

Kanton Graubünden

Gemeinde Sagogn

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Umfang der Planung	3
2.	Organisation, Ablauf und Planungsträger	4
3.	Vorgaben der Richtplanung und Inventare	4
3.1	Richtplanobjekte in der Gemeinde Sagogn	4
3.2	Natur- und Landschaftsschutzinventare	5
3.3	Weitere Vorgaben kantonaler Fachstellen	7
4.	Weitere Vorgaben und Grundlagen	8
4.1	Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf	8
4.2	Waldfeststellung, Wald und Gefahrenzonen	8
4.3	Projekt Baumallee Muleins	8
5.	Die neuen Planungsmittel der Grundordnung	10
5.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000	10
5.2	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Nichtsiedlungsgebiet 1:5000	13
5.3	Generelle Erschliessungspläne Siedlungsgebiet 1:2000	13
5.4	Genereller Erschliessungsplan Nichtsiedlungsgebiet 1:5000	14
5.5	Das Baugesetz	14
6.	Plandarstellung und Planungsmittel	15
7.	Verfahren	16
7.1	Mitwirkungsaufgabe	16
7.2	Beschlussfassung	17
Anhang		
1	Überbauungsstand der Bauzonen 2013	

1. Anlass und Umfang der Planung

Die Ortsplanung Gemeinde Sagogn wurde seit der letzten Gesamtrevision im Jahr 1982 laufend im Rahmen von Teilrevisionen aktualisiert. Die wesentlichen Teilrevisionen stammen aus den Jahren:

1995: Revision der Bauzonen (Auszonungen)

2000: Revision Siedlungsgebiet und Baugesetz

2003: Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Nichtsiedlungsgebiet

2005: Teilrevision Golfplatzbereich

2007: Teilrevision Kernzone und Werkhofareal

Aufgrund der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung beschloss der Gemeindevorstand im Jahr 2009 die Revision des Baugesetzes. Aufgrund der materiellen Zusammenhänge mit den Plänen der Grundordnung erwies sich eine umfassendere Revision der Planung als notwendig. Hierbei sollten insbesondere

- die Schaffung einer Einheimischenbauzone und Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaues geprüft,
- die Golfanlage gemäss Realisierung nachgeführt,
- die Generellen Erschliessungspläne für die Siedlung aktualisiert,
- der Generelle Erschliessungsplan für das Nichtsiedlungsgebiet erarbeitet,
- die behördenverbindlichen Natur- und Landschaftsschutzinventare im Maiensässgebiet umgesetzt

werden.

Am 4. Januar 2012 wurde der Entwurf dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht lag am 10. April 2012 vor. Der Bedarfsnachweis für die vorgeschlagene Neueinzonung von 0.67 ha (bisher 2. Nutzungsetappe) kann gemäss Beurteilung vom ARE nicht erbracht werden.

Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 hat sich die Situation grundlegend geändert. Das vorgesehene Zweitwohnungsgesetz wurde hinfällig. Das Leitbild für die Siedlungsentwicklung basierte auf überholten Vorgaben für eine Bautätigkeit im Zweitwohnungssektor. Der Gemeindevorstand sistierte die Weiterbearbeitung der Ortsplanung in der Folge bis zur Annahme der RPG-Revision anfangs März 2013. Nachdem betreffend Siedlungsentwicklung weder die Vorgaben vom Kanton noch von der Region Surselva kurzfristig erwartet werden konnten, entschied der zwischenzeitlich neu bestellte Gemeindevorstand, die Revision im Sinne einer Aktualisierung abzuschliessen. Die Überarbeitung des Leitbildes für die künftige Siedlungsentwicklung wird zuhanden einer nächsten Revision zurückgestellt.

Soweit von Interesse, stehen die Unterlagen der vorgeprüften Vorlage zur Dokumentation auf der Gemeindekanzlei zur Verfügung.

2. Organisation, Ablauf und Planungsträger

Am 26. August 2009 war von der Einwohnerversammlung eine Planungskommission zur Erarbeitung des Baugesetzes und eines Gesetzes betreffend Lenkungsmaßnahmen zum Zweitwohnungsbau gewählt worden:

- Josef Flepp (Baufachchef/Gemeindevorstand, Vorsitz)
- Conrad Cadonau (Gemeindevorstand)
- Fredi Cavelti (Baukommission)
- Gian Peder Coray (ehemaliger Baufachchef)
- Guido Tschuor (Baukommission)

Am 24. Juni 2010 stimmte die Einwohnerschaft der Ausdehnung der Planungsarbeiten auf eine Gesamtrevision mit einem Kredit von Fr. 60'000.- zu.

Am 28. September 2010 fand die Startsitzen mit der beauftragten Planerin, Frau Madeleine Grob statt.

Am 10. Dezember 2010 beschloss die Einwohnerschaft die Einsitznahme des Gemeindepräsidenten Flurin Panier in die Planungskommission.

Ab Mitte Februar 2013 wurde die Vorlage von der neuen Planungskommission, bestehend aus:

- Gioni Cavelti (Baufachchef/Gemeindevorstand, Vorsitz)
- Hans-Peter Casutt (Gemeindepräsident)
- Fredi Cavelti (Baukommission)
- Gian Peder Coray (ehemaliger Baufachchef)
- Guido Tschuor (Baukommission)

für die Mitwirkungsaufgabe fertig gestellt.

3. Vorgaben der Richtplanung und Inventare

Gemäss kantonalem Richtplan gehört die Gemeinde Sagogn zum Tourismusraum Flims-Laax-Falera und zur Agglomeration Ilanz (städtischer Raum). Mit der Inbetriebnahme der Golfanlage in Sagogn und Schluein, hat sich die Anbindung an stärker an den Tourismusraum Flims, Laax, Falera verstärkt. Das regionale Siedlungskonzept ist in Arbeit und berücksichtigt diese Einstufung.

