

**Kanton Graubünden
Amt für Raumentwicklung
Graubünden**



**Auszonungspotentiale (AZP)
März 2016**

Auswertung (Bericht 2)

Impressum

Projekt

Auszonungspotentiale (AZP)

Projektnummer: 25037

Dokument: Auswertung

Auftraggeber

Amt für Raumentwicklung, Grabenstrasse 1, 7000 Chur

Bearbeitungsstand

Stand: März 2016

Datum: 11.03.2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Benjamin Aebli)

z:\kanton_bund\are_layer_Auszonungspotentiale_25037\02_resultate\02_bericht\20150611_AZP_analyse.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Flächenuntersuchung	5
3.	Ermittlungsprozess	6
3.1	Grundlagen	6
3.2	Verfahren / Ermittlung	6
3.3	Kategorisierung	8
4.	Auswertung / Ergebnisse	9
4.1	Beispiele	9
4.2	Flächenübersicht Kanton Graubünden	13
4.3	Flächenübersicht WMZ-Flächen	13
4.4	Flächenübersicht nach Kategorisierung (Einstufung)	14
4.5	Flächenübersicht nach Machbarkeit (Bewertung)	15
4.6	Gesamtbetrachtung	16
5.	Empfehlung	17

Anhang



1. Ausgangslage

Laut dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG-1) ist die Siedlungsfläche bezüglich Grösse, Erweiterung und Verteilung im Kantonalen Richtplan (KRIP) festzulegen. Da gemäss Schätzung des Bundes die gesamtkantonale Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Graubünden den Bedarf für die nächsten 15 Jahre (Nutzungsplanperiode) bzw. 25 Jahre (Richtplanperiode) übersteigt, dürfen Einzonungen – auch wenn sie lokal bzw. regional begründet und sämtliche Bedingungen beispielsweise Eignung, haushälterische Bodennutzung oder Verfügbarkeitsnachweis erfüllt sind – nur gegen flächengleiche Kompensation genehmigt werden. Dies gilt auch im Fall, dass der Kantonale Richtplan nachweist, dass die WMZ dem Bedarf entsprechen (Auslastung 100%).

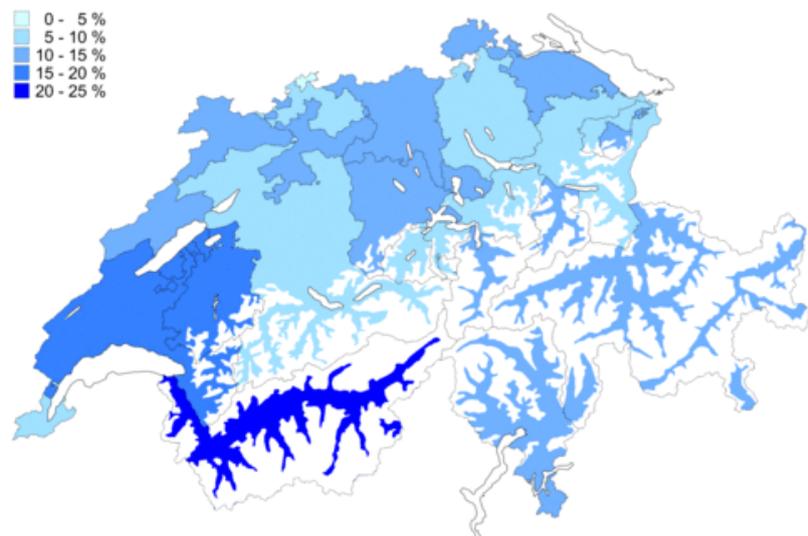


Abb.1: Anteil unüberbaute Bauzonen 2012 nach Kantonen (nach Annahme «minimale Werte»);
Quelle: Bauzonenstatistik Schweiz 2012 (ARE CH, 2013)

Ungeachtet des tatsächlichen Aus- oder Einzonungsbedarfs aller einzelnen Gemeinden ist es daher vorab wichtig zu wissen, wo und in welchem Ausmass nicht überbaute WMZ-Reserven oder eben Potentiale vorliegen, welche gegebenenfalls ausgezont werden könnten. Die generelle Aussage aus der RPG-1- Argumentation, wonach „zu grosse Baulandreserven am falschen Standort liegen“ wird somit anhand von Fakten und Karten bildlich und örtlich fassbar und allenfalls widerlegbar dargestellt.



Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) hat die Bauzone des Kantons Graubünden untersucht und die Auszonungspotentiale (AZP) ermittelt.

2. Flächenuntersuchung

Von der gesamten Bauzone im Kanton Graubünden werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betrachtet, welche auch in der Berechnung des Bundesamts für Raumentwicklung Anwendung finden und in die Statistik einfließen.

Die ausgewählten WMZ-Flächen werden unterschieden in bereits überbaute Flächen und nicht überbaute Flächen. Die überbauten Flächen werden nicht weiter berücksichtigt.

