



Kanton Graubünden
Gemeinde Sagogn

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Zonenplan 1:2000 Siedlung
Teilrevision Baugesetz (Art. 8a – 8h)

Thema: Bauzonengrösse und Baulandmobilisierung



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Sagogn, Via Vitg dado 23, 7152 Sagogn

Bearbeitung

Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand

19. Februar 2025

Titelbild

www.pronatura.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
2.	VERFAHREN	7
3	ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.	MOBILISIERUNG NUTZUNGSRESERVEN UND MINDESTDICHTE	13
5.	ÜBERPRÜFUNG BEDARF AN WOHNBAUZONEN	15
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSMITTELN	18



1. AUSGANGSLAGE

1.1 BESTEHENDE RECHTSKRÄFTIGE ORTSPLANUNG

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Sagogn wurde am 31. Oktober 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 22. April 2014 mit Beschluss Nr. 339 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Planerische Schwerpunkte bei der Totalrevision der Ortsplanung bildeten ein neues Baugesetz, welches auf das KRG und die KRVO abgestimmt wurde und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe berücksichtigt, sowie die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne.

1.2 HANDLUNGSBEDARF UND VORGEHEN

Neue übergeordnete Rahmenbedingungen verlangen eine Fokussierung der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie eine Mobilisierung der Bauzonenreserven. Die aktuelle Ortsplanung ist auf die in der Zwischenzeit in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abzustimmen resp. zu überprüfen. Insbesondere auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (inkl. Verordnung), auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeiteten kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S). Aber auch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetzgebung hat Auswirkungen auf die Ortsplanung der Gemeinde Sagogn (Umgang mit den schutzwürdigen Ställen). Die Gemeinde Sagogn hat die Strategien im Umgang mit diesen neuen Vorgaben in ihrem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festgehalten.

Für die Gemeinde ergaben sich aus dem KRL sowie aus den übergeordneten neuen Regelungen und Anforderungen insbesondere folgende relevante Themen:

- Bauzonengrösse überprüfen und allenfalls den neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen
- Verdichtungspotenziale prüfen und Bauzonenreserven mobilisieren
- Umsetzung von wertvollen Ställen in die Ortsplanung



Aufgrund der damals relativ aktuellen Totalrevision der Ortsplanung und dem Gebot der Planbeständigkeit entschied der Gemeindevorstand, die neuen Themen in einer Teilrevision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen. Die Arbeiten wurden im Jahr 2020 an die Hand genommen und grösstenteils durch eine Planungskommission erarbeitet.

Ziele dieser Teilrevision waren die Überprüfung und wo nötig Ergänzung der rechtskräftigen Planung hinsichtlich der ortsbaulichen Qualitäten sowie der Siedlungsqualität, die Überprüfung und allenfalls notwendige Anpassung der Bauzonengrösse, die Mobilisierung von Bauzonenreserven und damit Umsetzung einer massvollen Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Strukturen sowie die Abstimmung des Baugesetzes auf das aktuelle übergeordnete Recht

Insbesondere das Thema der erforderlichen Schutzmassnahmen für das wertvolle Ortsbild wurde lange und kontrovers diskutiert. Derweil waren die Baulandmobilisierung und die Bauzonengrösse sowie die damit zusammenhängende Anpassung des Baugesetzes innerhalb der Gemeinde grundsätzlich unbestritten.

Die Planungsvorlage, für welche nach erfolgter Vorprüfung durch den Kanton sowie nach verschiedenen Überarbeitungsschritten vom 6. Januar bis 6. Februar 2023 schliesslich das Mitwirkungsverfahren durchgeführt wurde, bestand aus den folgenden Bestandteilen:

- Teilrevision Baugesetz (Aufhebung Art. 3, Ergänzung Art. 8a bis 8i, Änderung Art. 25 und Art. 36)
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Siedlung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Teilrevision Siedlung

Während der Mitwirkungsaufgabe gingen 24 Eingaben bei der Gemeinde ein. Dabei ging es vor allem um Bedenken resp. um Anträge bezüglich der Festlegung von wertvollen Ställen im Generellen Gestaltungsplan. Der Gemeindevorstand prüfte die Eingaben und diskutierte das Thema Ställe und Ortsbildschutz noch einmal eingehend. Bei einzelnen Bauten wurde als Folge der Mitwirkungsaufgabe auf eine Feststellung als wertvolle Bauten verzichtet und eine vorgesehene Umzonung wurde durch eine Bauverpflichtung ersetzt.

