden die Gebiete mit Erhaltungsziel A bereits so weit wie möglich berücksichtigt.

4.3.2 Siedlungsanalyse

Als Grundlage für die letztmalige Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Seewis wurde im Jahr 2006 eine Siedlungsanalyse durchgeführt[3]. 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 betontem Sockelgeschoss, zwei Voll- und einem Dachgeschoss zu erstellen. Bei der Fenstergestaltung sind hochrechteckige und zweiflüglige 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. 33: 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 Parkierungsanlagen 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.

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 erst ein Vorabzug (nicht rechtsverbindlich) vor. Die Denkmalpflege ist an der Bearbeitung, Aktualisierung und Finalisierung des

Bauinventars. Aus diesem Grund wurde entschieden, vorerst auf die Festlegung von wertvollen Gebäuden zu verzichten. Diese sollen – sobald die Bauinventar der Denkmalpflege vorliegt – in einer zweiten Etappe erhoben werden und zusammen mit dem Ortsbildschutz im Dorfkern überarbeitet werden.

Die Gemeinde Seewis hat die vorhandenen Grundlageninventare überprüft. Damit eine Planbeständigkeit geschaffen werden kann, wird für die Überarbeitung des GGP's das sich in Arbeit befindende Inventar der Denkmalpflege abgewartet und vorerst darauf verzichtet, im Siedlungsgebiet neue geschützte, erhaltenswerte oder bemerkenswerte Gebäude zu kennzeichnen. Der rechtskräftige GGP bleibt vorerst weiterhin 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) ausgeschieden.

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:



Abb. 34: 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,



Abb. 35: 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 Landschaftsschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG.

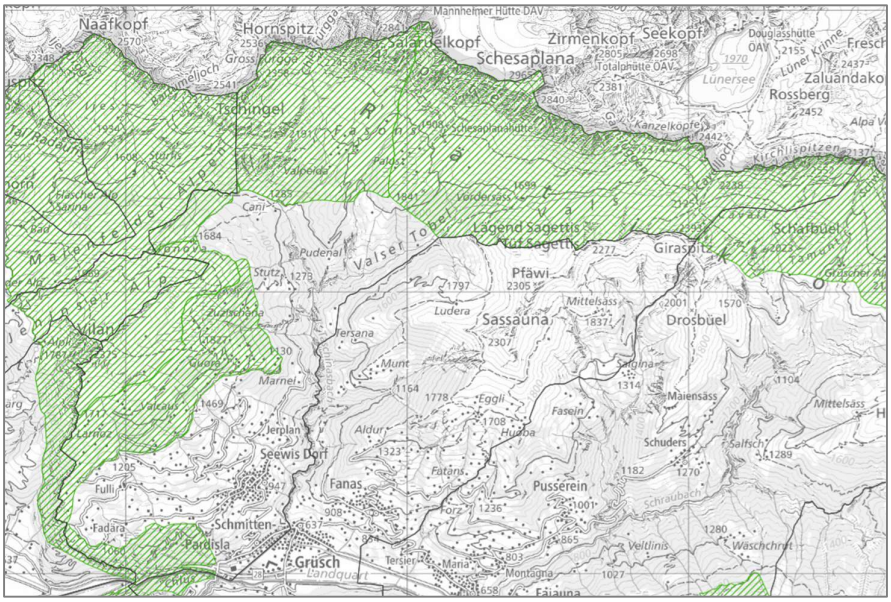


Abb. 36: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete,
KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch)

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 aufgenommen[4] (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 2021[5]).

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.

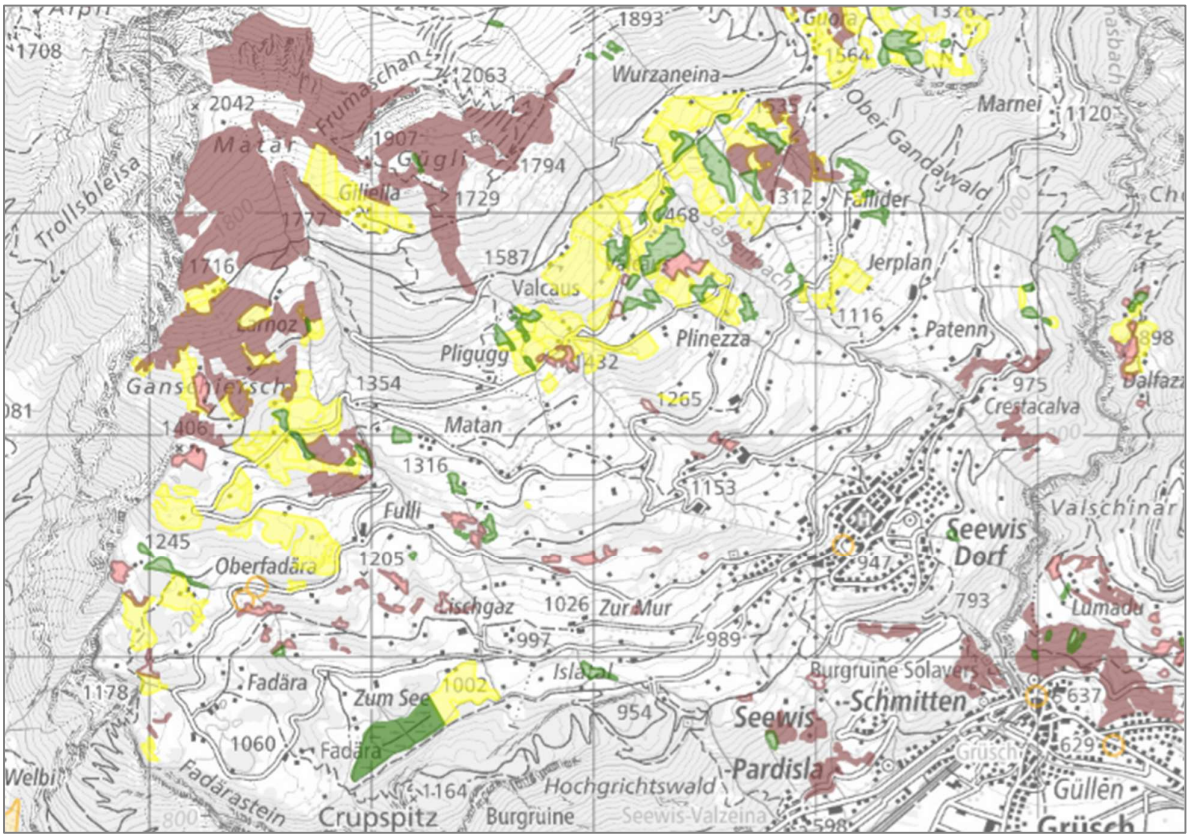


Abb. 37: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden
(Abbildung nur südliches Gemeindegebiet, gemäss GeoGR, https://edit.geo.gr.ch/ , abgerufen am 14. Dezember 2021)

[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 Gletschermühlen, Wasserfälle), Kleinstbiotope, 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.



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:

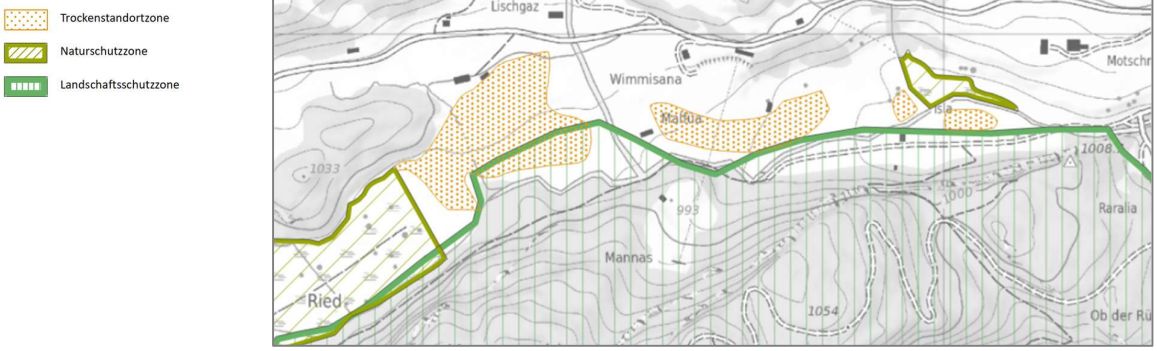


Abb. 38: Ausschnitt Kommunale Nutzungsplanung
(kant. Darstellung), gemäss GeoGR, https://edit.geo.gr.ch/, abgerufen am 21.Februar 2022)