3.1 Richtplanobjekte in der Gemeinde Sagogn

Nachfolgende Richtplanobjekte sind behördenverbindlich und in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 6.1).

a) Natur- und Landschaftsschutz

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen	Stand der Koordination
	Auen			

A-29	Cauma	national	Materialabbau im Rahmen Auenrevitalisierung (02.VB.09)	Festsetzung
Flachmoore				
FM-1458	Quadras	national		Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete				
02.LS.32R	Ruinaulta	BLN - 1902		Festsetzung
A-1228	Ruinaulta	regional	Projekt Naturmonument Ruinaulta. Möglicherweise nationale Bedeutung (A-385)	Zwischenergebnis

b) Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

02.SO.29 Sagogn Historischer Ortskern Sagogn Südansicht national

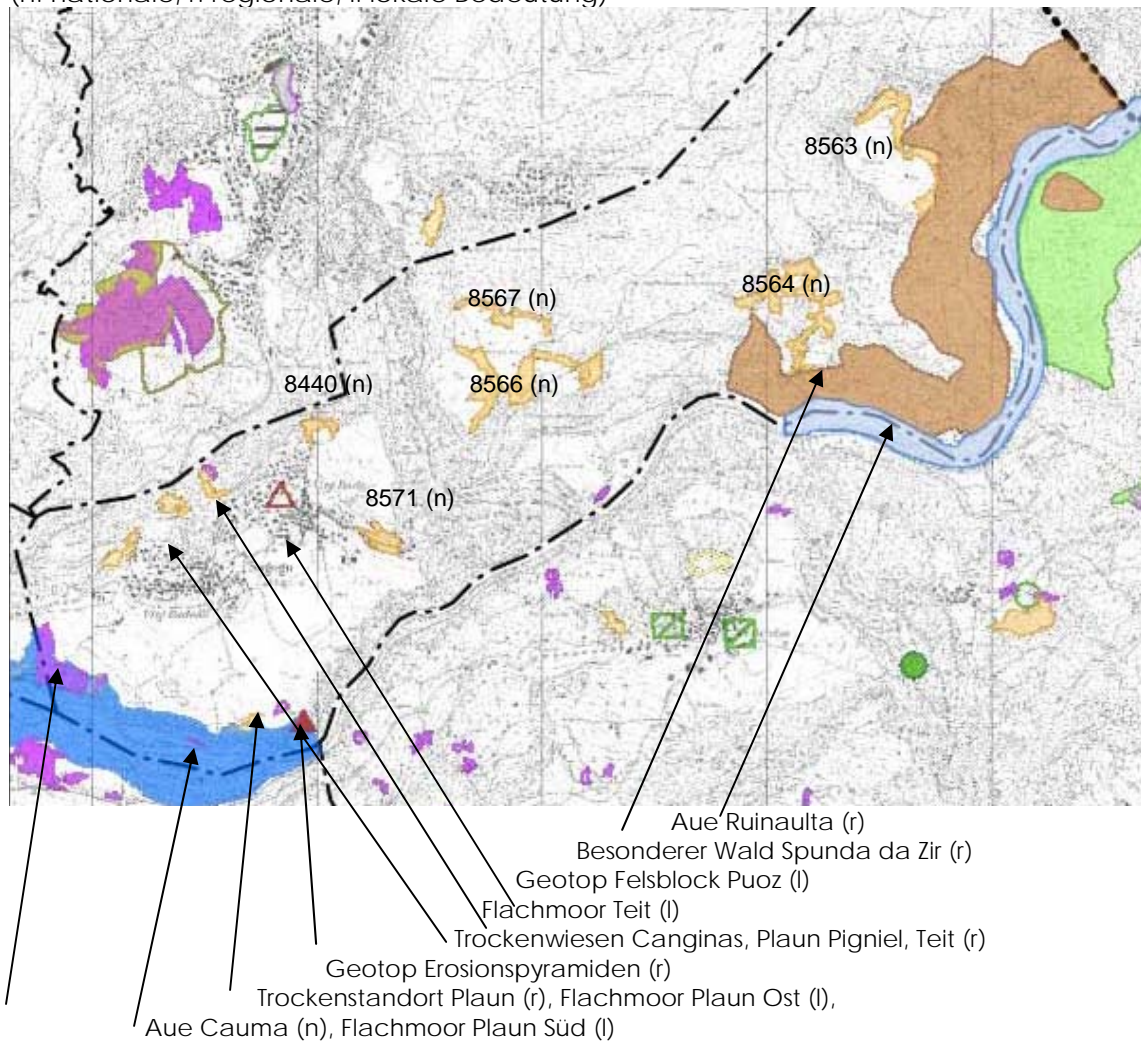
3.2 Natur- und Landschaftsschutzinventare (siehe nachfolgende Übersicht)

- Trockenwiesenverordnung Bund (von nationaler Bedeutung)

8440 Bregl, 8563 Tuora, 8564 Foppas, 8566 Planezzas-Sut, 8567 Planezzas-Sura, 8571 Vitg Dado

Die Inventare von nationaler Bedeutung sind rechtskräftig. Die Umsetzung in eigentümergebundene Festlegungen muss mit der Nutzungsplanung im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen (siehe Kapitel 5.1 und 5.2).

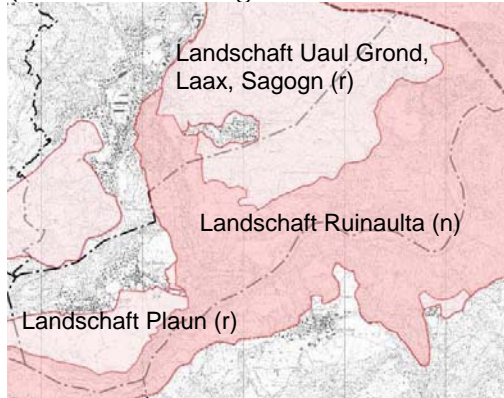
(n: nationale, r: regionale, l: lokale Bedeutung)



Flachmoor Quadras (n), Trockenwiese Plaun (r)