Die aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens angepasste Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 22. September 2023 bis 22. Oktober 2023 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Dabei sind wiederum 6 Stellungnahmen eingegangen. Noch einmal befasste sich der Gemeindevorstand mit dem Thema der Ställe und entschied im Frühling 2024, die Vorlage an die Gemeindeversammlung zu bringen. Am 13. Juni 2024 wurden eine Teilrevision des Baugesetzes, eine Teilrevision des Zonenplan und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 sowie eine Teilrevision des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet.



In der Diskussion an der Gemeindeversammlung zeigte sich, dass die Meinungen zur Vorlage bei der Bevölkerung weit auseinander gehen. Während einige Votanten zu grosse Einschränkungen durch die Festlegung von Gestaltungsvorschriften resp. insbesondere durch die Ausscheidung von wertvollen Bauten befürchteten, gab es auch die andere Seite, denen die Gestaltungsplanung zu wenig weit ging und die einen umfassenderen Schutz verlangten. Dies führte dazu, dass die Vorlage insgesamt von der Gemeindeversammlung klar verworfen wurde.

1.3 WEITERES VORGEHEN ORTSPLANUNGSREVISION

Mittlerweile gibt es neben den bereits erwähnten Themen weitere Inhalte der Ortsplanung, welche an die Hand genommen werden sollten. Im Bereich der Landschaft sind verschiedene Objekte aus dem Inventar der Biotope umzusetzen, die Wanderwege sind anzupassen, die Waldumrisse zu aktualisieren und verschiedene weitere Grundlagen in die Ortsplanung umzusetzen.

Die Gemeindeversammlung im Juni 2024 hat aufgezeigt, dass das Thema Ortsbild und Gestaltung neu angegangen werden muss. Damit kommt die Gemeinde damit nicht umhin, eine umfassende Revision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen. Eine solche Revision wird jedoch einige Zeit beanspruchen. Der Gemeindevorstand hat deshalb entschieden, die überfälligen Anpassungen an das übergeordnete Recht, nämlich die unbestrittenen Bestandteile der von 2020 bis 2024 erarbeiteten Teilrevision der Ortsplanung, die Baulandmobilisierung/Bauzonengrösse und die entsprechenden Anpassungen im Baugesetz, noch einmal vor die Gemeindeversammlung zu bringen, während der Ortsbildschutz im Zusammenhang mit der umfassenden Revision bearbeitet wird.

Dies hat den Vorteil, dass die Wohnbauzonenreserven innert nützlicher Frist mobilisiert werden können und mit einer RPG/KRIP konformen Planung ein kompletter Stillstand für die Gemeinde vermieden werden kann. Durch die Zurückstellung der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan können zudem Grundlagen wie das Bauinventar der Denkmalpflege, das momentan in Erarbeitung ist, berücksichtigt werden und dadurch eine spätere erneute Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplans vermieden werden.



2. VERFAHREN

2.1 VORPRÜFUNG

Für die vorgesehenen Änderungen des Zonenplans sowie des Baugesetzes wurde im Zusammenhang mit der Teilrevision Siedlung (siehe Ausführungen im Kapitel 1) von Februar 2022 bis Juni 2022 bereits eine Vorprüfung durchgeführt.

Die Hinweise betreffend Baulandmobilisierung wurden aufgenommen und umgesetzt. Zum Thema Bauzonengrösse wird im vorliegenden Bericht aufgezeigt, dass die Gemeinde für den Planungshorizont von 15 Jahren nicht über zu viele Wohn-, Misch- und Zentrumszonen verfügt, sondern dass voraussichtlich schon in wenigen Jahren wieder Einzonungsbedarf bestehen wird. Im Baugesetz wurden die entsprechenden Hinweise zu Art. 8 umgesetzt.

Die Trockenstandorte sowie die weiteren Naturobjekte werden in der umfassenden Ortsplanungsrevision in den Zonenplan überführt.