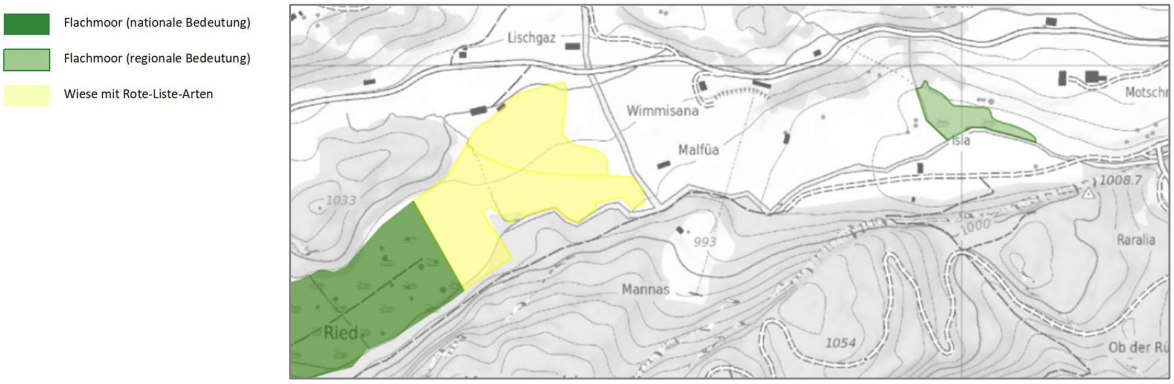


Abb. 39: Ausschnitt Biotop- und Landschaftsinventar,
gemäss GeoGR, https://edit.geo.gr.ch/ , abgerufen am 21.Februar 2022)

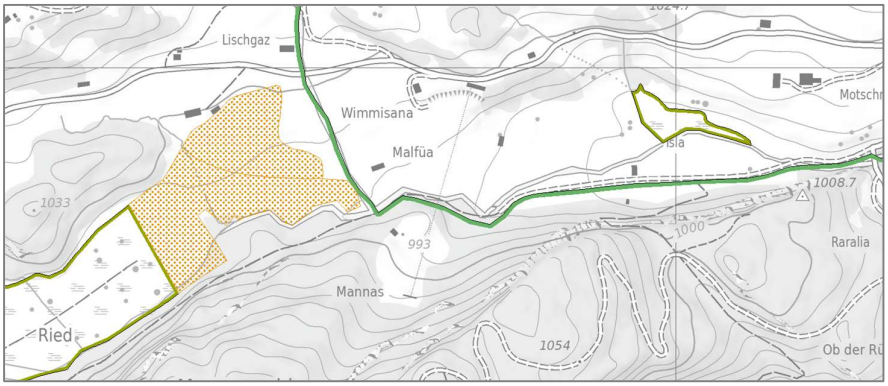


Abb. 40: Ausschnitt Zonenplan Revision Ortsplanung,
Stand Vorprüfung mit Aktualisierung der Gegebenheiten

4.4.5 Wildlebensräume

Die Gemeinden haben Wildruhezonen und Wildtierkorridore in der Ortsplanung umzusetzen.

Wildruhezonen

- 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 durchgangen werden. Mit Artikel 38 des Baugesetzes wird die Wildruhezone bereits rechtskräftig umschrieben.

Wildtierkorridore

- 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 Grüsch, 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.

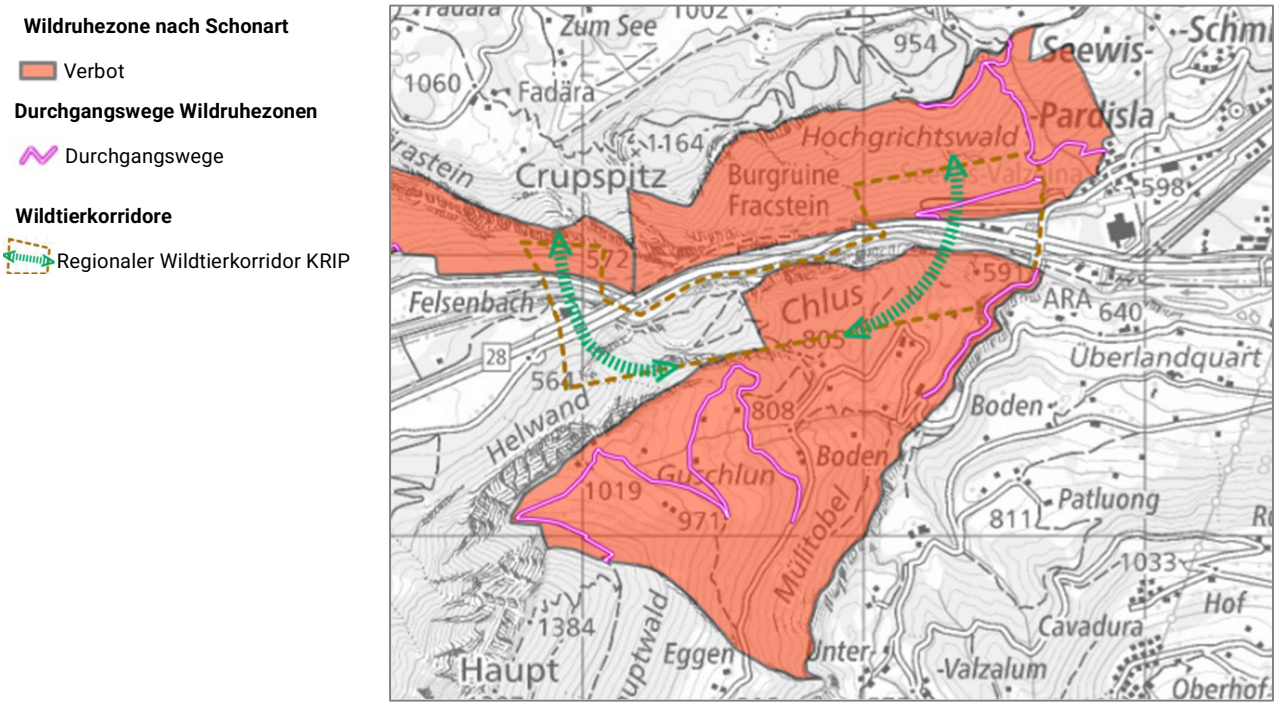


Abb. 41: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete,
KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss www.map.geo.gr.ch)

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. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden die noch ausstehenden Waldfeststellungen vorgenommen.

Die Waldflächen wurden aufgrund neuster Daten im Zonenplan aktualisiert und die neuen Waldfeststellungen zusätzlich in den Zonenplan aufgenommen.

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 Richtplankarte ausgewiesen. Die Gemeinde Seewis wird durch keine kantonalen Projekte tangiert.

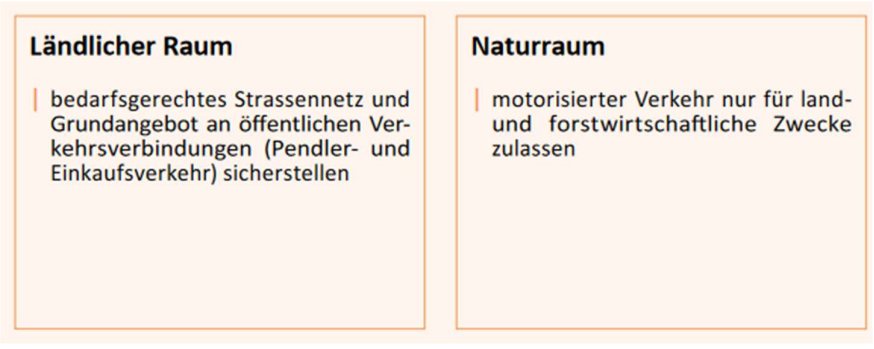


Abb. 42: Stossrichtungen des Gesamtverkehrs nach Raumtypen, Kant. Richtplan, Kap. 6.1-5

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.

