

# Revision Ortsplanung Felsberg im Bereich Siedlung

Gemeindeversammlung 25. März 2024



# Themen

1. Anlass zur Revision der Ortsplanung
2. Übersicht wesentliche Inhalte der Revision
3. Beratung Baugesetz
4. Weiteres Vorgehen

# Anlass zur Ortsplanungsrevision

Rahmenbedingungen Raumplanungsgesetz Bund und Kanton

## Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Felsberg



Kommunales räumliches Leitbild Felsberg

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 17. Februar 2020



## Umsetzung in der Nutzungsplanung

**Zonenplan**

**Genereller  
Erschliessungsplan**

**Baugesetz**

# Anlass zur Ortsplanungsrevision

- **Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert – Siedlungsentwicklung nach Innen fördern**
  - Neues Raumplanungsgesetz fokussiert auf Siedlungsentwicklung nach innen
  - Begrenzung des Siedlungsgebietes – Erhalten des Kulturlandes
  - Einzonungen sind nur möglich, wenn die Potenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes nicht ausreichen, um die Bevölkerungsentwicklung aufzufangen.
  
- **Umsetzung des räumlichen Leitbildes**

# Anlass zur Ortsplanungsrevision

**Bund**

Revision Raumplanungsgesetz (RPG 1)  
2014

- Ziel: Siedlungsentwicklung nach innen lenken

**Kanton**

Kantonaler Richtplan Siedlung und  
Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) 2019

- Planerische und rechtliche Instrumente zur Umsetzung der Innenentwicklung
- Vorgaben an die Gemeinden

**Gemeinde**

Kommunales Räumliches Leitbild (Strategie)  
und Revision Ortsplanung (Massnahmen)

- Behördenwegleitende bzw. eigentümerverbindliche Umsetzung der Innenentwicklung

# Anlass zur Ortsplanungsrevision

## ➤ Ziele

- Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit durch eine «RPG 1-konforme» Ortsplanung
- Planerische Voraussetzungen schaffen für die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Felsberg
- Sorgfältiger Umgang mit den historischen Strukturen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse an zeitgemässen Wohnraum
- Differenzierte Massnahmen zur Baulandmobilisierung zwecks genügendem Angebot an Bauland für den Wohnungsbau.

# Bisheriger Verfahrensablauf

- Abschluss Kommunales räumliches Leitbild (KRL) Februar 2020
- Orientierungen betr. Baulandmobilisierung 30. Oktober 2020
- Kantonale Vorprüfung Juli - November 2021
- Überarbeitung Vorlage gemäss Vorprüfung anfangs 2022
- **1. Mitwirkungsaufgabe** Juni 2022
- Anpassungen nach erster Mitwirkung bis Februar 2023
- **2. Mitwirkungsaufgabe** Juni/Juli 2023
- Anpassungen nach 2. Mitwirkung bis Ende 2023
- Gemeindeversammlung 25. März 2024

# Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung

**Umsetzung Raumplanungsgesetz  
(RPG1) in der Ortsplanung**  
Siedlungsentwicklung nach Innen

## **A) Bauzone auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten**

- Wachstum von max. 1% berücksichtigen
- Lage und Anordnung der Bauzone überprüfen

## **B) Bestimmungsgemäße Nutzung des Baulandes sicherstellen**

- Verfügbarkeit des Baulandes gewährleisten
- Baureife herstellen

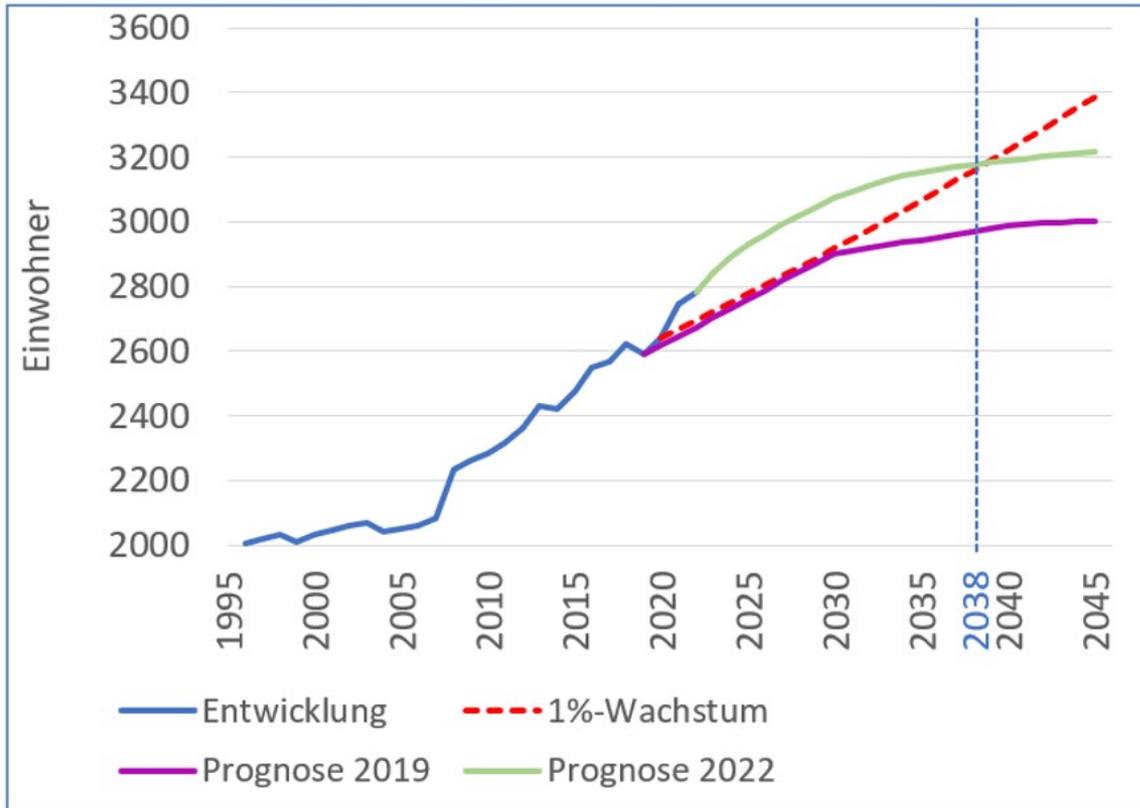
## **C) Bauzone haushälterisch nutzen (Art. 1 RPG)**

- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Mindestausnützung sicherstellen