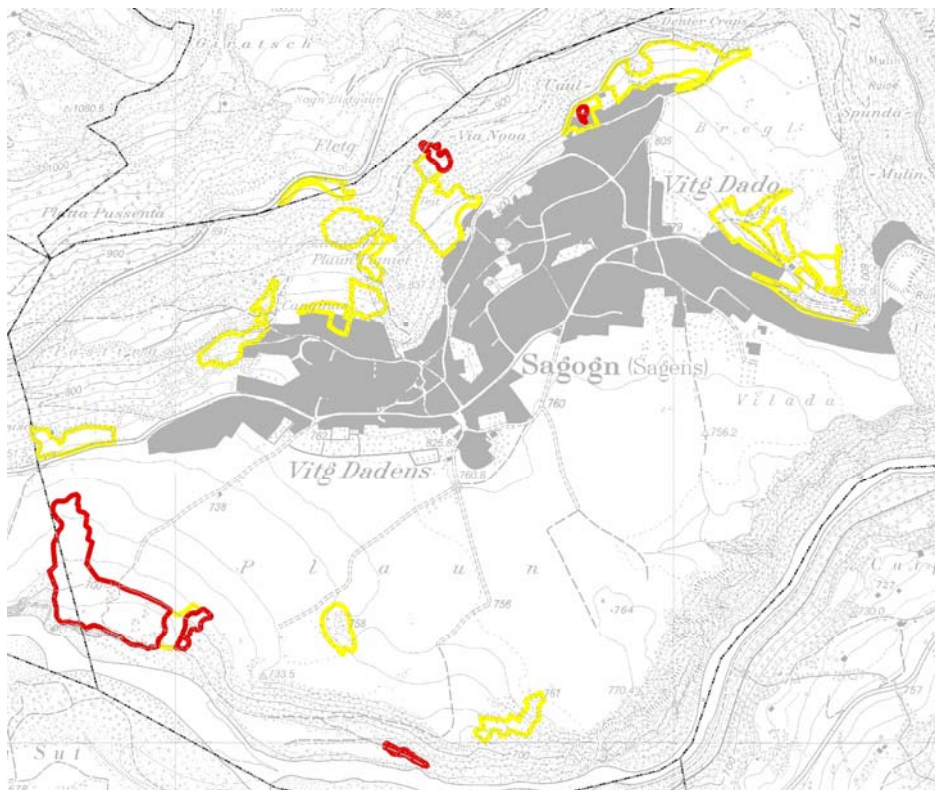
Übersicht der schützenswerten Landschaften:

(n: nationale, r: regionale, l: lokale Bedeutung)



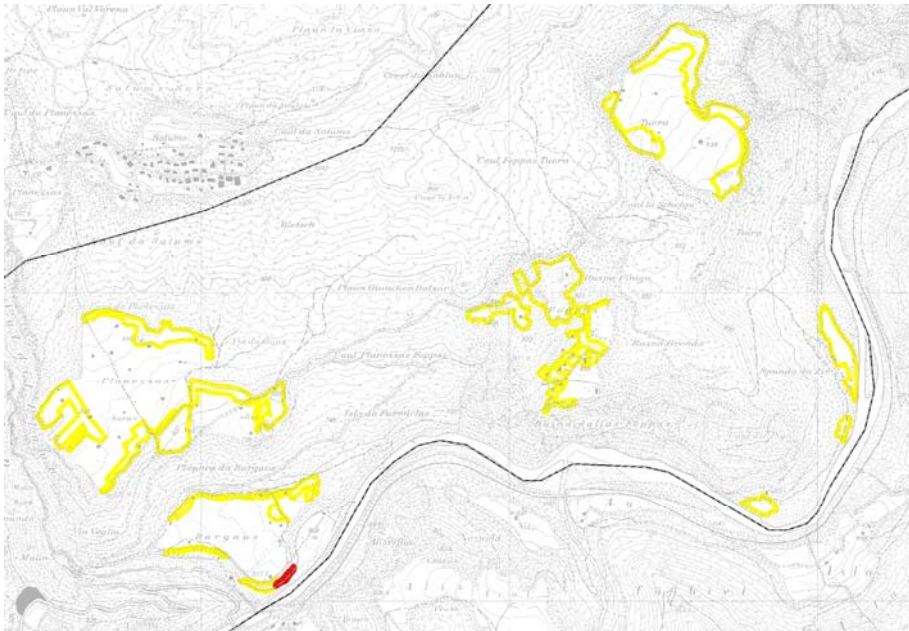
Im Übrigen sind die Inventarobjekte des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) Grundlagen. Die Gemeinde und die Eigentümer können im Festsetzungsverfahren für die revidierten Planungsmittel ihr Mitwirkungsrecht bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen wahrnehmen.

Das ANU hat im April 2013 die revidierten Inventarflächen (Trockenwiesen, Flachmoore) und einen Vorschlag zur Umsetzung in der Ortsplanung zur Verfügung gestellt. Im Detail weichen die Abgrenzungen von den bisherigen Objekten teilweise ab.