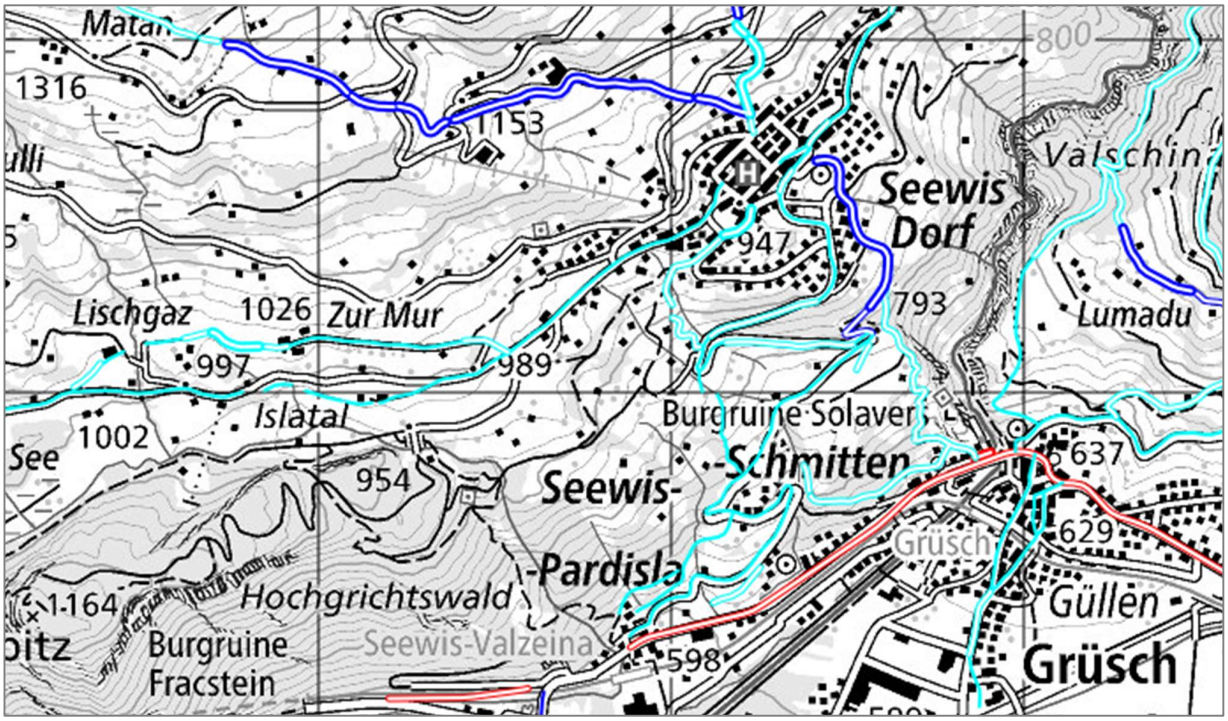


Abb. 43: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

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.

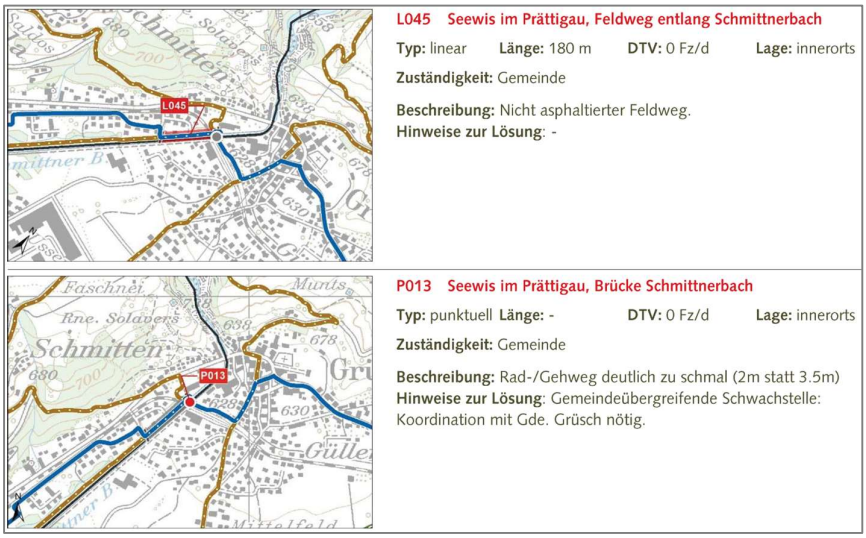


Abb. 44: Schwachstellen Alltagsverkehr
Sachplan Velo Kanton Graubünden, Anhang B, Stand Juli 2019

Die Gemeinde hat die Routen des Velonetzplans im Erschliessungsplan übernommen.

RRIP, Teil Verkehr

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

Fuss- und Wanderwege

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)

Kernzone (Art. 29 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. 30 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.

Hofraum- und Gartenzone (HGZ, Art. 36 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 zusammen mit der Gestaltungsplanung.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 35 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, Parkierungsanlagen, 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 vorherrschen. Bauliche Möglichkeiten bestehen durch die Zonenvorschriften weiterhin.



Abb. 46: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision mit Luftbild gemäss swisstopo (Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen mit Pfeil markiert)

Grünzone (Art. 37 BauG)

Die Gemeinde Seewis ersetzt und erweitert die bestehenden Freihaltezonen (Art. 35 KRG) durch Grünzonen (Art. 37 BauG). 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.

5.2 Ortsteil Pardisla, Schmitten (ZP)

Kernzone, Dorfzone (Art. 29, 30 BauG)

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

Hofraum- und Gartenzone (HGZ, Art. 36 BauG)

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

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 35 BauG),
Grünzone (Art. 37 BauG)

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

5.3 Ortsteil Saldos (ZP, GGP)

Wohnzone (Art. 31 BauG)

Der Ortsteil Saldos befindet sich zwischen dem Dorfkern und dem Gebiet Pardisla. 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.

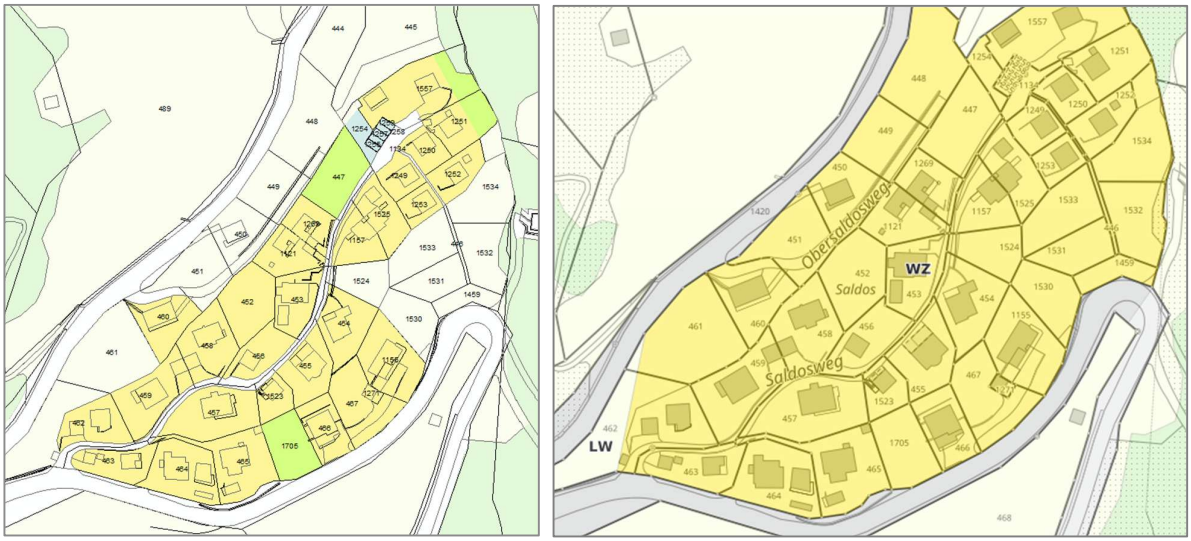


Abb. 47: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision, Fokus Saldos (links Entwurf Revision, Rechts Rechtskräftiger Zustand)

5.4 Landschaft (ZP und GGP

Umsetzung der Grundlagen gemäss Kapiteln 4.4 und 4.5

Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 45 BauG)
Die wertvollen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone wurden entsprechend gekennzeichnet.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Art. 46 BauG)
Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte wurden ausserhalb der Bauzone punktuell ergänzt (z.B. Fledermausstandorte, Baumstandorte).