Ergänzend zur Ermittlung der nicht bebaubaren oder langfristig genutzten WMZ-Gebiete – den sogenannten nicht-WMZ-Gebieten (nWMZ) – werden nun die Auszonungspotentiale (AZP) untersucht. Von den nicht überbauten und theoretisch überbaubaren WMZ-Flächen werden jene Flächen gefiltert und weiter in Betracht gezogen, welche eine zusammenhängende Fläche von über 0.3 Hektar aufweisen. Diese bilden die Grundlage der Untersuchung der Auszonungspotentiale. Fällt eine Fläche nicht unter die Kategorie der nWMZ oder AZP, so ist diese als innere Reserve zu betrachten. Gewisse Flächen der nicht bebaubaren oder langfristig genutzten und nicht verfügbaren nWMZ-Flächen eignen sich ebenfalls für eine Auszonung. Diese werden im vorliegenden Bericht deklariert, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Gesamte Wohn-, Misch- und Zentrumszonenflächen							
überbaut	nicht überbaut						
	nicht überbaut (und >= 0,3 ha)					nicht überbaut (und <= 0,3 ha)	
	nWMZ		WMZ				
	nicht bebaubare oder langfristig genutzte WMZ	innere Reserven	Auszonungspotentiale	innere Reserven	Auszonungspotentiale	innere Reserven	Auszonungspotentiale

wird in dieser Untersuchung nicht weiter berücksichtigt
erweisen sich
wird ermittelt

Abb.2: Schema WMZ-Klassierung und ermittelte Flächen



3. Ermittlungsprozess

3.1 Grundlagen

Datengrundlage bildet der kantonale Datensatz Bauzonen Graubünden¹ (nach Hauptkategorien), die amtliche Vermessung sowie die digitale Nutzungsplanung des Kantons Graubünden. Die Daten der kommunalen Generellen Gestaltungspläne, welche in der Hauptuntersuchung noch nicht vorhanden waren, wurden im Rahmen der Aktualisierung ebenfalls berücksichtigt. Aus diesem Grund können Flächenabweichungen gegenüber der Hauptuntersuchung (AZP) vom 05. März 2015 festgestellt werden. Für die Aktualisierung der Arbeit wurden die folgenden Datenstände verwendet:

- Bauzonen Graubünden Stand: 29. September 2015
- technischer Überbauungsstand Stand: April 2015
- Daten Amtliche Vermessung Stand: 29. September 2015
- Daten Genereller Gestaltungsplan Stand: 20. Oktober 2015

Erläuterungen zu den Bauzonen Graubünden

Der Datensatz Bauzonen Graubünden umfasst sämtliche Wohnzonen, Wohnmischzonen (wie Wohn-Gewerbebezonen) und Zentrumzonen der jeweiligen kommunalen Nutzungsplanung. Gewerbemischzonen und Arbeitszonen sind in der WMZ-Fläche nicht enthalten.

3.2 Verfahren / Ermittlung

Die AZP-Flächen des gesamten Kantons Graubünden wurden ermittelt und in analogen Plänen dargestellt. Anschliessend wurden die Pläne den zuständigen Kreisplanerinnen und Kreisplanern des ARE GR weitergereicht, damit diese ihre Beurteilung zu den jeweiligen Flächen abgeben konnten. Die Beurteilung erfolgte aufgrund einer vorgegebenen

¹ Der Geobasisdatensatz «Bauzonen Graubünden» umfasst alle rechtskräftigen Bauzonen des gesamten Kantons, unterteilt nach Hauptnutzungen gemäss Definition des Bundesamtes für Raumentwicklung (Modelldokumentation minimale Geodatenmodelle Bereich Nutzungsplanung, ARE-CH, Dezember 2011, Geobasisdatensatz Nr. 73, Aktualisierung einmal jährlich)



nen Kategorisierung (gemäss Kapitel 3.3). Nach Fertigstellung der Beurteilung wurden die Flächen digital erfasst und ausgewertet.

Ein erstes Ergebnis wurde am 11. Juni 2015 dem ARE GR zugestellt. Eine Aktualisierung der Untersuchung, gestützt auf aktuellere Daten, wurde im Dezember 2015 durchgeführt. Die vorliegende Auswertung beinhaltet die Resultate zum Layer Auszonungspotentiale (AZP).

Für das weitere Vorgehen und den definitiven Entscheid, ob eine Fläche schlussendlich rückgezont werden soll oder nicht, sind Diskussionen zwischen dem Kanton Graubünden und den betroffenen Gemeinden durchzuführen.