Auf den Parzellen 44, 45 und 237 werden Teilflächen zu einer Zone für Kleinbauten und Anbauten umgezont. Damit soll bei den Parzellen 44 und 45 der nach Westen verlaufende Grüngürtel, welcher in einem Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten liegt, vorerst weiterhin sichergestellt werden. Auch bei der ZKN auf der Parzelle 237 handelt es sich um eine Fläche, welche in erster Linie den Hochstamm-Obstgärten dienen sollen und den grünen Finger, der sich von der Parzelle Nr. 1644 Richtung Osten erstreckt, sichert. Kleinbauten und Anbauten sind teilweise bereits vorhanden resp. sollten weiterhin möglich sind. Eine zusätzliche Verdichtung wird aber momentan nicht angestrebt. Bei den im Vorprüfungsbericht erwähnten Parzellen Nr. 238, 317, 1627 und 1635 handelt es sich nicht um siedlungsgliedernde Grünräume oder Gärten, weshalb sie unter Berücksichtigung der Bestimmung zu den Hochstamm-Obstgärten den Bedarf des Baulandes der Gemeinde abdecken und einer Überbauung zugeführt werden sollen.

Die weiteren Bemerkungen im Vorprüfungsbericht zu der Gestaltungsplanung sowie der Erschliessungsplanung sind obsolet geworden. Die entsprechenden Festlegungen bilden nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

2.2 MITWIRKUNG

Über das Vorgehen des Vorstands, nämlich die Ortsplanungsrevision in zwei Teilrevisionen aufzuteilen, sowie die Stossrichtung der beiden Teile wurde an einer öffentlichen Infoveranstaltung des Gemeindevorstands am 24. Oktober 2024 informiert und diskutiert. Vom Angebot der Gemeindepräsidentin, die Ortsplanungsrevision auch in der Form von Sprechstunden für Einzelfälle zu besprechen, wurde von einigen Interessenten Gebrauch gemacht.



Die öffentliche Auflage der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (Mitwirkungsaufgabe) erfolgte vom 13. Dezember 2024 bis am 13. Januar 2025. Sie dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es wurden vier Eingaben gemacht, welche vom Gemeindevorstand behandelt und beantwortet wurden. Inhaltlich wurde u.a. die Bauzonengrösse beanstandet und zusätzliche Auszonungen gefordert. Da aus Sicht der Gemeinde der Bedarf an Bauzonen ausreichend nachgewiesen ist, wird an den rechtskräftigen Bauzonen festgehalten. Auch den Wunsch auf Verzicht auf die Bauverpflichtung für eine noch unbebaute Parzelle konnte der Gemeindevorstand nicht berücksichtigen, da gemäss übergeordneter Gesetzgebung die Baulandreserven zu mobilisieren sind. Verschiedene Anträge bezüglich der Änderung des Baugesetzes wurden ebenfalls aus unterschiedlichen Gründen abgelehnt.

2.3 BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Gemeindeversammlung vom xx hat die Teilrevision der Ortsplanung mit xxx Ja Stimmen beschlossen.



3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 EIDG. RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Fruchtfolgeflächen sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Bezüglich Bauzonen wird im RPG festgehalten, dass diese dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen müssen und allfällig überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der vorliegenden Teilrevision vollumfänglich berücksichtigt. Dies wird in den nachfolgenden Ausführungen aufgezeigt und dokumentiert.

3.2 KANTONALE RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Die revidierten resp. neu hinzugefügten Artikel 8a bis 8h im Baugesetz dienen insbesondere der rechtlichen Sicherstellung der Mobilisierung der Bauzonen im Sinne von RPG sowie der Regelung des Ausgleichs von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich).

Die Vorgaben aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz wurden im Baugesetz umgesetzt und sind damit in die Teilrevision der Ortsplanung eingeflossen.



3.3 KANTONALER RICHTPLAN SIEDLUNG (KRIP-S)

Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes werden in gegebenem Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt. Die beiden Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung wurden nach Inkrafttreten des RPG überarbeitete und den übergeordneten Vorgaben angepasst. Diese Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt. In der Genehmigung des Bundes wurden Aufträge formuliert, welche eine Überarbeitung der Kapitel 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr, 5.2.1 Siedlungsgebiet und 5.2.3 Arbeitsgebiet nach sich zogen. Diese Überarbeitung wurde am 4. Oktober 2022 vom Bundesrat vorbehaltlos genehmigt und wird vorliegend berücksichtigt.