5.5 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

5.6 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:

Einführung Baulandmobilisierung	Art. 14-16
Einführung Mehrwertabgabe	Art. 17-18
Reduktion Grenzabstand Wohnzone	Art. 22
Erhöhung Gebäudelänge Wohnzone	Art. 22
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 23
Vergrösserung Fläche Kleinbauten	Art. 28
Einführung Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	Art. 35
Einführung Grünzone	Art. 37

Des Weiteren werden einzelne 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)
Tabellen Auszonungen und Rückzonungen

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Übersicht Bauzonenkapazität
Gemeinde Seewis i. Pr.

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 11.03.2025

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

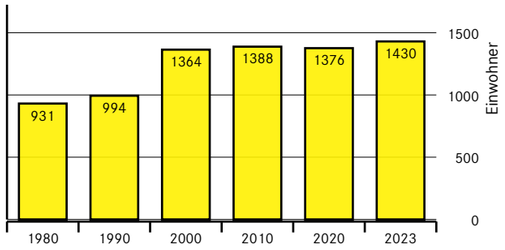
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023
Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	1430	1289
Vollzeitäquivalente	473	177
Beschäftigte	602	262

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

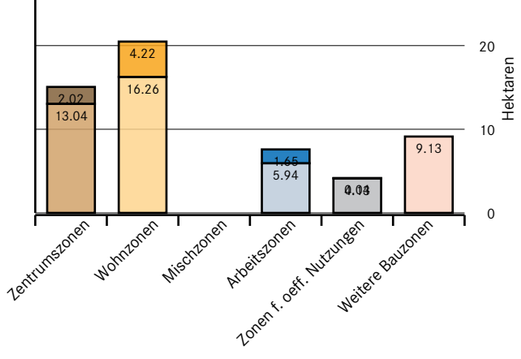


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1]) [ha]	nicht überbaut [2]) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	15.07	13.04	2.02	87
Wohnzonen	20.47	16.26	4.22	79
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	35.54	29.3	6.24	82
Arbeitszonen	7.59	5.94	1.65	78
Zonen f. öff. Nutz.	4.17	4.13	0.04	99
Weitere Bauzonen	9.13	9.13	0.0	100
Total	56.43	48.5	7.93	86

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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

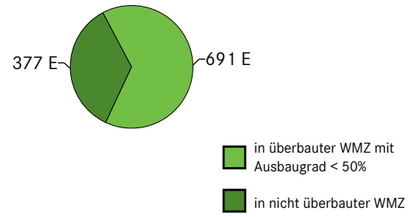


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1289 E (2023)	1289 E (2023)	Ausgangslage
	1206 E (2038)	1206 E (2038)	in 15 Jahren
	1162 E (2048)	1162 E (2048)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	10%	10%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m²/E	60 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

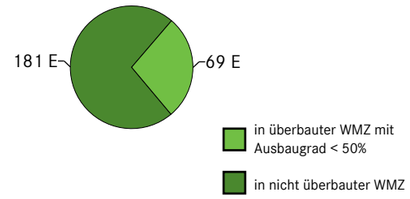
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	377	249	0	128
	[m²]	22607	14914	0	7693
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	691	278	0	413
	[m²]	41483	16690	0	24793
Theoret. Kapazitätsreserve	1068 E; 64090 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	181	119	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]	250			

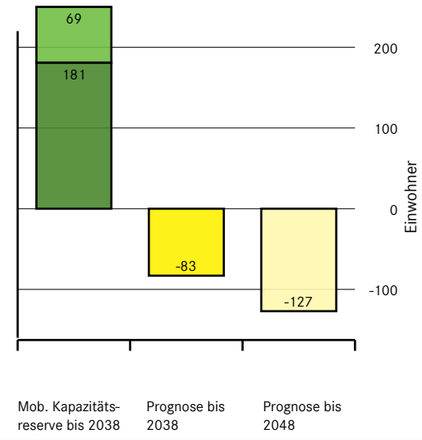


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

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.

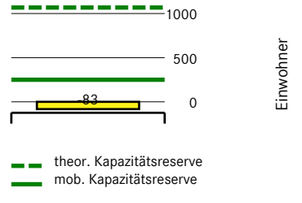
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	1289	-	-
2038	1206	-83	-6.4
2048	1162	-127	-9.9



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2038	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-83 E	250 E	-333 E	
-4980 m²	14988 m²	-19968 m²	-133 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
36.27 E/ha heute (D_0)

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)

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

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

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

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

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (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_2025-03-11_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

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
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
D_0 = 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
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Seewis i. Pr. 11.03.2025

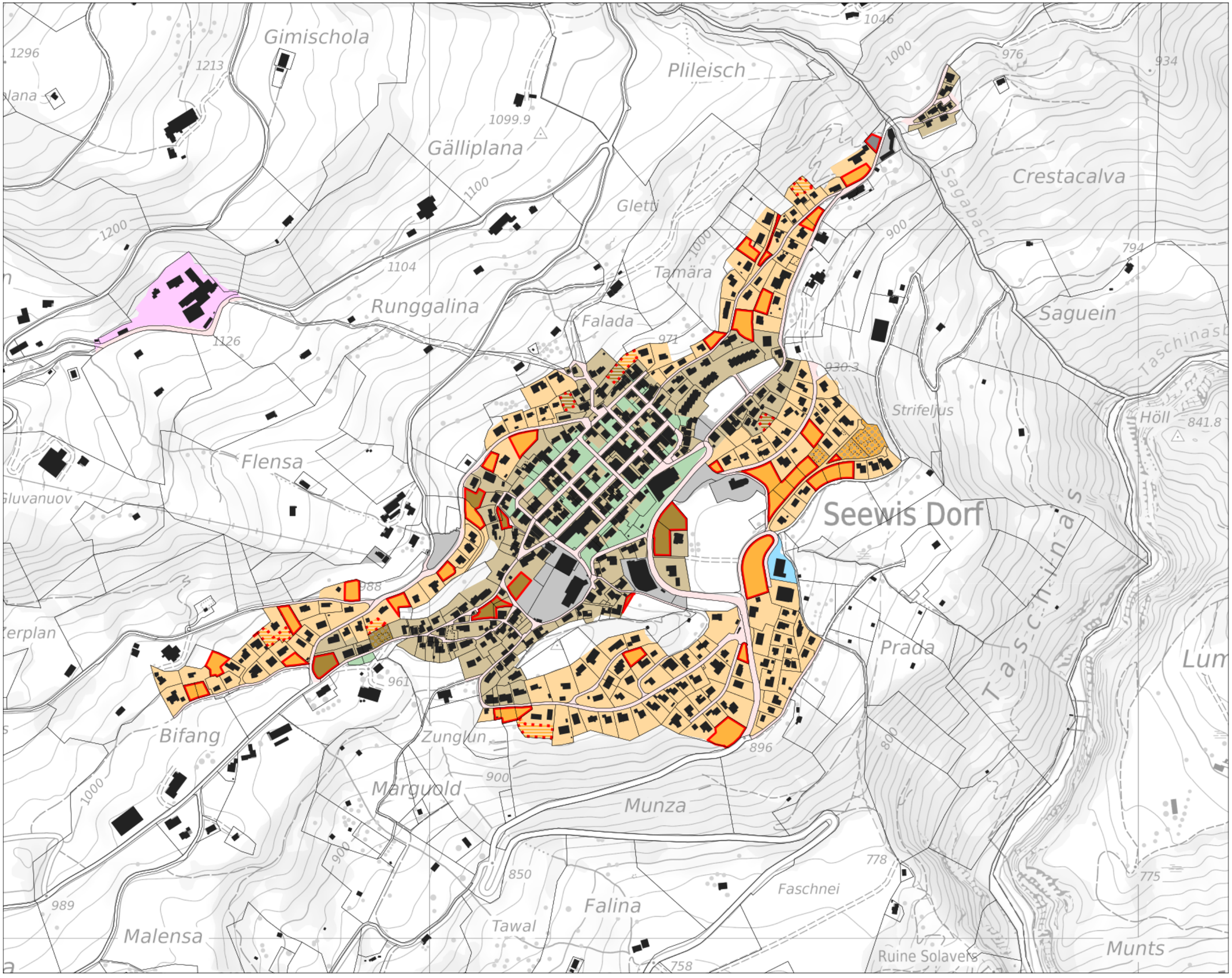
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
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	162553	42154	79	39074	3079	0	93	39074	0	3079
Subtotal WMZ	**355382**	**292990**	**62393**	**82**	**58028**	**4364**	**0**	**93**	**58028**	**0**	**4364**
Gewerbemischzone	27821	26671	1150	96	1150	0	0	100	1150	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**	**59418**	**16474**	**78**	**16474**	**0**	**0**	**100**	**16474**	**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**	**485029**	**79253**	**85**	**74888**	**4364**	**0**	**94**	**74888**	**0**	**4364**