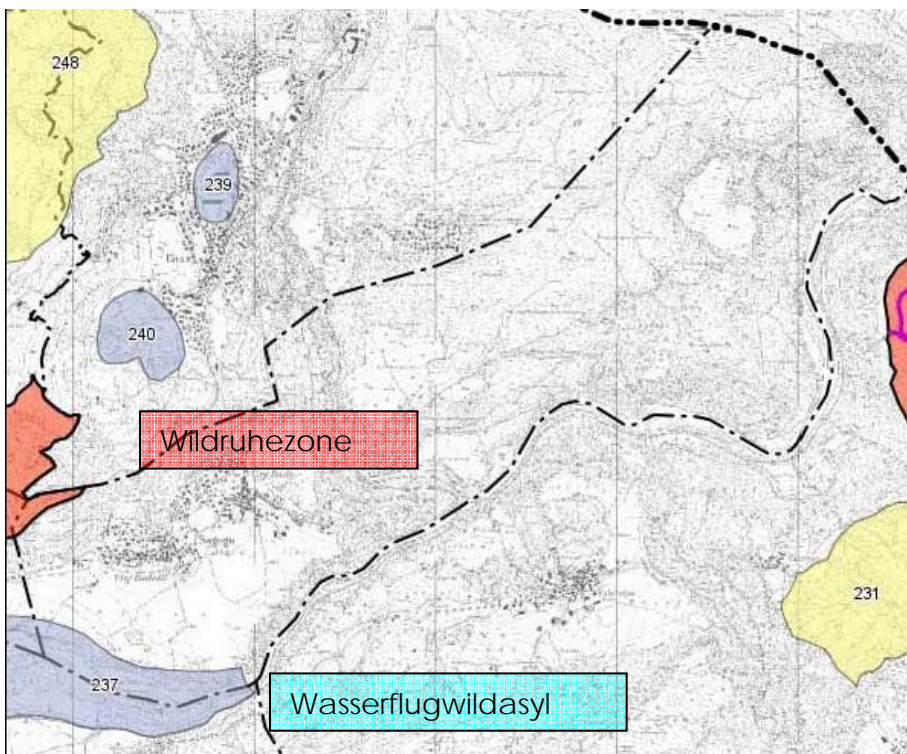
rot: Flachmoor
> soll Naturschutzzone

gelb: Trockenwiese
> soll Trockenstandortzone

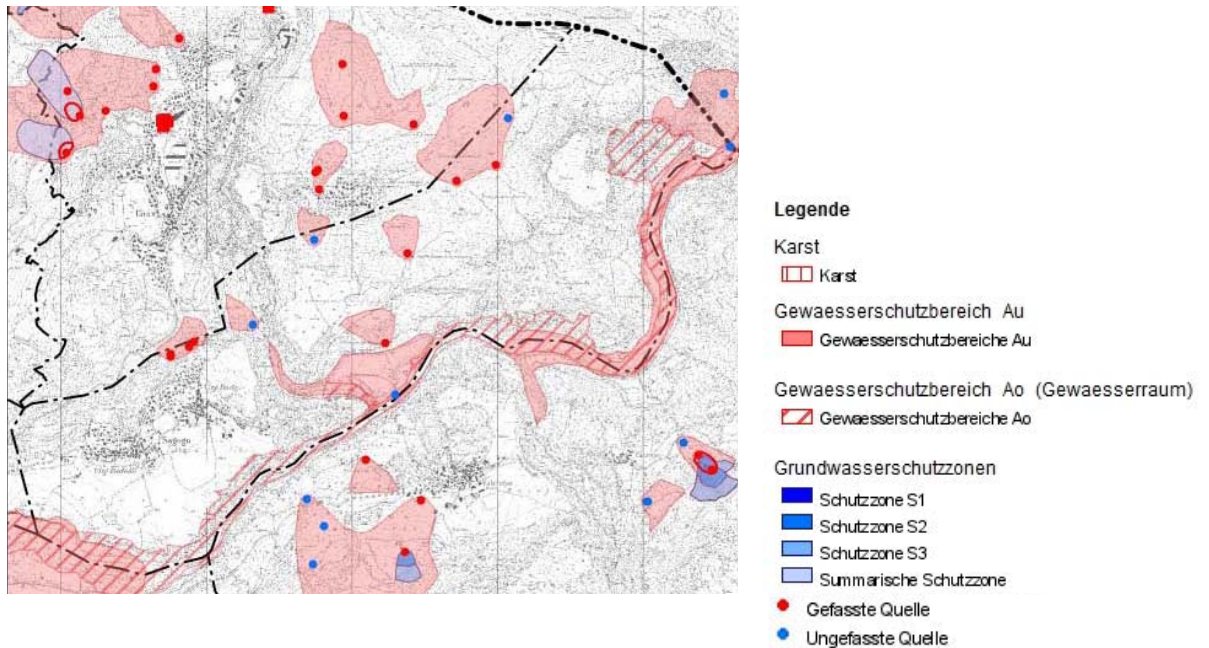


3.3 Weitere Vorgaben kantonaler Fachstellen

a) Wild (> Kapitel 5.1 b)



b) Gewässerschutz (> Kapitel 5.1b)



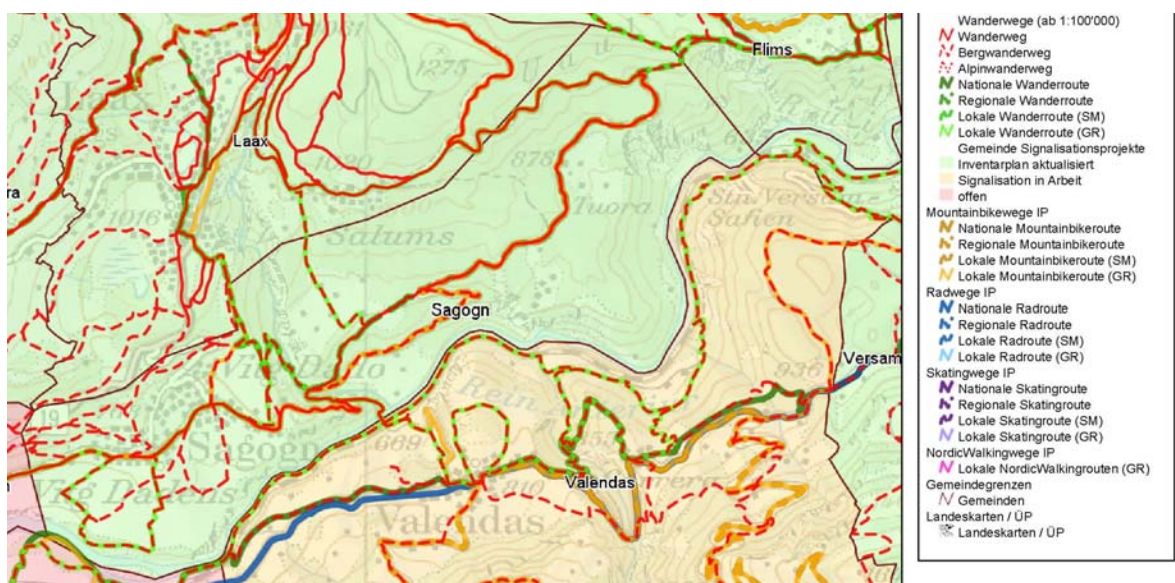
c) Kulturgüter (Denkmalpflieg und Archäologischer Dienst)

In der Gemeinde Sagogn befinden sich folgende Kulturgüter von nationaler Bedeutung:

- Katholische Kirche St. Maria mit Pfarrhaus
- Burg Schiedberg und Bregl da Haida (prähistorische Siedlung, mittelalterliche Kirche/Burg)

Die schutzwürdigen Objekte sind im Rahmen der bereits erfolgten Teilrevisionen im Generellen Gestaltungsplan als Kulturobjekte, Naturobjekte oder geschützte Objekte festgesetzt und werden übernommen (Kap. 5).

d) Fachstelle für Langsamverkehr (Kapitel 5.3 und 5.4)



4. Weitere Vorgaben und Grundlagen

4.1 Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf

Die Aktualisierung des Zonenplanes ergibt minimale Korrekturen an den bisherigen Bauzonengrenzen. Die Gewerbezone wird auf die Restfläche von Parz. Nr. 496 zwischen Golfplatzzone und bestehender Gewerbezone ausgedehnt. Im Weiteren wird die Zone für Kleinbauten und Anbauten an diversen Orten an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Die Wohnbauzonen bleiben unverändert. Der Überbauungsstand wird deshalb vom neuen Entwurf ermittelt.