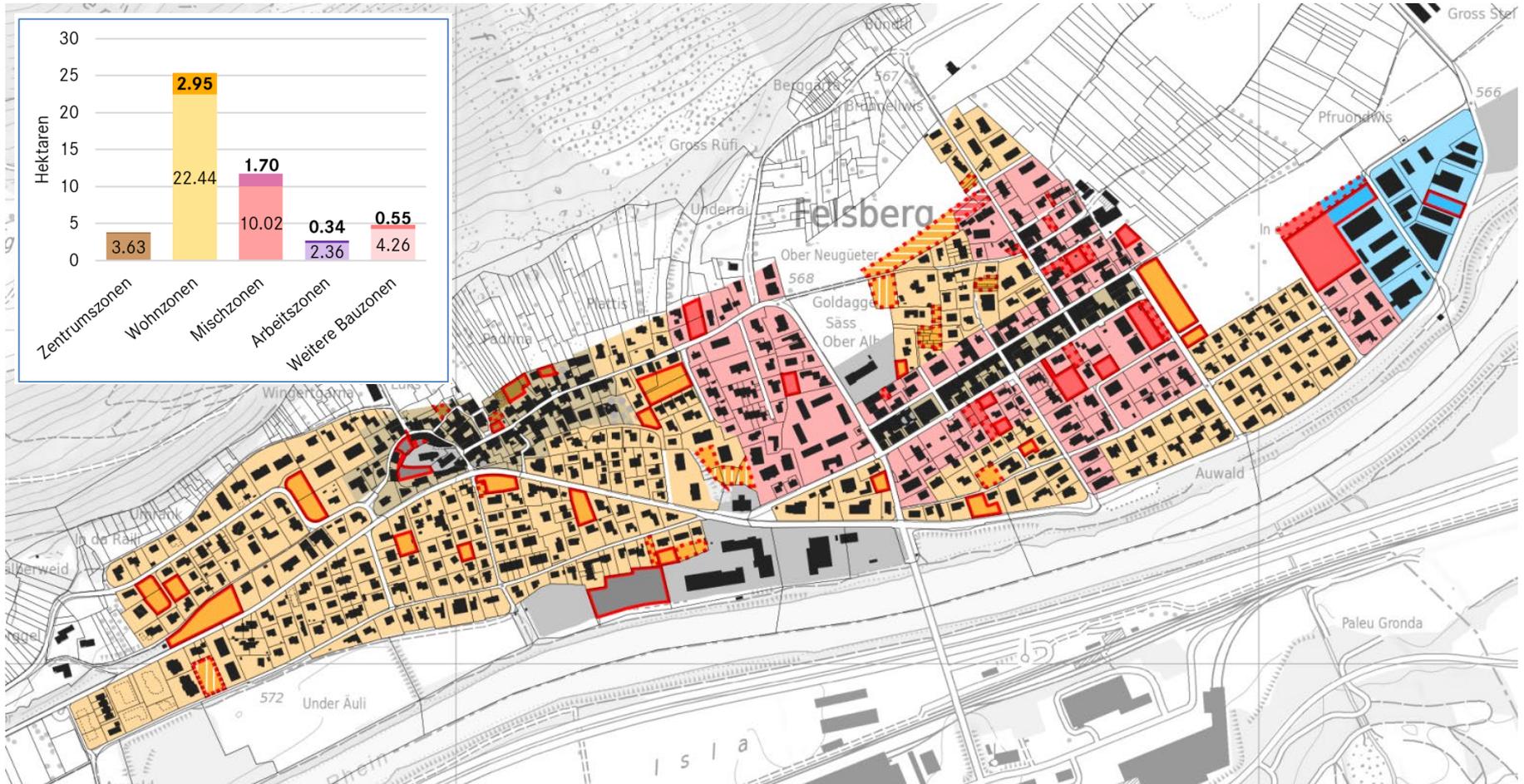
## **D) Baugesetzliche Rahmenbedingungen für Innenentwicklung schaffen**

- Mehr bauliche Nutzung im Bestand zulassen
- Gesamtaktualisierung des Baugesetzes

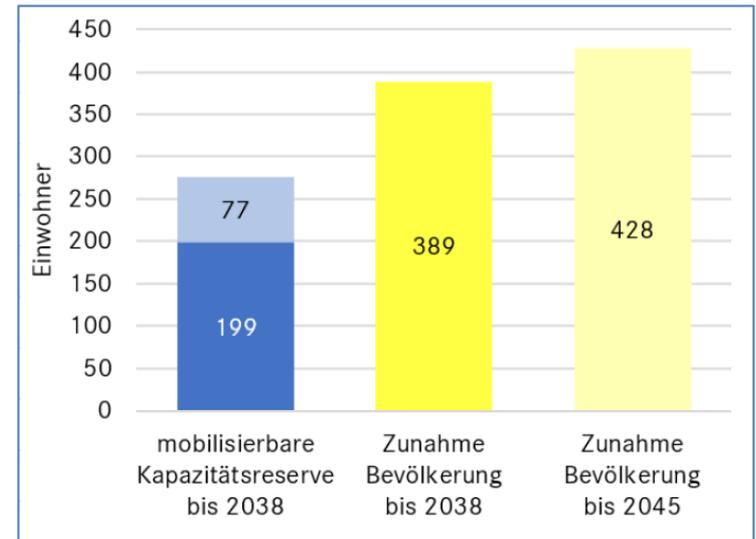
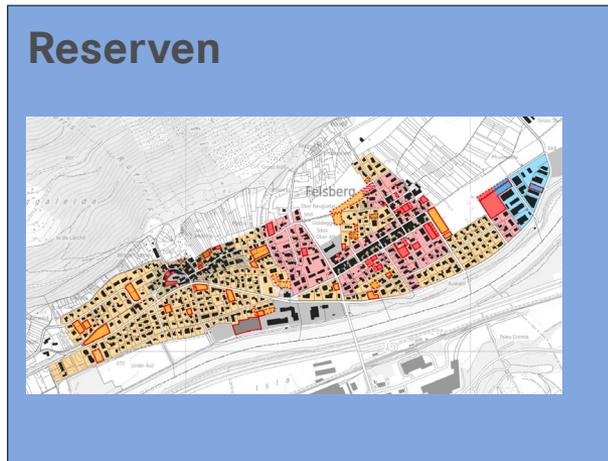
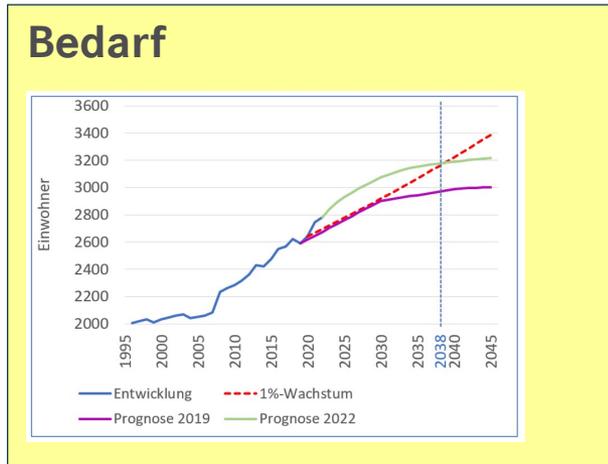
## A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten– Bevölkerungsprognose Felsberg



# A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten – Vergleich Reserven und Bedarf



# A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten– Vergleich Reserven und Bedarf



# A) Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung

## ➤ Feststellungen zur Bauzonengrösse

- Der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 10 – 15 Jahre ist höher als die vorhandenen Reserven.
- Eine **optimale Ausnutzung und Verfügbarkeit** der Bauzonenreserven sind wichtig, um die erwartete Entwicklung aufzufangen.
- Es sind gezielte Massnahmen im Bereich Innenentwicklung und Bauzonendimensionierung zu treffen, um die erforderlichen Kapazitäten zu schaffen.