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Seewis i.P. (1/2) UEB



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: 11.03.2025

Gemeinde Seewis i.P. (2/2) UEB



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

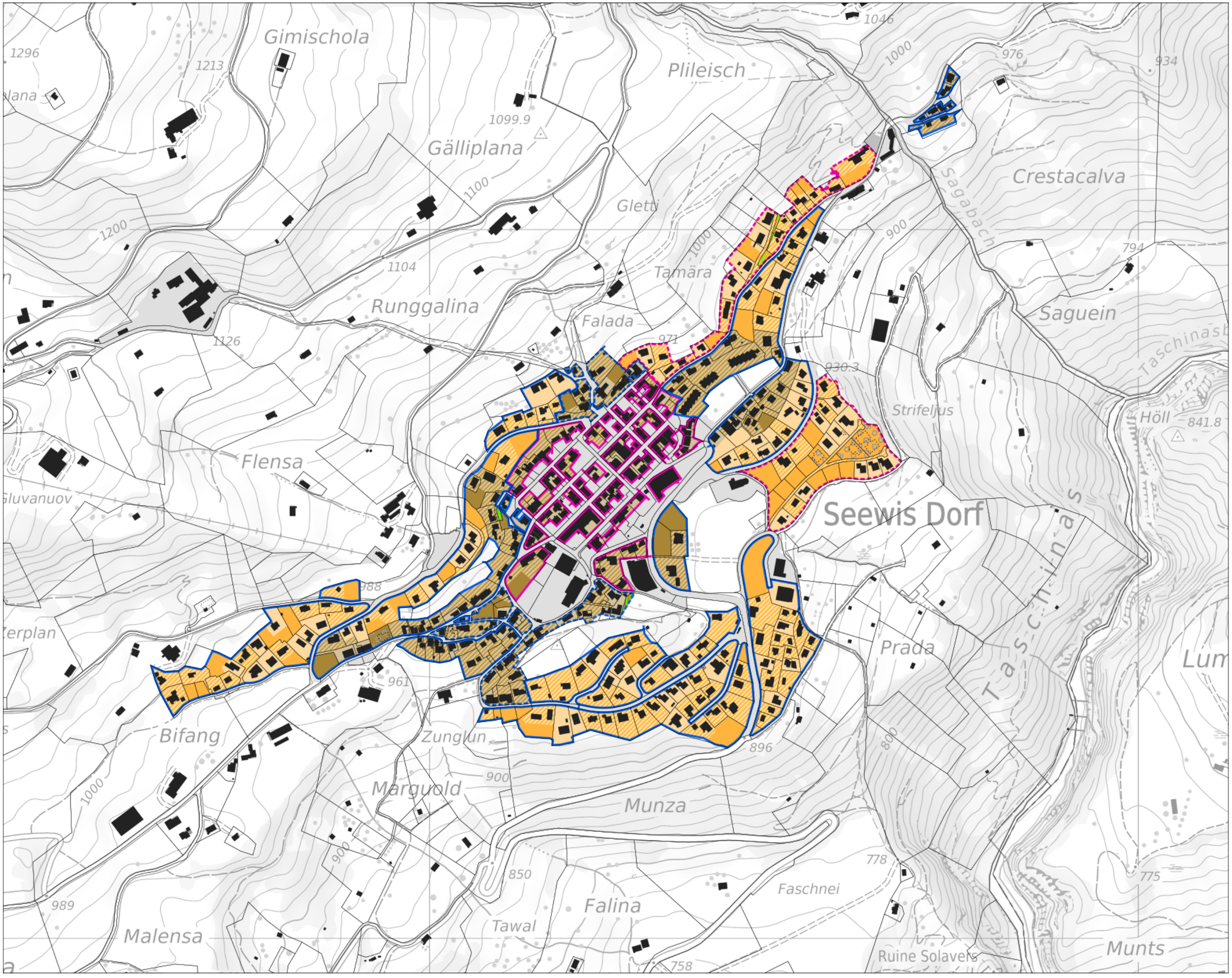
1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 11.03.2025

Gemeinde Seewis i.P. (1/2) Nutzungsreserven



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
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 11.03.2025

Gemeinde Seewis i.P. (2/2) Nutzungsreserven



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
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 11.03.2025

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Übersicht Bauzonenkapazität
Gemeinde Seewis i. Pr.

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 19.08.2025

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

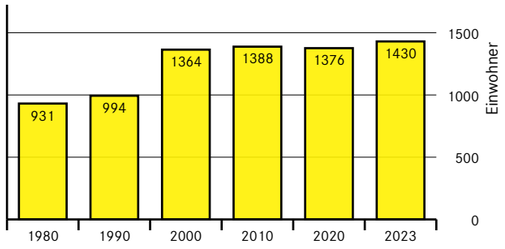
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023
Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	1430	1287
Vollzeitäquivalente	473	165
Beschäftigte	602	248

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

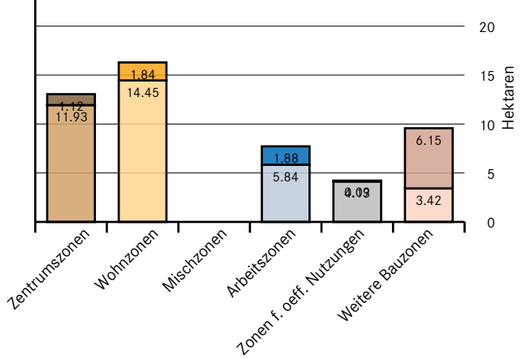


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1]) [ha]	nicht überbaut [2]) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	13.04	11.93	1.12	91
Wohnzonen	16.29	14.45	1.84	89
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	29.33	26.38	2.96	90
Arbeitszonen	7.72	5.84	1.88	76
Zonen f. öff. Nutz.	4.22	4.13	0.09	98
Weitere Bauzonen	9.57	3.42	6.15	36
Total	50.84	39.77	11.07	78

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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

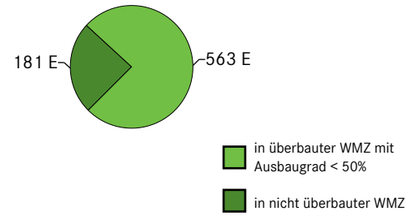


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1287 E (2023)	1287 E (2023)	Ausgangslage
	1204 E (2038)	1204 E (2038)	in 15 Jahren
	1160 E (2048)	1160 E (2048)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	10%	10%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m²/E	60 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

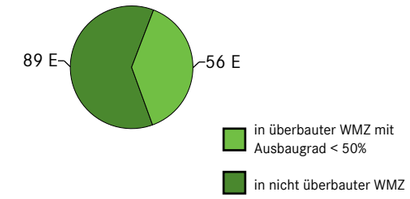
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	181	111	0	71
	[m²]	10879	6641	0	4238
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	563	217	0	346
	[m²]	33758	13012	0	20747
Theoret. Kapazitätsreserve	744 E; 44637 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	89	55	0	34
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	56	22	0	35
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	146			

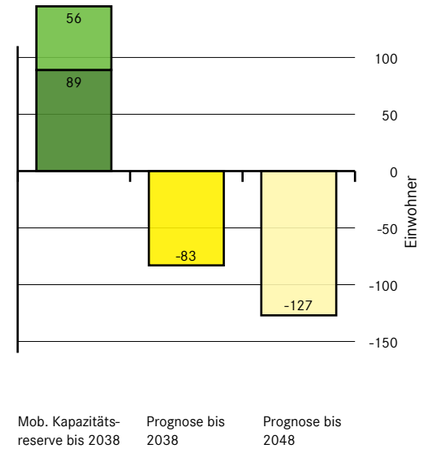


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

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.