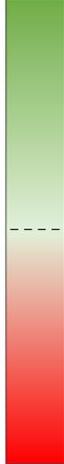
Bis dahin kann nicht verbindlich ausgesagt werden, ob eine Fläche ausgezont werden kann oder nicht. Dafür fehlen teils wichtige Informationen oder Argumente von Seiten der Gemeinden (bspw. bestehende Verträge, spezielle Absichten etc.). Anhand der ersten Einschätzung wurden die Flächen in drei Stufen der Wahrscheinlichkeit einer Auszonungseignung eingeteilt. Bei der Kategorisierung der Flächen wurde der betroffene Regionstyp berücksichtigt. Handelt es sich beispielsweise um eine Fläche in einer Gemeinde, die sich in einer Region mit starkem Wachstum befindet (z.B. im Bündner Rheintal) so wurde die Wahrscheinlichkeit des Auszonungspotentials zurückgestuft.





3.3 Kategorisierung

Anhand der nachfolgenden Kriterienliste wurden die Flächen durch die zuständigen Kreisplanerinnen und Kreisplaner des Kantons Graubünden kategorisiert:



Typ	Beschrieb / mögliche Nutzungen	Bedeutung
Auszonungspotential	Typ 1: „normales“ Auszonungspotential	Wohn-, Misch- oder Zentrumszone ohne weitere Einschränkungen
mögliches Auszonungspotential	Typ 2: Folgeplanpflicht	Quartierplanpflicht (Durchführung unsicher oder noch offen) Arealplanpflicht (Durchführung unsicher oder noch offen)
mögliches Auszonungspotential	Typ 3: Folgeplanung abgeschlossen	Folgeplanung vor 2008 rechtskräftig und noch nicht überbaut
kein oder geringes Auszonungspotential	Typ 4: Folgeplanung abgeschlossen	Folgeplanung nach 2008 rechtskräftig und teils umgesetzt
kein oder geringes Auszonungspotential	Typ 5: Spezial	Einzonung erst vor kurzer Zeit erfolgt Baubewilligungsverfahren im Gang Fläche ist mittlerweile überbaut etc.

Abb.3: Tabelle Übersicht Kategorisierung der AZP-Flächen

- In sämtlichen Kategorien gibt es wiederum Flächen, die aus unterschiedlichen Gründen für eine Auszonung als sinnvoll oder nicht sinnvoll eingestuft wurden.
- Auf den Plänen werden Flächen abgebildet, welche ein Auszonungspotential aufweisen oder ein mögliches Auszonungspotential aufweisen könnten. Zudem werden Flächen, welche bereits in der Analyse zu den nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nWMZ) ermittelt wurden, speziell gekennzeichnet. Flächen, welche kleiner sind als ein Hektar und aufgrund dessen nicht in der Analyse nWMZ untersucht wurden, jedoch trotzdem als nWMZ hätten eingestuft werden müssen, werden im Rahmen dieser Untersuchung als ‚theoretisches Auszonungspotential‘ ausgewiesen.



4. Auswertung / Ergebnisse

4.1 Beispiele

Typ1

Eines der grössten Auszonungspotentiale weist das Gebiet Mottas in der Gemeinde ehemaligen Gemeinde Sur (seit 01.01.2016 Gemeinde Surses) auf. Eine Fläche von rund 2.9 Hektar befindet sich in der Wohnzone 3, zweite Erschliessungsetappe. Sie wurde bereits im Rahmen der Untersuchung der nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ermittelt, schliesslich aber nicht aufgeführt, da für die Fläche keine Einschränkungen bestehen. Zurzeit findet eine Überarbeitung der Nutzungsplanung statt, welche vorsieht, die gesamte Fläche aus der Bauzone auszuzonen. Das Verfahren befindet sich zurzeit in der Genehmigungsphase beim Kanton.

Beurteilung: Typ 1 (uneingeschränktes Auszonungspotential).

Beurteilung RZP

 Rückzonungspotential

Bauzonen Graubünden

 Bauzone

Hinweis

 Gewässer (AV)



Abb.4: Auszonungspotential Gebiet Mottas, ehemalige Gemeinde Sur



Typ2

In der Gemeinde Roveredo befindet sich das Gebiet Calasc (3,26 ha) seit längerer Zeit in einer Quartierplanpflicht. Die eingeleitete Quartierplanung wurde sistiert und findet möglicherweise keinen Abschluss. Es wäre somit möglich, dass das Gebiet oder Teile davon aus der Bauzone entnommen werden könnten.

Beurteilung: Typ 2 (Durchführung Folgeplanung unsicher oder noch offen).