## A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten

### ➤ Bauzonenverlagerung an der Schöneeggstrasse

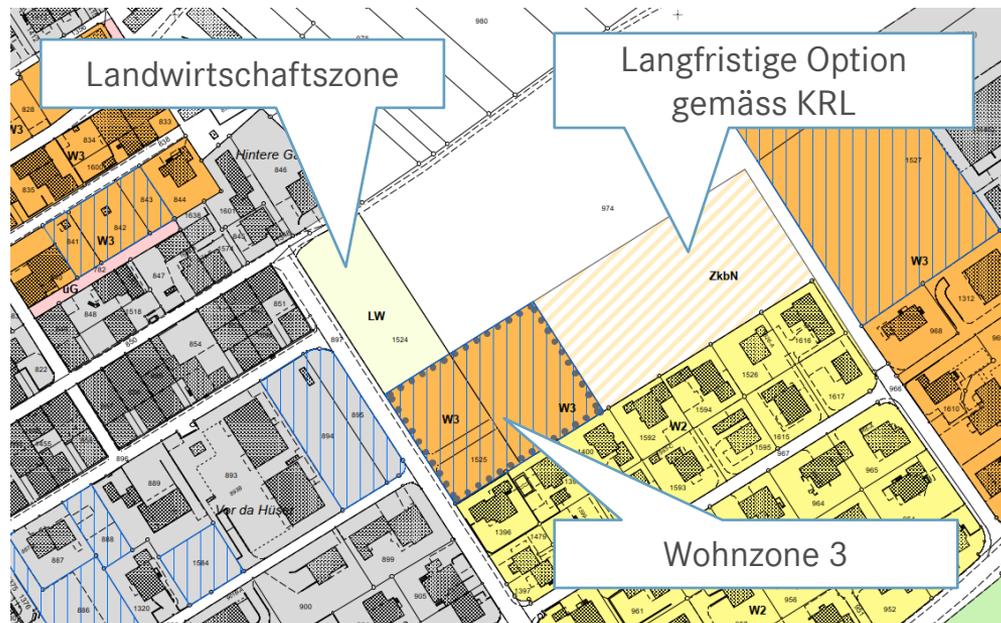
- Überbauung der heutigen Wohnzone an der Schöneeggstrasse würde eine spätere Entwicklung beeinträchtigen
- Aus Ortsbild- und Landschaftsschutzssicht ist eine Freihaltung vor dem Neudorf anzustreben.



## A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten

### ➤ Bauzonenverlagerung an der Schöneeggstrasse

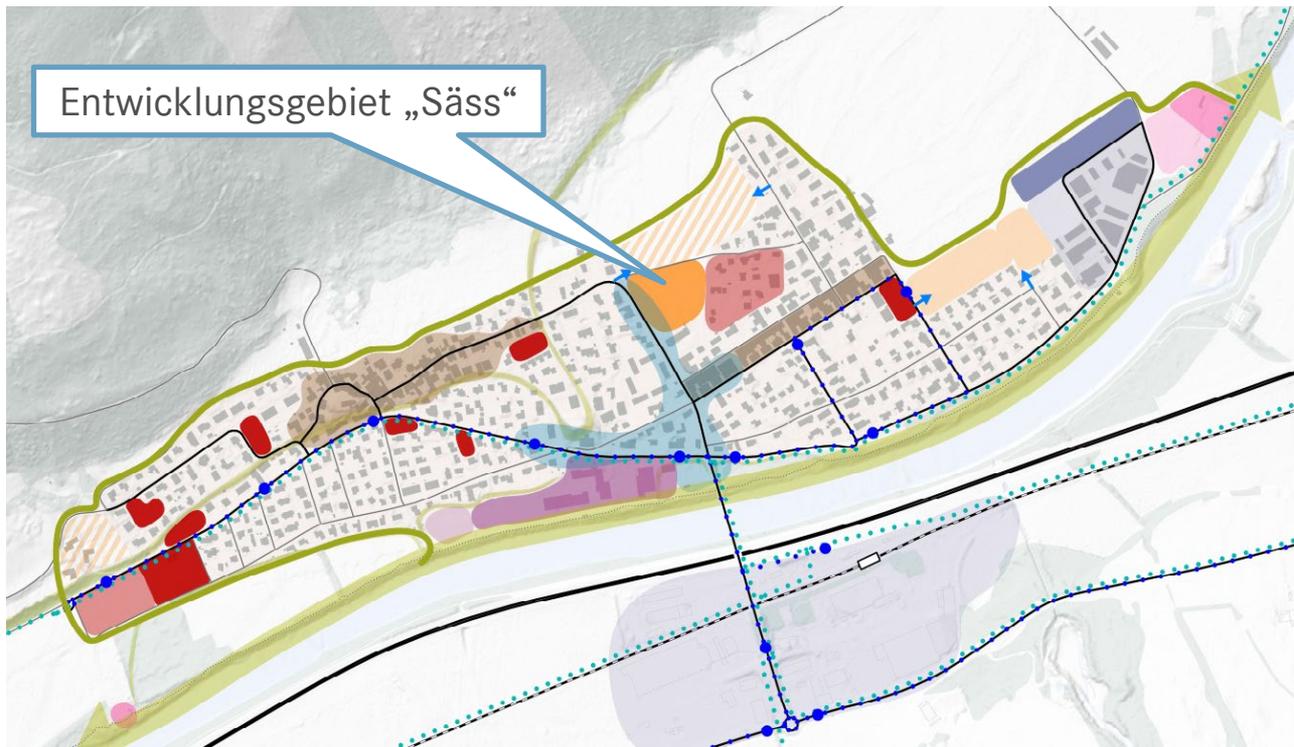
- Bauzonenverlagerung auf Wunsch der Bürgergemeinde
- Aufzoning auf W3 zwecks besserer Nutzung und im Zusammenhang mit der Einzonung von Fruchtfolgefleichen.
- Konkrete Bebauung ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festzulegen.



## A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten– Standort Säss

### ➤ Entwicklung Standort «Säss»

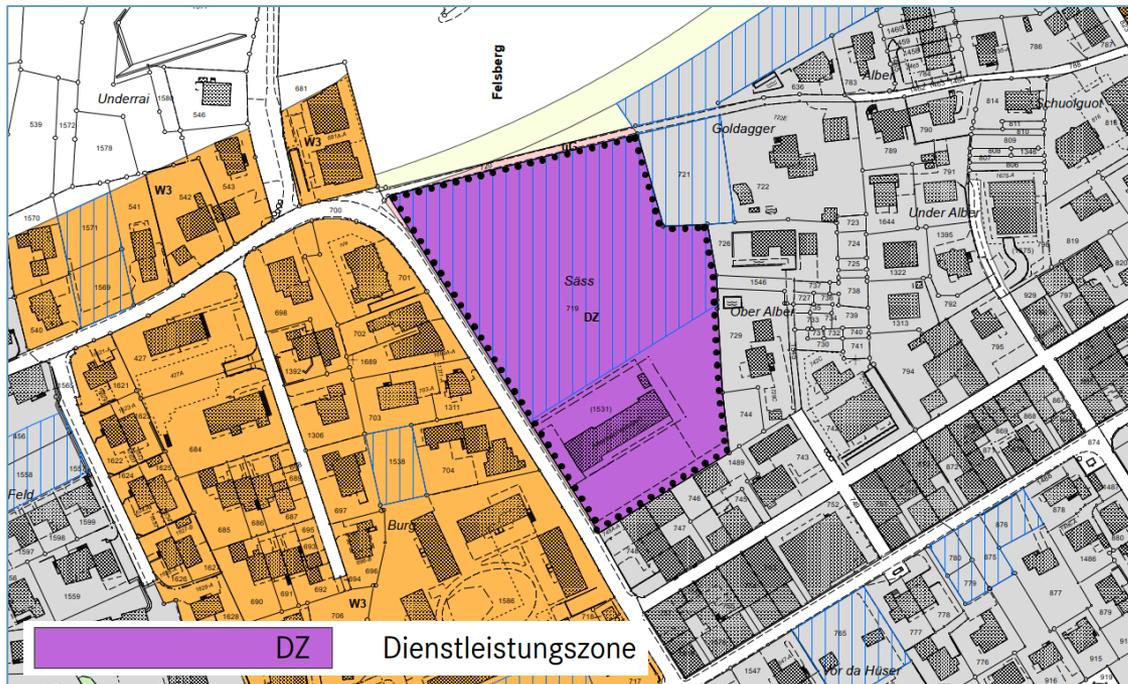
- Zentraler Standort für Dienstleistungsnutzungen, öffentliche Nutzungen, Einkaufseinrichtungen und Wohnnutzungen schaffen.
- Angemessenes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot in Felsberg sichern bzw. nicht alles «auslagern»