Das Siedlungsgebiet von Sagogn umfasst eine Fläche von 28.99 ha. Davon waren im Frühjahr 2013 24.92 ha bebaut (oder Projekte bewilligt/im Bau) und ca. 4.07 ha nicht bebaut. Davon entfielen

3.08 ha auf Wohnbauzonen

0.49 ha auf einen Gewerbe- und Dienstleistungsanteil in Fri (Kernzone)

0.5 ha auf den Grünflächenanteil in Fri (Kernzone)

3.73 ha betreffen Bauzonen ohne bauliche Nutzung oder mit Hochbauverbot. 1.41 ha entfallen auf die ZöBA und 1.44 ha liegen in der Gewerbezone.

Gemäss Trend beläuft sich der Bedarf für 15 Jahre aufgrund des Verbrauchs der letzten Jahre auf 3.5 ha. Die Gemeinde verfügt unter Berücksichtigung des wegfallenden Zweitwohnungsbaues vorderhand über hinreichende Baulandreserven. Die bestehenden Bauzonenreserven werden deshalb unverändert übernommen. Der Überbauungsstand der Bauzonen ist im Anhang 1 dargestellt.

4.2 Waldfeststellung, Wald und Gefahrenzonen

Die Waldfeststellungen sind bereits mit den früheren Teilrevisionen des Siedlungsgebietes weitgehend gemacht worden. Im Frühjahr 2013 wurde die Waldfeststellung im Val Casti entlang der ZöBA ergänzt.

Die Waldgebiete sind im Maiensässgebiet mit der Revision 2003 revidiert worden. Im übrigen Gemeindegebiet ist der Wald mit der Revision 2005 im Zusammenhang mit dem Golfplatzprojekt neu festgelegt worden. Die Waldflächen können so übernommen werden. Die Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche liegen vor und bedürfen keiner Überprüfung.

4.3 Projekt Baumalle Muleins

Im Zusammenhang mit dem Landerwerb für die Golfanlage wurde von Herrn E. Bundi das Projekt für eine Baumallee in Muleins im Sinne einer Kompensationsmassnahme vorgeschlagen. Der Gemeindevorstand unterstützt das Projekt und hat dem Initianten zugesichert, dass er die ortsplanerische Umsetzung an die Hand nehmen will. Dies erfolgt nun im Rahmen der Gesamtrevision. Das Projekt wurde vom Büro Wegelin Landschaftsarchitektur erarbeitet. Es sieht im Wesentlichen Baumreihen (Hochstamm-Kirschbäume) entlang der heute unbebauten Flächen Muleins und Fri entlang der Kantonsstrasse vor. An diversen Stellen wird das Konzept durch weitere Baumgruppen und Einzelbäume ergänzt.



5. Die neuen Planungsmittel der Grundordnung

5.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

a) Baugebiet

Die Bauzonen werden grundsätzlich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen. Das Pfarrhaus und der Stall auf Parz. Nr. 221 werden neu der Dorfzone zugewiesen (bisher Freihaltezone). Ein flächengleicher Abtausch zwischen der Dorfzone und der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen wird nun aufgrund eines früheren Antrages vollzogen (Parz. Nr. 55). Entlang der Quartierstrasse in Sumbismins werden die Restflächen zwischen Fahrbahn und Privatparzellen der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen. Mit dem vorgesehenen Ausbau dieser Strasse werden voraussichtlich Grenzbereinigungen durchgeführt werden. Mit der Umzonung wird bezweckt, dass anschliessend die neuen Privatparzellen vollständig in einer Bauzone liegen.

Die Zonen für öffentliche (Bauten und) Anlagen werden einheitlich als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen übernommen. In Val Casti wird die Abgrenzung an die bestehenden Verhältnisse (Waldfeststellung, Zaun) angepasst.

Im Westen der Gewerbezone ist ein Teilfläche von ca. 700 m² der Parz. Nr. 496 als Lücke zwischen der Gewerbezone und der Golfplatzzone in der Zone übriges Gemeindegebiet verblieben. Sie wird der Gewerbezone zugeteilt, wobei das Hochbauverbot zur Freihaltung der Sicht auf den Kirchenhügel sinngemäss ergänzt wird (siehe auch Kap. 4.1). Damit wird die baulich nutzbare Gewerbezone um ca. 360 m² vergrössert. Gemäss Vorprüfungsbericht vom ARE ist der Bedarf nicht ausgewiesen. Diese Fläche ist jedoch effektiv nur noch vom angrenzenden, zwischenzeitlich bebauten Gewerbebetrieb nutzbar. Die Zuweisung der Kleinfläche zur Gewerbezone ist deshalb sinnvoll und gerechtfertigt.

Die Freihaltezone und die BAB-pflichtige Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen werden durch die Zone für Grünflächen ersetzt. Die Nutzung bleibt damit wie bisher beschränkt. Es handelt sich jedoch rechtlich um eine Bauzone, womit BAB-Verfahren für Anlagen in diesen Flächen künftig entfallen.

Die mit der Revision 2000 in die 2. Nutzungsetappe ausgezonten Wohnbauzonen werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Ebenfalls dieser Zone wird das damals ausgezonte Gebiet Muleins zugewiesen. Mit einem neuen Siedlungsentwicklungskonzept und Leitbild werden die künftigen Bedürfnisse in einer nächsten Revision abzuklären sein.