Beurteilung RZP

 möglich

Bauzonen Graubünden

 Bauzone

Hinweis

 Gewässer (AV)

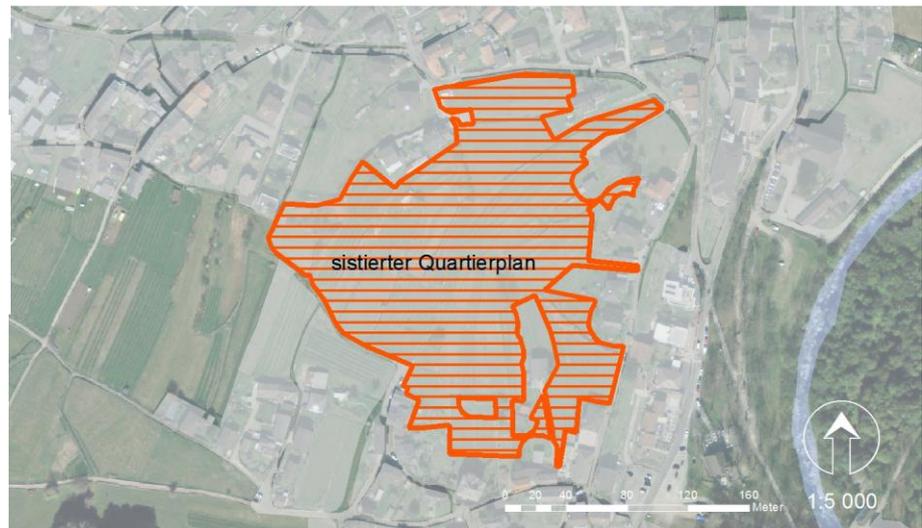


Abb.5: Mögliches Auszonungspotential Gebiet Calasc, Gemeinde Roveredo

Typ3

Gemäss heutigem Kenntnisstand wurde für das Gebiet Büel in der Gemeinde Davos vor dem Jahr 2008 eine Quartierplanung durchgeführt, welche bis heute nicht umgesetzt wurde (Gründe sind nicht bekannt). Das Gebiet befindet sich in der Ortsrandzone II und weist eine Fläche von 1,17 ha auf. Theoretisch wäre das Gebiet als Auszonungspotential geeignet. Weil Davos aber eine stark touristische Entwicklungsgemeinde und die Nachfrage nach Wohnungen hoch ist, wäre es wenig sinnvoll, die genannte Fläche auszuzonen.

Beurteilung: Typ 3 (vor 2008 und noch nicht überbaut) aber wenig sinnvoll für eine Auszonung.



Beurteilung RZP

 möglich

Bauzonen Graubünden

 Bauzone

Hinweis

 Gewässer (AV)



Abb.6: Auszonungspotential möglich aber wenig sinnvoll, Gebiet Büel, Gemeinde Davos

Typ4

Das Gebiet Vazerol, Gemeinde Albula/Alvra (ehemalige Gemeinde Brienz) befindet sich in der Wohnzone 3. Der für das Gebiet durchgeführte Arealplan aus dem Jahr 1989 beinhaltet grossflächige Freihaltebereiche, welche nicht überbaut werden dürfen und mögliche Auszonungspotentiale darstellen. Die im Arealplan festgelegten Baufelder sind grösstenteils unbebaut. Das gesamte noch unbebaute Gebiet in der Wohnzone 3 weist eine Fläche von über 9.4 ha auf.

Das Gebiet wurde bereits in der Untersuchung über die nWMZ-Gebiete ermittelt. Falls das Gebiet also nicht ausgezont werden soll, ist die nicht bebaubare Freihaltefläche zumindest von der Berechnung der Bauzonenreserve des Kantons Graubünden zu subtrahieren.

Beurteilung: Typ 4 und nWMZ-Fläche, allenfalls auch Auszonungspotential.



Beurteilung RZP

 möglich

Layer nWMZ angehörig

 Ja

 teilweise

Bauzonen Graubünden

 Bauzone

Hinweis

 Gewässer (AV)