Raumordnungspolitik

Das Raumkonzept Graubünden unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Sagogn gehört gemäss Raumkonzept Graubünden zum suburbanen Raum, der als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll. Im suburbanen Raum soll prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden. Dies wird in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt. Es erfolgt vorerst keine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

In Handlungsräumen soll die Zusammenarbeit gefördert und spezifische Stossrichtungen gestärkt werden. Die Gemeinde Sagogn gehört zu den Handlungsräumen Surselva und Nordbünden, die eigene Stärken und Besonderheiten haben, welche es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt.

Landschaft

In der Gemeinde Sagogn befinden sich besonders geeignetes Landwirtschaftsland, sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind zu schonen und zu erhalten. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der FFF erreicht werden kann und der Kanton über einen vorgegebenen Mindestumfang an FFF verfügt. Die FFF werden durch die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht tangiert.

Die Teilrevision beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet. Die Inhalte im Bereich Landschaft mit den Pendenzen betreffend die Trockenwiesen- und weiden sowie weiteren Biotopen werden in der nachfolgenden umfassenden Ortsplanungsrevision aufgearbeitet.



Siedlung

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Die Gemeinden werden aufgefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung nach einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung sollen geprüft werden. Insbesondere sind auch Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung)
- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Die Festlegung von Mindestdichten
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten
- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)

Die Gemeinde Sagogn hat sich bei der Totalrevision der Ortsplanung bereits intensiv mit der Siedlungsentwicklung und den vorhergehend genannten Aspekten auseinandergesetzt.

Bisher standen der Gemeinde keine Instrumente zur Verfügung, um bestehende Bauzonenreserven verfügbar zu machen. In diesem Sinne liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Revision bei der Mobilisierung der Bauzonenreserven und der inneren Verdichtung. Zusätzlich wird die Bauzonengrösse aufgrund von aktuellen Daten und Entwicklungen noch einmal überprüft. Im Baugesetz wird neu eine Mindestdichte festgelegt, welche insbesondere eine haushälterische Nutzung des Bodens fördern soll.

Die Gemeinde ist zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP-S fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung ist grundsätzlich bereits bei der Totalrevision der Ortsplanung erfolgt. Die Kernzone verfügt über gestalterische Vorgaben (Art. 18 BauG), welche über einen Arealplan detailliert geregelt werden müssen. Die Dorfzone sowie die Dorferweiterungszone unterliegen strengen gestalterischen Vorschriften, im Vordergrund stehen dabei Erhaltung und Weiterentwicklung der traditionellen Strukturen. Eine Ortsbildschutzzone sorgt für einen zusätzlichen Qualitätsschutz in den ortsbaulich



bedeutenden Dorfbereichen. Wertvolle Grünflächen werden unter anderem über Hochbauverbote und Bereiche zur Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten gesichert. Aufgrund von neuen Entwicklungen und Grundlagen (u.a. Zweitwohnungsgesetzgebung, Bauinventar der Denkmalpflege) ist vorgesehen, die Gestaltungsplanung in einer zweiten Etappe der Ortsplanung zu überprüfen und zu überarbeiten.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wurde die Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese betrug gemäss überprüfem Datenblatt vom 14. April 2020 (siehe Beilage 1) rund 7106 m² oder rund 118 Einwohnern. Aufgrund der damaligen Prognose eines Bevölkerungswachstums von 84 Einwohnern bis im Jahr 2030 führte dies zu einer Festlegung im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen. Die Bevölkerungsprognose wurde zwischenzeitlich angepasst.

Im Rahmen der Anpassung der Ortsplanung an die neue Gesetzgebung muss die Gemeinde neben der Mobilisierung der Reserven auch die Grösse der Wohnbauzonenreserven überprüfen. Dies erfolgt in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

3.4 REGIONALE RICHTPLANUNG (RRIP)

Ein regionaler Richtplan Siedlung liegt noch nicht vor. Die Gemeinde Sagogn wird sich dafür einsetzen, dass die Inhalte der regionalen Richtplanung in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden, resp. dass die Anliegen der Gemeinde in den regionalen Richtplan einfließen. Über die Regionalkonferenz der regiun surselva ist die entsprechende Koordination sichergestellt.