## A) Bauzone auf den Bedarf ausrichten – Standort Säss

### ➤ Entwicklung Standort «Säss»

- Einzonung als Dienstleistungszone, Wohnnutzung maximal zwei Drittel
- Quartierplanpflicht zwecks Regelung Bebauung und Erschliessung



# Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung

**Umsetzung Raumplanungsgesetz  
(RPG1) in der Ortsplanung**  
Siedlungsentwicklung nach Innen

## **A) Bauzone auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten**

- Wachstum von max. 1% berücksichtigen
- Lage und Anordnung der Bauzone überprüfen

## **B) Bestimmungsgemäße Nutzung des Baulandes sicherstellen**

- Verfügbarkeit des Baulandes gewährleisten
- Baureife herstellen

## **C) Bauzone haushälterisch nutzen (Art. 1 RPG)**

- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Mindestausnützung sicherstellen

## **D) Baugesetzliche Rahmenbedingungen für Innenentwicklung schaffen**

- Mehr bauliche Nutzung im Bestand zulassen
- Gesamtaktualisierung des Baugesetzes

## B) Baulandmobilisierung - Rahmenbedingungen

- Zur Sicherstellung eines genügenden Angebotes an Wohnraum, ist eine optimale Ausnützung des bestehenden Baulandes wichtig. Relevant sind:
  - Tatsächliche bauliche Nutzung (z.B. bei Neubauten)
  - Verfügbarkeit des Baulandes (keine Baulandhortung)
- Auszug **kantonalen Richtplan Siedlung:**

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

## B) Baulandmobilisierung - Rahmenbedingungen

### ➤ Rahmenbedingungen

- Bauland soll innert einer bestimmten Frist seiner Bestimmung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden.
- Mit den Massnahmen zur Baulandmobilisierung, wird die Verfügbarkeit des für die positive Bevölkerungsentwicklung erforderlichen Baulandes sichergestellt.
- Einzonungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn trotz Innenentwicklung und konsequenter Baulandmobilisierung ein Bedarf besteht.

## B) Baulandmobilisierung - zwingende Vorgaben

### Art. 15<sup>34</sup> Bauzonen

<sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

<sup>2</sup> Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

<sup>3</sup> Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

<sup>4</sup> Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

### Art. 15<sup>a35</sup> Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

<sup>1</sup> Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

<sup>2</sup> Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

- Auszug eidg. Raumplanungsgesetz

## B) Baulandmobilisierung - zwingende Vorgaben

<b>Art. 19b *</b>	Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen
<b>Art. 19c *</b>	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung
<b>Art. 19d *</b>	2. Kaufrecht der Gemeinde
<b>Art. 19e *</b>	3. Entlassung aus der Bauzone
<b>Art. 19f *</b>	4. Weitere Massnahmen
<b>Art. 19g *</b>	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen
<b>Art. 19h *</b>	Befristete Einzonung

- Revision kant. Raumplanungsgesetz (KRG) vom Grossen Rat beschlossen am 25.10.2018.
- Verfahren und Modalitäten sind abschliessend im KRG geregelt.

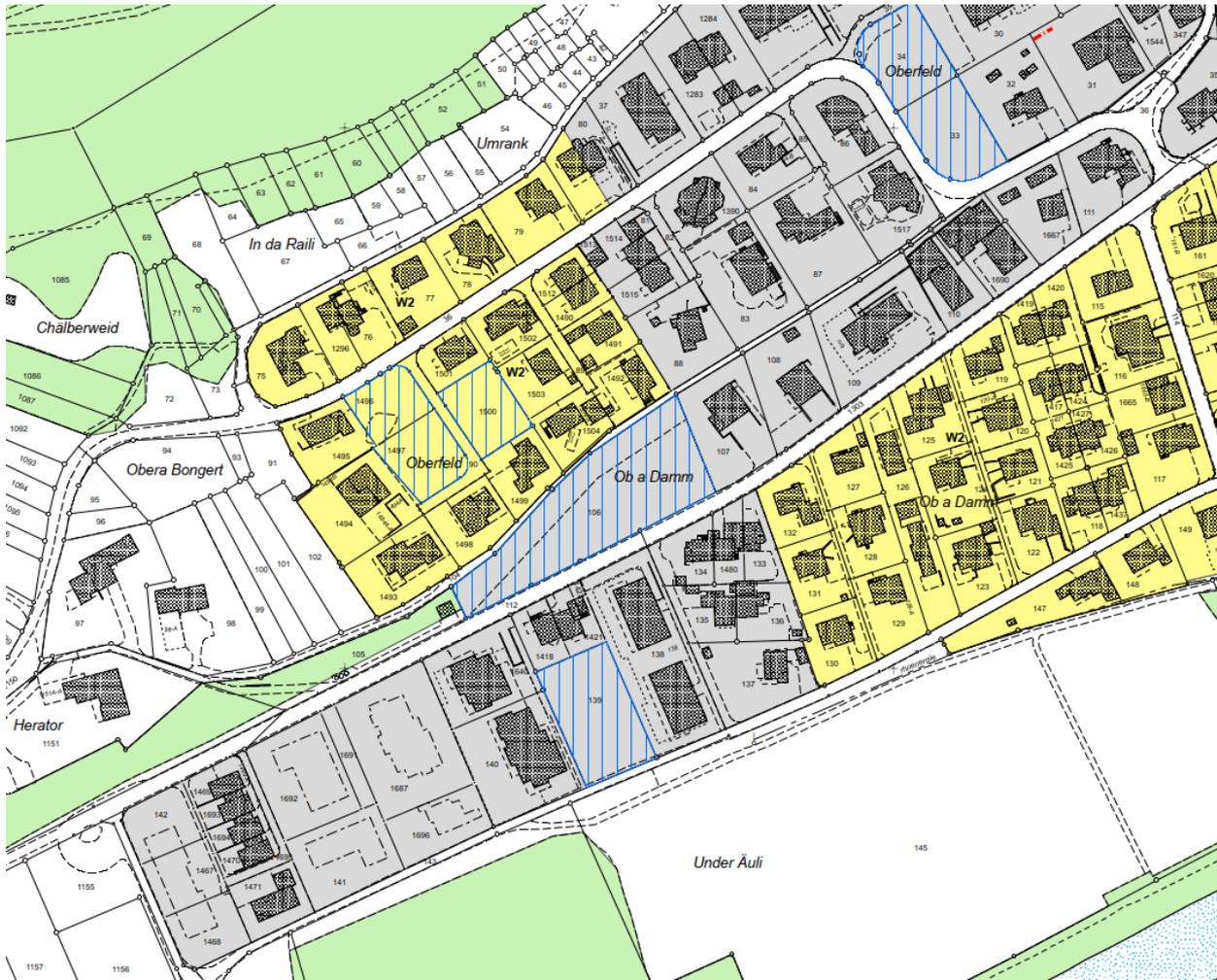
## B) Baulandmobilisierung - Regelungsinhalt