Im Übrigen werden die Zonen übriges Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Waldfeststellung und statische Waldgrenzen

Die Waldfeststellungen sind gemäss Revision 2000, Ergänzung 2013 und nach Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur erfolgt.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Schutzzonen (Archäologiezone, Ortsbildschutzzone) werden unverändert übernommen.

Die bisherigen Inhalte des Generellen Gestaltungsplanes 2003 haben sich bewährt und werden unverändert übernommen.

Allgemeine Planungsinstrumente

Für die quartierplanpflichtigen Gebiete gemäss Zonenplan 2000 sind die Folgeplanungen zwischenzeitlich ausgeführt worden. Soweit es für das Verständnis notwendig scheint, werden dazu einzelne Inhalte und Hinweise im Plan dargestellt (Sut Vilada, Falegna).

Der Arealplan für die Kernzone Fri ist pendent. Die Arealplanpflicht wird deshalb gemäss Teilrevision 2007 in die neuen Planungsmittel überführt. Aufgrund der neuen baugesetzlichen Vorgaben erfolgt diese Umsetzung neu in der Zonenbestimmung zur Kernzone. Materiell entsprechen die Nutzungsmöglichkeiten und Auflagen der rechtskräftigen Vorgabe.

Die bisherige Waldabstandslinie beim Werkhof wird übernommen und aufgrund der neu festgestellten Waldgrenze verlängert.

Allee Muleins

Für die Baumreihen wird im Generellen Gestaltungsplan ein „Pflanzbereich Allee“ (Art. 35 Baugesetz) ausgeschieden. Mit dieser Nutzungsaufgabe wird der notwendige Landstreifen gesichert. Wo weitere Einzelbäume auf Privatgrund vorgesehen sind, werden die Standorte ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Die Gemeinde will mit der zugehörigen Bestimmung in Art. 35 (Kostenübernahme durch die Gemeinde) einen Anreiz für die Eigentümer schaffen, diese Einzelbäume gemäss Projekt zu pflanzen. Die detaillierte Umsetzung muss nördlich der Strasse mit der Arealplanung für die Kernzone Fri erfolgen. Südlich der Kantonsstrasse kann die Landbeschaffung mittels Landumlegung erfolgen.

b) Golfplatz und Nichtsiedlungsgebiet

Golfanlage

Die Golfanlage ist fertiggestellt. Gegenüber den generellen Vorgaben der Teilrevision aus dem Jahr 2005 sind mit der Ausführung geringfügige Abweichungen erfolgt. Mit der Gesamtrevision wird deshalb auch das Bearbeitungsgebiet der Teilrevision für die Golfanlage neu bearbeitet. Die Golfplatzzone bleibt unverändert. Geringfügig angepasst werden die ökologischen Vorrangflächen gemäss Plänen des ausgeführten Werkes und in Übereinstimmung mit der Abnahme durch die Begleitkommission und der Vertreterin der USOS. Auf eine Darstellung der Golfelemente (Konzept in der Teilrevision 2005) wird verzichtet. Die Naturbereiche und Natur- und Kulturobjekte werden ebenfalls übernommen.

Für die Hochbauten werden die Hochbaubereiche gemäss Zonenbestimmung im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Neben den bestehenden Bauten ist ein kleines Starterhaus beim ersten Abschlag geplant. Der Standort und der Bedarf sind bei der Begleitkommission unbestritten.

Schutzobjekte

Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 wird das Gemeindegebiet um die Siedlung bis an die Gemeindegrenzen erfasst. Die Wildruhezone (neu Wald- und Wildschonzone) und die Landschaftsschutzzonen werden aus der Planung 2005 übernommen. Die Landschaftsschutzzone Bregl da Haida (inkl. Kulturobjekt) wird ergänzt.

Die Trockenwiesen werden gemäss revidierten Abgrenzungen 2013 und Vorschlag für die Umsetzung in der Nutzungsplanung vom ANU (Kap. 3.2 einer Trockenstandortzone zugewiesen. Teilweise werden die bisherigen Naturschutzzonen dadurch überflüssig und entfallen. Soweit die inventarisierten Objekte rechtsgültige Bauzonen überlagern werden sie nicht als Schutzobjekte in die Ortsplanung übernommen.

Spiel- und Picknickbereich

Der Spiel- und Picknickbereich Pigniel und die Wintersportzone werden gemäss Ortsplanung 2005 übernommen. Die im Vorprüfungsbericht angesprochene Baubeschränkung wird in Art. 30 des Baugesetzes ergänzt.

Grund- und Quellwasserschutzzone

Für die Trinkwasserfassungen im Bereich des Reservoirs ist die detaillierte Schutzzone gemäss Daten des zuständigen Geologen (Plan „Detaillierte Schutzzone Quellen Fontanivas und Val Run“) in den Zonenplan überführt worden. Die summarischen Schutzzone gemäss Gewässerschutzkarte (Kap. 3.3) betreffen Brauchwasserfassungen in den Maiensässgebieten. Sie sind im Zonenplan nicht erfasst worden.

Fruchtfolgefleichen

Die Fruchtfolgefleichen gemäss kantonalem Richtplan sind als Hinweis im Plan eingetragen.

5.2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Nichtsiedlungsgebiet 1:5000

Die Grundnutzungen und die Gefahrenzonen der Teilrevision 2003 werden übernommen. Zusätzlich wird für die Landschaftsschutzgebiete (siehe 3.2) eine umfassende Landschaftsschutzzone ausgedehnt. Für die spezielle Waldgesellschaft und die Aue wird eine Naturschutzzone überlagert. Die Trockenstandorte gemäss revidiertem Inventar 2013 werden als Trockenstandortzone erfasst. Übernommen wird auch das Kulturobjekt in Tuora aus der Teilrevision 2003. Es handelt sich gemäss Angabe der Gemeinde um den Standort prähistorischer Siedlungsreste.

5.3 Generelle Erschliessungspläne Siedlungsgebiet 1:2000

a) Verkehr

Die Infrastrukturen für den Verkehr sind dem bisherigen Bedarf entsprechend weitgehend realisiert worden. Die bestehenden, noch auszubauenden oder geplanten Anlagen werden gemäss aktueller Zustandsanalyse vom Büro Cavigelli Ingenieure in die Erschliessungspläne übernommen. Zusätzlich werden auch die Kehrplätze bezeichnet.