4. MOBILISIERUNG NUTZUNGSRESERVEN UND MINDESTDICHTE

4.1 MOBILISIERUNG DER NUTZUNGSRESERVEN

Sowohl das RPG wie auch der KRIP-S weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren resp. die Baulandhortung zu bekämpfen.

In der Gemeinde Sagogn befinden sich gemäss dem UEB vom Mai 2024 noch rund 3 ha nicht bebaute Wohnzonen. Dazu kommt ein zusätzliches Potenzial durch leerstehende und nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude. Diese sind jedoch grösstenteils identitätsstiftend und sollen nicht prioritär mobilisiert werden. Sie bilden aber ein langfristiges Potential, das einer nächsten Generation zur Verfügung stehen wird.

Im Siedlungsgebiet bestehen verschiedene Nutzungsreserven in erschlossenen und noch unüberbauten Wohnbauzonen. Für diese wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19g KRG eingeführt. Damit können die Nutzungsreserven, wo sinnvoll und ortsbaulich vertretbar, bei Bedarf mobilisiert werden.

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbauten Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt, für welche eine Verdichtung in Frage kommt. Sie wird im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (8 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

Für die nachfolgenden Grundstücke resp. Grundstücksteile, die gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehörten, wird eine Bauverpflichtung eingeführt:

- Parzelle Nr. 1495
- Parzelle Nr. 72
- Parzelle Nr. 73
- Parzelle Nr. 221
- Parzelle Nr. 226
- Parzelle Nr. 286
- Parzelle Nr. 178
- Parzelle Nr. 122
- Parzelle Nr. 123
- Parzelle Nr. 125
- Parzelle Nr. 128
- Parzelle Nr. 1635
- Parzelle Nr. 135
- Parzelle Nr. 185
- Parzelle Nr. 190
- Parzelle Nr. 317
- Parzelle Nr. 238
- Parzelle Nr. 242
- Parzelle Nr. 1627
- Parzelle Nr. 318
- Parzelle Nr. 330
- Parzelle Nr. 1471
- Parzelle Nr. 388



4.2 MINDESTDICHTEN

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Mindestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 8 lit. h BauG). Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Ist das nicht möglich, muss die Bauherrschaft nachweisen, dass die Bauten so platziert sind, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll auf der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist.

Eine Erhöhung der Überbauungsziffer ist nicht vorgesehen, da die Siedlungsstruktur nicht verändert, sondern nur verdichtet werden soll. Viele Parzellen sind heute noch unternutzt. Mit der Festlegung einer Mindestdichte, werden diese Grundstücke kontinuierlich verdichtet.



5. ÜBERPRÜFUNG BEDARF AN WOHNBAUZONEN

5.1 STATISTISCHER BEDARFSNACHWEISE / KAPAZITÄTSBERECHNUNG

Als Grundlage für die Beurteilung der WMZ-Reserven hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden eine Methode zur Berechnung der Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen entwickelt. Die Berechnungsmethode basiert auf einer Gegenüberstellung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive mit der technisch berechneten mobilisierbaren Kapazitätsreserve der Gemeinden. Für die Berechnung der Kapazität wird eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) erstellt (siehe Beilage 1). Wie bereits im Kapitel 3.3 unter SIEDLUNG erwähnt, berechnete das Modell für die Gemeinde Sagogn ursprünglich folgende Werte:

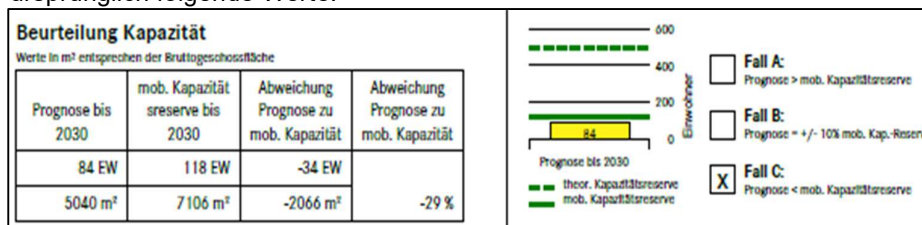


Abbildung 1: Ausschnitt Datenblatt UEB 2020.