- Verfahren richtet sich nach kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG)
- Gesetzliche Bauverpflichtung gilt ab Rechtskraft der Planung (Frist: 2 - 8 Jahre)
- Nach unbenütztem Ablauf der Frist kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor
  - eine Nachfrist von 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen
  - es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme

## B) Baulandmobilisierung - Umsetzung

- **Umsetzung in der Gemeinde Felsberg:**
  - Selbständig überbaubare Parzellen und Parzellenteile unterliegen der Baulandmobilisierung.
  - Einheitliche Kriterien für die Festlegung (Fläche, Überbaubarkeit, Eignung)
  - Maximal zulässige Frist gemäss kantonalem Recht (8 Jahre + Nachfrist)
- **Ausübung Kaufrecht (oder anderer Massnahmen) ist eine «kann-Bestimmung», die Gemeinde muss nicht.**

## B) Baulandmobilisierung - Umsetzung



Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Überbauungsfrist 8 Jahre)

# Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung

**Umsetzung Raumplanungsgesetz  
(RPG1) in der Ortsplanung**  
Siedlungsentwicklung nach Innen

## **A) Bauzone auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten**

- Wachstum von max. 1% berücksichtigen
- Lage und Anordnung der Bauzone überprüfen

## **B) Bestimmungsgemäße Nutzung des Baulandes sicherstellen**

- Verfügbarkeit des Baulandes gewährleisten
- Baureife herstellen

## **C) Bauzone haushälterisch nutzen (Art. 1 RPG)**

- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Mindestausnützung sicherstellen

## **D) Baugesetzliche Rahmenbedingungen für Innenentwicklung schaffen**

- Mehr bauliche Nutzung im Bestand zulassen
- Gesamtaktualisierung des Baugesetzes

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen - Mindestdichte

### Mindestdichten festlegen

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

### Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030

- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Baugesetz

- Ziel: Voraussetzungen schaffen, um die bestehenden Bauzonen möglichst gut auszunützen zu können
  - Moderate Erhöhung der Baumassenziffer (ca. + 10%)
  - Moderate Reduktion der Grenzabstände (ca. - 20%)
  - Vorgaben zur Mindestausschöpfung der Baumassenziffer (80%) bei Bauvorhaben

# C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Baugesetz

Beispiel W2: Bisher 2.20

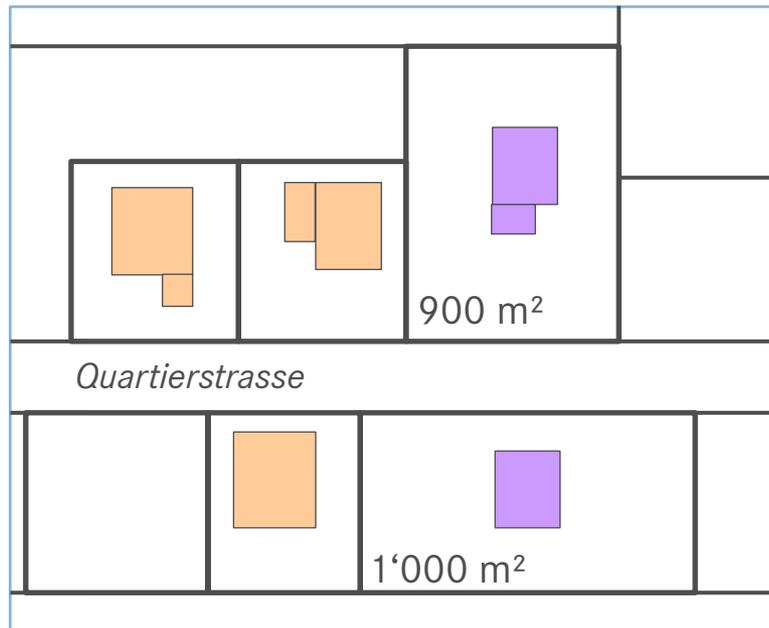
Beispiel W2: Bisher 6.70 m

Beispiel W3: Bisher 8 m/5 m

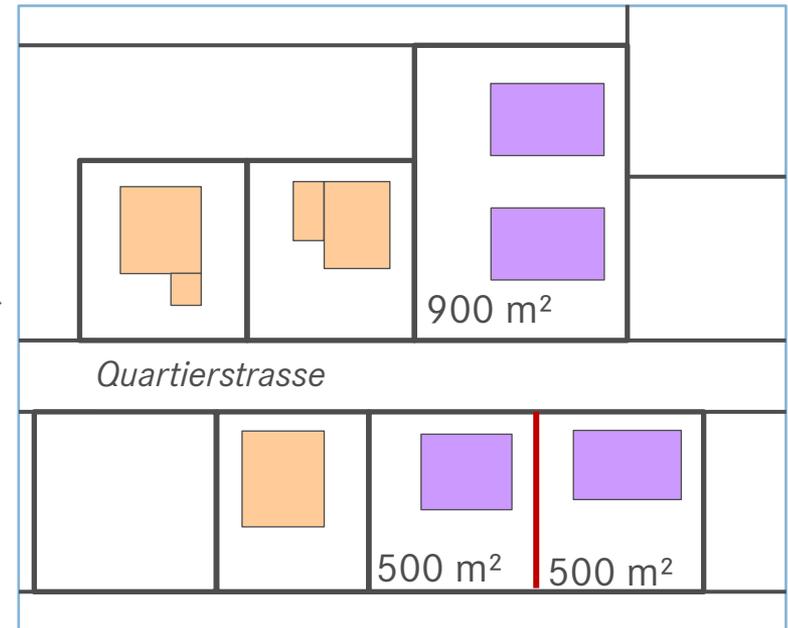
Zone	BMZ	Fassadenhöhe	Höhe Firstlinie <i>Überschneidung der Fassaden</i>	Gebäuelänge <i>(ohne Mehrlängenzuschlag)</i>	Grenzabstand			Gründungsabstand
					gross (m)	klein (m)	Mehrlängenzuschlag	
Dorfkernzone Altdorf A	–	9.50 m <sup>1)</sup>	3.50 m <sup>1)</sup>	–	–	–	–	–
Dorfkernzone Altdorf B	–	6.50 m <sup>1)</sup>	3.00 m <sup>1)</sup>	–	2.50	2.50	–	–
Dorfkernzone Neudorf	(— durch Art. 3 und den Generellen Gestaltungsplan geregelt —)							–
Wohnzone W2A	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3
Wohnzone W2	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3
Wohnzone W3	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00	25.00 m	0.3
Gem. Zone G2	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3
Gem. Zone G3	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00	25.00 m	0.3
Dienstleistungszone	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00	–	–
Gewerbezone	–	9.70 m	3.50 m	–	5.00	5.00	–	–
Lagerzone	–	6.50 m	3.00 m	–	5.00	5.00	–	–
ZöBA	–	–	–	–	5.00	5.00	–	–
Landwirtschafts-zone/ ÜG	–	–	–	–	5.00	5.00	–	–