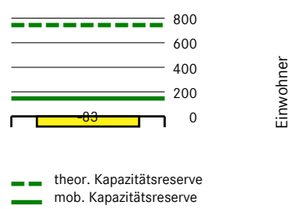
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	1287	-	-
2038	1204	-83	-6.4
2048	1160	-127	-9.9



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2038	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-83 E	146 E	-229 E	
-4980 m²	8739 m²	-13719 m²	-157 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
36.27 E/ha heute (D_0)

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)

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

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

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

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

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (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_2025-08-19_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3972_2025-08-19.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

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
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
D_0 = 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
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Seewis i. Pr. 19.08.2025

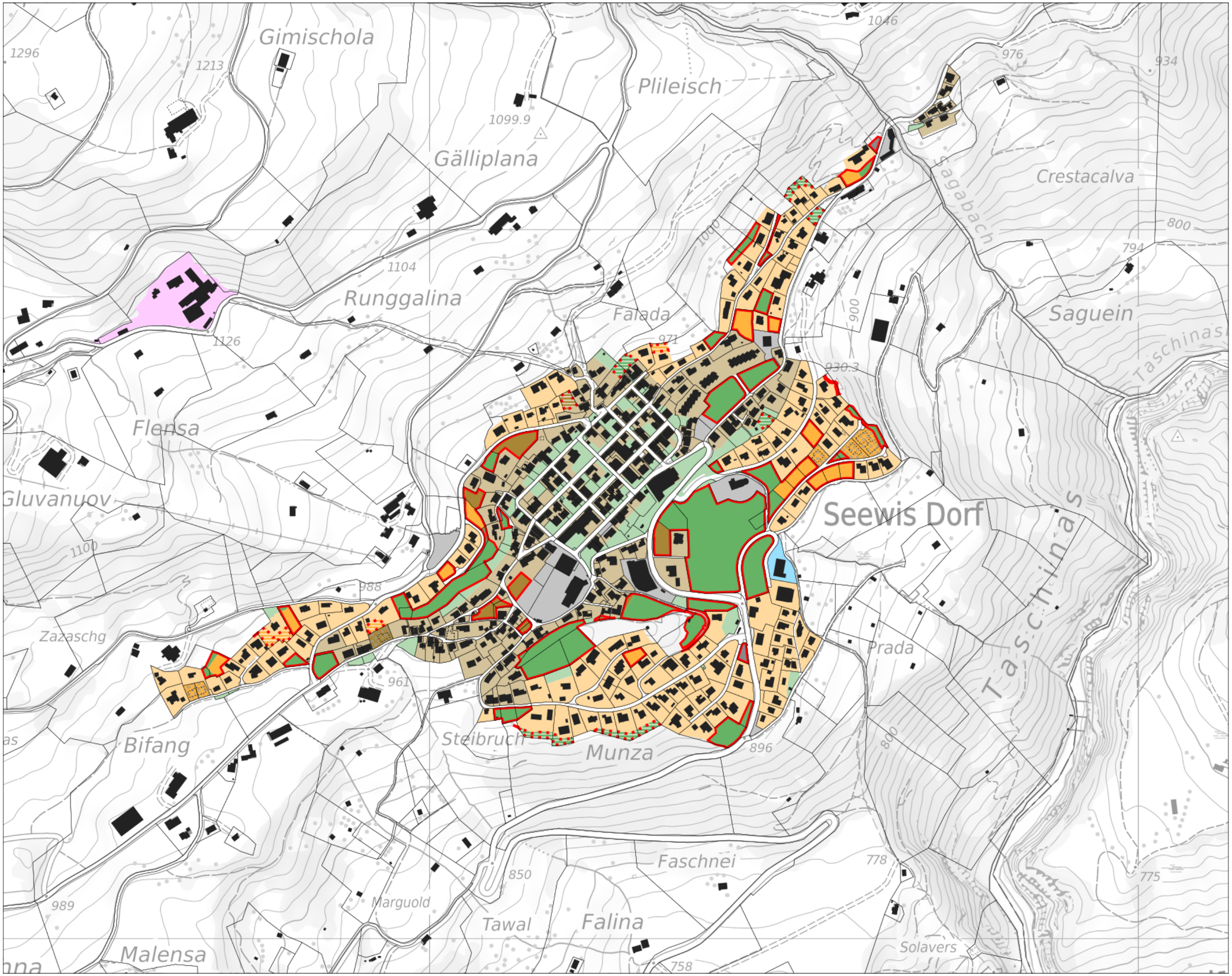
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Kernzone	25252	25252	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Dorfzone	105196	94042	11154	89	10708	446	0	96	10708	0	446
Wohnzone	162884	144486	18399	89	16950	1448	0	92	16950	0	1448
Subtotal WMZ	**293332**	**263780**	**29553**	**89**	**27658**	**1894**	**0**	**93**	**27658**	**0**	**1894**
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	39060	38484	576	99	576	0	0	100	576	0	0
Zone für öffentliche Anlagen	3102	2804	298	90	298	0	0	100	298	0	0
Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	12954	5439	7515	42	6200	1315	0	83	6200	0	1315
Zone für Grünflächen	58654	4675	53979	8	51852	2126	0	96	51852	0	2126
Hofraum- und Gartenzone	14478	14478	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Hotelzone	9594	9594	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	**137842**	**75474**	**62368**	**54**	**58926**	**3441**	**0**	**94**	**58926**	**0**	**3441**
Total	**508380**	**397700**	**110681**	**78**	**105344**	**5335**	**0**	**95**	**105344**	**0**	**5335**

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Seewis i.P. (1/2) UEB



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

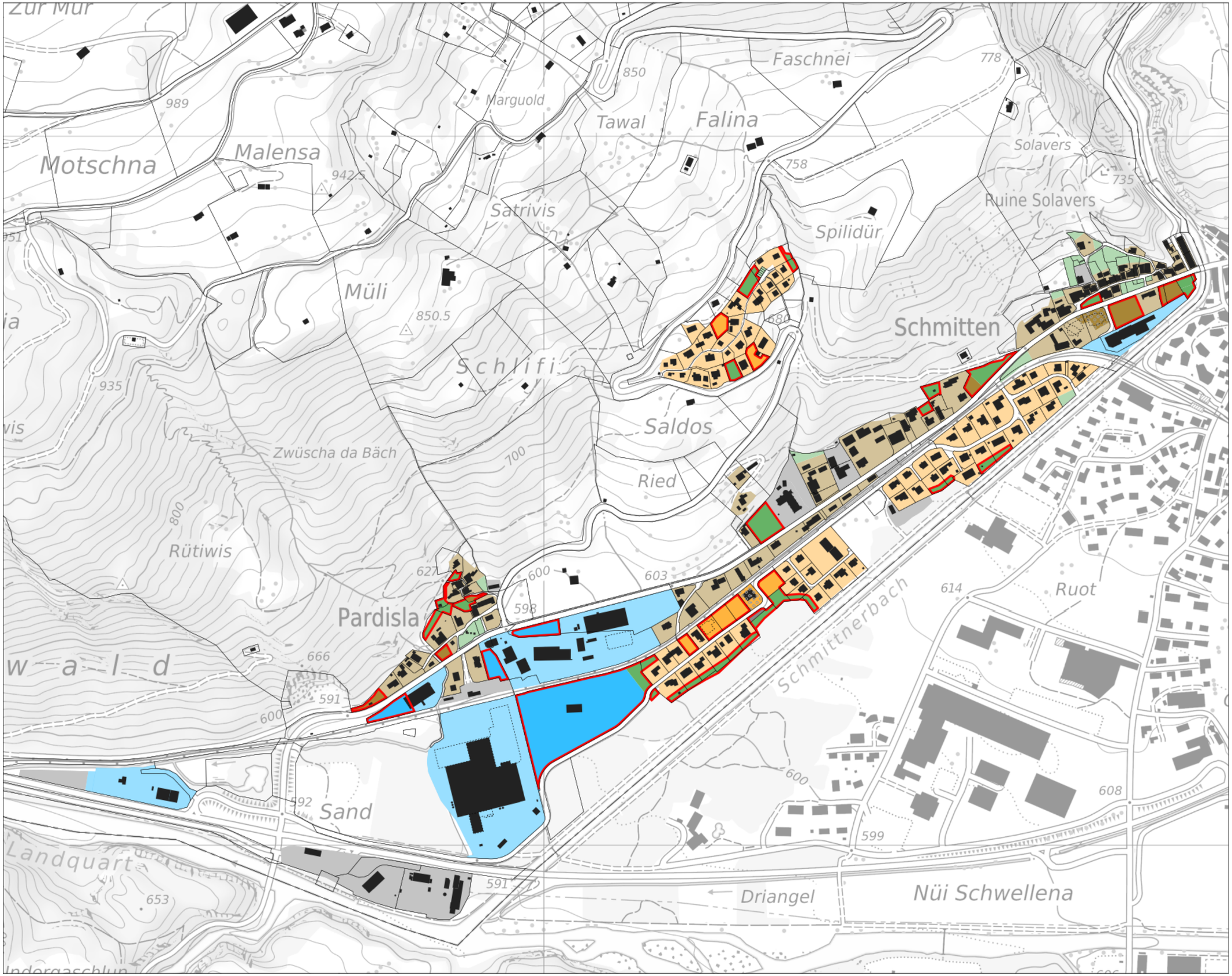
1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 19.08.2025

Gemeinde Seewis i.P. (2/2) UEB



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

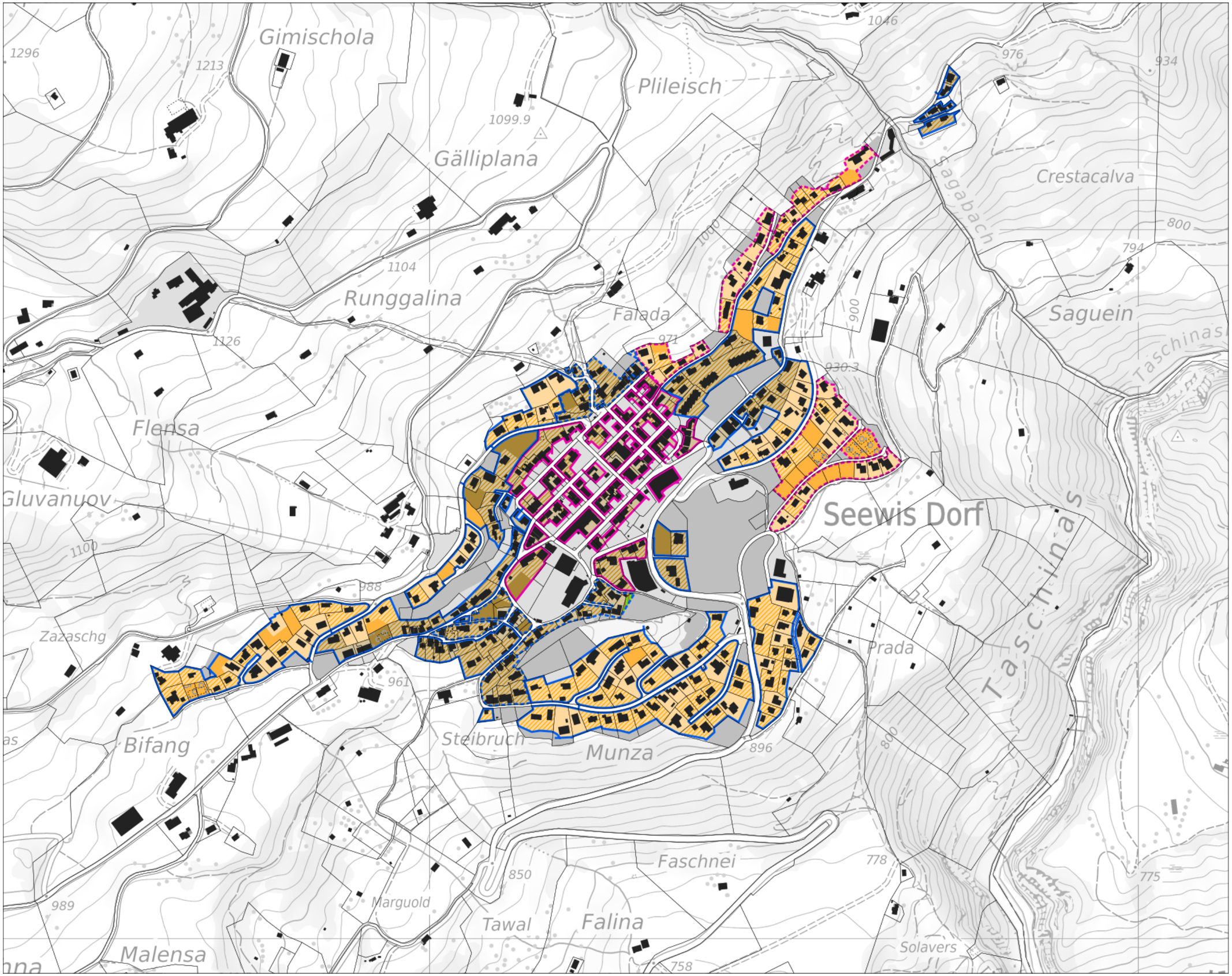
1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 19.08.2025

Gemeinde Seewis i.P. (1/2) Nutzungsreserven



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
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

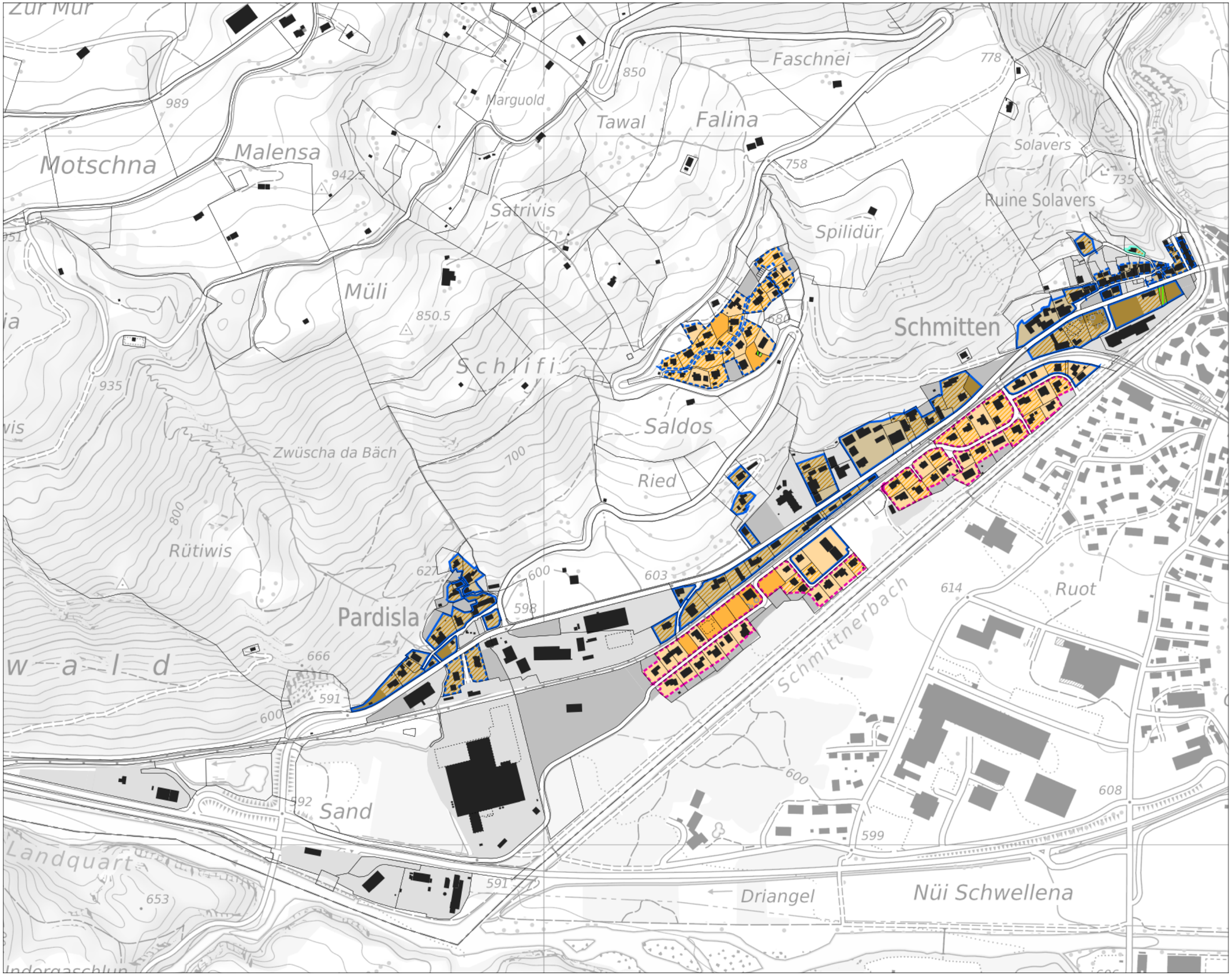
1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 19.08.2025