Dieser Beurteilung liegt die Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045 zugrunde. Das ARE hat initiiert durch die neuen Bevölkerungsszenarien des Bundes eine Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive auf Ebene der Gemeinden erarbeiten lassen. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2019 bis ins Jahr 2050.

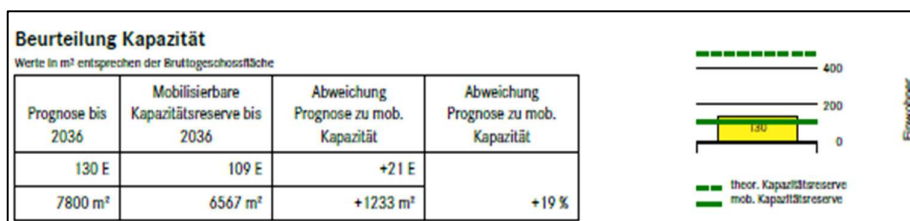


Abbildung 2: Ausschnitt Datenblatt mit Bevölkerungsperspektive 2019 - 2050

Diese neue Bevölkerungsperspektive sieht bis im Jahr 2036 einen Zuwachs von 130 Einwohnern (resp. bis im Jahr 2046 ein Zuwachs von 199 Einwohnern) für die Gemeinde Sagogn vor. Dem gegenüber steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 109 Einwohner. Statistisch gesehen besteht demnach ein Bedarf für zusätzliche Bauzonenreserven.



Selbst wenn die in der Zwischenzeit nochmals aktualisierte und angepasste Bevölkerungsperspektive wiederum aus unerklärlichen Gründen ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum für die nächsten 10-15 Jahren aufweist (Bevölkerungsperspektive 2022-2050), zeigt die tatsächliche Entwicklung in den letzten Jahren ein klares und konstantes Bevölkerungswachstum (siehe nachfolgendes Kapitel).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Sagogn ein stetes Wachstum aufweist und die bestehenden Reserven dieses Wachstum höchstens mittelfristig abdecken können. Umso mehr als sich die bestehenden Reserven grösstenteils auf das Gebiet Fry konzentrieren, wo ein massvoller Umgang mit weiterer Verdichtung notwendig sein wird.

5.2 NACHWEIS AUS KOMMUNALER SICHT

Im kommunalen räumlichen Leitbild hat die Gemeinde Sagogn aufgezeigt, dass in den nächsten 10 Jahren mindestens die noch vorhandenen Reserven benötigt werden. Dies zeigt sich auch bei einem Blick auf die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Gemeinde, welche die bisher getroffenen Annahmen in sämtlichen Bevölkerungsperspektiven des Kantons klar übertreffen.

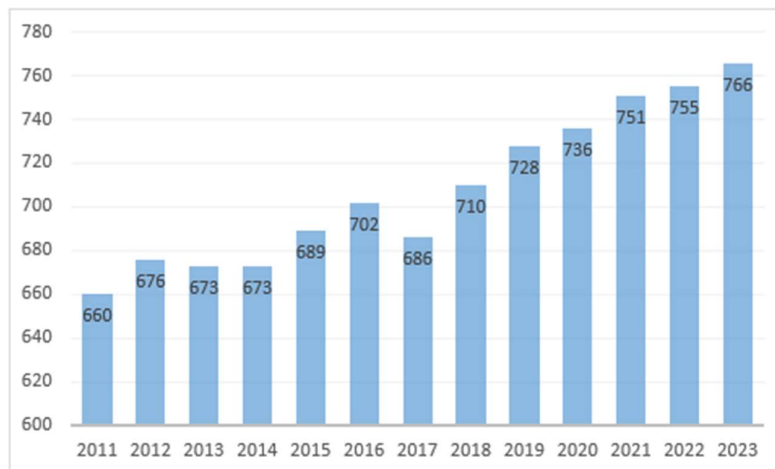


Abbildung 3: Ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Sagogn von 2011 - 2023

Die frühere Bevölkerungsperspektive des Kantons ging davon aus, dass im Jahr 2030 rund 764 Einwohner in der Gemeinde sesshaft sein werden. Nun verfügte die Gemeinde Sagogn aber bereits Ende 2023 über 766 Einwohner, Die Tendenz ist weiterhin steigend, momentan (Stand November 2024) leben 774 Einwohner in der Gemeinde. In den letzten 10 Jahren fand bei den Einwohnern ein durchschnittliches Wachstum von 1.4 % pro Jahr statt.