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Baugesetz

Hoher Baulandverbrauch



Optimierte Nutzung des Baulandes



- Pflicht zur Mindestausnützung von 80% (Etappierung zulässig)

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Baugesetz

- **Aber auch: Qualitative Innenentwicklung anstreben, nicht einfach nur möglichst hohe Dichte**
  - Einführung Grünflächenziffer in den Wohnzonen und Gemischten Zonen
  - Konkrete Förderung von Quartierplanverfahren durch die Gemeinde (Anreize schaffen anstelle Verpflichtung)

Förderung

Art. 6

- 1 Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, **beteiligt sich die Gemeinde im Rahmen der verfügbaren Mittel an den Planungskosten von Folgeplanungen** (Quartier- und Arealplänen), sofern diese zu einer qualitätsvollen und haushälterischen Nutzung von bestehendem Bauland beitragen. Diese Förderungsmassnahme ist befristet auf 8 Jahre ab Rechtskraft der Bestimmung.

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Baugesetz

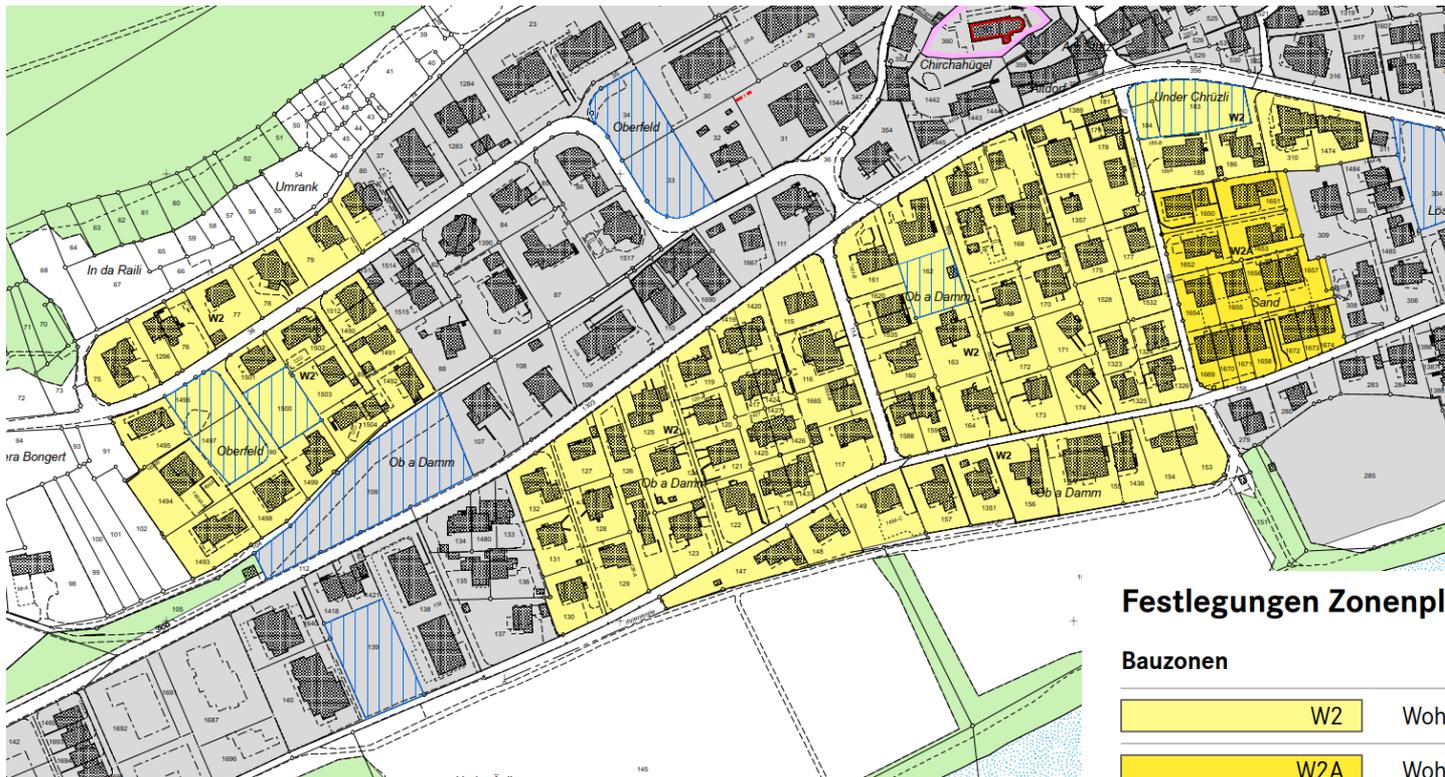
- Aber auch: Qualitative Innenentwicklung anstreben, nicht einfach nur möglichst hohe Dichte
  - Voraussetzungen für eine Siedlungserneuerung im Neudorf verbessern – Erhöhung Fassadenhöhe



- Baumassenziffer-Bonus bei Minergie-A und Minergie-P-Standard

## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Wohnzone W1

- Voraussetzungen schaffen, um in der bisherigen W1 mehr Wohnraum zu realisieren
  - Beibehalten und berücksichtigen der heutigen Qualitäten (z.B. Durchgrünung)
  - Moderate Aufzoning in die W2, d.h. weiterhin Einfamilienhauscharakter
  - Option für z.B. Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser bei grösseren Parzellen



## C) Innenentwicklungspotenziale nutzen – Wohnzone W1

- Voraussetzungen schaffen, um in der bisherigen W1 mehr Wohnraum zu realisieren
  - Beibehalten und berücksichtigen der heutigen Qualitäten (z.B. Durchgrünung)
  - Moderate Aufzonung in die W2, d.h. weiterhin Einfamilienhauscharakter
  - Option für z.B. Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser bei grösseren Parzellen

Zone	BMZ	Fassadenhöhe	Höhe Firstlinie	Gebäudelänge	Grenzabstand			Grünflächenziffer	ES
					gross (m)	klein (m)	Mehrlängenzuschlag ab		
			Überragen der Fassadenhöhe	(ohne Mehrlängenzuschlag)				–	E2 <sup>2)</sup>
Wohnzone W2	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3	II

*Bisher (W1)    2.00            6.20 m    (2.50 m)    20.00 m    4.50    3.50    20.00 m*

# Ausgleich planungsbedingte Vorteile (Mehrwertabgabe)

# Mehrwertabgabe

- **RPG: Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen.**
- **KRG: Mehrwertabschöpfung**
  - Bei Einzonungen gilt eine Mehrwertabschöpfung von 30% des Mehrwertes
  - Erträge gehen zu 75% in den kantonalen Fonds, 25% in den kommunalen Fonds
  - Das kommunale Recht kann weitergehende Bestimmungen vorsehen
- **Baugesetz: Regelungsmöglichkeiten durch die Gemeinde**
  - Erhöhung des Abgabesatzes bei Einzonungen auf maximal 50%
  - Senkung des Abgabesatzes auf mindestens 20% für «Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse»
  - Um- und Aufzonungen der Mehrwertabgabepflicht unterstellen
  - Verwendungszweck des kommunalen Fonds präzisieren