Gemeinde Seewis i.P. (2/2) Nutzungsreserven



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
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 19.08.2025

Auszonungen Ortsplanung Seewis i.P.

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche m2
263	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	22
264	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	39
265	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	28
318	Dorfzone	Wald	7
408	Dorfzone	Landwirtschaftszone	1964
420	Dorfzone	Landwirtschaftszone	712
422	Dorfzone	Landwirtschaftszone	295
437	Dorfzone	Landwirtschaftszone	9
440	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	262
446	Wohnzone	Landwirtschaftszone	55
447	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	42
448	Wohnzone	Landwirtschaftszone	971
449	Wohnzone	Landwirtschaftszone	578
450	Wohnzone	Landwirtschaftszone	582
451	Wohnzone	Landwirtschaftszone	664
453	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	67
454	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	29
455	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	42
456	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	89
457	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	89
458	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	26
459	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	51
460	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	105
461	Wohnzone	Landwirtschaftszone	1045
462	Wohnzone	Landwirtschaftszone	216
462	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	88
463	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	78
465	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	5
676	Wohnzone	Landwirtschaftszone	220
692	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	1
694	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	50
694	Wohnzone	Landwirtschaftszone	1258

Auszonungen Ortsplanung Seewis i.P.

795	Wohnzone	Landwirtschaftszone	299
803	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	91
1121	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	5
1131	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	104
1134	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	189
1139	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	29
1141	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	28
1142	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	20
1143	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	31
1157	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	31
1209	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	119
1209	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	7
1211	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	37
1212	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	16
1214	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	16
1215	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	38
1216	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	11
1224	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	7
1225	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	116
1229	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	105
1238	Kernzone	Zone übriges Gemeindegebiet	37
1238	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	62
1239	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	25
1240	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	84
1254	Wohnzone	Landwirtschaftszone	36
1269	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	32
1436	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	143
1459	Wohnzone	Landwirtschaftszone	246
1523	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	24
1524	Wohnzone	Landwirtschaftszone	389
1524	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	11
1525	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	15
1530	Wohnzone	Landwirtschaftszone	470

Auszonungen Ortsplanung Seewis i.P.

1531	Wohnzone	Landwirtschaftszone	385
1532	Wohnzone	Landwirtschaftszone	516
1532	Wohnzone	Wald	76
1533	Wohnzone	Landwirtschaftszone	558
1534	Wohnzone	Landwirtschaftszone	718
1534	Wohnzone	Wald	15
1536	Dorfzone	Landwirtschaftszone	236
1557	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	49
1567	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	4
1646	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	1172
1656	Dorfzone	Zone übriges Gemeindegebiet	139
1663	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	553
1668	Wohnzone	Zone übriges Gemeindegebiet	593

Stand: 19. März 2025

Rückzonungen Ortsplanung Seewis i.P.

Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche m2
220	Wohnzone	Grünzone	84
228	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	176
236	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	577
239	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	506
240	Wohnzone	Grünzone	614
249	Dorfzone	Grünzone	1115
256	Wohnzone	Grünzone	2677
259	Wohnzone	Zone für öffentliche Anlagen	213
263	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	342
302	Dorfzone	Grünzone	164
312	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	370
318	Dorfzone	Grünzone	266
320	Dorfzone	Hofraum- und Gartenzone	143
332	Dorfzone	Hofraum- und Gartenzone	62
342	Dorfzone	Grünzone	58
343	Dorfzone	Grünzone	537
350	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	552
355	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	286
361	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	280
362	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	359
363	Wohnzone	Grünzone	12
364	Wohnzone	Grünzone	710
381	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	318
395	Dorfzone	Grünzone	466
396	Dorfzone	Grünzone	232
398	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	367
399	Dorfzone	Grünzone	319
401	Dorfzone	Grünzone	197
403	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	215
414	Dorfzone	Gewerbemischzone	1273
424	Dorfzone	Grünzone	1748
431	Dorfzone	Grünzone	287

Rückzonungen Ortsplanung Seewis i.P.

435	Dorfzone	Grünzone	483
436	Dorfzone	Grünzone	1128
447	Wohnzone	Grünzone	618
494	Wohnzone	Grünzone	32
495	Wohnzone	Grünzone	1389
512	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	687
531	Dorfzone	Grünzone	98
544	Wohnzone	Grünzone	329
545	Wohnzone	Grünzone	300
546	Wohnzone	Grünzone	179
548	Wohnzone	Grünzone	324
550	Wohnzone	Grünzone	434
551	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	285
552	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	456
553	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	168
558	Wohnzone	Grünzone	521
600	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	474
670	Wohnzone	Grünzone	145
675	Wohnzone	Grünzone	226
680	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	959
682	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	429
683	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	234
684	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	96
688	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	81
696	Wohnzone	Grünzone	479
699	Dorfzone	Grünzone	466
703	Dorfzone	Grünzone	440
705	Dorfzone	Grünzone	367
706	Dorfzone	Grünzone	151
707	Dorfzone	Grünzone	249
710	Dorfzone	Grünzone	259
719	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	99
726	Wohnzone	Grünzone	443

Rückzonungen Ortsplanung Seewis i.P.

737	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	89
755	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	235
761	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	460
768	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	141
768	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	864
775	Wohnzone	Grünzone	652
779	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	287
781	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	270
790	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	356
791	Wohnzone	Grünzone	150
793	Wohnzone	Grünzone	121
794	Wohnzone	Grünzone	211
795	Wohnzone	Grünzone	339
1110	Wohnzone	Grünzone	370
1113	Wohnzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	329
1117	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	464
1118	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	29
1119	Wohnzone	Grünzone	78
1136	Wohnzone	Grünzone	127
1171	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1699
1184	Wohnzone	Grünzone	262
1251	Wohnzone	Grünzone	200
1254	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	143
1255	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	21
1256	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	20
1257	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	21
1258	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	20
1259	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	21
1273	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	36
1280	Wohnzone	Grünzone	1153
1286	Wohnzone	Grünzone	69
1286	Wohnzone	Grünzone	92
1454	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16

Rückzonungen Ortsplanung Seewis i.P.

1490	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	149
1512	Wohnzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	199
1513	Wohnzone	Grünzone	297
1514	Wohnzone	Grünzone	208
1515	Wohnzone	Grünzone	220
1516	Wohnzone	Grünzone	199
1517	Wohnzone	Grünzone	232
1518	Wohnzone	Grünzone	302
1541	Wohnzone	Grünzone	200
1547	Wohnzone	Grünzone	463
1550	Dorfzone	Grünzone	430
1557	Wohnzone	Grünzone	186
1565	Wohnzone	Grünzone	267
1569	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	245
1620	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	
1632	Wohnzone	Grünzone	129
1633	Wohnzone	Grünzone	460
1634	Wohnzone	Grünzone	580
1645	Wohnzone	Grünzone	193
1667	Wohnzone	Grünzone	296
1682	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	190
1683	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	39
1684	Wohnzone	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	97
1705	Wohnzone	Grünzone	525
1707	Wohnzone	Grünzone	234
1710	Wohnzone	Grünzone	120

Stand: 19. August 2025