Geht man aufgrund der noch nicht sofort verfügbaren Reserven in den nächsten Jahren von einem etwas verminderten Wachstum aus (Annahme 1%), gäbe es in Sagogn bis im Jahr 2037 rund 881 Einwohner. Das entspricht auch der Bevölkerungsprognose 2019 - 2050, welche bis ins Jahr 2036 einen Zuwachs von rund 130 Personen prognostiziert.

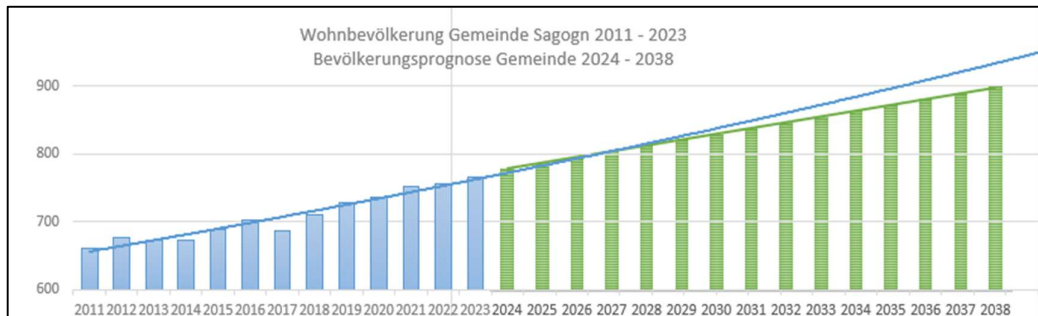


Abbildung 4: Annahme Bevölkerungsentwicklung 1% (grün) und Bevölkerungsentwicklung 1.4% (blau).

Gemäss KRL strebt die Gemeinde Sagogn ein nachhaltiges Wachstum an. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird deshalb - trotz einer hohen Nachfrage - auf neue Einzonungen verzichtet. Es werden stattdessen Massnahmen zur Mobilisierung und einer ortsbildverträglichen Innenentwicklung getroffen. Damit können die Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nachhaltig verdichtet werden.

Im Rahmen eines Strategietages hat sich der Vorstand der Gemeinde am 25. Oktober 2024 intensiv mit den Schwerpunktthemen der zukünftigen Entwicklung Sagogn auseinandergesetzt. Dabei hat sich die Sicherstellung bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Zuzüger aber auch für die jüngere Generation, welche im Dorf wohnen und ggf. Familien gründen möchte, als ein zentrales Thema von grösster Bedeutung herauskristallisiert. So erhält z.B. die Kanzlei regelmässig Anfragen nach verfügbarem Bauland.



6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSMITTELN

6.1 BAUGESETZ

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde mit den notwendigen Artikeln zur Bauzonengrösse resp. Baulandmobilisierung ergänzt. Grundlage für die Ergänzungen bildete das Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020).

Boden- und Baulandpolitik

Der bisherige Art. 3 BauG ist durch die Teilrevision des RPG/KRG überflüssig geworden und kann aufgehoben werden.

Baulandmobilisierung

Die Baulandmobilisierung wird in Art. 8a ff geregelt. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 5 Jahre festgelegt. Da kein neues Bauland eingezont wird, kommt Art. 8c Abs. 1 BauG momentan nicht zum Tragen.

Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 8c Abs. 2 BauG die maximal mögliche Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung von 8 Jahren festgelegt. Den Grundeigentümern wird Zeit eingeräumt, um die teilweise erblich bedingten komplizierten Eigentumsverhältnisse zu klären, damit das Grundstück einer Überbauung zugeführt werden kann. Aufgrund von Gesprächen und Abklärungen (Fragebogen) bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern kann aber davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 5 Jahren bereits die Hälfte der betroffenen Grundstücke überbaut sein wird.

Mehrwertabgabe

Die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe wird im Art. 8f BauG auf 30% festgelegt resp. der kantonale Prozentsatz wird übernommen. Für Einzonungen mit einem besonderen öffentlichen Interesse wird der mögliche Spielraum so ausgenutzt, dass die Gemeinde keinen zusätzlichen Beitrag zahlen muss und die Mehrwertabgabe auf 22.5% gesenkt. Die im kantonalen Recht definierten Verwendungszwecke werden in Art. 8g BauG ergänzt und präzisiert.