Neu muss eine Zufahrtsmöglichkeit für die Erweiterung der Gewerbezone geschaffen werden. Sie kann aus technischen Gründen nur über die bestehende Zufahrt der Schreinerei Battaglia erfolgen. Die genaue Lage und Beanspruchung kann im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt werden. Die Beanspruchung ist entschädigungspflichtig (Einkauf und Unterhalt).

Bei zwei Engpässen im alten Dorf werden je eine Baulinie festgelegt. Bei einem Abbruch der betroffenen Ökonomiebauten muss ein allfälliger Neubau soweit vom Fahrbahnrand zurückgesetzt werden, dass die minimale Strassenbreite von 4 m eingehalten ist.

Ausbau und Übergang der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen Schluein und Sagogn an die Gemeinden

Seit längerem sind die Verhandlungen zwischen den Gemeinden und dem Kanton zur Abtretung dieser Kantonsstrasse zwischen den Dörfern im Gang. Demgegenüber soll die heutige Sammelstrasse von Sagogn Richtung Laax neu vom Kanton übernommen werden.

Die definitiven Entscheide stehen nach wie vor aus. Die voraussichtliche Übernahme der Sammelstrasse ist als Hinweis erfasst.

Wirtschafts-, Wander- und Radwege

Die Wirtschaftswege sind aufgrund der Vorgaben aus der Teilrevision Golfplatz und gemäss Landumlegung Plaun bereinigt

Die Wander- und Radwegnetze sind gemäss Vorgabe der Fachstelle für Langsamverkehr (siehe Kap. 3.3d) erfasst. Ergänzt sind bestehende Wanderwege, die für die Gemeinde von Bedeutung sind. Einzelne sind bereits mit der Golfplatzplanung festgesetzt worden. Neu soll ein Wanderweg entlang der Rheinschlucht bis nach Sut Vilada ergänzt werden, so dass das Wanderwegnetz im Plaun an Attraktivität gewinnt und zusätzliche Möglichkeiten für eine Umgehung des Golfplatzes geschaffen werden.

Öffentliche Parkplätze

Die Gemeinde will zusätzliche Parkplätze schaffen und ihre Anlagen bewirtschaften. Die Gemeinde hat hierfür ein Parkierungskonzept in Auftrag gegeben. Das Konzept liegt im Entwurf vor. Soweit die vorgesehenen Anlagen bestehen und auf öffentlichem Grund liegen, sind sie im Generellen Erschliessungsplan Verkehr erfasst.

Loipe

Im Golfplatz ist keine Wintersportzone festgesetzt. Die Linienführung der Loipe ist unter Berücksichtigung der Golfanlage im Generellen Erschliessungsplan neu festgelegt.

b) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser

Die Netze und Infrastrukturen im Baugebiet sind gemäss Leitungskataster übernommen und gemäss Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (aktueller Stand nach Bereinigung infolge Vorprüfung) ergänzt worden.

Hochspannungsleitungsnetz

Die Hochspannungsleitungen (unterirdische und oberirdische) sowie die Trafostationen werden als Hinweis im Generellen Erschliessungsplan erfasst.

5.4 Genereller Erschliessungsplan Nichtsiedlungsgebiet 1:5000

Im Maiensässgebiet ist das bestehende Wegnetz - einschliesslich Langsamverkehr - erfasst.

Die Anlagen der Brauchwasserversorgung in den Maiensässen werden ebenso erfasst wie die Anlagen für die Stromerzeugung und das zugehörige Leitungsnetz (nur Hinweis).

5.5 Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG07 für bündnerische Gemeinden und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen vollständig neu entworfen. Diese Vereinbarung ist am 13. 09. 2010 in Kraft getreten und wird damit für die Gemeinden des Kantons Graubünden verbindlich. Die Gemeinde Sagogn kann sie bereits mit dieser Revision umsetzen. Für die notwendige Festlegung des Nutzungsmasses, tritt die Überbauungsziffer anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer. Einzelne Neuerungen aus der aktualisierten Fassung des Musterbaugesetzes vom Januar 2012 wurden ergänzt.

Die wesentlichen kommunalen Regelungen zur Bebauung und Gestaltung sind bereits mit der Revision 2000 festgesetzt worden. Sie werden soweit notwendig aufgrund der IVHB angepasst. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der bisherigen Vorschriften und der angezielten Siedlungsstruktur festgelegt. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt gegenüber heute eine dichtere Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland.

In Ergänzung zur Bewilligungsbefreiung von Solaranlagen auf Dächern gemäss RPG Art. 18a, werden alle Anlagen in der Ortsbildschutzzone einer Bewilligungspflicht unterstellt. Damit soll in diesem wertvollen Siedlungsbereich unerwünschten Problemen und Verfahren für ungenügend angepasste Anlagen vorgebeugt werden.

Die baugesetzlichen Regelungen zur Erschliessung sind auf die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne abgestimmt.

In den Plänen findet sich bei den Festlegungen jeweils ein Verweis auf die entsprechenden Artikel des Baugesetzes oder der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO). Ein Auszug dieser Gesetzgebung wird dem kommunalen Baugesetz im Anhang beigefügt. Ebenfalls beigefügt werden die Definitionen gemäss IVHB. Im Baugesetz finden sich jeweils die notwendigen Verweise.

Im Anhang 1 ist die heute gültige Definition der Ausnutzungsziffer beigefügt. Soweit die Bestimmungen in Quartier- und Quartiergestaltungsplänen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision nicht aufgehoben werden (vorgesehen mindestens für den Quartierplan Fanaus), bleibt diese Definition für feste Zuweisungen einer bestimmten BGF massgebend (Anmerkung der Folgeplanung im Grundbuch).

6. Plandarstellung und Planungsmittel

Die Plandaten sind in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob aufgearbeitet. Die vollständige Digitalisierung ist Teil dieser Revision.