# Mehrwertabgabe – Baugesetz Felsberg

## ➤ Einzonungen

- Einzonung von Nichtbauzone in die Bauzone
- Abgabesatz 30% des Mehrwertes (kantonales Minimum) – z.B. Einzonung Säss

## ➤ Umzonungen

- Änderung der Nutzungsart , z.B. ZöBA in Wohnzone
- Keine Mehrwertabgabe

## ➤ Aufzonungen

- Erhöhung des Nutzungsmasses (z.B. W1 in W2)
- Keine Mehrwertabgabe

## ➤ Einzonungen von besonderem öffentlichen Interesse: Reduzierter Satz zulässig

# Mehrwertabgabe – Baugesetz Felsberg (Mitwirkung)

- **Fälligkeit der Abgabe (gemäss kantonalem Recht)**
  - Bei Veräusserung des Grundstücks
  - Bei Überbauung des Grundstücks
- **Die Einzonung an sich löst noch keine Fälligkeit der Mehrwertabgabe aus.**

# Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

# Ergebnisse der Mitwirkung

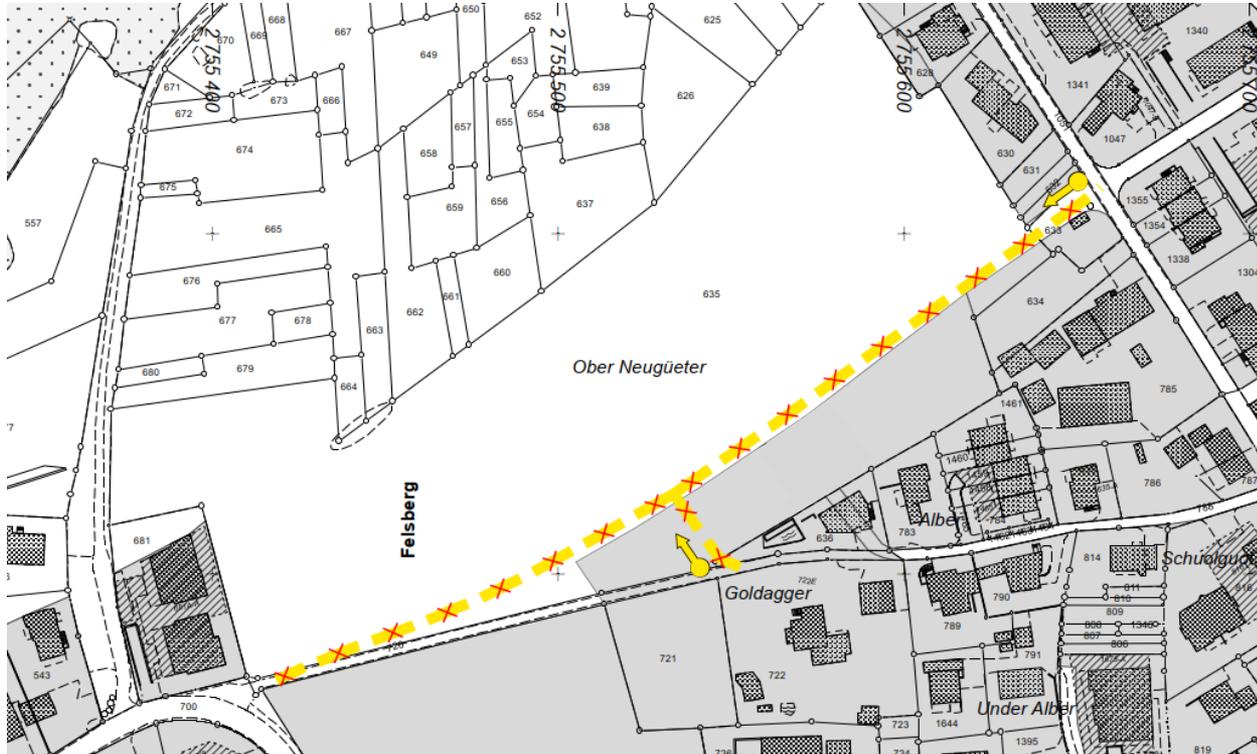
## ➤ Änderungen gestützt auf die Mitwirkungsergebnisse

- Baulandmobilisierung: Maximale Frist nach kantonalem Recht (bisher teilweise 5 Jahre Überbauungsfrist)
- Mehrwertabgabe: Kantonales Minimum – keine Abgaben bei Um- und Aufzonungen
- Flexibilisierung betreffend betriebsgebundenem Wohnen in der Gewerbezone
- Förderung von Quartierplanungen anstelle von Verpflichtungen

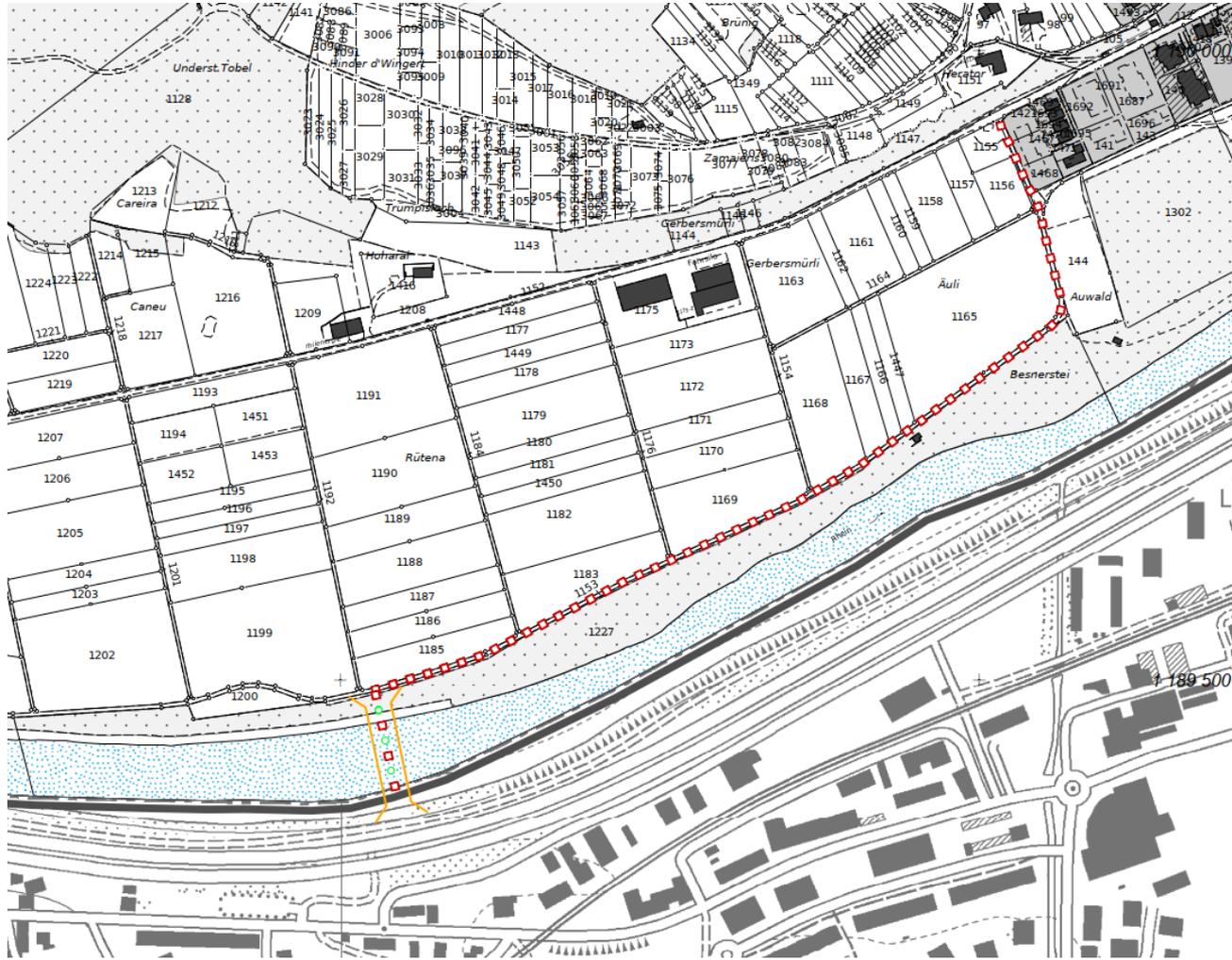
## ➤ Weitere Änderungen

- Verzicht auf Einzonungen im Bereich Gewerbe und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (fehlende übergeordnete Voraussetzungen)
- Ergänzende Festlegung Langsamverkehrsbrücke im Erschliessungsplan
- Einzelne Präzisierungen im Baugesetz

# Anpassung Genereller Erschliessungsplan



# Anpassung Genereller Erschließungsplan



# Beratung Baugesetz

# Weiteres Vorgehen

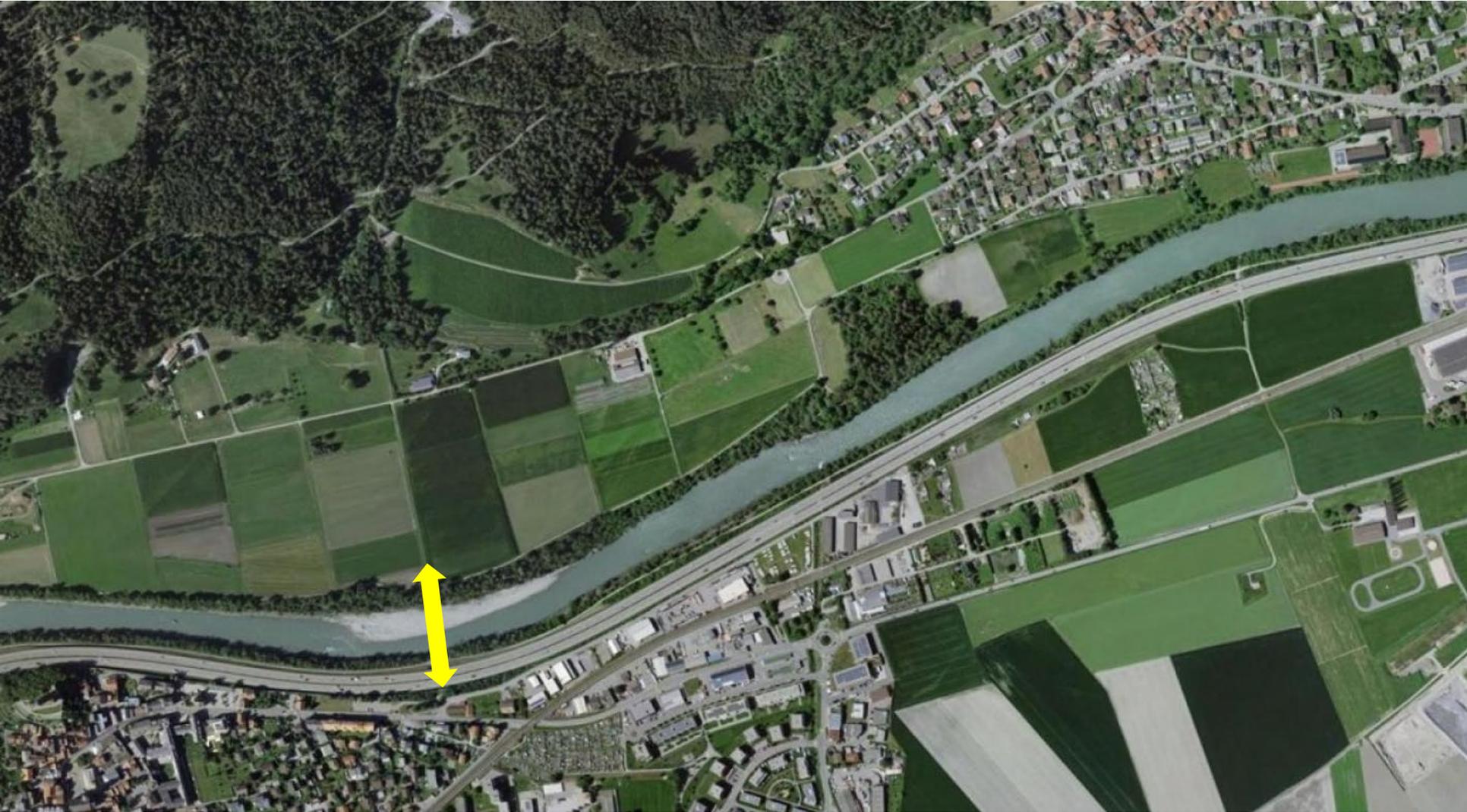
# Weiteres Vorgehen

- Gemeindeversammlung 25. März 2024
- Urnenabstimmung 9. Juni 2024
- Beschwerdeauflage Juni/Juli 2024
- Genehmigungsverfahren Regierung ab Juli 2024

# Fragen und Diskussion

# Ergänzungsfolien

## Kommunales räumliches Leitbild - Ergänzung



## Kommunales räumliches Leitbild - Ergänzung

- Thema Langsamverkehrsverbindung zwischen Felsberg und Domat/Ems bisher nicht abgebildet
- Gemeinde Domat/Ems hat im KRL die Brücke über den Rhein vorgesehen
- Zwecks Vertiefung des Vorhabens wird das KRL Felsberg ergänzt

## B) Baulandmobilisierung - Umsetzung

Fall	Kriterien
<b>Nicht überbaute Grundstücke</b> (Einzelparzellen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 450 m<sup>2</sup></li> <li>- Baumassenziffer vorhanden für Neubau</li> <li>- Parzellenform erlaubt zonengemässe Überbauung</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>
<b>Nicht überbaute Grundstücke</b> (mehrere zusammenhängende Parzellen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 1'000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Bauzone</li> <li>- Gebiet kann zweckmässig erschlossen und überbaut werden (unabhängig der Grundstücksgrenzen)</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>
<b>Teilweise überbaute Grundstücke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> (Doppelter kleiner Grenzabstand zu bestehenden Wohnbauten zählt nicht zur Fläche)</li> <li>- Auf bebauter Teilparzelle verbleibt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit (20% Erweiterung)</li> <li>- Unbebaute Teilparzelle kann hinsichtlich Geometrie und Baumassenziffer zonengemäss überbaut werden.</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>

## B) Baulandmobilisierung - Umsetzung

### Art. 19d \* 2. Kaufrecht der Gemeinde

<sup>1</sup> Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

<sup>2</sup> Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

<sup>3</sup> Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

<sup>4</sup> Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.