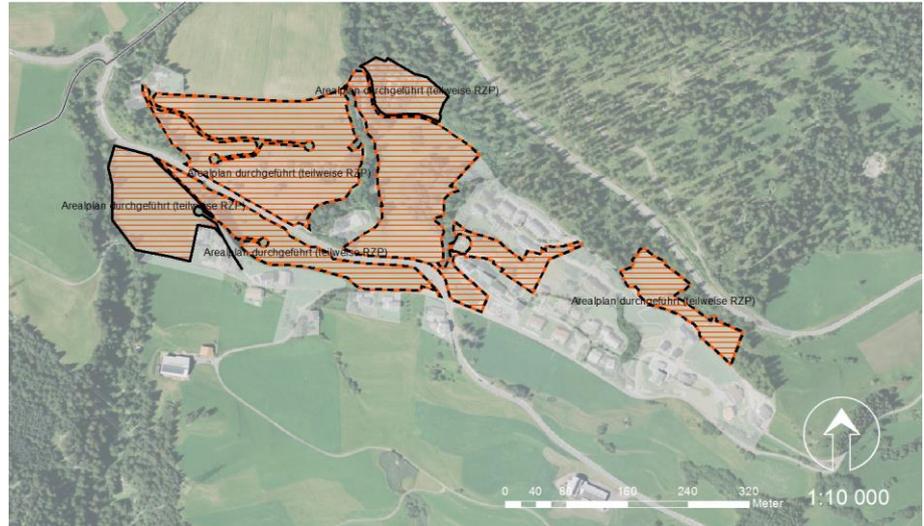


Abb.7: Arealplangebiet Vazerol Albula/Avra, Auszonungsgebiet oder nWMZ-Fläche

Typ5

In Silvaplana Surlej haben grossflächige Nutzungstransfers stattgefunden. Zurückgeblieben ist eine rund 8,8 ha grosse, nicht bebaubare aber nutzungsmässig ausgeschöpfte Wohnzone V. Die nicht bebaubare Freihaltefläche stellt zugleich eine nWMZ-Fläche dar. Hier stellt sich ebenfalls die Frage, ob die Fläche von der Bauzonenberechnung des Bundesamtes für Raumentwicklung ausgenommen werden soll, oder möglicherweise eine Auszonung als sinnvoller erscheint.

Beurteilung RZP

 Rückzonungspotential

Layer nWMZ angehörig

 Ja

Bauzonen Graubünden

 Bauzone

Hinweis

 Gewässer (AV)

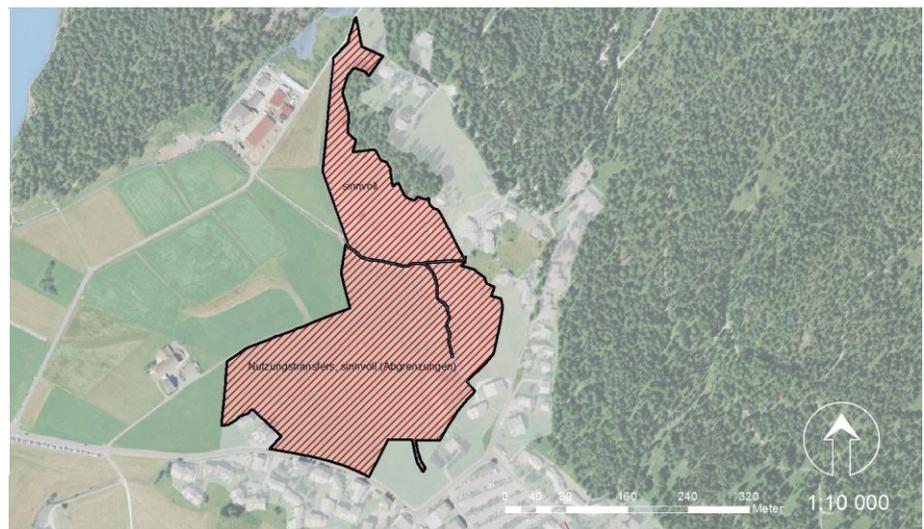


Abb.8: Auszonungspotential oder nWMZ-Fläche Surlej, Gemeinde Silvaplana

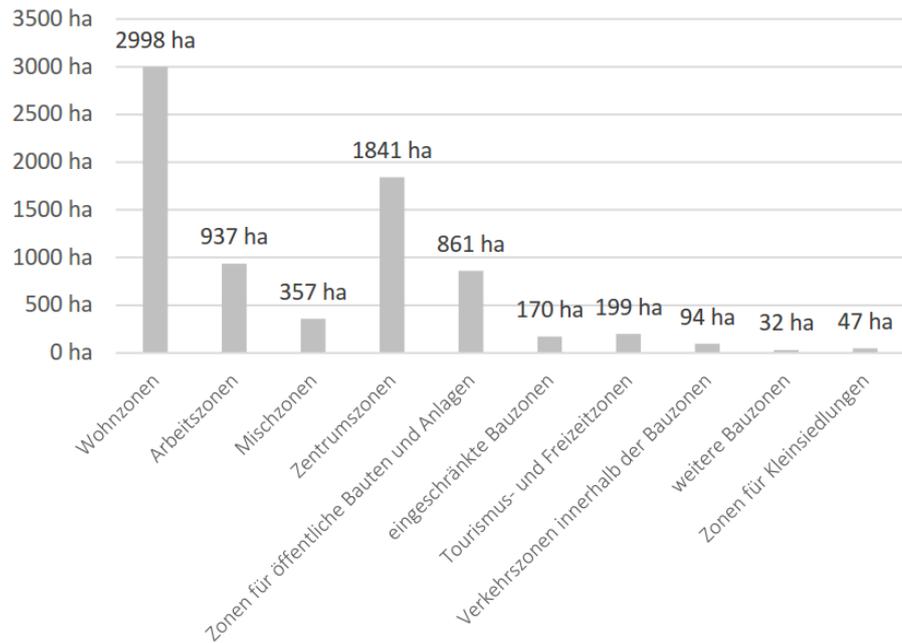


4.2 Flächenübersicht Kanton Graubünden

Tabellen vom Kenntnisstand 30.11.2015

Übersicht Bauzonen Kanton Graubünden

Der Kanton Graubünden besitzt total 7'538 Hektar Bauzonenflächen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:



4.3 Flächenübersicht WMZ-Flächen

Für die Betrachtung der nWMZ Analyse werden die Flächen der Wohnzonen (2'998 ha), der Mischzonen (357 ha) und der Zentrumszonen (1'841 ha) summiert. Die gesamte WMZ-Fläche im Kanton Graubünden beträgt somit 5'196 ha. Davon sind rund 910 ha nicht überbaut (kleiner 0,3 ha und somit nicht untersucht wurden 627 ha). Die übrigen 4'286 ha sind überbaut, genutzt oder werden zurzeit überbaut.



Von den Total 910 Hektar unbebauten WMZ Flächen wurden 282,7 Hektar einer Überprüfung unterzogen. Die 282,7 Hektar setzen sich aus denjenigen Flächen zusammen, welche eine Grösse von über 0.3 Hektar aufweisen. Die restlichen 627,3 Hektar WMZ setzen sich aus Flächen zusammen, die kleiner sind als 0.3 Hektar und wurden somit nicht untersucht. In den aus aufwandtechnischen Gründen nicht untersuchten WMZ-Flächen wären noch weitere potentielle AZP-Flächen zu ermitteln.

Insgesamt wurden 465 Teilflächen untersucht und beurteilt. Würde man auch diejenigen WMZ-Flächen untersuchen wollen, welche kleiner sind als 0.3 Hektar, so wären zusätzlich weitere 14'305 Teilflächen zu beurteilen. Weitere Informationen zu den nicht untersuchten Flächen sind in Kapitel 4.6 ersichtlich.

4.4 Flächenübersicht nach Kategorisierung (Einstufung)

Die Einzelflächen über 0.3 ha wurden durch die Kreisplanerinnen und Kreisplaner des Amts für Raumentwicklung Graubünden sowie das beauftragten Büros einzelfallweise beurteilt und in die gemäss Kapitel 3.3 definierten Klassen eingestuft.

Kategorie	Fläche
Typ 1 (Auszonungspotential)	113,5 ha
Typ 2 (mögliches Auszonungspotential)	38,2 ha
Typ 3 (mögliches Auszonungspotential)	5,4 ha
Typ 4 (kein oder geringes Auszonungspotential)	32,5 ha
Typ 5 (kein oder geringes Auszonungspotential)	95,6 ha
Total	285,1 ha

Abb.9: Flächenübersicht AZP nach Kategorien (inklusive langfristige nWMZ-Flächen)



4.5 Flächenübersicht nach Machbarkeit (Bewertung)

Im Rahmen der Kategorisierung kristallisierten sich für eine Auszonung sinnvolle, teilweise sinnvolle und nicht sinnvolle Flächen heraus. Dabei wurden unbebaute Gebiete am Siedlungsrand meist als geeigneter betrachtet als solche, welche sich innerhalb der Siedlungen befinden.

Im Kanton Graubünden wurden insgesamt 83,2 Hektar Auszonungspotentialflächen (Typ 1) oder mögliche Auszonungspotentialflächen (Typ 2/3) ermittelt. Von den untersuchten Flächen sind 156,2 Hektar für eine Auszonung nicht geeignet und können als innere Reserve betrachtet werden.

Auszonungspotential (Typ 1)	35,4 ha
mögliches Auszonungspotential (Typ 2/3)	47,8 ha
Total	83,2 ha
kein Auszonungspotential (innere Reserve)	156,2 ha

Abb.10: Ermittelte Auszonungspotentiale

Zusätzlich wurden auch Flächen betrachtet und beurteilt, welche in der Analyse nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Bericht 1) auffindig gemacht werden konnten. Diesbezüglich werden 24,9 Hektar als sinnvolle Auszonungspotentialflächen und 11,0 Hektar als mögliche Auszonungspotentialflächen betrachtet. Für 9,9 Hektar kann mit Sicherheit gesagt werden, dass diese für eine Auszonung nicht in Frage kommen.

Auszonungspotential (Typ 1)	24,9 ha
mögliches Auszonungspotential (Typ 2/3)	11,0 ha
Total	35,9 ha
kein Auszonungspotential (innere Reserve)	9,9 ha

Abb.11: Ermittelte Auszonungspotentiale, welche in der Analyse nWMZ (Bericht 1) aufgenommen wurden

Für die definitive Zuweisung der Flächen, ob nWMZ oder AZP empfiehlt es sich Kontakt mit den jeweiligen Gemeinden aufzunehmen. Nicht zuletzt sind für einen Entscheid politische Aspekte zu berücksichtigen.



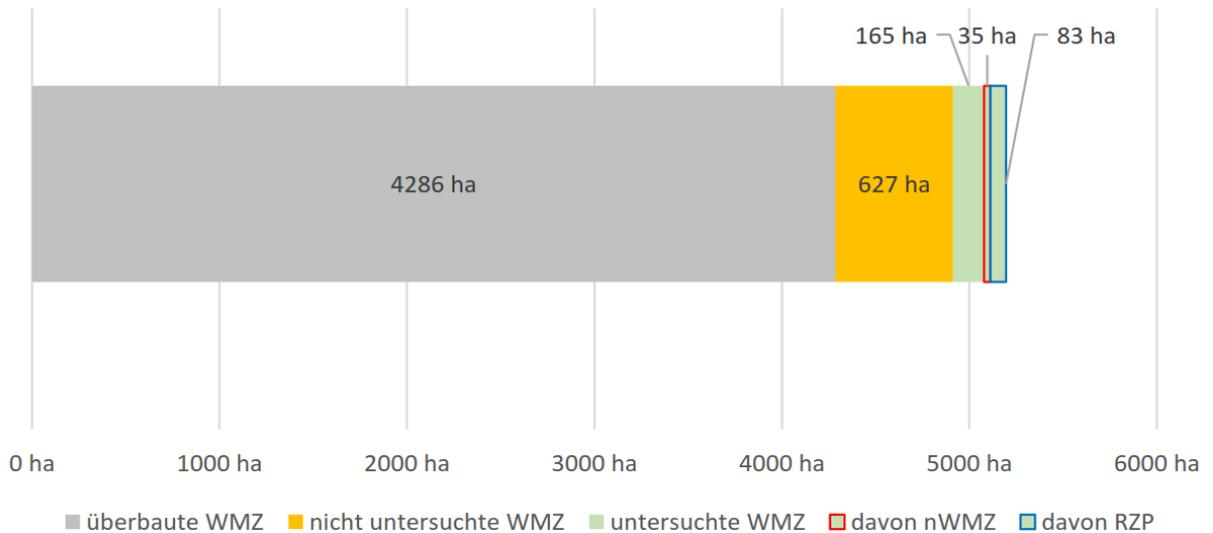
4.6 Gesamtbetrachtung

In der Analyse nWMZ konnte bereits eine Fläche von rund 35 ha ermittelt werden, welche aufgrund von unterschiedlichen gesetzlichen oder nutzungsbedingten Abhängigkeiten nicht überbaut werden darf oder nicht überbaut werden kann. Dabei wurden Flächen in Betracht gezogen, welche grösser waren als ein Hektar. Das Resultat verfälscht das Bild der vorhandenen Bauzonenreserven im Kanton Graubünden.

In der vorliegenden Analyse wurden die effektiven Reserven der WMZ-Fläche im Kanton Graubünden ermittelt, respektive sinnvolle oder mögliche Auszonungspotentiale aufgezeigt. Aus den insgesamt untersuchten 283 ha ergibt sich eine Fläche von 83 ha, die für eine Auszonung aus der WMZ-Fläche in Frage kommen würde. Die 35 ha der nWMZ sind darin nicht enthalten. Es wurden Flächen in Betracht gezogen, welche grösser waren als 0.3 ha.

Die nicht untersuchte Fläche von 627 ha setzt sich aus Einzelflächen zusammen, welche eine Grösse < 0.3 ha aufweisen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass in den nicht untersuchten Flächen zusätzliche Auszonungspotentiale vorhanden gewesen wären. Aus aufwandtechnischen Gründen ist die Untersuchung jedoch nicht erfolgt. Um den nicht untersuchten Wert zu beziffern, kann ein exponentielles Verhältnis zwischen den untersuchten Flächen und den resultierenden Flächen Aufschluss geben.

Mittels Analyse nWMZ (Flächen > 1 ha) konnten bei 46 Einzelflächen 35 ha ermittelt werden, in der vorliegenden Analyse resultierten (aus Einzelflächen > 0.5 ha) 35.8 ha AZP, respektive (aus Einzelflächen > 0.3 ha) 83.2 ha. Für die nicht untersuchte Fläche wären weitere rund 14'000 Einzelflächen zu untersuchen. Die exponentielle Trendlinie käme dadurch auf ca. 110 ha sinnvollem Auszonungspotential zu liegen. Somit kann vermutet werden, dass also noch weitere 27 ha geeignetes Auszonungspotential zu ermitteln gewesen wären.



5. Empfehlung

Es wird empfohlen, die ermittelten Auszonungspotentialflächen mittels Vernehmlassung in den Gemeinden überprüfen zu lassen und gleichzeitig allfällige weitere Potentialflächen aufzunehmen.

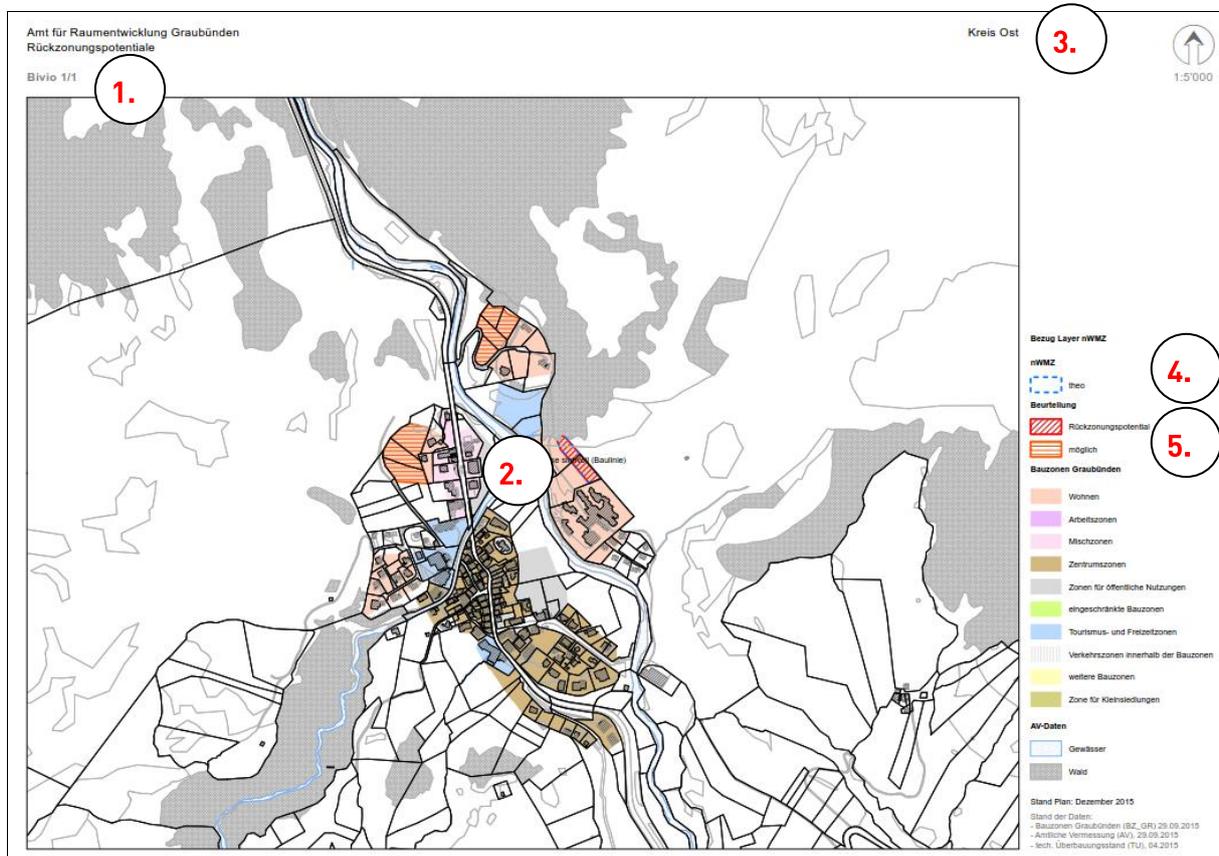
Anhang

Zur Untersuchung werden Pläne über die Auszonungspotentiale abgegeben. Die Flächen werden in einfacher Ausfertigung mit den Hauptnutzungen der Bauzonen Graubünden abgegeben. Den Plänen wird eine Lesehilfe beigelegt.

Die digitalen Daten werden auf einer CD abgegeben.

Lesehilfe

Pläne zu den Auszonungspotentialen (AZP) im Kanton Graubünden



1. Plantitel mit dem Namen der Gemeinde, in dem sich das Auszonungspotential befindet. Für die jeweilige Gemeinde gibt es einen Plan mit den Hauptnutzungen gemäss dem Datensatz Bauzonen Graubünden.
2. Im Plan werden neben den Zonen der Grundnutzung und den Amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) die Punkte 4. und 5. abgebildet. Dabei wird aufgezeigt, ob eine Fläche bereits in der Analyse nWMZ behandelt wurde oder nicht. Des Weiteren werden mögliche oder sinnvolle Auszonungspotentiale aufgezeigt.
3. Die Pläne werden im Massstab 1: 5'000 abgebildet. Mit dem dazugehörigen Kreis der jeweiligen Gemeinde können die Pläne einfacher sortiert werden.
4. Die Inhalte unter dem „Layer nWMZ angehörig“ zeigen auf, ob eine Fläche bereits zur nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen-Ermittlung gezählt wurde. Die Klassierung „theo“ steht für theoretisch und ist kleiner als ein Hektar und somit in der Analyse nWMZ nicht enthalten.
5. Punkt 5. ist Kerninhalt der vorliegenden Untersuchung und zeigt auf, ob eine Fläche für eine Rückzonung in Frage kommt (möglich) oder ob sich diese für eine Rückzonung als besonders geeignet erweist (Auszonungspotential). Die Beurteilung erfolgte durch die Kreisplanerinnen und Kreisplaner des ARE GR und aufgrund von Einschätzungen durch das Büro STW AG für Raumplanung.