Die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne werden kombiniert. Für die Adressaten im Festsetzungsverfahren und für die künftigen Nutzer ist es sehr wichtig, dass alle eigentümerverbindlichen Festlegungen, die das Bauen in den Bauzonen betreffen, vollständig in einem einzigen Plan ersichtlich sind. Erfahrungsgemäss muss mit Problemen gerechnet werden, wenn die Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes separat dargestellt werden. Diese Inhalte werden von den EigentümerInnen oder einer Bauherrschaft erst wahrgenommen, wenn ausgehend vom Zonenplan und Baugesetz bereits Projekte vorliegen. Diesem praktischen Aspekt soll vorgebeugt werden, da die Folgen jeweils für alle Parteien sehr unangenehm sind und die Weiterentwicklung von Projekten im Sinne der Gestaltungsplanung stark erschweren. Nachdem die wesentlichen Gemeindebereiche in Plänen 1:2000 dargestellt werden können, ist die Lesbarkeit gewährleistet. Das verbleibende Gebiet wird in Plänen 1:5'000 dargestellt.

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Baugesetz
- Pläne Siedlungsgebiet:
 - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
 - Genereller Erschliessungsplan - Verkehr 1:2000
 - Genereller Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung 1:2000

- Pläne Nichtsiedlungsgebiet:
 - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
 - Genereller Erschliessungsplan 1:5000

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

7. Verfahren

Die Hinweise und Anregungen aus dem Vorprüfungsverfahren sind von der Kommission behandelt und im Wesentlichen auch berücksichtigt worden. Diverse Hinweise sind hinfällig, nachdem sich die Situation grundlegend verändert hat (siehe Ziffer 1). Die überarbeitete Vorlage der aktualisierten Planungsmittel wurde am 4. Juni zuhanden der Mitwirkungsaufgabe verabschiedet.

7.1 Mitwirkungsaufgabe

Im Rahmen der Auflage gingen 25 Einsprachen, Wünsche und Anregungen ein. In der Folge beschloss der Vorstand folgende Anpassungen:

Baugesetz:

Für die Dorfzone ist die Zuweisung der Überbauungsziffer von 0.35 ungeeignet. Das historische Dorf ist teilweise sehr dicht bebaut oder die Überbauungsziffer ist mittels der strukturerhaltenden Zone für Kleinbauten und Anbauten indirekt erhöht worden. Es liegen aber auch noch einige unbebaute Parzellen und Parzellenteile am Rand oder abseits des historisch gewachsenen Siedlungsteils. Hier ist die Anwendung von Art. 19 (Dorfzone) schwierig, so dass die Vorgabe von Bauvorschriften wie in den anderen Bauzonen nötig ist. Aufgrund dieser genaueren Analyse wird für die bebauten Teile der Dorfzone die analoge Bestimmung gemäss bisherigem Gesetz (Art. 44 und 51) festgelegt. Die Zonenvorschriften im Zonenschema gelten für unbebaute, selbstständig bebaubare Grundstücke. Hierbei wird die Überbauungsziffer von 0.3 auf 0.4 erhöht um eine angemessene Dichte zu erreichen.

Für die Gewerbezone werden die zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen um 2 m erhöht. Ein gewerbliches Bauvorhaben hatte aufgezeigt, dass die bisherigen Höhenbestimmungen für heute übliche technische Einrichtungen nicht genügt.

In der Gewerbezone darf neu Wohnraum für Betriebspersonal erstellt werden, auch wenn deren Anwesenheit im Betrieb nicht ständig erforderlich ist.

Zonenplan:

Mit der Vorlage für die Mitwirkungsaufgabe ist der Vorschlag der Detailkartierung vom Amt für Natur und Umwelt weitestgehend umgesetzt worden. Teilweise sind bisherige Naturschutzzone mit der Trockenstandortzone ersetzt worden. Insbesondere die Festlegung der Schutzzone direkt angrenzend an die Bauzone hat erhebliche Opposition ausgelöst. Der Vorstand ist deshalb zum Schluss gekommen, dass diese

Schutzzonenausscheidung im Zusammenhang mit dieser Aktualisierung der Ortsplanung nur teilweise (im Maiensässgebiet) sinnvoll ist. Das Risiko, dass die gesamte Vorlage aufgrund der Opposition gegen die Trockenstandortzonen scheitert ist gross und soll nicht eingegangen werden. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 wurden deshalb wieder die rechtskräftigen Naturschutzzonen mit geringfügigen Anpassungen an die Detailkartierung der Trockenstandorte ergänzt. Auf weitere Trockenstandortzonen wird mit Ausnahme des Ersatzstandortes in Sut Vilada (teilweise Umlegung des Trockenstandortes von nationaler Bedeutung in der Bauzone) verzichtet.

Genereller Gestaltungsplan

Auf zwei Liegenschaften wird das beschränkte Hochbauverbot auf der Zone für Kleinbauten und Anbauten aufgehoben, da der Bedarf für Parkieranlagen udgl. gegeben ist. Beide Flächen liegen ausserhalb der Ortsbildschutzzone. Die Aufhebung der zusätzlichen Nutzungsbeschränkung ist ortsbaulich vertretbar (keine empfindliche Situation).

Auf einer erst kürzlich bebauten und bepflanzten Liegenschaft wird auf die Festsetzung für eine Allee verzichtet.

Genereller Erschliessungsplan

Entlang der Kantonsstrasse in Muleins bis zum Schulhaus wird aufgrund einer Anregung ein Trottoir geplant. Es kann in diesem Abschnitt mit der Pflanzung der Allee kombiniert werden und wird so einen attraktiven Fusswegabschnitt ergeben.

Wiederholung der Auflage

Einige Änderungen sind für alle Betroffenen von Bedeutung. Die überarbeiteten Planungsmittel werden deshalb vor der Beschlussfassung noch einmal 30 Tage öffentlich aufgelegt.

7.2 Beschlussfassung

Anlässlich der Beschlussfassung befürwortete die Einwohnerschaft den Antrag der Kirchgemeinde um Zuweisung des heute ungenutzten Ökonomiegebäudes auf Parz. Nr. 309 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Fläche von 589 m² wird mit der bestehenden ZöBA arrondiert. Die Bauzone vergrössert sich auf 25.03 ha. Der Anteil an ZöBA beträgt neu 1.47 ha. Der Anhang 1 ist entsprechend nachgeführt.

Im Übrigen wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung mit einer Gegenstimme beschlossen.

Laax, 5.11.2013

Madeleine Grob