Die Mittel im kommunalen Fond sollen insbesondere auch für öffentliche Freizeitangebote, die Aufwertung von Erholungsräumen oder auch für Massnahmen, welche die Qualität einer Überbauung erhöhen (z.B. Bauberatung), verwendet werden können. Dies entspricht den Zwecken gemäss Art. 19r Abs. 1 KRG.



Mindestdichte

Art. 8h BauG sorgt für eine verdichtete Bauweise, indem eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses definiert wird. Damit wird sichergestellt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Das festgelegte Mass der Nutzung muss bei einem Baugesuch zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.

6.2 TEILREVISION ZONENPLAN

Die Anpassungen des Zonenplans betreffen die folgenden Festlegungen:

Dorfzone

Auf der Parzelle Nr. 1645 wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst. Durch die Umzonung der Kleinstfläche von einer Zone für Grünfläche in die Dorfzone ergeben sich keine Vorteile für den Grundeigentümer. Es handelt sich um eine formelle Bereinigung der Zonengrenzen.

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Die Überprüfung von inneren Bauzonenreserven führt zu den folgenden Anpassungen bei der Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA):

Die Dorfzone auf den Parzellen Nr. 420, 1612 und 36 ist nicht mobilisierbar und ortsbaulich ungeeignet für eine grössere Überbauung. Es handelt sich um Erschliessungs- und/oder wichtige Gartenflächen.

Der südliche Teil der Parzellen Nr. 44 und 45 liegt in einem Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten. Er bildet auch Teil des wertvollen Grüngürtels, der auch im KRL enthalten ist. Die Dorferweiterungszone wird in diesem Bereich in eine ZKA umgezont. In einer ZKA können für die Bewirtschaftung der Bäume oder Grünflächen benötigte Unterstände / Gartenhäuschen realisiert werden.

Auch die Parzelle Nr. 237 ist mit einem Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten überlagert. Die Hochstamm-Obstbäume sind identitätsstiftend für das Dorf und sollen möglichst erhalten bleiben. In diesen Bereichen wird keine zusätzliche Verdichtung angestrebt. Die betroffene Fläche wird einer ZKA zugewiesen.

Zone für Grünflächen

Auf den Parzellen Nr. 300 und 1498 wird die Zone für Grünflächen an die Parzellengrenze angepasst. Es handelt sich um eine formelle Bereinigung der Zonengrenzen.

Zone für übriges Gemeindegebiet

Bei den Parzellen Nr. 254, 194 und 275 und 34 handelt es sich um Strassenparzellen. Kleinere Abschnitte dieser Parzellen liegen in einer WMZ oder in der ZKA und werden nun



bereinigt und in die Zone für übriges Gemeindegebiet (wie üblich für die Strassenparzellen) überführt.

Zone für künftige bauliche Nutzungen

Auf der Parzelle Nr. 420 wurde die Zonenabgrenzung nicht sauber vorgenommen. Die Zonenabgrenzung wird mit der vorliegenden Teilrevision bereinigt und die betroffene Fläche von der Dorfzone in eine Zone für künftige bauliche Nutzungen umgezont. Auch die Parzelle Nr. 36 ist von einer formellen Anpassung resp. von einer Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenze betroffen (Umzonung Dorferweiterungszone 1 in eine Zone für künftige bauliche Nutzung).

Ortsbildschutzzone

Bei der Baulandreserve auf der Parzelle Nr. 317 handelt es sich um ein aus Sicht des Ortsbildes wichtige Überbaumungsmöglichkeit, welche die bestehenden Dorfstrukturen weiterstricken soll. Um die entsprechenden ortsbaulichen Qualitäten für die vorgesehene Überbauung sicherzustellen, wird die Ortsbildschutzzone ergänzt.

Bauverpflichtungen

Flächen, die sich für eine Siedlungsentwicklung resp. eine Innenverdichtung eignen, wurden mit einer Bauverpflichtung belegt (siehe Kapitel 4.1).

BEILAGE:

Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 14. April 2020

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 11
Postfach 12
7031 Laax
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch